



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

VLIV NEBYTOVÝCH PROSTOR V NEMOVITOSTI NA CELKOVOU CENU NEMOVITOSTI V OLOMOUCI

IMPACT OF NON-RESIDENTIAL SPACES IN A PROPERTY ON ITS TOTAL PRICE
IN OLOMOUC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. TEREZA HLAVÁČOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Tereza Hlaváčová

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:

Vliv nebytových prostor v nemovitosti na celkovou cenu nemovitosti v Olomouci

v anglickém jazyce:

Impact of Non-Residential Spaces in a Property on its Total Price in Olomouc

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenit nemovitost s nebytovým prostorem vybranými způsoby ocenění, a to zjištěním administrativní ceny podle aktuálně platného oceňovacího předpisu. Následně bude provedeno ocenění nemovitosti vhodnými způsoby ocenění. Součástí diplomové práce bude porovnání a statistické vyhodnocení zjištěných cen a vzájemné porovnání cen nemovitostí s nebytovým prostorem ve městě Olomouci a jeho okolí.

Cíle diplomové práce:

Analýza vlivu provozu ordinace na obvyklou cenu nemovitosti.

Seznam odborné literatury:

Teorie oceňování nemovitostí: Albert Bradáč a kol., 8., přeprac. vyd., Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. :. ISBN: 978-80-7204-630-0.

Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění., Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008. Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Internetové zdroje.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

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

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá vlivem nebytových prostor typu na cenu nemovitosti. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy potřebné pro pochopení dané problematiky a popsány běžně používané metody při oceňování nemovitostí podle účelu ocenění. V praktické části jsou pro ocenění konkrétních rodinných domů analyzovány tyto metody – nákladová metoda dle vyhlášky, porovnávací metoda dle vyhlášky, výnosová metoda dle vyhlášky, výnosová metoda a zkoumá se vliv, který na ně nebytový prostor má. Na závěr je u každé metody vliv nebytového prostoru na cenu nemovitostí porovnán.

Abstract

The master's thesis deals with the influence of non-residential spaces of medical attendance on the price of real estate. There are discussed some basic concepts, which are necessary for understanding, and commonly used methods for valuing property according to the purpose of valuation in the theoretical part. There are analysed these methods for particular houses in the practical part – method of valuation, comparative public notice, revenues method, annuity bond. There is investigated the role of non-residential spaces in these methods. The influence of non-residential space on price of real estate is compared by each method in conclusion.

Klíčová slova

Opotřebení, životnost, ocenění, nemovitost, cena, způsob ocenění, nákladová metoda dle vyhlášky, porovnávací metoda dle vyhlášky, výnosová metoda, věčná renta, cena obvyklá.

Key words

Wear, liveness, valuation, real estate, price, method of valuation, coast approach, comparative public, notice, revenues method, annuity bond, market price.

Bibliografická citace VŠKP

HLAVÁČOVÁ, T. Vliv nebytových prostor v nemovitosti na celkovou cenu nemovitosti v Olomouci. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 265 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení:

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

V Brně dne 25.5.2012

.....

podpis autora

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat Ing. Vítězslavě Hlavinkové za laskavé a ochotné vedení při vypracovávání mé diplomové práce.

OBSAH

<u>1</u>	<u>ÚVOD</u>	15
<u>2</u>	<u>ZÁKLADNÍ POJMY</u>	17
2.1	Nemovitost	17
2.2	Stavba	17
2.3	Budova	18
2.4	Nebytový prostor	18
2.5	Pozemek	19
2.6	Podlahová plocha, zastavěná plocha, obestavěný prostor	20
<u>3</u>	<u>ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVBY</u>	23
3.1	Životnost stavby	23
3.1.1	Technická životnost	24
3.2	Opotřebení stavby.....	26
3.2.1	Globální způsob odhadu opotřebení	26
3.2.2	Analytický způsob odhadu opotřebení.....	28
3.2.3	Nákladový způsob odhadu opotřebení.....	30
<u>4</u>	<u>CENA</u>	31
4.1	Cena zjištěná (administrativní, úřední).....	31
4.2	Cena pořizovací (historická)	32
4.3	Cena reprodukční (reprodukční pořizovací).....	32
4.4	Věcná hodnota (časová cena)	32
4.5	Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku)	32
4.6	Cena obecná (obvyklá, tržní).....	33
<u>5</u>	<u>METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU</u>	34
5.1	Administrativní způsob oceňování nemovitostí	34
5.1.1	Nákladová metoda dle vyhlášky	34
5.1.1.1	Způsob výpočtu nákladové metody dle vyhlášky.....	34
5.1.2	Porovnávací metoda dle vyhlášky.....	36
5.1.2.1	Způsob výpočtu porovnávací metody dle vyhlášky	36
5.1.3	Kombinace nákladové a výnosové metody dle vyhlášky	39

5.1.3.1	Způsob výpočtu výnosové hodnoty	39
5.2	Tržní oceňování nemovitostí	40
5.2.1	Nákladový způsob.....	40
5.2.1.1	Způsob výpočtu ceny nákladovým způsobem	41
5.2.2	Výnosová metoda.....	41
5.2.2.1	Způsob výpočtu výnosové hodnoty	41
5.2.3	Porovnávací metoda	44
5.2.3.1	Způsob výpočtu ceny porovnávacím způsobem.....	45
5.2.4	Metoda zjištění obvyklé ceny	46
5.2.4.1	Zjištění věcné hodnoty	46
5.2.4.2	Zjištění výnosové hodnoty.....	46
5.2.4.3	Porovnávací (komparativní) metoda.....	46
5.2.4.4	Metoda zbytku	46
5.2.4.5	Metoda střední hodnoty	47
5.2.4.6	Naegeliho metoda váženého průměru.....	47
5.2.4.7	Bradáčova úprava metody váženého průměru.....	48
6	<u>POŽADAVKY NA ZDRAVOTNICKÁ ZAŘÍZENÍ</u>	49
	<u>PRAKTICKÁ ČÁST</u>	51
7	<u>OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU – OLOMOUČ.....</u>	52
7.1	Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu	52
7.1.1	Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti	52
7.1.2	Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem.....	54
7.1.3	Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	67
7.2	Stanovení ceny nákladovým způsobem.....	68
7.2.1	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem.....	68
7.2.2	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	74
7.2.3	Dílčí rekapitulace ceny nemovitosti stanovené nákladovým způsobem...	78

7.3	Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky	79
7.3.1	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky.....	79
7.3.2	Výpočet ceny nemovitosti zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky (za předpokladu nebytového prostoru).....	86
7.3.3	Dílčí rekapitulace cen nemovitosti zjištěných výnosovým způsobem.....	90
7.4	Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou	91
7.4.1	Výpočet věčnou rentou	91
7.4.2	Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru).....	94
7.4.3	Dílčí rekapitulace věčnou rentou	94
7.5	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.....	95
7.5.1	Výpočet ceny obvyklé.....	95
7.5.2	Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu nebytového prostoru).....	96
7.5.3	Dílčí rekapitulace ceny obvyklé.....	97
8	<u>OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - VSISKO.....</u>	99
8.1	Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu	99
8.1.1	Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti	99
8.1.2	Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem	101
8.2	Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem dle vyhlášky	104
8.2.1	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem dle vyhlášky	104
8.2.2	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru).....	106
8.2.3	Dílčí rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem dle vyhlášky ..	108
8.3	Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky	108
8.3.1	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem.....	108
8.3.2	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru).....	110
8.3.3	Dílčí rekapitulace cen zjištěných výnosovým způsobem dle vyhlášky ..	112
8.4	Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou	113
8.4.1	Výpočet věčnou rentou	113

8.4.2	Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru) ...	114
8.4.3	Dílčí rekapitulace výpočtu věčnou rentou.....	115
8.5	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.....	115
8.5.1	Výpočet ceny obvyklé.....	115
8.5.2	Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru).....	116
8.5.3	Dílčí rekapitulace výpočtu ceny obvyklé.....	117
9	<u>OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - OLŠANY</u>	119
9.1	Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu	119
9.1.1	Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti	119
9.1.2	Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem dle vyhlášky	121
9.2	Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem.....	124
9.2.1	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem.....	124
9.2.2	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	126
9.2.3	Dílčí rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem	128
9.3	Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky	128
9.3.1	Výpočet výnosové metody	128
9.3.2	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	130
9.3.3	Dílčí rekapitulace ceny zjištěné výnosovým způsobem dle vyhlášky	132
9.4	Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou.....	132
9.4.1	Výpočet věčnou rentou	132
9.4.2	Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru) ...	134
9.4.3	Dílčí rekapitulace věčnou rentou	134
9.5	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.....	135
9.5.1	Výpočet ceny obvyklé.....	135

9.5.2	Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu nebytového prostoru).....	136
9.5.3	Dílčí rekapitulace ceny obvyklé.....	137
10	<u>OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - PŘÍKAZY.....</u>	138
10.1	Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu	138
10.1.1	Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti	138
10.1.2	Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem.....	140
10.2	Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem.....	143
10.2.1	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem.....	143
10.2.2	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	145
10.2.3	Dílčí rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem	147
10.3	Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky	147
10.3.1	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky.....	147
10.3.2	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	149
10.3.3	Dílčí rekapitulace ceny zjištěné výnosovým způsobem.....	151
10.4	Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou.....	151
10.4.1	Výpočet věčnou rentou	151
10.4.2	Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)	153
10.4.3	Dílčí rekapitulace věčné renty.....	153
10.5	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.....	154
10.5.1	Výpočet ceny obvyklé.....	154
10.5.2	Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru).....	155
10.5.3	Dílčí rekapitulace obvyklé ceny.....	155
11	<u>OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - HNĚVOTÍN</u>	157
11.1	Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu	157

11.1.1	Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti	157
11.1.2	Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem	158
11.2	Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem dle vyhlášky	162
11.2.1	Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem.....	162
11.2.2	Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	164
11.2.3	Dílčí rekapitulace ceny zjištěné nákladovým způsobem	166
11.3	Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky	166
11.3.1	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem.....	166
11.3.2	Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)	168
11.3.3	Dílčí rekapitulace cen zjištěných výnosovým způsobem.....	169
11.4	Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou.....	170
11.4.1	Výpočet věčnou rentou	170
11.4.2	Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)	171
11.4.3	Dílčí rekapitulace věčnou rentou	172
11.5	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.....	172
11.5.1	Výpočet ceny obvyklé.....	172
11.5.2	Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru).....	173
11.5.3	Dílčí rekapitulace věčné renty.....	174
12	<u>ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE</u>	175
12.1	Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu	175
12.2	Zjištění ceny nákladovým způsobem	176
12.3	Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem.....	177
12.4	Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou.....	178
12.5	Stanovení ceny obvyklé.....	179
13	<u>ZÁVĚR.....</u>	180

<u>14</u>	<u>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</u>	<u>181</u>
<u>15</u>	<u>SEZNAM ZKRATEK.....</u>	<u>183</u>
<u>16</u>	<u>SEZNAM TABULEK</u>	<u>184</u>
<u>17</u>	<u>SEZNAM PŘÍLOH.....</u>	<u>188</u>

1 ÚVOD

Práce má za cíl teoreticky a následně prakticky rozebrat vliv umístění nebytového prostoru typu ordinace na jednotlivé druhy cen konkrétních nemovitostí a následně ceny porovnat. K výpočtu ceny obvyklé budou použity výpočty ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky, ceny zjištěné kombinací nákladové a výnosové metody dle vyhlášky a výnosový způsob ocenění nevyhláškový (tzv. věčná renta). Nemovitosti budou oceněny i porovnávacím způsobem ocenění dle vyhlášky, ale jelikož v sobě tento typ ocenění nezohledňuje vliv umístění nebytového prostoru, tak nebude tento výpočet zahrnut do ceny obvyklé.

Jednotlivé ceny konkrétních rodinných domů budou porovnány mezi sebou a následně budou porovnány s ostatními rodinnými domy na základě cen za m³ obestavěného prostoru či m² zastavěné plochy.

Diplomová práce je rozdělena na dvě části a to na teoretické a praktické řešení. Teoretické řešení se skládá z šesti na sebe navazujících kapitol. První kapitola – Základní pojmy – vymezuje všechny základní pojmy důležité pro samotné oceňování. Druhá kapitola – Životnost a opotřebení staveb – předkládá obraz dvou důležitých a navzájem souvisejících pojmů, které mají vliv na stavbu samotnou. Životnost je zde rozdělena podle různých hledisek a subkapitola opotřebení pojedná o jednotlivých metodách jeho výpočtu. Třetí kapitola – Cena – se zabývá jednotlivými typy cen, které se používají v rámci oboru oceňování nemovitostí. Čtvrtá kapitola – Metody oceňování nemovitého majetku – se přibližuje dva možné způsoby oceňování nemovitostí dle účelu, a to oceňování administrativní a tržní. Pátá kapitola – Požadavky na zdravotnická zařízení – se zabývá technickými, prostorovými a funkčními požadavky na zdravotnická zařízení.

Praktické řešení obsahuje šest kapitol – každá z prvních pěti kapitol náleží konkrétní nemovitosti, která bude oceňována pomocí vybraných metod ocenění. Mezi tyto metody patří výpočet ceny zjištěné podle platného předpisu – porovnávací a nákladovou metodou, kombinace nákladové a výnosové metody, výnosová metoda nevyhláškovaná (věčná renta). U každé metody si zobrazíme přesný výpočet vedoucí ke zjištění daného

typu ceny, ale to pouze u prvního oceňovaného domu nacházejícího se přímo v městě Olomouci, ve kterém navíc nebytový prostor typu ordinace reálně existuje. U ostatních domů budou odkazy na přílohy, kde se přesné výpočty nacházejí. V závěru každé subkapitoly bude dílčí srovnání cen s uvažovaným nebytovým prostorem a bez něj.

V poslední kapitole jsou oceňované nemovitosti porovnány na základě použitých metod.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

Na úvod je nutné se seznámit se základní terminologií používanou pro účely oceňování nemovitostí. Uvedeme si pouze základní pojmy a to dle nejpoužívanějších definic, jelikož existuje velké množství interpretací těchto pojmů.

2.1 Nemovitost

Pod pojmem nemovitost se skrývají pozemky, a to ve všech případech, a dále stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Toto je definováno podle odstavce 2 § 119 občanského zákoníku (zákon č 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

2.2 Stavba

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.^[7]

Pro účely oceňování se stavby podle zákona o oceňování člení na:

- a) *Stavby pozemní.*
 - *Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.*
 - *Venkovní úpravy.*
- b) *Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.*
- c) *Vodní nádrže a rybníky.*
- d) *Jiné stavby.*^[3]

Změna dokončené stavby – dle § 2 stavebního zákona

- a) Nástavba – jedná se o navýšení stavby.
- b) Přístavba – v tomto případě dojde k půdorysnému rozšíření a toto je vzájemně provozně propojeno s dosavadní stavbou.
- c) Stavební úprava – jedná se o zachování vnějšího půdorysného i výškového ohraničení stavby (za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby).
[7.]

2.3 Budova

Budovy jsou určeny vymezeny v platném znění katastrálního zákona. Budova je zde definována jako nadzemní stavba, jež je uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Do katastru nemovitostí se zapisují pouze budovy. [8]

2.4 Nebytový prostor

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]

Nebytovým prostorem jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy, [9]

2.5 Pozemek

Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemkem dle katastrálního zákona je také:

- a) Parcela – pozemek geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*
- b) Stavební parcela – pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří.*
- c) Pozemková parcela – pozemek, který není stavební parcelou.¹⁸¹*

Pro účely oceňování se stavby podle zákona o oceňování člení na:

- a) Stavební pozemky, kterými jsou:*
 - Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění (je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění).*
 - Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.*
 - Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*
- b) Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina.*
- c) Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky.*

- d) Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky.
- e) Jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.^[3]

2.6 Podlahová plocha, zastavěná plocha, obestavěný prostor

Pro účely oceňování jsou tyto pojmy vymezeny v příloze č. 1 vyhlášky č.3/2008 Sb. v platném znění.

Podlahová plocha

- (1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.
- (2) Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytových prostorů se započte podlahová plocha:
 - a) arkýřů a lodžii,
 - b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,
 - c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2m, a sklepů, pokud jsou místnostmi vynásobená koeficientem 0,8,
 - d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích,
- (3) Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:
 - a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
 - b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10,

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

Zastavěná plocha stavby

V současné době je velké množství definic zastavěné plochy a to dle různých vyhlášek, norem, zákonů, které se tento pojem zastavěné plochy upravují dle své potřeby.

Pro účely ocenění je možná jen jedna definice a to dle přílohy č.1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, v níž je uvedeno následující:

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

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je definován ve dvou předpisech, jež se od sebe liší v jedné zásadní věci.

Dle normy ČSN 73 4055 se obestavěný prostor vypočte jako součet obestavěných prostorů základů, spodní stavby, vrchní stavby, zastřešení a doplňujících částí objektu.

Pro účely oceňování se využívá definice **dle přílohy č.1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.** v platném znění, kde je obestavěný prostor uveden jako součet obestavěných prostorů spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Oním zmiňovaným rozdílem oproti výpočtu dle normy jsou základy, které se ve výpočtu dle vyhlášky neuvažují, jelikož by bylo

pro znalce (odhadce) velkým problémem zjistit jejich rozměry (ve většině případů totiž nejsou dochovány projektové dokumentace staveb).

3 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVBY

3.1 Životnost stavby

Životnost stavby je kritérium, které velkou měrou ovlivňuje snížení ceny při výpočtu jejího opotřebením. Životnost je definovaná ve dvou předpisech a to dle normy „Názvosloví spolehlivosti v technice“ a dále v oceňovací vyhlášce.

Dle normy „Názvosloví spolehlivosti v technice“ je životnost chápána jako schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav; číselně se vyjadřuje např. technickým životem a předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou užívání.

Pro účely oceňování nemovitostí nás bude zajímat dle oceňovací vyhlášky, kde je životnost stavby definována jako doba, která uplyne od momentu vzniku stavby až do jejího úplného zchátrání a to při předpokladu pravidelné údržby stavby. Je uváděna v letech.

V literatuře můžeme najít rozličné pojmy a rozdělení týkající se životnosti, těmito jsou :

- **Předpokládaná životnost** – jedná se o souhrnný název pro velké množství pojmů charakterizujících životnost jako takovou. V literatuře se dočteme, že se jedná zejména o technickou životnost stavby, technické trvání stavby, pravděpodobnou životnost stavby, doby trvání stavby a další.
- **Zbytková životnost** – je doba ode dne ocenění stavby po okamžik zchátrání stavby a to při předpokládané běžné údržbě.
- **Objektivní životnost stavby** – používá se u metod vycházejících z tzv. základní doby trvání určitého konstrukčního provedení a pomocí daných kritérií tuto dobu upravují.
- **Ekonomická životnost stavby** – je doba od vzniku stavby až po ztrátu ekonomické užitečnosti stavby. Tento stav je spojen s trvalou ztrátou výnosů stavby vzhledem k nákladům. V určitých případech je lepší odstranění stavby a její nahrazení stavbou novou a tím pádem i nové zhodnocení pozemek.

Takovým případem může být stavba jednoúčelová, která pozbyla ekonomické užítosti změnou vnějších podmínek (např. zánikem provozu). V tomto případě by náklady na obnovení či na nové a lepší využití stavby byly nepřiměřeně vysoké a proto je výhodnější likvidace stavby. Nutné je též zmínit, že ekonomická životnost bývá mnohem kratší než životnost technická.

Dalším způsob členění životnosti je tento:

- **Technická životnost** (tj. předpokládaná životnost)
- **Ekonomická životnost** – vymezení pojmů technické i ekonomické životnosti bylo podrobně popsáno v předchozím odstavci.
- **Morální životnost** – je období od doby možného komerčního využití do doby jejího funkčního zestárnutí – tedy možnosti jejího nahrazení nemovitostí s lepšími užitnými parametry. ^[4]
- **Právní životnost** – je doba od vzniku nemovitosti jako věci (tj. od kolaudačního souhlasu) až po zánik nemovitosti jako věci (tj. od rozhodnutí o povolení o odstranění nemovitosti).

3.1.1 Technická životnost

Jak již bylo výše napsáno, jedná se o dobu od vzniku objektu až po jeho zchátrání, tedy do technického zániku objektu. Na technickou životnost mají zejména vliv tyto parametry:

- Způsob založení stavby ve vztahu k základovým podmínkám.
- Návrh konstrukčního řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti.
- Způsob a intenzita užívání stavby.
- Provádění běžné údržby.
- Modernizace, generální opravy,...

Životnost je úzce spojena s životním cyklem stavby, jehož fázemi jsou fáze předinvestiční, investiční (tj. cena pořízení), provozní (tj. náklady na opravu, rekonstrukci) a likvidační (tj. náklady na ekologické odstranění stavby). S životním cyklem stavby souvisí i cyklus oprav uváděný v letech a rozsah oprav.

Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení dle vyhlášky

Pro účely oceňování, zejména pro výpočet opotřebení analytickou metodou, jsou podstatné předpokládané životnosti jednotlivých konstrukčních prvků, jež jsou uvedeny v tabulce č. 7 vyhlášky. Toto je uvedeno v následující tabulce.

Technická životnost dle normy a cenového předpisu

Z níže uvedené normy a cenových předpisů budou blíže určeny pouze životnosti rodinných domů, které jsou obsahem této diplomové práce.

Norma ČSN 73 0031

V této normě je namísto pojmů technická či předpokládaná životnost používán termín „základní užitná životnost staveb“ – tj. doba, která je stavbě přisuzována v době jejího vzniku.

V této normě nalezneme rodinné domy pod označením Budovy a haly – bytové a občanské stavby. Jejich základní užitná životnost je 100 roků.

Předpokládaná životnost staveb podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Ve vyhlášce najdeme rodinný dům podle druhu stavby a to jako: Rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky. Jsou zde uvedeny následující hodnoty:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| - Povolená metoda výpočtu opotřebení | § 6 – lineární nebo analytická |
| - Předpokládaná životnost | 100 roků |
| - Max. hodnota opotřebení | 85 % |

Z výše uvedeného zjistíme, že předpokládaná životnost je identická jak pro rodinné domy (dle vyhlášky) tak pro bytové stavby (dle normy) a dosahuje hodnoty 100 roků.

3.2 Opotřebení stavby

Opotřebení stavby je důležitým kritériem pro určení životnosti stavby. Jeho odpočtem od životnosti stavby získáváme zbytkovou životnost, která je zahrnuta do výpočtu požadované ceny nemovitosti.

V průběhu životního cyklu stavby dochází k jejímu postupnému stárnutí. Právě tento jev nám nejlépe vyjadřuje pojem opotřebení stavby.

Z tohoto úhlu pohledu se dá říci, že se jedná o pokles kvality a technické hodnoty nemovitosti v důsledku jeho používání, atmosférických vlivů a změnami materiálů. Z tohoto důvodu se opotřebení často označuje jako znehodnocení či amortizace. Udává se v % z hodnoty nové stavby.

Odhad opotřebení stavby lze provést pomocí tří metod, kterými jsou:

- Globální způsob.
- Analytický způsob.
- Nákladový způsob.

3.2.1 *Globální způsob odhadu opotřebení*

Globální způsob odhadu opotřebení se zakládá na předpokladu, že se stavba a všechny její konstrukce v čase opotřebovávají rovnoměrně, tudíž ve stejném okamžiku mají stejnou hodnotu opotřebení. Mluvíme zde o zjednodušeném výpočtu opotřebení, jelikož v průběhu životního cyklu stavby má každá konstrukce různou hodnotu opotřebení, a to v důsledku různých životností.

Globální způsob odhadu opotřebení se dělí na lineární a nelineární.

Lineární způsob výpočtu opotřebení

Lineární způsob vychází z odhadu životnosti stavby a následného předpokladu lineárního (přímkový) průběhu opotřebení stavby a to po celou dobu životnosti. Dalo by se říci, že opotřebení roste přímo úměrně v závislosti na čase.

Lineární opotřebenění se vypočte dle vzorce:

$$A = \frac{S}{Z} * 100 \quad (1)$$

kde:

A = opotřebenění v %.

S = stáří stavby v letech.

Z = životnost stavby v letech.

Těž je nutné podotknout, že výše opotřebenění má své meze. V našem případě (tj. u rodinných domů je uváděna maximální hodnota opotřebenění 80% (dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.) nebo 85% (dle §6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)

Nelineární způsob výpočtu opotřebenění

Tento způsob výpočtu se již nevychází z předpokladu lineárního průběhu opotřebenění po celou dobu životnosti stavby a tím pádem se mění i tvar křivky, který může nabývat tvarů funkce spojitě, kvadratické či dalších.

Ve své době byly tyto metody obrovským pokrokem oproti metodě lineární, jelikož vycházely z logického předpokladu, že se opotřebenění v průběhu životního cyklu stavby mění.

Mezi tyto nejvýznamnější metody patří:

- *Kusýnova metoda* – vychází z předpokladu, že v prvních letech (1/8 stáří stavby) je opotřebenění zanedbatelné, proto se neuvažuje. V dalších letech se počítá opotřebenění lineární metodou.
- *Kusýn-Röttingerova metoda* – vychází z metody Kusýnovy, kdy se uvažuje, že v 1/10 stáří stavby má opotřebenění poloviční hodnotu než je hodnota vypočtena lineární metodou. V dalších letech se opotřebenění počítá lineární metodou.

- *Rossova metoda* – tato metoda předpokládá, že se hodnota opotřebení se stárnutím stavby zvyšuje. Z tohoto důvodu byla celkovou životnost rozdělena na pět období po 20% životnosti.
- *Kvadratická metoda* – jedná se o modelaci výpočtu opotřebení podle kvadratické funkce, kdy na počátku je hodnota opotřebení téměř zanedbatelná, ale ke konci životnosti dochází ke strmému nárůstu opotřebení.
- *Semikvadratická metoda* – u této metody vyjadřuje opotřebení vyjádřeno jako průměr metody lineární a kvadratické.

3.2.2 Analytický způsob odhadu opotřebení

Analytické metody využívají ke svému výpočtu váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení. Analytický způsob výpočtu opotřebení vychází z odhadu různých životností jednotlivých komponent stavby, zpravidla je opotřebení vypočteno jako součet dílčích opotřebení jednotlivých komponent stavby vážených procentuálními cenovými podíly nebo jako součet dílčích opotřebení jednotlivých komponent stavby vážených s důrazem na jejich dlouhodobou či krátkodobou životnost, případně v kombinaci s globálním způsobem (celkové opotřebení je upraveno o podíly odlišného opotřebení u dílčích komponent).^[5]

Analytický způsob výpočtu opotřebení je nejpřesnější, ale zároveň i nejpracnější metodou výpočtu. Bezesporu je její největší výhodou možnost přesného určení objemových podílů či stáří jednotlivých konstrukčních prvků

Používá se všude tam, kde je to možné, nebo dokonce nezbytné, jelikož by výpočet pomocí lineární metody byl velice nepřesný. Mezi tyto případy například patří:

- Nedokončené stavby.
- Stavby po rekonstrukcích, modernizacích, nástavby, přístavby apod.
- Přestárlé stavby.

Výpočet analytické metody opotřebení dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění

V první řadě si definujeme pojem opotřebení stavby jako takový a to dle § 21 vyhlášky, který říká, že:

- (1) *Cena zjištěná podle § 3 až 13 se sníží o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č. 15.*
- (2) *U rozestavěné stavby narušené povětrnostními nebo jinými vlivy a u jiné stavby uvedené v § 17 se cena sníží o opotřebení přiměřeně.*
- (3) *Při výpočtu opotřebení stavby bez základů se přihlédne k její kratší životnosti oproti nemovité stavbě obdobného charakteru a životnost uvedená v příloze č. 15 se sníží o 20 až 40 %.*
- (4) *V případě výskytu radonu ve stavbě se stavebním povolením vydaným do 28. února 1991 se cena stavby snižuje po odpočtu opotřebení podle odstavců 1 až 3 o 7 %. Výskyt radonu je nezbytné prokázat.*

O opotřebení se dočteme i ve vybraných odstavcích přílohy č. 15 vyhlášky :

(1) *Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.*

(5) *Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce:*

$$\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{C_i} * 100 A_i \quad (2)$$

kde :

n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i... objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení

K₄; součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_i... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i ... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7 vyhlášky, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr B_i / C_i .

Z výše uvedeného vyplývá, že si první řadě stanovíme cenové podíly jednotlivých prvků dle tabulek č. 1 přílohy č. 15 vyhlášky. Poté si tyto podíly vynásobíme koeficientem vybavení stavby (u standardního provedení má hodnotu koeficientu vybavení rovnu 1,00, u podstandardního provedení má hodnotu 0,46, u nadstandardního provedení má hodnotu 1,54). Takto dostáváme upravené podíly, které se ještě eventuálně upravují v případě, že je nemovitost v nestandardním provedení či v rozestavěném stavu. Následně získáváme přepočtený podíl A, jehož suma za všechny konstrukce musí být rovna hodnotě 1,00.

Poté se u jednotlivých konstrukcí určí jejich stáří (B) a předpokládaná životnost (C). V momentě, kdy tyto dvě proměnné dáme do poměru (B/C), získáváme opotřebení jednotlivých konstrukcí. V tomto momentu ještě musí být zakomponován přepočtený podíl A a to dle vztahu $(A \cdot B/C) \cdot 100$. Tímto dostaneme přepočtenou hodnotu opotřebení jednotlivých konstrukcí, jehož suma za všechny konstrukce je konečné opotřebení stanovené analytickou metodou.

3.2.3 Nákladový způsob odhadu opotřebení

Nákladový způsob výpočtu opotřebení vychází z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponent.^[5]

4 CENA

*Pojem **cena** je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.*

***Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Jedná se tedy o odhad.^[1]*

4.1 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná se zjišťuje dle platného cenového předpisu. V současnosti dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a vyhlášky Ministerstva financí České Republiky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších vyhlášek, kterými jsou vyhláška č. 456/2008 Sb., vyhláška č. 460/2009, vyhláška č. 364/2010 Sb. a vyhláška č. 387/2011 Sb. Dále jen vyhláška.

Cena zjištěná se používá například při určení daně darovací (základ daně), daně z převodu nemovitostí (základ daně), odměn notářů a správců dědictví. Ve zvláštních případech se mohou stanovit náhrady při vyvlastnění nemovitostí, pozemků, porostů, při převodu majetku státu na jiné osoby apod.

V §18 zákona o oceňování majetku je stanoveno, že se cena zjištěná snižuje o cenu věcných břemen.

Cena zjištěná je cena uměle vytvořená, ovlivňována prostředím na trhu s nemovitostmi a stanovuje se pomocí tří způsobů ocenění nemovitostí, kterými jsou:

- Nákladový způsob.
- Porovnávací způsob.
- Kombinace nákladového a porovnávacího způsobu.

4.2 Cena pořizovací (historická)

Historická cena (pořizovací cena) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení a to bez odpočtu opotřebení. Většinou se používá v účetní evidenci.

4.3 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap.^[1]

4.4 Věcná hodnota (časová cena)

Hodnota věcná (též “substanční hodnota”, dle právního názvosloví “časová cena” věci) je v podstatě reprodukční cenou stavby, sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na odstranění vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.^[1]

4.5 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku)

Výnosová hodnota zobrazuje očekávané výnosy z nemovitosti, tedy zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).^[1]

Podobnost s výnosovou hodnotou můžeme nalézt i v §2 odstavci 3 písmenu b) zákona č. 151/1997 Sb., kde se praví, že tzv. cena zjištěná výnosovým způsobem je cena, která vychází z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

4.6 Cena obecná (obvyklá, tržní)

Cena, jež by byla dosažena prodejem stejné, případně podobné nemovitosti ke dni ocenění. Jsou v ní zohledněny všechny vlivy jako jsou poloha nemovitosti, velikost nemovitosti, technický stav, velikost pozemku a další.

Ale na druhou stranu v ní nejsou zohledněny mimořádné okolnosti trhu či různé osobní problémy kupujících a prodávajících.

Přesná definice ceny obecné je obsažena v §2 odstavce 1, který zní : „...*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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...*“

5 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

Metody oceňování nemovitostí se rozdělují na dvě skupiny a to na administrativní ocenění nemovitostí a na tržní ocenění nemovitostí. Zvolená metodika se určí dle účelu ocenění.

5.1 Administrativní způsob oceňování nemovitostí

Jedná se oceňování dle vyhlášky, teda pro určení ceny administrativní, tedy ceny, jež se určuje pro stanovení základu daně z převodu nemovitostí, daně dědické a daně darovací. Je vyžadována finančním úřadem po konkrétním plátcí daně.

Cena administrativní se stanovuje pomocí tří způsobů ocenění, kterými jsou:

- Nákladová metoda.
- Porovnávací metoda.
- Kombinace nákladové a výnosové metody.

5.1.1 Nákladová metoda dle vyhlášky

Dle odstavce 1 §5 vyhlášky, se nákladovou metodou ocení rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek, jejichž obestavěný prostor je větší jak 1100 m³.

5.1.1.1 Způsob výpočtu nákladové metody dle vyhlášky

Dle odstavce 2 § 5, vyhlášky si uvedeme výpočet základní ceny rodinného domu metodou nákladovou. Nejdříve se určí základní cena dle přílohy č. 6 vyhlášky se ta následně vynásobí jednotlivými koeficienty, jejichž hodnoty jsou určeny z odpovídajících příloh vyhlášky, vše podle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i * K_p \quad (3)$$

ZCU = základní cena upravená

ZC = základní cena dle přílohy č. 6,

K_4 = koeficient vybavení $K_4 = 1 + (0,54 * \underline{n})$, dle přílohy č. 6 vyhlášky,

K_5 = koeficient polohový dle přílohy č. 14, vyhlášky,

K_i = koeficient změny ceny staveb dle přílohy č. 38, vyhlášky,

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39, vyhlášky.

Nyní si popíšeme jednotlivé proměnné vstupující do výpočtu základní ceny upravené.

ZC = základní cena

Základní ceny se určí z přílohy č. 6 vyhlášky. Nejdříve je ale nutné si určit typ konstrukce objektu dle odstavce I. K jednotlivým typům objektů je přiřazena cena za 1m^3 obestavěného prostoru. Vzhledem k faktu, že není v základní ceně za 1m^3 obestavěného prostoru zohledněno podkroví, musíme si tento koeficientu vyjadřující náklady na účelové využití podkroví určit. Tím dostáváme konečnou základní cenu, kterou budeme upravovat o následující koeficienty :

K_4 – koeficient vybavení stavby

Koeficient zohledňuje jednotlivé konstrukce a vybavení. Určí se dle odstavce 2 §5 vyhlášky, a udává jej vzorec:

$$K_4 = 1 + (0,54 * \underline{n}), \quad (4)$$

1 a 0,54 jsou konstanty

\underline{n} = součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

$$n = \sum N - \sum P - 1,852 * \sum C + 1,852 * \sum PK \quad (5)$$

Při místním šetření je nutné určit, zda jsou konstrukce a vybavení stavby uvedené v tabulkách č. 1 přílohy č. 15 vyhlášky provedení standardního, nadstandardního, podstandardního či úplně chybějící. Z tabulky se dále určí objemové podíly konstrukcí nadstandardních (N), podstandardních (P) a chybějících (C). podle typu provedení

(N,P,C) se jednotlivé podíly podle typu provedení sečtou a určí se jejich celková suma PK. Poté se postupuje dle vzorce (5), který udává součet objemových podílů konstrukcí, jejichž výsledná hodnota se dosadí do samotného vzorce pro výpočet koeficientu K4 (4) a získá se tak hodnota koeficientu vybavení. Ta se může pohybovat v rozmezí 0,8 až 1,2 (překročení tohoto rozmezí může být pouze na základě průkazného zdůvodnění).

K₅ - koeficient polohový

Koeficient polohový se určí z přílohy č. 14 vyhlášky, kde je rozdělen do pěti skupin podle významnosti města či obce (např. Praha, Brno, Ostrava, lázeňská města) bez jakékoliv příslušnosti ke krajům či poloze nemovitosti v městě.

K_i - koeficient změny ceny staveb

Hodnota koeficientu je uvedena v příloze č. 38 vyhlášky, kde se zařadí nemovitost podle kódů CZ-CC (Klasifikace stavebních děl) a SKP (Standardní klasifikace produkce) a poté se jim přiřadí příslušná hodnota.

Určení K_p - koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti se určuje z přílohy č. 39 vyhlášky. Konkrétní hodnota ukazatele se zde určí dle velikosti města (obce), kraje, ve kterém se nachází a dle účelu využití.

5.1.2 Porovnávací metoda dle vyhlášky

Odstavec 1 §26a vyhlášky, říká, že porovnávací metodou se ocení rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek, jejichž obestavěný prostor je menší jak 1 100 m³.

5.1.2.1 Způsob výpočtu porovnávací metody dle vyhlášky

V odstavci 2 §26a vyhlášky je podrobně uveden výpočet ceny rodinného domu metodou nákladovou. Cena objektu se stanoví jako součin obestavěného prostoru a základní ceny dle vzorce:

$$\text{Cena objektu} = \text{OP} * \text{ZCU} \quad (6)$$

OP = obestavený prostor,

ZCU = základní cena upravená

Výpočet základní ceny upravené je uveden v odstavci 2 § 26a. vyhlášky.

$$\mathbf{ZCU = ZC * I} \quad (7)$$

ZC = základní cena indexová uvedená v příloze č. 20a,

I = index cenového porovnání

Nyní si popíšeme jednotlivé proměnné vstupující do výpočtu základní ceny upravené.

ZC = Základní cena indexová za 1 m³ OP

Základní cenu ZC se získá z tabulky č. 1 přílohy č. 20a vyhlášky. Ceny jsou zde rozděleny dle konkrétních měst, počtu obyvatel měst či obcí v jednotlivých krajích.

I = indexu cenového porovnání

Index cenového porovnání se získá vynásobením indexu trhu, indexu polohy a indexu konstrukce a vybavení.

$$\mathbf{I = I_T * I_P * I_V} \quad (8)$$

I_T = index trhu,

I_P = index polohy,

I_V = index konstrukce a vybavení)

I_T = indexu trhu

Jak již název napovídá, index trhu v sobě zohledňuje kritéria jako je situace na dílčím trhu, vlastnictví nemovitosti či vliv právních vztahů na prodej nemovitosti. Vypočte se dle následujícího vzorce, kdy se ke konstantě 1,000 přičte suma všech hodnot kvalitativních pásem, která se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 18a.

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i \quad (9)$$

(T_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého indexu trhu dle přílohy č. 18a tabulky č. 1)

I_P = indexu polohy

Index polohy se zabývá kvalitativními znaky týkajícími se obce samotné (význam obce, poloha nemovitosti v obci, okolní zástavba nemovitosti, občanská vybavenost, obyvatelstvo a další). Vypočte se dle následujícího vzorce, jenž stejně jako u výpočet indexu trhu se ke konstantě 1,000 přičte suma všech hodnot kvalitativních pásem.

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i \quad (10)$$

(P_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se rodinný dům nachází)

I_V = indexu konstrukce a vybavení

Již z názvu indexu konstrukce a vybavení si můžeme domyslet, čím se tento index zabývá. Zohledňuje v sobě jednotlivá provedení daných konstrukcí a vybavení oceňované nemovitosti.

Samotný výpočet indexu konstrukce a vybavení je odlišný od výpočtů předcházejících dvou indexů. Ke konstantě 1,00 se sice přičítá suma hodnot jednotlivých pásem, ale rozdíl je v tom, že pouze prvních dvanácti. Hodnota třináctého znaku – Stavebně technický stav – se nejprve vynásobí příslušným koeficientem stáří eventuelně rekonstrukce a až poté vstupuje tento znak do výpočtu indexu konstrukce a vybavení a násobí předešlou hodnotu získanou z prvních dvanácti znaků.

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} \quad (11)$$

(V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 20a tabulky č. 2)

5.1.3 Kombinace nákladové a výnosové metody dle vyhlášky

Metoda se využívá v momentu, kdy je objekt vhodný k pronájmu.

Metoda se snaží zjištěnou cenu co nejvíce přiblížit reálným podmínkám trhu. Zohledňuje náklady vložené do nemovitosti investorem a výnosy, které mu z nemovitosti plynou.

5.1.3.1 Způsob výpočtu výnosové hodnoty

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden podle § 23 vyhlášky a určí se jako poměr ceny zjištěné nákladovým způsobem a mírou kapitalizace dle vzorce:

$$CV = N / p * 100, \quad (12)$$

kde:

CV = cena zjištěná výnosovým způsobem.

N = roční nájemné upravené.

p = míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16 vyhlášky.

Roční nájemné

Roční nájemné se obvykle zjišťuje z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného, ovšem nejsou-li k dispozici, nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se ve výši obvyklého nájemného (§ 23 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.). Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí (§ 23 odst. 3 vyhlášky).

Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb se snižuje o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Jsou-li stavba a pozemek stejného vlastníka sníží se o 5 % z ceny pozemku. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného (§ 23 odst. 4 vyhlášky). Takto upravené roční nájemné se podělí mírou kapitalizace a získáváme tak výslednou cenu.

Pozemky se oceňují samostatně podle části třetí – Oceňování pozemků.

p = míra kapitalizace

Její hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 16 vyhlášky a vycházejí z historického vývoje trhu.

5.2 Tržní oceňování nemovitostí

Tržní oceňování ukazuje, za jakou částku je možné prodat danou nemovitost.

V současné době neexistují v České Republice žádná závazná pravidla pro tržní oceňování nemovitostí. Existují ovšem hlavní metody oceňování, které vycházejí z praxe, a pomocí nichž stanovujeme cenu obvyklou.

Mezi tyto nejdůležitější a nejpoužívanější metody patří:

- Nákladový způsob.
- Výnosový způsob.
- Porovnávací způsob.

U metod ocenění, které budou použity v praktické části, bude podrobně popsána metodika jejich výpočtu pro snadnější orientaci v dané problematice.

5.2.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob porovnává skutečné reprodukční náklady stavby se srovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou.

Pokud se tyto náklady stanovují ke dni ocenění, jedná se o cenu reprodukční (reprodukčně pořizovací). V případě, že je stanovují ke dni postavení nemovitosti, jedná se o cenu pořizovací (historickou). V momentu, kdy se tato cena poníží o opotřebení, získáváme věcnou hodnotu (cenu časovou). Tento třetí způsob stanovení ceny má oporu v právním předpisu a nazývá se Ocenění staveb nákladovým způsobem (kapitola 5.1.1).

V praxi se tato metoda využívá zřídka a to pouze u specifických nemovitostí, jelikož přímo nesouvisí s cenou obvyklou, tedy s cenou prodeje nemovitosti.

5.2.1.1 Způsob výpočtu ceny nákladovým způsobem

Tržní cena zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby ponížené o znehodnocení (opotřebení) a zohledňuje konkrétní vlivy (tzv. funkční nedostatky). Algoritmus výpočtu je shodný jako u výpočtu ceny určené nákladovým způsobem dle vyhlášky uvedeným v kapitole 5.1.1.1

5.2.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda se též nazývá přístupem na bázi kapitalizace výnosů, kapitalizovanou mírou zisku či kapitalizovaným ziskem.

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. ^[1]

Výnosy z nemovitostí se vypočtou z reálného nájemného, které by bylo možné dosáhnout při pronájmu všech prostor nemovitosti sloužících k pronájmu. Zde je nutné odlišovat jednotlivé prostory jako je samotná nemovitost, garáž, pozemky atd., jelikož mají různé způsoby využití a tím pádem i různé nájemné.

5.2.2.1 Způsob výpočtu výnosové hodnoty

Věčná renta

V případě předpokladu, že bude nemovitost pronajímána po dlouhou dobu, mluvíme o tzv. věčné rentě. Tato metoda slouží k určení výše čistého ročního nájemného upraveného o úrokovou míru. Do výpočtu čistého ročního nájemného vstupují hodnoty jako je daň z nemovitostí, pojištění, opravy a údržba, správa nemovitostí apod. Většina z výše uvedeného je bez nájemní smlouvy těžko zjistitelná a proto se určuje na základě výpočtů, které nemusejí vždy odpovídat skutečnosti.

Výsledná hodnota věčné renty se zjistí jako čisté roční nájemné podělené mírou kapitalizace pro výnosovou hodnotu. Čisté nájemné jsou de facto příjmy z nájemného ponížené o výdaje na nemovitost.

Příjmy z nájenného

Příjmy se zjišťují metodou přímého porovnání

Výdaje na dosažení příjmů

Do této skupiny patří daň z nemovitosti, pojištění, průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem, průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem, průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy, správa nemovitostí, jiné náklady a roční nájenné z pozemku

Daň z nemovitosti

V momentě, kdy nemáme nájenní smlouvu, tak se výše daně z nemovitosti určuje pomocí daňové kalkulačky. Jeho výše závisí na druhu stavby, m² zastavěné plochy, počtu nadzemních podlaží, koeficientu podle velikosti obce a místního koeficientu.

Pojištění

Vypočte se jako 0,5 ‰ z reprodukční ceny, tedy ceny násobené koeficientem prodejnosti K_p, ale bez odpočtu opotřebení a ceny pozemků.

$$\text{pojištění} = \frac{\text{reprodukční cena}}{0,0005} \quad (13)$$

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem

Do výpočtu průměrných kapitalizovaných ročních odpisů vstupuje cena časová, tedy cena bez koeficientu prodejnosti K_p a ceny pozemků, ale s odpočtem opotřebení. Ta je násobena roční mírou kapitalizace pro výpočet kapitalizace a podělena úročitelem pro výpočet amortizace (umocněným předpokládanou dobou kapitalizace), od nějž se odečte konstanta 1,00.

$$\frac{(\text{časová cena} * \text{míra kapitalizace}) / 100}{\text{úročitel}^{\wedge \text{předpokládaná doba kapitalizace}} - 1} \quad (14)$$

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy se vypočtou jako podíl reprodukční ceny nemovitosti a předpokládaného ročního procenta na údržbu a opravy.

$$\text{průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy} = \frac{\text{reprodukční cena}}{\text{předpokl. roční \%}} \quad (15)$$

Správa nemovitostí

Správa nemovitosti zahrnuje všechny výdaje, které jsou potřebné na její správu. Tato hodnota se získá odhadem, pokud není určena z nájemní smlouvy.

Jiné náklady

Jedná se o náklady na nemovitost, které nebyly výše určeny. Obvykle se získávají z nájemní smlouvy.

Roční nájemné z pozemku

Roční nájemné z pozemku se určuje v momentu, kdy je pozemek pronajatý.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získá odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů a vstupuje do samotného výpočtu věčnou rentou.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty.

$$\text{věčná renta} = \frac{\text{čisté roční nájemné}}{\text{míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty}} \quad (16)$$

5.2.3 Porovnávací metoda

Tato metoda využívá porovnání oceňované nemovitosti s větším souborem podobných nemovitostí, respektive jejich realizovanou cenou na trhu s nemovitostmi. Podobnost můžeme hledat například v jejich velikosti, poloze, vybavení, stavu, velikosti pozemku apod. Tyto odlišnosti se poté projeví v ceně. Důležitým faktorem, který nám zpřesňuje výslednou cenu, je i určitá časová relevance nabízených nemovitostí na trhu s nemovitostmi.

Při hledání podkladů pro porovnání se vychází zejména z databází realitních kanceláří, z webových serverů či z vlastních databází soudních znalců.

Porovnávací metoda se zjišťuje na základě čtyř odlišných metod, kterými jsou:

- Multikriteriální porovnání.
- Monokriteriální porovnání.
- Přímé porovnání.
- Nepřímé porovnání.

Přímé porovnání – principem je porovnání oceňované nemovitosti s podobnou prodávanou či pronajímanou nemovitostí.

Nepřímé porovnání – nejdříve se sestaví etalon z prodávaných či pronajímaných nemovitostí a poté dojde k porovnání etalonu s oceňovanou nemovitostí.

Multikriteriální porovnání – k porovnávání nemovitostí dojde na základě více kritérií, což má mnohem větší vypovídací hodnotu než u monokriteriální metody. Její využití je vhodné v případě, kdy nestačí zjištění ceny pomocí jediné metody, proto dochází ke kombinaci různých metod, například při pořízení nemovitosti za konkrétním účelem. Mezi tyto metody patří :

- metoda střední hodnoty
- metoda váženého průměru

Monokriteriální porovnání – oceňovaná nemovitost se porovná na základě jednoho kritéria, kterým je cena nemovitosti.

5.2.3.1 Způsob výpočtu ceny porovnávacím způsobem

Nyní se dostáváme ke způsobu samotného výpočtu ceny nemovitosti pomocí přímého porovnání.

Nejprve je nutné si definovat si důležitý pojem, jímž je index odlišnosti.

Index odlišnosti

Index odlišnosti se získá vynásobením koeficientů odlišnosti, kde nám každý jeden koeficient udává vliv jedné námi vybrané vlastnosti srovnávací nemovitosti. Z toho plyne, že index odlišnosti vyjadřuje vliv více vlastností srovnávací nemovitosti. Nejběžněji používanými koeficienty odlišnosti jsou:

- Koeficient úpravy na polohu objektu.
- Koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu).
- Pro existenci garáže.
- Koeficient úpravy na celkový stav.
- Koeficient úpravy na velikost pozemku (celkovou plochu).
- Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce.

Index odlišnosti dosahuje různých hodnot. Obecně platí, že v momentě, kdy dosahuje hodnoty 1,00, má srovnávací objekt stejné vlastnosti jako oceňovaný objekt. V případě, že je hodnota větší jak 1,00, má srovnávací objekt lepší vlastnosti jak oceňovaný objekt. A v neposlední řadě, kdy dosahuje hodnoty menší jak 1,00, má srovnávací objekt horší vlastnosti jak oceňovaný objekt. Volba jednotlivých koeficientů by měla být uvážena, aby nedošlo k velkým odchylkám v následné výši indexu odlišnosti, jelikož by mohlo dojít k znehodnocení či přehodnocení srovnávacích nemovitostí a tím i k nepřesnému určení výsledné ceny oceňované nemovitosti.

Výpočet ceny zjištěné porovnávacím způsobem

Nejdříve je nutné si sestavení databáze nemovitostí, jež se svou cenou a vlastnostmi co nejvíce blíží nemovitosti oceňované.

Jednotlivé ceny srovnávaných nemovitostí z databáze si nejprve upravíme koeficientem redukce na pramen. Poté si zvolíme koeficienty odlišnosti, přiřadíme jim dle nejlepšího vědomí a svědomí patřičnou hodnotu a na závěr z nich získáme jednotlivé indexy odlišnosti. Právě jimi jsou násobeny jednotlivé redukované ceny, dostáváme cenu možného prodeje každé srovnávací nemovitosti, z nichž všech se vypočte aritmetický průměr. Z jednotlivých cen možného prodeje se vybere cena nejvyšší a nejnižší, z nichž získáme rozdíl. Z vypočteného aritmetického průměru všech cen možného prodeje se odečte 10% z tohoto rozdílu a získá se tak výsledná cena zjištěná porovnávacím způsobem.

5.2.4 Metoda zjištění obvyklé ceny

V následujících kapitolách budou popsány nejběžnější metody používané k určení ceny obvyklé.

5.2.4.1 Zjištění věcné hodnoty

Zjištění věcné hodnoty (časové ceny) je popsáno v kapitole 5.2.1.

Díky zákonu č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č 3/2008 Sb. v platném znění je možno nahradit cenu časovou cenou stanovenou dle cenového předpisu nákladovým způsobem, ovšem bez použití koeficientu prodejnosti.

5.2.4.2 Zjištění výnosové hodnoty

Zjištění výnosové hodnoty je popsáno v kapitole 5.2.2.

5.2.4.3 Porovnávací (komparativní) metoda

Srovnávací metoda je popsána v kapitole 5.2.3.

5.2.4.4 Metoda zbytku

Podstata metody zbytku spočívá v následujícím postupu:

- Je zjištěna obvyklá cena nemovitosti jako dokončeného celku – ekonomické jednotky.

- Od té se odečte ve vhodné úrovni část, která není předmětem ocenění.

Tato metoda se používá pro ocenění nedokončené stavby obvyklou cenou a pro ocenění zastavěného stavebního pozemku.

5.2.4.5 Metoda střední hodnoty

Podstatou této metody je určení prostého aritmetického průměru z hodnoty věcné a hodnoty výnosové dle vzorce:

$$\text{COB} = \frac{C_N + C_V}{2} \quad (17)$$

Kde :

COB = odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty,

C_N = cena (hodnota) stanovená nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),

C_V = cena (hodnota) stanovená výnosovým způsobem (výnosová hodnota).

5.2.4.6 Naegeliho metoda váženého průměru

Podstatou této metody je výpočet váženého průměru s přiřazenými vahami o různých hodnotách pro věcnou a výnosovou hodnotu dle vzorce:

$$\text{COB} = \frac{C_N * v_N + C_V * v_V}{v_N + v_V} \quad (18)$$

Kde :

COB = odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty,

C_N = cena (hodnota) stanovená nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),

v_N = váha ceny (hodnoty) stanovené nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),

C_V = cena (hodnota) stanovená výnosovým způsobem (výnosová hodnota)

v_v = váha ceny (hodnoty) stanovené výnosovým způsobem (výnosová hodnota).

5.2.4.7 Bradáčova úprava metody váženého průměru

Pan profesor Bradáč ve své knize říká, že výpočet dle originálního postupu Naegeliho metody má jednu nevýhodu – a to tu, že se jedná o změnu skokem. Proto využívá pro stanovení ceny obvyklé plynulou lomenou čáru, jež se vypočte dle vzorce:

$$\text{COB} = \frac{C_N + C_V * v_v}{v_N + 1} \quad (19)$$

Kde značí :

COB = váženým průměrem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

C_N = nákladovým způsobem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+ cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka; tato cena má vždy váhu 1,

C_V = výnosovým způsobem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+ cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

v_v = váhu ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_V); tato váha činí :

a) Je-li $C_N \leq C_V$, je $v_v = 1$,

b) Je-li $C_N \geq 1,4 * C_V$, je $v_v = 1$,

c) Jen v ostatních případech se v_v vypočte dle vzorce : ^[1]

$$n = \left(10 * \frac{C_N - C_V}{C_V} \right) + 1 \quad (20)$$

6 POŽADAVKY NA ZDRAVOTNICKÁ ZAŘÍZENÍ

V této diplomové práci se budeme zabývat vlivem nebytových prostor v nemovitosti na cenu nemovitosti. Respektive vlivem ordinace na cenu nemovitosti. Jelikož není ordinace běžným nebytovým prostorem, přiblížíme si vyhlášku č. 221/2010 Sb. o požadavcích na věcné a technické vybavení zdravotnických zařízení. Ta nám specifikuje základní technicko-provozní požadavky na zdravotnická zařízení a dokonce i nutný mobiliář těchto zařízení.

V příloze č. 1 vyhlášky jsou popsány základní technicko-provozní požadavky na ordinace. Říká se zde, že zdravotnické zařízení musí umožňovat funkční a bezpečný provoz. Dále musí tvořit provozně uzavřený a funkčně provázaný celek, mít zajištěnu dodávku pitné vody a dodávku teplé vody, pokud není zajištěn její ohřev na místě, mít zajištěn odvod odpadních vod, být vybaveno systémem přirozeného nebo umělého větrání a systémem vytápění, mít zajištěno připojení na veřejný rozvod elektrické energie, být vybaveno připojením k veřejné telefonní síti, a to pevné nebo mobilní, pokud není dále uvedeno jinak.

Nedílnou součástí ordinace musí být prostor pro manipulaci s biologickým materiálem, pro provádění operačních výkonů, či provádění endoskopických výkonů s porušením integrity tělesného povrchu nebo se zvýšeným rizikem infekce, musí mít omyvatelný povrch stěn minimálně do výšky 180 cm a povrch nábytku a podlahy snadno čistitelné, omyvatelné a dezinfikovatelné, pokud není dále uvedeno jinak.

Prostorové požadavky

V této příloze jsou též vymezeny prostorové požadavky na zdravotnická zařízení. Jedná se o hlavní a vedlejších prostor ambulantní péče. Hlavní prostory se skládají z ordinace lékařů, z čekárny, WC pro pacienty, případně zákrokového sálu, pokud jsou prováděny operační výkony, nebo endoskopické výkony s porušením integrity tělesného povrchu nebo se zvýšeným rizikem infekce. Vedlejšími prostory jsou například sanitární zařízení pro zaměstnance, skladovací prostory, místnost pro odpočinek, pokud

je zřízena. Vedlejší provozní prostory mohou být společné pro více ordinací či jiných odborných pracovníků.

Ordinace musí mít minimální podlahovou plochu 13 m².

Přípravna pro zdravotní výkony musí mít minimální plochu 10 m².

Čekárna musí mít minimální plochu 7 m², pokud není dále uvedeno jinak. Čekárna může být společná i pro více ordinací lékařů, ale pouze za předpokladu, že má minimální plochu 10 m².

WC pro pacienty musí mít předsíň vybavenou umyvadlem, není-li umyvadlo umístěno v kabině WC. WC může být společné pro zaměstnance a pacienty v případě, kdy zdravotnické zařízení ambulantní péče sestává z maximálně 2 ordinací lékařů.

Zámkový sál musí mít minimální plochu 13 m² a mít podlahy, stropy i stěny odolné proti poškození při pravidelném čištění, mytí a dezinfekci.

Skladovací prostory se vyčleňují pro oddělené skladování materiálu, prádla a uklízacích a dezinfekčních potřeb. Skladovací prostory lze nahradit vhodnými skříněmi.

Z výše uvedeného nám vyplývá, že nejn nutnějšími prostory ordinace jako takové jsou :

- Ordinace 13 m².
- Čekárna 10 m².
- WC
- Celkem 23m².

Ostatní výše uvedené prostory nejsou nezbytně nutné.

Další požadavky na ordinace lékařů se týkají vyložene technického mobiliáře ordinací, z našeho úhlu pohledu jsou nepodstatné, jelikož oceňujeme ordinaci jako nebytový prostor bez jeho vybavení.

PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části se budeme zabývat aplikací použitých metod uvedených v části teoretické. Konkrétní rodinné domy budou oceněny za účelem simulovaného prodeje nemovitosti. Zaměříme se na výpočet ceny obvyklé pomocí metody porovnávací dle vyhlášky, nákladové metody dle vyhlášky, kombinace metody nákladové a výnosové a výnosového ocenění nevyhláškového (věčnou rentou). Pomocí těchto metod tak zjistíme jednotlivé ceny a přiřazením vah k těmto cenám získáme cenu obvyklou.

Konkrétní rodinné domy budou oceněny za účelem zjištění vlivu nebytového prostoru na cenu nemovitosti.

Jediná zkoumaná nemovitost splňuje podmínku pro použití nákladové metody dle vyhlášky. Touto metodou budou ovšem oceněny i ostatní rodinné domy, jelikož do výpočtu výnosové hodnoty nevyhláškové (věčnou rentou) vstupuje cena reprodukční a časová určené právě touto metodou.

Výpočet výnosové hodnoty nevyhláškové (věčnou rentou) bude uveden z důvodu rozšíření počtu metod, pomocí nichž budeme zkoumat vliv nebytového prostoru na cenu nemovitosti.

Pro lepší simulaci vlivu nebytového prostoru na cenu nemovitosti jsme si v každé oceňované nemovitosti vyčlenili prostor, který splňuje podmínky na zdravotnická zařízení. V jedné jediné nemovitosti se již nebytový prostor nachází, a to v rodinném domě v Olomouci.

Na přání všech majitelů nemovitostí nebudou uvedeny osobní údaje, výpisy z Katastru nemovitostí, ani fotografie oceňovaných nemovitostí.

7 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU – OLOMOUC

Předpisy (zákony a vyhlášky)

Metodika výpočtu byla provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a vyhlášky Ministerstva financí České Republiky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009, vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Dále jen vyhláška.

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost leží v souvisle zastavěném území obce Olomouc-Holice. Jedná se o řadový cihlový rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, částečně podsklepený, bez vestavěného podkroví s trojgaráží. Část objektu je využívána jako nebytový prostor, přesněji jako ordinace. K objektu náleží zahrada. Všechny konstrukce a vybavení jsou standardního provedení. Podrobnější informace jsou uvedeny níže v textu.

7.1 Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

7.1.1 Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům a bude oceněna dle § 26a vyhlášky – RD s obestavěným prostorem nad 1100 m³. Nejdříve si ale určíme základní parametry potřebné k tomuto výpočtu, jimiž je stáří a obestavěný prostor objektu.

Stáří a opotřebení

Stáří objektu podle dostupných údajů od roku 1939, v roce 1968 provedena nástavba 2.NP, v roce 1993 přístavba ordinace a v roce 1999 provedena nástavba 2.NP na levé straně dvorní části, stavebně technický stav lze hodnotit jako úměrný délce užívání

stavby. Opatření je stanoveno lineární metodou ve smyslu § 21 a přílohy č. 15 vyhlášky.

Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let dle odstavce 3 písmena a) přílohy č. 15 vyhlášky. Vzhledem k výbornému technickému stavu objektu jsme prodloužili dobu životnosti původní části objektu na 125 let.

Výpočet výměr pro ocenění

V následující tabulce 7.1.1 – 1 bude uveden výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru dle metodiky výpočtu stanovené v příloze č. 1 vyhlášky. Budou zde zohledněny všechny zásady výpočtu.

Tabulka 7.1.1-1 Výpočet výměr pro ocenění

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.PP	3,40	4,40	2,40	14,96	35,91
	7,90	4,40	2,40	34,76	83,42
Celkem 1.PP				49,72	119,33
1.NP	14,20	8,30	3,00	117,86	353,58
	8,30	3,60	3,00	29,88	89,64
	3,60	2,20	3,00	7,92	23,76
	3,10	13,45	3,00	41,70	125,09
Celkem 1.NP (původní část)				164,48	502,43
1.NP	13,65	3,00	(3,10+3,75)/2	40,95	140,25
	13,65	3,25	(5,55+3,75)/2	44,36	206,29
zastřešení	11,70	8,30	0,90/2	97,11	43,70
Celkem 1.NP (přístavba)				85,31	390,24
2.NP	8,60	8,30	3,20	71,38	228,42

	3,60	2,20	3,20	7,92	25,34
Celkem 2.NP (nadstavba I)				79,30	253,76
2.NP	9,45	3,90	(3,00+3,15)/2	36,86	113,33
Celkem 2.NP (nadstavba II)				36,86	113,33
ZP = ZP původní část + ZP přístavba				249,79	
Celkem podkroví a zastřešení				249,79	1.379,09

Rekapitulace výpočtu výměr (dle přílohy č. 6 vyhlášky)

V tabulce 7.1.1 – 2 jsou shrnuty výpočty z tabulky 7.1.1 – 1. Zjistíme zde, že celkový obestavěný prostor dosahuje hodnoty 1.379,09 m³ a zastavěná plocha má hodnotu 249,79 m². Hodnota obestavěného prostoru bude následně použita pro výpočet základní upravené ceny nemovitosti vypočtené v následující kapitole.

Tabulka 7.1.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí pro ocenění

Podlaží	ZP (m²)	OP (m³)	Podíl z OP (%)
Původní část	164,48	621,76	45,08
Nadstavba I	79,30	253,76	18,40
Přístavba	85,31	390,24	28,30
Nadstavba II	36,86	113,33	8,2
Celkem	249,79	1.379,09	100,00

7.1.2 Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem

Na začátku je nutno zmínit, že dle výše hodnoty obestavěného prostoru, by se měla oceňovaná nemovitost oceňovat nákladovou metodou. Vzhledem k faktu, že mají ostatní oceňované domy hodnotu obestavěného prostoru menší jak 1100 m³ a zejména, že se výsledná cena referenčního domu stanovená nákladovým a porovnávacím způsobem téměř shoduje, bude do dalších výpočtů zahrnována cena určená nákladovým způsobem. Porovnávací metoda zde bude zobrazena pouze pro následné srovnání.

Stanovení ceny objektu

Jak již bylo popsáno v teoretické části v kapitole 5.2.3.1, určíme si nejdříve základní cenu upravenou indexem cenového porovnání, získáme tak základní cenu upravenou, kterou následně vynásobíme hodnotou obestavěného prostoru vše dle vzorců (6) a (7).

$$\text{Cena objektu} = \text{OP} * \text{ZCU}$$

(OP – obestavený prostor, ZCU – základní cena upravená)

$$\text{Cena objektu} = 1.379,09 * 5\,152,50 = \underline{\underline{7\,105\,761,23 \text{ Kč}}}$$

Základní cena za 1 m³ OP upravená dle §26a odstavce 2 vyhlášky:

V základní ceně RD je zahrnuto standardní vybavení uvedené v příloze č. 6 vyhlášky.

$$\text{ZCU} = \text{ZC} * \text{I}$$

(ZC – základní cena uvedená v příloze č. 20a, I – index cenového porovnání)

Základní cenu ZC jsme získali v tabulce č. 1 v příloze č. 20a vyhlášky. Jelikož se dům nachází v Olomouckém kraji a v obci žije 100 362 obyvatel, tak jsme výši indexové průměrné ceny za m³ OP (ZC) určili jako 4 500 Kč/m³, tedy pro oblast Olomouc (určené z tabulky č. 1 přílohy 20a vyhlášky). Následně se tato cena upraví indexem cenového porovnání ve výši 1,145. Tím jsme získali základní upravenou cenu, která činí 5 152,50 Kč za 1m³ obestavěného prostoru.

$$\text{ZCU} = 4500 * 1,145 = \underline{\underline{5\,152,00 \text{ Kč}/1 \text{ m}^3 \text{ OP}}}$$

Stanovení indexu cenového porovnání

Index cenového porovnání se získá vynásobením indexu trhu, indexu polohy a indexu konstrukce a vybavení, jejichž hodnoty budou vypočteny níže. Jeho výsledná hodnota je 1,145 a bude jí vynásobena cena základní určená dle tabulky č. 1 přílohy 20a vše dle vzorce (8)

$$I = I_T * I_P * I_V$$

(I_T – index trhu, I_P – index polohy, I_V – index konstrukce a vybavení)

$$I = 1,050 * 1,100 * 0,991 = \underline{1,145}$$

Stanovení indexu trhu

Index trhu zohledňuje kritéria, kterými jsou situace na dílčím trhu, vlastnictví nemovitosti či vliv právních vztahů na prodej nemovitosti. Vypočte se dle následujícího vzorce, jenž říká, že se ke konstantě 1,000 přičte suma všech hodnot kvalitativních pásem, které se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 18a. Výpočet dle vzorce (9).

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

(T_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého indexu trhu dle přílohy č. 18a tabulky č. 1)

Index trhu se skládá ze tří znaků, jimiž jsou:

- Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi.
- Vlastnictví nemovitostí.
- Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)

V následujících tabulkách jsou popsána kritéria, která vedla k vybrání daného pásma znaku a jeho hodnoty.

I_T – index trhu				
Znak č. 1 - Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi.				
I. -0,10	II. -0,05	III. 0,05	IV. 0,05	V. 0,10
Poptávka je výrazně vyšší než nabídka.				

Situace na trhu s nemovitostmi je ustálená, nabídka v této lokalitě převyšuje poptávku z důvodu klidné lokality v blízkosti přírody a navíc s výbornou dostupností do centra města. Nejlépe tuto situaci popisuje IV. kvalitativní pásmo - Poptávka je výrazně vyšší než nabídka.

I_T – index trhu	
Znak č. 2 - Vlastnictví nemovitostí.	
I. -0,05	II. 0,00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví).	

Dle dostupných informací je zřejmé, že nemovitost i pozemek uvedené na listu vlastnictví vlastní jedny a tytéž osoby. Z tohoto důvodu byl tento znak zařazen do II. kvalitativního pásma s odpovídající hodnotou 0,00.

I_T – index trhu		
Znak č. 3 - Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)		
I. -0,10 až -0,05	II. 0,00	III. 0,10 až 0,05
Bez vlivu.		

V současné době není nemovitost zatížena žádným věcným břemen, není pronajata ani se v dohledné době neuvažuje o prodeji nemovitosti, proto bylo zvoleno kvalitativní pásmo II. – Bez vlivu.

Index trhu:

Nyní sečteme jednotlivé hodnoty znaků a tím získáme výslednou hodnotu I_T, jež je 1,05.

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + (0,05 + 0,00 + 0,00) = \underline{\underline{1,05}}$$

Stanovení indexu polohy

Index polohy, jak již název prozrazuje, se zabývá kvalitativními znaky týkajícími se obce samotné (význam obce, poloha nemovitosti v obci, okolní zástavba nemovitosti, občanská vybavenost, obyvatelstvo a další). Vypočte se dle vzorce (21), jenž stejně jako výpočet indexu trhu říká, že se ke konstantě 1,000 přičte suma všech hodnot kvalitativních pásem. Jednotlivé znaky a jejich hodnoty byly určeny z tabulky č. 6 přílohy č. 18a. vyhlášky (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města

vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ). Výpočet indexu polohy bude dle vzorce (10)

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$$

(P_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č. 4 v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se rodinný dům nachází)

Index polohy je složen z 11 znaků, jimiž jsou:

- Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského.
- Poloha nemovitosti.
- Okolní zástavba a životní prostředí.
- Obchod, služby, kultura v obci.
- Školství a sport.
- Zdravotní zařízení.
- Veřejná doprava.
- Obyvatelstvo.
- Pracovní příležitosti.
- Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.
- Vlivy neuvedené.

V následujících tabulkách jsou popsána kritéria, která vedla k vybrání daného pásma znaku a jeho hodnoty.

I_P – index polohy		
Znak č. 1 - Poloha nemovitosti v obci		
I. -0,06	II. -0,03	III. 0,00
Souvisle zastavěné území obce.		

Nemovitost leží v okrajové části města, ale s výbornou dostupností do centra (jak již pomocí MHD tak auta).

I_p – index polohy		
Znak č. 2 - Význam lokality		
I. až -0,08	II. 0,00	III až 0,10
Preferovaná.		

Statutární město Olomouc je pátým největším městem a zároveň po Praze druhým městem s největším počtem historických památek v České republice. Řada památek je dokonce zapsána na seznamu UNESCO Tato stotisícová metropole v srdci Hané odedávna patřila k nejvýznamnějším městům českého státu. I v současné době Olomouc centrem duchovního a kulturního života. Zároveň dochází i k ekonomickému rozvoji města.

I_p – index polohy				
Znak č. 3 - Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti				
I. -0,07	II. -0,03	III. 0,00	IV. 0,03	V. 0,05
Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality.				

Samotná nemovitost se nachází v okrajové části Olomouce, ve slepé ulici s obytnou zástavbou, v blízkém dosahu přírody.

I_p – index polohy		
Znak č. 4 – Dopravní spojení		
I. -0,02	II. 0,00	III. 0,02
Dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek velkých měst).		

Zastávka MHD města Olomouce se nachází v blízkosti 150m od oceňované nemovitosti a je tak zajištěna pravidelná doprava do centra města.

I_p – index polohy		
Znak č. 5 – Parkovací možnosti v okolí nemovitosti.		
I. -0,02	II. 0,00	III. 0,02
Výborné, privátní parkování.		

V samotné nemovitosti se nachází trojgaráž, navíc přímo před domem je menší náměstíčko sloužící jako parkoviště.

I_P – index polohy	
Znak č. 6 – Obyvatelstvo.	
I. -0,10 až -0,04	II. 0,00
Bezproblémové okolí.	

Obyvatelstvo je v nynější době složeno převážně ze starousedlíků a v nově zbudované čtvrti z rodin s malými dětmi. Nedochozí zde proto k žádným větším konfliktům, jež jsou typická pro velká města.

I_P – index polohy				
Znak č. 7 - Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.				
I. -0,06 až -0,10	II. -0,01 až -0,05	III. 0,00	IV. 0,01 až 0,05	V. 0,06 až 0,10
Bez vlivu.				

V okolí čtvrti a ani v ní samotné nejsou žádné pozitivní ani negativní vlivy, jež by ovlivnily cenu nemovitosti.

I_P – index polohy		
Znak č. 8 – Vlivy neuvedené.		
I. -0,01 až -0,10	II. 0,00	III. 0,01 až 0,10
Bez dalších vlivů.		

Cenu nemovitosti v obci neovlivní ani žádné jiné vlivy, které nebyly uvedeny výše.

Index polohy:

Nyní se dostáváme k samotnému výpočtu indexu polohy dle vzorce (10), výsledná hodnota indexu je 1,10.

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 1 + (0,03 + 0,05 + 0,02) = \underline{\underline{1,10}}$$

Stanovení indexu konstrukce a vybavení

Již z názvu indexu konstrukce a vybavení si můžeme domyslet, čím se tento index zabývá. Zohledňuje v sobě jednotlivé provedení daných konstrukcí a vybavení oceňované nemovitosti.

Samotný výpočet indexu konstrukce a vybavení je odlišný od výpočtů předcházejících dvou indexů. Stejně jako při výpočtu indexu trhu a indexu polohy se sumarizuje prvních dvanáct znaků, až následně je tato suma vynásobena znakem třináctým – Stavebně technickým stavem, který nám supluje opotřebení a stavební a technický stav. Výpočet bude proveden dle vzorce (11).

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

(V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 20a tabulky č. 2)

Index konstrukce a vybavení se skládá ze 13 znaků, jimiž jsou:

- Druh stavby.
- Provedení obvodových stěn.
- Tloušťka obvodových stěn.
- Podlažnost.
- Napojení na veřejné sítě (přípojky).
- Způsob vytápění stavby.
- Základní příslušenství v RD.
- Ostatní vybavení v RD.
- Venkovní úpravy.
- Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD.
- Pozemky ve funkčním celku se stavbou.
- Kriterium jinde neuvedené.
- Stavebně- technický stav.

V následujících tabulkách jsou popsána kritéria, která vedla k vybrání daného pásma znaku a jeho hodnoty.

I_v– index konstrukce a vybavení			
Znak č. 0 - Typ stavby.			
I.	II.	III.	IV.
A;B;C;D;E;F;CH;I;L;M	A;B;C;D;E;F;CH;I;L;M	C;D;G;H;J;K;N;O	C;D;G;H;J;K;N;O
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP – se šikmou nebo strmou střechou.			

Objekt je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (§ 2, odstavec 2 stavbou pro bydlení se rozumí 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.

Oceňovaná nemovitost je zděný, částečně podsklepený rodinný dům, se dvěma nadzemními podlažními a sklonitou střechou. Z těchto předpokladů dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. odvodíme, že se jedná o typ stavby B.

I_v– index konstrukce a vybavení		
1 - Druh stavby.		
I. -0,02	II. -0,01	III. 0,00
Dvojdomek, dům řadový.		

Nemovitost je řadový rodinný dům.

I_v- index konstrukce a vybavení				
Znak č. 2 – Provedení obvodových stěn.				
I. -0,08	II. -0,01	III. 0,00	IV. 0,04	V. 0,10
Cihelné nebo tvárniceové zdivo.				

Obvodové zdivo stěn nemovitosti je cihelné.

I_v- index konstrukce a vybavení		
Znak č. 3 – Tloušťka obvodových stěn.		
I. -0,02	II. 0,00	III. 0,03
45 cm.		

Tloušťka obvodových stěn je 45 cm.

I_v- index konstrukce a vybavení		
Znak č. 4 - Podlažnost		
I. 0,00	II. 0,01	III. 0,02
Hodnota více jak 1 do 2 včetně.		

K tomu, abychom si mohli hodnotu podlažnosti zařadit do jednotlivých kvalitativních pásem, musíme si ji nejdříve určit. Výpočet podlažnosti, je uveden pod písmenem b) v příloze č. 20a vyhlášky a je definován jako podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby a zastavěné plochy 1.NP. dle následujícího vzorce je podlažnost rovna hodnotě 1,95.

$$\text{podlažnost} = \frac{\text{ZP 1.NP} + \text{ZP 2.NP}}{\text{ZP 1.NP}} = \frac{49,72 + 249,79 + 79,3 + 36,86}{249,79} = 1,664$$

I_v- index konstrukce a vybavení				
Znak č. 5 - Napojení na veřejné sítě (přípojky).				
I. -0,10	II. -0,05	III. 0,00	IV. 0,04	V. 0,08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan.				

Rodinný dům je napojen na všechny dostupné veřejné sítě, tedy na elektro, vodu, veřejnou kanalizaci a plyn.

I_v- index konstrukce a vybavení				
Znak č. 6 - Způsob vytápění stavby.				
I. -0,08	II. -0,04	III. 0,00	IV. 0,05	V. 0,06 až 0,10
Ústřední , etážové , dálkové.				

V nemovitosti se vytápí pomocí ústředního kombinovaného plynového kotle.

I_v- index konstrukce a vybavení				
Znak č. 7 – Základní příslušenství v RD.				
I. -0,10	II. -0,05	III. 0,00	IV. 0,05	V. 0,06 až 0,10
Úplné nadstandardní provedení nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna.				

Základní příslušenství v rodinném domě je standardního provedení, ale v rozšířeném množství. V přízemí se nachází koupelna se sprchovým koutem, vanou a toaleta s umývánkem. V 2.NP se nalézá druhá, menší koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a též toaleta. Navíc se v sušárně nachází druhá vana a vanka.

I_v- index konstrukce a vybavení	
Znak č. 8 – Ostatní vybavení v RD.	
I. 0,00	II. 0,01 až 0,25
Bez dalšího vybavení.	

Žádné další vybavení, než je uvedeno ve znaku č. 7, se v nemovitosti nenachází.

I_v- index konstrukce a vybavení				
Znak č. 9 – Venkovní úpravy.				
I. -0,05	II. -0,03	III. 0,00	IV. 0,04	V. 0,05
Standardního rozsahu a provedení.				

Všechny venkovní úpravy jsou ve standardním rozsahu a provedení, jedná se zejména o tyto : přípojka vody, přípojka kanalizace, elektro-přípojka, přípojka plynu, zpevněné plochy, ploty a plotová vrata, jímka na dešťovou vodu, venkovní schody.

I_v- index konstrukce a vybavení		
Znak č. 10 - Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD		
I. -0,01 až -0,03	II. 0,00	III. 0,05 až 0,10
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² .		

Na zahradě oceňované nemovitosti se nachází zahradní domek sloužící k uskladnění náradí, bazén, malý skleník a pergola. Jejich jednotlivá zastavěná plocha je menší jak 25 m², proto může být zohledněna v tomto znaku. Vzhledem k rozsahu vedlejších staveb je znaku přidělena hranice pásma, tedy hodnota 0,05.

I_v- index konstrukce a vybavení		
Znak č. 11 – Pozemky ve funkčním celku se stavbou.		
I. -0,01	II. 0,00	III. 0,01
Od 300 m ² do 800 m ² celkem.		

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou na listu vlastnictví pozemky, uvedené zde jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada, jež mají tyto výměry:

- Zastavěná plocha a nádvoří 283 m²
- Zahrada 333 m²
- Celkem 616 m²

I_v- index konstrukce a vybavení				
Znak č. 12 – Kritérium jinde neuvedené.				
I. -0,06 až -0,10	II. -0,01 až -0,05	III. 0,00	IV. 0,01 až 0,05	V. 0,06 až 0,10
Bez vlivu na cenu.				

V předchozích tabulkách byla popsána všechna kritéria, která mají vliv na cenu nemovitosti, proto neexistuje žádné jiné hodnotící kritérium.

I_v- index konstrukce a vybavení				
Znak č. 13 – Stavebně-technický stav.				
I. 1,25 *	II. 1,05 *	III. 0,85 *	IV. 0,65 *	V. 0,40 *
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.				

Stavebně technický stav objektu odpovídá svému stáří a dobře prováděné údržbě. Na objektu nebyly zaznamenány žádné známky statických nebo jiných poruch.

I_v- index konstrukce a vybavení				
-s- – Koefficient stáří eventuelně rekonstrukce.				
I. 1,00	II. 0,9	III. 0,8	IV. 0,7	V. 0,6
Stavba stáří nad 50 do 80 let včetně.				

Vzhledem k několika nástavbám a přístavbám o objemu větším jak 50%, které byly zařazeny do jiného pásma, umožňuje vyhláška zvýšení hodnoty pásma o hodnotu 0,10, tudíž výsledné pásmo bude „C“ s hodnotou 0,8.

Index konstrukce a vybavení

Index konstrukce a vybavení byl vypočten dle vzorce (22), jeho výsledná hodnota je 1,218, jak lze vyčíst z následujícího výpočtu:

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} = (1 + (-0,01 + 0,01 + 0,08 + 0,05 + 0,05)) * (1,05 * 0,80) = 0,991$$

VÝPOČET CENY POZEMKŮ

Pozemky budou oceněny dle platné cenové mapy Olomouce pro období 2010/2011. Cena pozemků zde dosahuje výše 1 180 Kč/ m². Celková cena pozemků je za 616 m² 726 880 Kč.

Zastavěná plocha a nádvoří 283 m² * 1 180 = 333 940 Kč

Zahrada 333 m² * 1 180 = 392 940 Kč

Cena celkem **726 880 Kč**

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 7.1.2 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §26a a ceny pozemků zjištěných dle §28. V ceně jsme neuvažovali ceny trvalých porostů a venkovních úprav.

Tabulka 7.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena současný stav
Rodinný dům	7 105 761,23 Kč
Pozemek parc. č. 152/1	333 940,00 Kč
Pozemek parc. č. 151/1	392 940,00 Kč
Cena celkem	7 832 641,23 Kč
Cena po zaokrouhlení	7 832 640,00 Kč

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

7 832 640,00 Kč

7.1.3 Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Při stanovení ceny rodinného domu s vyjmutím nebytového prostoru bychom z teoretického hlediska mohli vycházet z předpokladu, že se určí cena rodinného domu bez obestavěného prostoru nebytového prostoru. V tomto momentu ovšem nastává zádrhel. Dále totiž nemůžeme uvažovat s výnosem z nebytového prostoru určeného pomocí kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky či pomocí metody přímého porovnání.

7.2 Stanovení ceny nákladovým způsobem

7.2.1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Obestavěný prostor nemovitosti je větší jak 1 100 m³, tudíž se oceňovaná nemovitost dle vyhlášky oceňuje nákladovým způsobem.

Určení typu konstrukce objektu a základní ceny obestavěného prostoru

Nejdříve si definujeme základní předpoklady pro určení typu objektu, následně je k tomuto typu přiřazena cena za 1m³ obestavěného prostoru. Vše je vypočteno dle přílohy č. 6 odstavce I. vyhlášky.

Předpoklady: Rodinný dům.

Podsklepený do ½ ZP.

2 nadzemní podlaží.

Šikmá střecha.

Objekt je zděný.

Z výše uvedeného se jedná o typ B se šikmou střechou, se základní cenou obestavěného prostoru 1 975,00 Kč za m³. Objekt nemá využitelné podkroví, z tohoto důvodu se základní cena nenásobí žádným koeficientem využití podkroví.

Úprava základní ceny obestavěného prostoru

Dle odstavce 2 § 5, vyhlášky si uvedeme výpočet základní ceny rodinného domu metodou nákladovou. Metodika výpočtu byla podrobně popsána v kapitole 5.1.1.1 teoretické části a samotný výpočet bude proveden dle vzorce (3)

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

Nejdříve si vypočteme základní cenu za 1m³ obestavěného prostoru, její proměnné jsme si již určili na začátku kapitoly z přílohy č. 6 odstavce I. Vyhlášky.

$$ZC = \underline{1\,975,00 \text{ Kč}}$$

Následně si tuto cenu vynásobíme koeficienty, jež si blíže popíšeme:

K_4 = koeficient vybavení dle přílohy č. 6 a 15 vyhlášky,

K_5 = koeficient polohový dle přílohy č. 14 vyhlášky,

K_i = koeficient změny ceny staveb dle přílohy č. 38 vyhlášky,

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39 vyhlášky.

Určení K_4 – koeficient vybavení stavby

Koeficient je podrobně popsán v kapitole 5.1.1.1. Výpočet se určí dle odstavce 2 §5 vyhlášky, jež udává vzorec (4):

$$K_4 = 1 + (0,54 * \underline{n}),$$

Jednotlivé objemové podíly konstrukcí a vybavení oceňované stavby budou vypsány dle tabulky č. 3 přílohy 15 vyhlášky, poté se určí typ provedení konstrukce (tzn. zda se jedná o standardní, podstandardní, nadstandardní či chybějící konstrukci). Následně získáváme upravený podíl, který se dále neupravuje, jelikož je stavba dostavená. Výsledkem je přepočtený podíl A, jehož suma za všechny konstrukce je rovna 1,04. Výpočet je uveden v následující tabulce.

Tabulka 7.2.1-1 Koeficient vybavení

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef. vybavení	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)*(6)/100		(7)*(8)
1	základy	beton.pasy s izolací	S	0,082	100%	0,08200	1,00	0,08200
2	zdivo	keramické, tl. 400mm	S	0,212	100%	0,21200	1,00	0,21200
3	stropy	rovný pohled, železobeton.panely	S	0,079	100%	0,07900	1,00	0,07900
4	střecha	sedlová, dřev.krov	S	0,073	100%	0,07300	1,00	0,07300
5	krytina	betonové tašky	S	0,034	100%	0,03400	1,00	0,03400
6	klempířské práce	titanzinek, lakovaný hliník	S	0,009	100%	0,00900	1,00	0,00900

7	vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,058	100%	0,05800	1,00	0,05800
8	fasádní omítky	umělý nástřík	S	0,028	100%	0,02800	1,00	0,02800
9	vnější obklady	keram.obklad	Ch	0,005	100%	0,00500	0,00	0,00000
10	vnitřní obklady	keram.obklad	S	0,023	100%	0,02300	1,00	0,02300
11	schody	monolit-železobeton, dřevo	S	0,010	100%	0,01000	1,00	0,01000
12	dveře	plast., dřevěné-lamino plné	S	0,032	100%	0,03200	1,00	0,03200
13	okna	plast. Zdvojená	N	0,052	100%	0,05200	1,54	0,08008
14	podlahy obytných místn.	PVC, plovoucí podlahy, dřevěné parkety	S	0,022	80%	0,01760	1,00	0,01760
	podlahy obytných místn.	PVC, plovoucí podlahy, dřevěné parkety	N	0,022	20%	0,00440	1,54	0,00678
15	podlahy ostatních místn.	keram.dlažba	S	0,010	80%	0,01000	1,00	0,01000
	podlahy ostatních místn.	keram.dlažba	N	0,010	20%	0,01000	1,54	0,01540
16	vytápění	ústřední s plyn.kombinovaným kotlem	S	0,052	100%	0,05200	1,00	0,05200
17	elektroinstalace	ano	S	0,043	100%	0,04300	1,00	0,04300
18	bleskosvod	ano	P	0,006	100%	0,00600	0,46	0,00276
19	rozvod vody	ano	S	0,032	100%	0,03200	1,00	0,03200
20	zdroj tepé vody	ústřední s plyn.kombinovaným kotlem	S	0,019	100%	0,01900	1,00	0,01900
21	instalace plynu	ano	S	0,005	100%	0,00500	1,00	0,00500
22	kanalizace	odvod do veřejné kanalizace	S	0,031	100%	0,03100	1,00	0,03100
23	vybavení kuchyní	varná deska, elektrická trouba	N	0,005	100%	0,00500	1,54	0,00770
24	vnitřní vybavení	umyvadla, vana	S	0,041	100%	0,04100	1,00	0,04100
25	záchod	WC	S	0,003	100%	0,00300	1,00	0,00300
26	ostatní	pračka, digestoř	S	0,034	100%	0,03400	1,00	0,03400
	celkem			1,032		1,000000		1,04032
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,04

Určení K₅ - koeficient polohový

Nemovitost náleží do území statutárního města Olomouce, dle tabulky č. 1 přílohy č. 14 vyhlášky je pro tuto lokalitu předepsán koeficient K₅ s hodnotou 1,10 – 1,15. Jelikož nemovitost leží v okrajové části Olomouce, volíme spodní hranici koeficientu, tudíž hodnotu 1,110.

Určení K_i - koeficient změny ceny staveb

Podle přílohy č. 38 vyhlášky si zařadíme nemovitost podle kódů CZ-CC (Klasifikace stavebních děl) a SKP (Standardní klasifikace produkce). A to následovně:

Dle CZ-CC:

Sekce 1	Budovy
11	Budovy bytové
111	Rodinné domy

Dle SKP: 46.21.11.3 Budovy pro rodinnou rekreaci

Tomuto zařazení odpovídá koeficient K_i s hodnotou 2,155.

Určení K_p - koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti se určuje dle přílohy č. 39 vyhlášky. Nemovitost je rodinný dům (sloupec 11), který se nachází v lokalitě Olomouc 3. Této lokalitě odpovídá hodnota $K_p = 1,554$.

Základní cena obestavěného prostoru

Z výše uvedených koeficientů a základní ceny za 1m^3 OP si vypočte konečnou základní cenu v Kč za 1m^3 obestavěného prostoru a to dosazením do vzorce (8):

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

$$ZCU = 1\,975,00 * 1,040 * 1,110 * 2,155 * 1,554$$

$$ZCU = \underline{7\,568,74 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

$$ZCU \text{ bez } K_p = \underline{4\,870,49 \text{ Kč/m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

Výše základní ceny v Kč za 1m^3 obestavěného prostoru po všech úpravách je $7\,568,74 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru. Ovšem pro výpočet opotřebení je nutná základní cena bez koeficientu prodejnosti, která činí $4\,870,49 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru.

Výpočet opotřebení lineární metodou

Oceňovaná nemovitost se skládá ze 4 částí s různým stářím, proto použijeme k výpočtu opotřebení lineární metodu, jelikož by bylo velice obtížné až nemožné zjistit stáří a objem jednotlivých podílů konstrukcí z důvodu absence kompletní projektové dokumentace.

Opotřebení si vypočteme pro každou část zvlášť. Nejprve si podělíme předpokládanou životnost stářím objektu, tím získáme % opotřebení, to následně vynásobíme % obestavěného prostoru (tab. 7.2.1-2), získáváme dílčí hodnoty opotřebení, jejich sumou dostáváme konečné opotřebení stavby. Výpočet opotřebení je podrobně znázorněn v následující tabulce a jeho hodnota je 41,23595 %.

Tabulka 7.2.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí pro opotřebení

Podlaží	Životnost (roky)	Předpokládaná životnost (roky)	Stáří (roky)	Opotřebení (%)	Podíl z OP (%)	Opotřebení (%)
Původní část	125	125	73	58,400	45,08	26,32672
Nadstavba I	100	96	44	45,833	18,40	8,09600
Přístavba	100	100	19	19,000	28,30	5,37700
Nadstavba II	100	97	13	13,402	8,20	1,06860
Celkem opotřebení (%)						41,23595

Výpočet ceny rodinného domu

Nyní se dostáváme k samotnému výpočtu ceny rodinného domu nákladovým způsobem dle vyhlášky. Přehledný výpočet bude přehledně v tabulce č. 7.2.1 – 3 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.

Předpoklady pro výpočet:

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
 - Pro původní část stavby byla předpokládaná životnost prodloužena na 125 let.
- Opotřebení nemovitosti = 41,23595 %.
- Obestavěný prostor : 1 379,09 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp: 4 870,49 Kč.
- Dokončenost: 100%.

Tabulka 7.2.1-3 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				B nepodsklepený
Střecha			šikmá	bez podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č.6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	1975
Koeficient využití podkroví		Kpod		0
Základní cena po 1.úpravě	= ZC' * Kpod * Křad	ZC	Kč/m ³	1975
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1379,09
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅		1,1
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i		CZ-CC 111 2,155
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp		1,554
Koeficient vybavení staveb				
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,04
Základní cena upravená bez Kp	ZC * K ₄ * K ₅ * K _i		Kč/m ³	4 870,49
Základní cena upravená s Kp	ZC * K ₄ * K ₅ * K _i * Kp	ZCU	Kč/m ³	7 568,74
Rok odhadu				2012
Rok pořízení				1939
Stáří		S	roků	12
Způsob výpočtu opotřebení	(analyticky / lineárně)			lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	125
Opotřebení		O	%	41,23595%
Výchozí cena		CN	Kč	6 716 839,13
Stupeň dokončení stavby		D	%	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	
Odpočet po opotřebení	41,23595%	O	Kč	2 769 752,42
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč	3 947 086,70
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991 ?				Ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0%	Kč	0%
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	3 947 086,70
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	6 133 772,74

Z výše uvedených předpokladů jsme si nejdříve vypočítali cenu opotřebené stavby jako součin obestavěného prostoru a základní ceny za 1m³ OP bez Kp, její hodnota dosahuje

výše 6 716 839,13 Kč. Vzhledem k 100% dokončenosti stavby jsme mohli přejít k odpočtu opotřebení (výpočet je uveden v tabulce), poté jsme dostali cenu po odpočtu opotřebení bez Kp v hodnotě 3 947 086,70 Kč. Tu jsme si vynásobili koeficientem prodejnosti Kp a konečná cena ke dni dohadu je 6 133 772,74 Kč.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 7.2.1 – 4 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné nákladovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle cenové mapy.

Tabulka 7.2.1-4 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	6 133 770,00
Pozemek parc. č. 713	333 940,00
Pozemek parc. č. 714	392 940,00
Cena celkem	6 860 652,72
Cena po zaokrouhlení	6 860 650,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

6 860 650,00 Kč

7.2.2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Výpočet ceny rodinného domu bude shodný jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že nebudeme oceňovat dům celý, ale vyjmem z něj obestavěný prostor nebytového prostoru - tedy ordinaci-nadstavba II (tzn., že se obestavěný prostor sníží o 113,33 m³). Tu následně oceníme samostatně a výslednou cenu přičteme k ceně nemovitosti bez OP ordinace.

Tabulka 7.2.2-1 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí

Podlaží	ZP (m ²)	OP (m ³)	Podíl z OP (%)
Původní část	164,48	621,76	49,12
Nadstavba I	79,30	253,76	20,05
Přístavba	85,31	390,24	30,83
Celkem	212,93	1 265,76	100,00

Tímto se nám ovšem mění i opotřebení a to z hodnoty 41,23595% na hodnotu 43,73342 %.

Tabulka 7.2.2-2 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí pro opotřebení

Podlaží	Životnost (roky)	Předpokládaná životnost (roky)	Stáří (roky)	Opotřebení (%)	Podíl z OP (%)	Opotřebení (%)
Původní část	125	125	73	58,400	49,12	28,68687
Nadstavba I	100	96	44	45,833	20,05	9,18868
Přístavba	100	100	19	19,000	30,83	5,85779
	Celkem opotřebení (%)					43,73342

Nyní můžeme přejít k samotnému výpočtu, který vychází z těchto předpokladů :

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
 - Pro původní část stavby byla předpokládaná životnost prodloužena na 125 let.
- Opotřebení nemovitosti = 43,73342 %.
- Obestavěný prostor : 1 265,76 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp: 4 870,49 Kč.
- Dokončenost: 100%.

Tabulka 7.2.2-3 Výpočet nákladové metody

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený			
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			B podsklepený
Střecha			sedlová 2.NP
Základní cena	dle typu z přílohy č.6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³ 1975
Koeficient pro zohlednění podkroví		Knebyt	0
Základní cena po 1.úpravě	= ZC' * Kpod * Křad	ZC	Kč/m ³ 1975,00
Obestavěný prostor		OP	m ² 1265,76
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	1,10
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)		K _i	CZ-CC 111 2,155
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)		K _p	1,554
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	- 1,04
Základní cena upravená bez Kp	ZC * K ₄ * K ₅ * K _i		Kč/m ³ 4 870,49
Základní cena upravená s Kp	ZC * K ₄ * K ₅ * K _i * K _p	ZCU	Kč/m ³ 7 568,74
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			1939
Stáří		S	roků 73
Způsob výpočtu opotřebení (analyticky / lineárně)			lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků 100
Opotřebení		O	% 43,73342%
Výchozí cena		CN	Kč 6 164 866,90
Stupeň dokončení stavby		D	% 100,000%
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč 6 164 866,90
Odpočet po opotřebení 43,73342%		O	Kč 2 696 107,13
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč 3 468 759,77
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991 ?			Ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0%	Kč
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč 3 468 759,77
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč 5 390 452,68

Vlivem snížení obestavěného prostoru a hodnoty opotřebení je cena nemovitosti bez uvažovaného prostoru ordinace a ceny pozemků 5 873 087,87 Kč.

Výpočet ceny nebytového prostoru nákladovým způsobem ocenění dle vyhlášky

Nyní přejdeme k výpočtu ceny nebytového prostoru zjištěné nákladovým způsobem. Jedinými dvěma rozdíly oproti výpočtu bytového prostoru jsou ty, že se nepočítá s obestavěným prostorem, ale se zastavěnou plochou, která je navíc násobena koeficientem 4,6. Výše základní ceny a koeficientů zůstává stejná.

Tabulka 7.2.2-4 Výpočet ceny nebytového prostoru nákladovou metodou

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				B podsklepený
Střecha				plochá 2.NP
Základní cena	dle typu z přílohy č.6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	1975
Koeficient pro zohlednění nebyt.prostoru		Knebyt		4,6
Základní cena po 1.úpravě = ZC' * Kpod * Křad		ZC	Kč/m ³	9085,00
Zastavěná plocha ordinace		ZP	m ²	36,86
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅		1,10
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)		K _i		CZ-CC 111 2,155
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)		K _p		1,554
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,04
Základní cena upravená bez K _p	ZC * K ₄ * K ₅ * K _i		Kč/m ³	21 535,99
Základní cena upravená s K _p	ZC * K ₄ * K ₅ * K _i * K _p	ZCU	Kč/m ³	33 466,93
Rok odhadu				2012
Rok pořízení				1997
Stáří		S	roků	15
Způsob výpočtu opotřebení (analyticky / lineárně)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení		O	%	15,00000%
Výchozí cena		CN	Kč	793 816,68
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,000%
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	793 816,68
Odpočet po opotřebení 15,00000%		O	Kč	119 072,50
Cena po odpočtu opotřebení bez K _p			Kč	674 744,18
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991 ?				Ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0%	Kč	
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	674 744,18
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	1 048 552,46

Cena zjištěná za nebytový prostor je 1 048 552,46 Kč. Tuto cenu přičteme k ceně nemovitosti bez OP nebytového prostoru typu ordinace.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 7.2.2-5 Rekapitulace oceňované nemovitosti

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	5 390 452,91
Nebytový prostor	1 048 552,46
Pozemek parc. č. 713	333 940,00
Pozemek parc. č. 714	392 940,00
Cena celkem	7 165 885,37
Cena po zaokrouhlení	7 165 890,00

Cena nemovitosti bez nebytového prostoru je 7 165 900,00Kč.

Cena předmětných nemovitostí stanovena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

7 165 890,00 Kč

7.2.3 Dílčí rekapitulace ceny nemovitosti stanovené nákladovým způsobem

Pro dílčí porovnání cen jsme zvolili ceny nemovitosti bez pozemků, jelikož nemají žádný vliv na změnu obestavěného prostoru.

Tabulka 7.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP u nákladové metody

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
Cena zjištěná nákladovým způsobem	6 133 772,74 Kč	6 439 005,37 Kč	2 693,31 Kč

Z tabulky výše lze vyčíst, že se zohledněním ceny nebytového prostoru zvýšila cena rodinného domu o 305 232,63 Kč. 1 m³ OP nám zvýšil cenu o 2 693,31 Kč.

7.3 Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky

Ačkoliv existují různé metody výpočtu výnosové metody, v této části si popíšeme výpočet pomocí kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky.

7.3.1 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky

Výpočet výnosovým způsobem tedy bude proveden podle § 23 vyhlášky dle vzorce (12):

$$CV = N / p * 100$$

kde:

CV = cena zjištěná výnosovým způsobem,

N = roční nájemné upravené,

p = míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16.

Roční nájemné upravené

Než přejdeme k samotnému výpočtu upraveného ročního nájemného, musíme si nejdříve vypočítat užitnou plochu oceňovaného objektu, dále si sestavit databázi cen pronájmů a dle jejich vlastností jim přiřadit patřičnou váhu upravenou pomocí koeficientů.

Užitná plocha objektu včetně příslušenství

Celková výměra užité plochy je 365,95 m².

Databáze cen možných pronájmů

Objekt není k datu ocenění pronajat. Z tohoto důvodu je třeba vycházet ze simulace výnosů. Ceny za pronájem obytných domů byly zjišťovány na realitním serveru

www.sreality.cz , kde se nacházejí reality z většiny realitních serverů. Domy jsou zde pronajímány jako celek, ceny pronájmu jsou uváděny v Kč/měsíc bez služeb. V následující tabulce je zobrazena stručná databáze pouze s nejdůležitějšími znaky, které poté budeme porovnávat v tabulce č.7.3.1 – 1.

Tabulka 7.3.1-1 Pronájmy rodinných domů v okolí Olomouce v roce 2012

Zjištění možného pronájmu porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita: Ivanovice	Počet obytných prostor	Užitná plocha m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dům č.p. 455/4	12	365,95	Řadový cihlový RD o 2.NP, s trojgaráží, zahradou, 5 km od centra Olomouce.
1	Olomouc - Lazce	4	160	Samostatně stojící cihlový RD přízemního typu, s garáží a 4 parkovacími stáními, zahradou, 3,5 km od centra Olomouce.
2	Olomouc - Hodolany	8	185	Řadový cihlový RD přízemního typu, s dvojgaráží, zahradou, 3 km od centra Olomouce.
3	Olomouc - Hodolany	5	160	Řadový cihlový RD přízemního typu, s dvojgaráží, zahradou, 3 km od centra Olomouce.
4	Olomouc - Lazce	7	372	Řadový cihlový RD, 2.NP a využitelné podkroví, s dvojgaráží, zahradou, 1,5 km od centra Olomouce.
5	Olomouc - Týneček	4	160	Samostatně stojící cihlový RD o 2.NP, s garáží, zahradou, 5 km od centra Olomouce.
6	Olomouc - Růžová	4	160	Samostatně stojící cihlový RD o 3.NP, s garáží, zahradou, 2,5 km od centra Olomouce.
7	Olomouc - Bělidla	6	250	Řadový cihlový RD o 2.NP, s dvojgaráží, zahradou, 3,5 km od centra Olomouce.
8	Velká Bystřice	4	200	Řadový cihlový RD s využitelným podkrovím, s garáží, zahradou, 9 km od centra Olomouce.

Možné zisky z nájemného byly vyčísleny na základě statistického zpracování nabídek k pronájmu obdobných nemovitostí v lokalitě Olomouc a jsou uvedeny v tabulce č. 7.3 .1– 2. Metodika tohoto výpočtu je uvedena v kapitole 5.1.3 teoretické části.

Tabulka 7.3.1-2 Zjištění ceny možného pronájmu metodou přímého porovnání

Zjištění ceny možného pronájmu metodou přímého porovnání - krokova											
Poř. domů	Cena požadov. resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha od centra Ol.	K2- velikost	K3- garáž	K4- stav	K5- vybavení bytu	K6- úvaha znalce	IO	Cena možného pronáj,
	Kč/obj/měs		Kč								Kč/obj/měs
1	19 000	0,9571	18 185	1,015	0,944	0,985	1,000	1,000	0,989	0,933	19 493
2	35 000	0,9571	33 499	1,020	0,951	1,000	1,010	1,010	0,998	0,987	33 934
3	22 000	0,9571	21 056	1,020	0,944	0,985	1,010	1,010	0,994	0,961	21 907
4	20 000	0,9571	19 142	1,035	1,002	0,985	0,990	0,990	1,000	1,001	19 120
5	12 500	0,9571	11 964	1,000	0,944	0,970	0,980	0,990	0,977	0,867	13 792
6	20 000	0,9571	19 142	1,025	0,944	0,970	1,000	1,000	0,988	0,927	20 654
7	19 000	0,9571	18 185	1,015	0,968	0,985	1,000	1,000	0,996	0,964	18 866
8	19 900	0,9571	19 046	0,960	0,944	0,970	1,000	1,000	0,975	0,857	22 235
Průměr cen možného pronájmu											21 250
Rozdíl max-min ceny možného pronájmu											20 142
Odhad pronájmu objektu (průměr (-) 10%rozdíl)											19 236
<i>K1</i> Koeficient úpravy na polohu objektu od centra Olomouce <i>K2</i> Koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu) <i>K3</i> Koeficient pro existenci garáže <i>K4</i> Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) <i>K5</i> Koeficient úpravy na vybavení bytu <i>K6</i> Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K5 = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

V tabulce 7.3.1 – 2 jsou hodnoty všech koeficientů zobrazeny se zaokrouhlením na 3 desetinná místa, ale ve výpočtech se počítá s nezaokrouhlenou hodnotou pro větší přesnost konečné ceny možného pronájmu.

K1 – koeficient úpravy na polohu objektu

V tomto koeficientu jsme zohlednili vzdálenost srovnávané nemovitosti k centru města Olomouce. Hodnotu 1,000 má nemovitost oceňovaná ležící 5 km od centra Olomouce, nemovitosti, jež jsou blíž k centru, mají hodnotu vyšší jak 1,000 a na druhou stranu nemovitosti s větší vzdáleností od centra mají hodnotu nižší jak 1,000.

Z toho lze vyvodit následující:

1 km odpovídá hodnotě 0,01 koeficientu

Např.

- nemovitost ležící 3,5 km od centra Olomouce, tj. 1,5 km od oceňované nemovitosti:

$$K1 = 1 + 1,5 * 0,01 = 1,015$$

- nemovitost ležící 9 km od centra Olomouce, tj. 4 km od oceňované nemovitosti:

$$K1 = 1 - 4 * 0,01 = 0,96$$

K2 – koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu)

Koeficient srovnává jednotlivé užitné plochy nemovitostí s užitnou plochou oceňovaného objektu. Ten má hodnotu 1,000 a velikost užitné plochy 365,95 m², jak bylo vypočteno výše. Nemovitosti s větší užitnou plochou mají hodnotu vyšší jak 1,000 a nemovitosti s menší užitnou plochou mají hodnotu menší jak 1,000.

Z toho lze vyvodit následující:

10 m² užitné plochy odpovídá hodnotě 0,0273 koeficientu

Např.

- nemovitost má užitnou plochu 372 m², tj. o 6,05 m² více než má oceňovaná nemovitost:

$$K2 = 1 + 6,05 * 0,000273 = 1,00165 = 1,002$$

- nemovitost má užitnou plochu 160 m², tj. o 205,95 m² méně než má oceňovaná nemovitost:

$$K2 = 1 - 205,95 * 0,000273 = 0,94377 = 0,944$$

K3 – koeficient pro existenci garáže

Výše koeficientu je určuje, zda má daný objekt trojgaráž, dvojgaráž, garáž, přístřešek či jen venkovní stání. Oceňovaná nemovitost s trojgaráží má hodnotu 1,000. Srovnávaná nemovitosti s jednou garáží, přístřešek či jen venkovní stání mají hodnotu koeficientu nižší jak 1,000. Vzhledem k prodejním cenám garáží v okolí Olomouce byly hodnoty koeficientu K3 stanoveny následovně:

Trojgaráž K3=1,000.

Dvojgaráž K3=0,985.

Garáž K3=0,970.

Přístřešek K3=0,960.

Venkovní stání K3=0,950.

K4 – koeficient úpravy na celkový stav

Koeficient zohledňuje stav objektu a jeho vybavení. Je zde brán zřetel i na stáří objektu, rekonstrukci či modernizaci a případné nadstandardní provedení.

K5 – koeficient úpravy na vybavení bytu

Koeficient porovnává vybavení jednotlivých domů určených k pronájmu s oceňovaným domem. Ten má hodnotu 1,000 a je standardně vybaven. Nemovitosti nadstandardně vybavené mají hodnotu vyšší jak 1,000. Nemovitosti standardně vybavené, ale ne tak moderně vybavené jak je oceňovaný dům mají hodnotu menší jak 1,000.

K6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Tento koeficient se řídí pouze odbornou úvahou znalce.

IO – index odlišnosti

Získá se vynásobením všech koeficientů K1-K6. Sám o sobě se použije k vynásobení jednotlivých cen po redukci a získáme tak ceny možných pronájmů za měsíc.

$$IO = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$$

Výpočet možného měsíčního pronájmu

Ze všech cen možných pronájmů za měsíc se vypočte aritmetický průměr, jehož hodnota je 21 250 Kč. Poté se určí rozdíl z nejvyššího a nejnižšího nájemného.

Objekt č. 2 33 934 Kč/měsíc

Objekt č. 5 13 792 Kč/měsíc

Rozdíl: 20 142 Kč/měsíc

Výsledná cena možného pronájmu se určí jako 10% z rozdílu cen možného pronájmu, tj. 2 014,20 Kč/měsíc, a odečte se od hodnoty průměru cen možného pronájmu. Výsledná cena měsíčního pronájmu je tedy 19 236,00 Kč.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

V momentu, kdy máme stanovenou možnou cenu pronájmu za měsíc, přistoupíme k samotnému výpočtu ceny zjištěné výnosovým způsobem.

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 230 830,37 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 92 332,15 Kč
- Snížení o 5% z ceny zastavěných pozemku 14 691,00 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 123 807,22 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 115 415,18 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Proto můžeme přejít k samotnému výpočtu ceny stanovené výnosovým způsobem dle vzorce: $CV=N/p*100$, který byl uveden již na začátku této kapitoly. Jedinou

proměnnou, kterou neznáme je p =míra kapitalizace. Tu získáme v příloze č. 16 vyhlášky pod názvem bytové domy a její hodnota je 5%.

$$CV = \frac{123\,807,22}{0,05} * 100 = 2\,476\,144,40 \text{ Kč}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 2 476 144,40 Kč.

Pro větší přehlednost je výpočet ceny zjištěné ceny uveden v následující tabulce 7.3.1 – 3.

Tabulka 7.3.1-3 Výpočet ceny objektu výnosovým způsobem dle vyhlášky

Výnosové ocenění		
Příjmy z nájemného roční (předpoklad v daném místě, objekt dokončený)		
Nájemné měsíčně za pronájem rodinného domu	Kč	19 235,86
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	19 235,86
Výpočet ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	230 830,37
Odpočty		
§24 odst.4	Kč	-92 332,15
5% ceny zastavěných pozemků 249 m ² 1180 Kč/m ²	Kč	-14 691,00
Roční upravené nájemné	Kč	123 807,22
Roční upravené nájemné minimální (50% ročního nájemného)	Kč	115 415,18
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
CV=N/p*100		
Roční upravené nájemné	N Kč	123 807,22
Míra kapitalizace v % - příloha č.16 (bytové domy)	p %	5
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem	Kč	2 476 144,40

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 7.3.1 – 4 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle cenové mapy.

Tabulka 7.3.1-4 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	2 476 144,40
Pozemky	726 880,00
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 203 024,40
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 203 030,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

3 203 030,00 Kč

7.3.2 Výpočet ceny nemovitosti zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky (za předpokladu nebytového prostoru)

Postup výpočtu výnosové hodnoty bude shodný jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že je ještě nutné určit výši pronájmu ordinace jako nebytového prostoru určeného přímým porovnáním.

Databáze cen možných pronájmů nebytového prostoru

Tabulka 7.3.2-1 Pronájem nebytových prostor v okolí Olomouce v roce 2012

Zjištění možného pronájmu nebytových prostor porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita: Ivanovice	Počet obytných prostor	Užitná plocha m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dům č.p. 455/4	4	36,85	Vybavená ordinace v 2.NP, výborná možnost parkování před domem, ZP=36,85 m ²
1	Olomouc - Dolní náměstí	2	57	Kancelářské prostory bez vybavení, 2.NP, možnost parkování před domem, ZP=57,00 m ²

Zjištění možného pronájmu nebytových prostor porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita: Ivanovice	Počet obytných prostor	Užitná plocha m ²	Jiné
3	Olomouc - Holice	2	52	Kancelářské prostory částečně vybavené, 1.NP, výborná možnost parkování před domem, ZP=45,00 m ²
4	Olomouc - Kapucínská	2	55	Kancelářské prostory částečně vybavené, 3.NP, možnost parkování před domem, ZP=55,00 m ²
5	Olomouc - Litovelská	3	50	Kancelářské prostory hůře vybavené, 1.NP, zhoršená možnost parkování, ZP=52,00 m ²
6	Olomouc – Erbenova (Nová Ulice)	2	47	Kancelářské prostory dobře vybavené, 2.NP, nemožnost parkování v okolí, ZP=55,00 m ²
7	Olomouc - Ztracená	2	47	Kancelářské prostory nevybavené, 3.NP s výtahem, zhoršená možnost parkování, ZP=50,00 m ²
8	Olomouc – tř.Svobody	3	54	Kancelářské prostory nevybavené, 5.NP s výtahem, zhoršená možnost parkování, ZP=47,00 m ²
10	Olomouc – tř.Svobody	2	51	Kancelářské prostory hůře vybavené, 3.NP, nemožnost parkování v okolí, ZP=47,00 m ²

Tabulka 7.3.2-2 Zjištění ceny možného pronájmu nebytového prostoru metodou
přímého porovnání

Zjištění ceny možného pronájmu metodou přímého porovnání										
Poř. domů	Cena požadov. resp. zaplac. Kč/obj/	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen Kč	K1- velikost	K2- parkování	K3- patro	K4- vyba- vení bytu	K5- úvaha znalce	IO	Cena možného pronájmu Kč/obj/
1	6 000	0,9571	5 743	1,020	0,985	1,000	0,980	0,797	0,785	7 318
2	6 700	0,9571	6 413	1,009	1,000	1,050	0,990	0,810	0,850	7 545
3	9 000	0,9571	8 614	1,016	0,985	0,950	0,990	0,788	0,742	11 614
4	11 000	0,9571	10 528	1,005	0,900	1,000	0,985	0,778	0,693	15 184
5	10 900	0,9571	10 432	0,999	0,900	1,000	0,990	0,778	0,692	15 070
6	8 000	0,9571	7 657	0,999	0,985	1,000	0,980	0,799	0,770	9 941
7	9 229	0,9571	8 833	1,014	0,960	1,000	0,980	0,791	0,754	11 713
8	10 000	0,9571	9 571	1,007	0,900	0,950	0,985	0,768	0,652	14 680
Průměr cen možného pronájmu										11 633
Rozdíl max-min ceny možného pronájmu										7 866
Odhad pronájmu objektu (průměr (-) 10%rozdíl)										10 847
										nájem/rok 130 159

<i>K1</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu)
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na možnost parkování
<i>K3</i>	Koeficient pro polohu nebytového prostoru v nemovitosti (patru)
<i>K4</i>	Koeficient úpravy na vybavení bytu
<i>K5</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K5 = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší
<i>IO</i>	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Z tabulky lze vyčíst, že cena pronájmu ordinace jako nebytového prostoru dosáhla výše 10 384 Kč za měsíc, tedy výnos z ordinace za rok je 130 159 Kč.

Tabulka 7.3.2-3 Zjištění ceny možného pronájmu nebytového prostoru metodou přímého porovnání

Zjištění ceny možného pronájmu metodou přímého porovnání - krokova											
Poř. domů	Cena požadov. resp. zaplacená Kč/obj/měs	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen Kč	K1 - poloha od centra OL	K2- velikost	K3- garáž	K4- stav	K5- vybavení bytu	K6- úvaha znalce	IO	Cena možného pronáj, Kč/obj/měs
1	19 000	0,9571	18 185	1,015	0,950	0,985	1,000	1,000	0,990	0,941	19 334
2	35 000	0,9571	33 499	1,020	0,958	1,000	1,010	1,010	1,000	0,997	33 616
3	22 000	0,9571	21 056	1,020	0,950	0,985	1,010	1,010	0,995	0,969	21 728
4	20 000	0,9571	19 142	1,035	1,017	0,985	0,990	0,990	1,003	1,019	18 778
5	12 500	0,9571	11 964	1,000	0,950	0,970	0,980	0,990	0,978	0,875	13 679
6	20 000	0,9571	19 142	1,025	0,950	0,970	1,000	1,000	0,989	0,934	20 485
7	19 000	0,9571	18 185	1,015	0,979	0,985	1,000	1,000	0,998	0,976	18 631
8	19 900	0,9571	19 046	0,960	0,950	0,970	1,000	1,000	0,976	0,864	22 053
Průměr cen možného pronájmu											21 038
Rozdíl max-min ceny možného pronájmu											19 937
Odhad pronájmu objektu (průměr (-) 10%rozdíl)											19 044
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu										
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu)										
<i>K3</i>	Koeficient pro existenci garáže										
<i>K4</i>	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										
<i>K5</i>	Koeficient úpravy na vybavení bytu										
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K5 = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší										
<i>IO</i>	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Výpočet cenu výnosové hodnoty za předpokladu existence nebytového prostoru

Nyní se dostáváme k situaci, kdy máme pronajatý dům (pouze bytový prostor) a samostatně pronajatou ordinaci jako nebytový prostor. Při výpočtu jsme postupovali stejně jako v předchozích kapitolách. Nejdříve jsme si pomocí metody přímého porovnání určili výši nájemného domu (bez ordinace), která činí 19 044,14 Kč (tabulka č. 7.3.2 - 3) a nájemné za nebytový prostor činí 10 846,56 Kč (tabulka č. 7.3.2 - 2). Podrobný výpočet je uveden v následující tabulce 7.3.2 – 4.

Tabulka 7.3.2-4 Zjištění ceny nemovitosti výnosovou metodou (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Výnosové ocenění			
Příjmy z nájemného roční (předpoklad v daném místě, objekt dokončený)			
Nájemné měsíčně za pronájem rodinného domu	Kč		19 044,14
Nájemné měsíčně za pronájem ordinace	Kč		10 846,56
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč		29 890,70
Výpočet ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem	Kč		358 688,39
Odpočty			
§24 odst.4	Kč		-143 475,36
5% ceny zastavěných pozemků 249 m ² 1180 Kč/m ²	Kč		-14 691,00
Roční upravené nájemné	Kč		200 522,04
Roční upravené nájemné minimální (50% ročního nájemného)	Kč		179 344,20
Výpočet ceny výnosovým způsobem			
CV=N/p*100			
Roční upravené nájemné	N	Kč	200 522,04
Míra kapitalizace v % - příloha č.16 (bytové domy)	p	%	5
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem	Kč		4 010 440,70

Cena stavby stanovená výnosovým způsobem dosahuje výše 4 010 440,70 Kč bez ceny pozemků.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 7.3.2 – 5 budou zrekapitulovány všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle cenové mapy.

Tabulka 7.3.2-5 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	4 010 440,70
Pozemky	726 880,00
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	4 737 320,70
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	4 737 320,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

4 737 320,00 Kč

7.3.3 Dílčí rekapitulace cen nemovitostí zjištěných výnosovým způsobem

V této subkapitole si navzájem porovnáme výnosové hodnoty rodinného domu celého pronajatého jako bytový prostor a dále zohledňující pronájem ordinace jako nebytový prostor. Ceny budou porovnány bez cen pozemků.

Tabulka 7.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 476 140,00 Kč	4 010 440,00 Kč	1 212,16 Kč

Z výše uvedeného je zřejmé, že je výhodnější mít v domě nebytový prostor, který se pronajímá, než mít pronajatou nemovitost jako celek, tedy jako bytový prostor. Rozdíl oproti druhému případu je 1 534 300,00 Kč.

7.4 Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou

Výpočet věčnou rentou v sobě přesněji zohledňuje výdaje spojené s provozem nemovitosti jako jiné metody. De facto se jedná o porovnání příjmů a výdajů nemovitosti a zjištění čistého nájemného.

7.4.1 Výpočet věčnou rentou

Příjmy z nájemného

Příjmy jsme již dříve zjistili metodou přímého porovnání v kapitole 7.3.1. Jejich výše dosahuje hodnoty 230 830,27 Kč za rok.

Výdaje na dosažení příjmů

Daň z nemovitosti

Jeho výše závisí na druhu stavby, m² zastavěné plochy, počtu nadzemních podlažích, koeficientu podle velikosti obce a místního koeficientu. Daň z nemovitosti dosahuje výše 3 060,00 Kč.

Pojištění

Vypočte se jako 0,5 ‰ z reprodukční ceny, tedy ceny násobené koeficientem prodejnosti K_p, ale bez odpočtu opotřebení a ceny pozemků.

$$\text{pojištění} = \frac{10\,437\,973,65}{0,0005} = 5\,218,99 \text{ Kč}$$

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem

Do výpočtu průměrných kapitalizovaných ročních odpisů vstupuje cena časová, tedy cena bez koeficientu prodejnosti K_p a ceny pozemků, ale s odpočtem opotřebení. Ta je

násobena roční mírou kapitalizace pro výpočet kapitalizace a podělena úročitelem pro výpočet amortizace (umocněným předpokládanou dobou kapitalizace), od něž se odečte konstanta 1,00. Dostáváme tak výslednou hodnotu 79 438,84 Kč.

$$\frac{(\text{časová cena} * \text{míra kapitalizace}) / 100}{\text{úročitel}^{\wedge \text{předpokládaná doba kapitalizace}} - 1} = \frac{(3\,779\,335,82 * 3) / 100}{1,03^{\wedge 30} - 1} = 79\,438,84 \text{ Kč}$$

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy se vypočtou jako podíl reprodukční ceny nemovitosti a předpokládaného ročního procenta na údržbu a opravy. Výsledná hodnota je 104 379,74 Kč.

$$\text{průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy} = \frac{10\,437\,973,65}{0,01} = 104\,379,74 \text{ Kč}$$

Správa nemovitostí

Tato hodnota se získá odhadem. My jsme si určili, že dosahuje výše 5 000 Kč.

Jiné náklady, Roční nájemné z pozemku

Vycházíme z předpokladu, že žádné jiné náklady než jsou uvedeny výše, neexistují, navíc pozemek není pronajatý, takže z něj neplyne žádné nájemné.

Celkové výdaje

Nyní se sumarizují všechny výdaje, které činí 197 097,56 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získá odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 33 732,80 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 481 897,19 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{33\,732,80}{0,07} = 481\,897,19 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky si zobrazíme v následujícím přehledném výpočtu v tabulce 7.4.1.

Tabulka 7.4.1-1 Výpočet věčnou rentou

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného roční (předpoklad v daném místě, objekt dokončený)		
Nájemné měsíčně za pronájem rodinného domu	Kč	19 235,86
Nájemné měsíčně za pronájem ordinace	Kč	0,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	230 830,37
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	10 437 973,65
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	3 779 335,82
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	...n % z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	3 060,00
Pojištění	0,50 promile z RC Kč	5 218,99
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	79 438,84
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	104 379,74
Správa nemovitostí	Kč	5 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	197 097,56
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	230 830,37
Výdaje ročně celkem	Kč	197 097,56
Čisté roční nájemné	Kč	33 732,80
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	33 732,80
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhlo)	Kč	481 897,19
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouhlo)	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhlo)	Kč	481 897,19

7.4.2 Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Výpočet výnosové hodnoty bude stejný jako v předcházející kapitole, ovšem zakomponujeme do něj nájemné za nebytový prostor (tabulka č. 7.3.2 - 3) a nájemné rodinného domu bez nebytového prostoru (tabulka č. 7.3.2 – 2)

Tabulka 7.4.2-1 Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného roční (předpoklad v daném místě, objekt dokončený)		
Nájemné měsíčně za pronájem rodinného domu	Kč	19 044,14
Nájemné měsíčně za pronájem ordinace	Kč	10 846,56
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	358 688,39
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	10 437 973,65
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	3 779 335,82
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
	...n	
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3%
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	3 060,00
Pojištění	0,50 promile z RC Kč	5 218,99
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	79 438,84
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	104 379,74
Správa nemovitostí	Kč	5 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	197 097,56
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	358 688,39
Výdaje ročně celkem	Kč	197 097,56
Čisté roční nájemné	Kč	161 590,83
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	161 590,83
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	2 308 440,41
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouhleno)	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)	Kč	2 308 440,41

7.4.3 Dílčí rekapitulace věčnou rentou

Nyní si porovnáme výši výnosové hodnoty domu celého pronajatého s hodnotou uvažující pronajaty nebytový prostor.

Tabulka 7.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
Věčná renta	481 897,19 Kč	2 308 440,41 Kč	16 117,03 Kč

Z výše uvedeného je zřejmé, že je výhodnější mít v domě nebytový prostor, který se pronajímá, než mít pronajatou nemovitost jako celek, tedy jako bytový prostor. Rozdíl oproti druhému případu je 1 826 543,22 Kč. Tento markantní rozdíl je způsoben zhruba pětinasobnou hodnotou čistého nájemného. To se projevilo i ve změně ceny za 1m³ OP.

7.5 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

7.5.1 Výpočet ceny obvyklé

Stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitosti je provedeno na základě váženého průměru vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.

Váhy jednotlivých cen byly stanoveny na základě způsobu, jimiž byly vypočteny, a jejich vztahu k ceně obvyklé (tržní) oceňovaných nemovitostí.

Nejvyšší váha byla použita u ceny zjištěné nákladovým způsobem, neboť takto stanovená cena nemovitosti se z výše uvedených metod nejvíce blíží možné prodejní ceně nemovitosti na současném realitním trhu. Naopak nejnižší váha byla přidělena ceně vypočtené pomocí výnosové metody nevyhláškové (věčná renta). Jednotlivé ceny byly vynásobeny hodnotou váhy jim přidělené, výsledná hodnota ceny obvyklé se stanoví jako podíl sumy hodnot cen vynásobených vahami k sumě hodnot všech vah. Tím dostáváme výši ceny obvyklé, která je Kč. Přehledný výpočet je uveden v tabulce č. 7.5.1 – 1.

Nutné je též zmínit, že cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky se v ceně obvyklé neprojeví, jelikož byla použita pouze k demonstrativnímu porovnání s cenami ostatních rodinných domů, a nezohledňuje v sobě existenci nebytového prostoru typu ordinace, což by bylo pro následné porovnání cen netransparentní a mohlo by docházet k nežádoucím nepřesnostem.

Tabulka 7.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	6 860 652,74 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	3 203 024,40 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	481 897,19 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	7 832 641,23 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	6 277 820,08 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	6 277 800,00 Kč

Výše ceny obvyklé bez uvažované existence nebytového prostoru je 6 277 800,00 Kč.

7.5.2 Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu nebytového prostoru)

Při stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný způsob, jak by se dal nebytový prostor sám o sobě v ceně obvyklé zohlednit. Vlivem existence nebytového prostoru typu ordinace se tudíž změní jen výše těchto uvedených cen a tím se nebytový prostor projeví v ceně obvyklé. Jak již bylo řečeno výše, neprojeví se cena zjištěná porovnávací metodou dle v ceně obvyklé, jelikož nezohledňuje existenci nebytového prostoru. K jednotlivým typům cen vstupujících do výpočtu ceny obvyklé byly přiřazeny stejné váhy jako v předcházející kapitole.

Tabulka 7.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Cena zjištěná nákladovým způsobem	7 165 885,37 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	4 737 320,70 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	2 308 440,41 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	7 832 641,23 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	6 889 371,28 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	6 889 400,00 Kč

Výše ceny obvyklé zohledňující existenci nebytového prostoru typu ordinace je 6 889 400 Kč.

7.5.3 Dílčí rekapitulace ceny obvyklé

V následující tabulce bude porovnána cena nemovitosti jako bytového prostoru a cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem typu ordinace.

Tabulka 7.5.3-1 Procento změny ceny

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru	Cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem	Procento změny ceny
Cena obvyklá	6 277 800,00 Kč	6 889 400,00 Kč	9,741%

Z tabulky výše lze vyčíst, že vlivem nebytového prostoru se změnila cena oceňované nemovitosti o 9,741 %. Vzhledem k přiřazeným vahám jednotlivých cen má na tomto nárůstu největší podíl cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky.

8 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - VSISKO

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost leží v obci Vsisko, cca. 7 km od centra Olomouce. Jedná se o samostatně stojící dřevostavbu rodinného přízemního domu. K objektu náleží zahrada. Všechny konstrukce a vybavení jsou standardního provedení. Podrobnější informace jsou uvedeny níže v textu.

8.1 Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

8.1.1 Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům a bude oceněna dle § 26a vyhlášky – RD s obestavěným prostorem do 1100 m³.

Stáří a opotřebení

Podle informace majitele pochází dům z roku 2011, tudíž se jedná o novostavbu a prozatím nebyly prováděny žádné zásadní stavební úpravy, pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let dle odstavce 3 písmena a) přílohy č. 15 vyhlášky.

Výpočet výměr pro ocenění

V následující tabulce 8.1.1 – 1 bude uveden výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru. Budou zde zohledněny všechny zásady výpočtu.

Tabulka 8.1.1-1 Výpočet výměr pro ocenění

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	12,08	14,08	2,95	170,09	501,75
Odečet	3,22	1,5	2,95	- 4,83	- 14,25
Odečet	5,00	7,00	2,95	- 35,00	- 103,25
Celkem 2.NP				130,26	384,27
Zastřešení	7,08	7,00	(5,89-2,60)/2		81,53
	7,04	5,00	(5,89-2,60)/2		57,90
	(7,08/2)	3,82	(5,89-2,60)/2		22,25
	(7,04/2)	3,22	(5,89-2,60)/2		16,64
		12,3	[(5,89-2,60)/2]/3/2		6,74
Celkem podkroví (2.NP)				130,26	185,06
Celkem podkroví a zastřešení				130,26	569,33

Rekapitulace výpočtu výměr

V tabulce 8.1.1 – 2 jsou shrnuty výpočty z tabulky 8.1.1 – 1. Zjistíme zde, že celkový obestavěný prostor dosahuje hodnoty 569,33 m³ a zastavěná plocha má hodnotu 130,26 m². Hodnota obestavěného prostoru bude následně použita pro výpočet základní upravené ceny nemovitosti vypočtené v následující kapitole.

Tabulka 8.1.1-2– Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění

Podlaží	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	130,26	384,27
Zastřešení	130,26	185,06
Celkem	130,26	569,33

8.1.2 Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem

Výpočet bude proveden dle § 26a vyhlášky. Podrobně je tento výpočet popsán v kapitolách 5.2.3.1 a 7.1.2.

Stanovení ceny objektu dle vzorce (6)

$$\text{Cena objektu} = \text{OP} * \text{ZCU}$$

$$\text{Cena objektu} = 569,33 * 5\,264,66 = \underline{\underline{2\,997\,328,88 \text{ Kč}}}$$

Základní cena za 1 m³ OP upravená dle §26a odstavce 2 vyhlášky a dle vzorce (7):

$$\text{ZCU} = \text{ZC} * \text{I}$$

Základní cenu ZC jsme získali v tabulce č. 1 v příloze č. 20a vyhlášky. Jelikož se dům nachází v Olomouckém kraji a v obci žije 2 432 obyvatel, tak jsme výši indexové průměrné ceny za m³ OP (ZC) určili jako 3 130 Kč/m³, tedy pro obec od 2001 do 10 000 obyvatel. Následně se tato cena upravila indexem cenového porovnání ve výši 1,682. Tím jsme získali základní upravenou cenu, která činí 5 264,66 Kč za 1m³ obestavěného prostoru.

$$\text{ZCU} = 3\,130,00 * 1,682 = \underline{\underline{5\,264,66 \text{ Kč}/1 \text{ m}^3 \text{ OP}}}$$

Stanovení indexu cenového porovnání

Index cenového porovnání bude vypočten dle následujícího vzorce, jednotlivé znaky byly určeny dle tabulky č. 1 přílohy 20a. Výpočet je proveden dle vzorce (11).

$$\text{I} = \text{I}_T * \text{I}_P * \text{I}_V$$

$$\text{I} = 1,000 * 1,170 * 1,438 = \underline{\underline{1,682}}$$

Stanovení indexu trhu

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Vsisko, poptávka v této lokalitě odpovídá nabídce. Samotná stavba stojí na pozemku, který vlastní majitelé stavby. Na pozemky

ani nemovitost nejsou uvalena žádná věcná břemena. Jednotlivé hodnoty znaků se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 18a.

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + (0,00 + 0,00 + 0,00) = \underline{\underline{1,00}}$$

Stanovení indexu polohy

Nemovitost se nachází ve vyhledávané obci v blízkosti statutárního města Olomouce. RD leží v klidné okrajové části obce bez problémového obyvatelstva, kde převažují objekty pro bydlení a navíc je nedaleko přírody. V obci se nachází více obchodů, pohostinských a kulturních zařízení, dále základní škola a sportovní zařízení. Nalezneme zde ordinaci praktického a dětského lékaře a dokonce i specializované zdravotnické zařízení-ordinaci stomatologa či gynekologa. Dále pobočku pošty či České Spořitelny.

Jednotlivé znaky a jejich hodnoty byly určovány z tabulky č. 5 přílohy č. 18a. vyhlášky (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 měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a). Výpočet bude proveden dle vzorce (9).

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 1 + (0,03 + 0,02 + (-0,01) + 0,03 + 0,05 + 0,05) = \underline{\underline{1,17}}$$

Stanovení indexu konstrukce a vybavení

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící dřevostavba o šíři dřevěného skeletu 43 cm (jeho tepelně-izolační vlastnosti vyhovují šíři zdiva 45 cm). Nemovitost je 1 rok stará, ve výborném stavu. Je napojen na všechny dostupné sítě, vytápění je etážové. Základní příslušenství je standardního provedení, ale ve větším rozsahu. Venkovní úpravy jsou standardního provedení.

$$\text{podlažnost} = \frac{ZP \text{ 1.NP}}{ZP \text{ 1.NP}} = \frac{130,26}{130,26} = 1,00$$

pozemky

- Zastavěná plocha a nádvoří	130 m ²
- Zahrada	507 m ²
- Celkem	637 m ²

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} = (1 + (0,04 + 0,02 + 0,04 + 0,05)) * (1,25 * 1,00) = 1,4375$$

CENA POZEMKŮ

Pozemky budou oceněny dle §28 vyhlášky.

$$ZP = C_p * 3,00$$

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

$$C_p = 35 + (2432 - 1000) * 0,007414$$

$$C_p = 45,617$$

$$ZC = 45,617 * 3,00 = 136,85 \text{ Kč/m}^2$$

- Zastavěná plocha a nádvoří	130 * 136,85	= 17 790,50 Kč
- Zahrada	507 * 136,85 * 0,4	= 27 753,18 Kč

$$\text{Cena pozemku} = \underline{\underline{45 543,68 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 8.1.2 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §26a a ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 8.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena současný stav
Rodinný dům	2 997 328,88 Kč
Pozemek	45 543,68 Kč
Cena celkem	3 042 872,56 Kč
Cena po zaokrouhlení	3 042 870,00 Kč

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

3 042 870,00 Kč

8.2 Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem dle vyhlášky

8.2.1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem dle vyhlášky

Obestavěný prostor nemovitosti je menší jak 1 100 m³, tudíž by se neměl oceňovat nákladovým způsobem dle vyhlášky. Ovšem pro další výpočty je pro nás tento výpočet nutný.

Určení typu konstrukce objektu a základní ceny obestavěného prostoru

Předpoklady: Rodinný dům.

Nepodsklepený.

1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.

Šikmá střecha.

Objekt je dřevostavba.

Z výše uvedeného se jedná o typ L se šikmou střechou, se základní cenou obestavěného prostoru 2 080,00 Kč za m³.

Úprava základní ceny obestavěného prostoru

Dle odstavce 2 § 5, vyhlášky si uvedeme výpočet základní ceny rodinného domu metodou nákladovou. Metodika výpočtu byla podrobně popsána v kapitole 5.1.1.1 a 7.2.1, základní cena upravená bude vypočtena dle vzorce (3)

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

$$ZCU = 2\,080,00 * 1,000 * 1,110 * 2,155 * 1,77$$

$$ZCU = \underline{8\,727,23 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

$$ZCU \text{ bez } K_p = \underline{4\,930,64 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

Výpočet ceny rodinného domu

Předpoklady pro výpočet:

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opotřebení nemovitosti : 1,00 %.
- Obestavěný prostor : 569,33 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez K_p: 4 930,64 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s K_p: 8 727,23 Kč.
- Dokončenost: 100%.

Časová cena ke dni odhadu:

$$ZCU * OP - \text{opotrebení} = 4\,930,64 * 569,33 * (1 - 0,01) = 2\,779\,089,66 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

$$ZCU * OP - \text{opotrebení} = 8\,727,23 * 569,33 * (1 - 0,01) = 4\,918\,988,70 \text{ Kč}$$

Podrobný výpočet bude uveden v příloze 8.2-1.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 8.2.1 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné nákladovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28 vyhlášky.

Tabulka 8.2.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	4 918 988,70
Pozemek	45 543,68
Cena celkem	4 964 532,38
Cena po zaokrouhlení	4 964 530,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

4 964 530,00 Kč

8.2.2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Výpočet ceny rodinného domu bude shodný jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že nebudeme oceňovat dům celý, ale vyjmem z něj obestavěný prostor nebytového prostoru - tedy ordinace-nadstavba II (tzn., že se obestavěný prostor sníží o 101,3325 m³. K takto zjištěné ceně ještě připočteme cenu za nebytový prostor. Z tohoto důvodu budeme mít dvě dílčí základní ceny. Opotřebení se odečítá až od výchozí ceny.

Předpoklady pro výpočet :

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opotřebení nemovitosti : 1,00 %.

- Dokončenost: 100%.

RD

- Obestavěný prostor : 467,9975 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (1): 4 930,64 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (1): 8 727,23 Kč.

Nebytový prostor

- Zastavěná plocha: 38,617 m².
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (2): 22 680,94 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (2): 40 145,27 Kč.

Časová cena ke dni odhadu:

(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)-opotřebení

$$= (4\,930,64 * 467,9975 + 22\,680,94 * 38,617) * (1 - 0,01) = 3\,151\,563,24 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)-opotřebení

$$= (8\,727,23 * 467,9975 + 40\,145,27 * 38,617) * (1 - 0,01) = 5\,578\,266,93 \text{ Kč}$$

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 8.2.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	5 578 266,93
Pozemek	45 543,68
Cena celkem	5 623 810,61
Cena po zaokrouhlení	5 623 810,00

Cena předmětných nemovitostí stanovena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

5 623 810,00 Kč

8.2.3 Dílčí rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem dle vyhlášky

Tabulka 8.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ³ OP
Cena zjištěná nákladovým způsobem	4 918 988,70 Kč	5 578 266,93 Kč	6 506,089 Kč

Z tabulky výše lze vyčíst, že se odnětím ceny obestavěného prostoru snížila cena rodinného domu o 659 278,23 Kč, OP se snížil o 101,3325 m³. Tudíž 1 m³ OP nám zvýšil cenu o 6 506,089 Kč.

8.3 Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky

Metodika výpočtu výnosové hodnoty je popsána v kapitolách 5.1.3.1 a 7.3.

8.3.1 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem

Výpočet výnosovým způsobem tedy bude proveden podle § 23 vyhlášky a dle vzorce (12):

$$CV = N / p * 100$$

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu za měsíc je 16 170,56 Kč a byl zjištěn metodou přímého porovnání, jež je uvedena v příloze č. 1.3.1.

Užitná plocha objektu včetně příslušenství

Celková výměra užitné plochy je 108,25 m².

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

V momentu, kdy máme stanovenou možnou cenu pronájmu za měsíc, přistoupíme k samotnému výpočtu ceny zjištěné výnosovým způsobem.

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 194 046,72 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 77 618,69 Kč
- Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 891,30 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 155 536,73 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 97 023,26 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Nyní můžeme přejít k samotnému výpočtu ceny stanovené výnosovým způsobem dle vzorce: $CV=N/p*100$, který byl uveden již na začátku této kapitoly. Jedinou proměnnou, kterou neznáme je p =míra kapitalizace. Tu získáme v příloze č. 16 vyhlášky pod názvem bytové domy a její hodnota je 5%.

$$CV=\frac{115\,536,733}{0,05}*100=2\,310\,734,54\text{ Kč}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 2 310 734,54 Kč.

Podrobný výpočet bude proveden v příloze č 1.3 - 2

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 8.3.1 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5, ceny pozemků zjištěných dle §28 a cena trvalých porostů dle §41 vyhlášky.

Tabulka 8.3.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	2 310 734,54
Pozemky	45 543,68
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 356 278,22
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 356 280,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

2 356 280,00Kč

8.3.2 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden stejným způsobem jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že zohledníme v ceně i výnos za nebytový prostor - ordinaci.

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu RD za měsíc je 14 792,95 Kč a cena pronájmu nebytového prostoru je 10 307,09 Kč. Ceny byly zjištěny metodou přímého porovnání, jež jsou uvedeny v přílohách č. 1.3 – 3 a 1.3 – 4.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 301 200,48 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 120 480,19 Kč
- Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 891,30 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 179 828,98 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 150 600,24 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Nyní můžeme přejít k samotnému výpočtu ceny stanovené výnosovým způsobem dle vzorce: $CV=N/p*100$, dle přílohy č. 16 vyhlášky je p =míra kapitalizace rovno hodnotě 5%.

$$CV=\frac{179\,828,98}{0,05}*100=3\,596\,579,62\text{ Kč.}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 3 596 579,62 Kč.

Podrobný výpočet bude proveden v příloze č 1.3 - 2

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 8.3.2 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28. Výpočty pozemků jsou uvedeny v kapitole 8.1.1.

Tabulka 8.3.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	3 596 579,62
Pozemky	45 543,68
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 642 123,30
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 642 120,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

3 642 120,00 Kč

8.3.3 Dílčí rekapitulace cen zjištěných výnosovým způsobem dle vyhlášky

Níže budou porovnány výnosové hodnoty bez vlivu a s vlivem nebytového prostoru, do ceny nebyly započítány ceny pozemků-

Tabulka 8.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 310 734,54 Kč	3 596 579,62 Kč	37 433,63 Kč

Rozdíl cen nemovitosti s nebytovým a bez nebytového prostoru je 1 285 845,08 Kč. 1 m² zastavěné plochy nám zvýší cenu nemovitosti o 37 433,633 Kč.

8.4 Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou

Výpočet věčnou rentou bude vypočten na stejném principu jako v kapitole 7.4.

8.4.1 Výpočet věčnou rentou

Příjmy z nájemného

Příjmy jsme již dříve zjistili metodou přímého porovnání v příloze č. 1.3 – 1. Jejich výše dosahuje hodnoty 194 046,72 Kč za rok.

Výdaje na dosažení příjmů

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti dosahuje výše 502,00 Kč.

Pojištění

Pojištění dosahuje výše 2 478,57 Kč.

$$\text{pojištění} = \frac{\text{reprodukční cena}}{0,0005} = \frac{4\,957\,144,20}{0,0005} = 2\,478,57 \text{ Kč}$$

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem

$$\frac{(\text{časová cena} * \text{míra kapitalizace}) / 100}{\text{úročitel}^{\wedge \text{předpokládaná doba kapitalizace}} - 1} = \frac{(2\,779\,088,66 * 3) / 100}{1,03^{\wedge 30} - 1} = 58\,414,41 \text{ Kč}$$

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy

$$\text{průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy} = \frac{4\,955\,147,20}{0,01} = 49\,571,47 \text{ Kč}$$

Správa nemovitostí

Tato hodnota se získá odhadem. My jsme si určili, že dosahuje výše 5 000 Kč.

Jiné náklady, Roční nájemné z pozemku

Vycházíme z předpokladu, že žádné jiné náklady než jsou uvedeny výše, neexistují, navíc pozemek není pronajatý, takže z něj neplyne žádné nájemné.

Celkové výdaje

Nyní se sumarizují všechny výdaje, které činí 115 966,45 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získá odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 78 080,27 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 1 115 432,38 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{78\,080,27}{0,07} = 1\,115\,432,38 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č.1.4 – 1.

8.4.2 Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Podstata výpočtu výnosové hodnoty bude shodná jako v kapitole 8.4.1. Jedinou změnou je výše příjmů z nemovitosti, do které byl zakomponován i pronájem nebytového prostoru, ta činí 301 200,48 za rok. Výdaje budou shodné jako v předcházející kapitole, tedy 115 966,45 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získají odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 185 234,02 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 2 646 200,34 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{185\,234,20}{0,07} = 2\,646\,200,34 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č. 1.4 - 2.

8.4.3 Dílčí rekapitulace výpočtu věčnou rentou

Nyní si porovnáme výši výnosové hodnoty domu celého pronajatého s hodnotou uvažující pronajaty nebytový prostor.

Tabulka 8.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP
Výnosová hodnota (věčná renta)	1 115 432,38 Kč	2 646 200,34 Kč	44 563,84 Kč

Z výše uvedeného je zřejmé, že je výhodnější mít v nemovitosti nebytový prostor, který se pronajímá, než mít pronajatou nemovitost jako celek, tedy jako bytový prostor. Rozdíl oproti druhému případu je 1 5360 767,96 Kč. Tento markantní rozdíl je způsoben zhruba pětinašobnou hodnotou čistého nájemného. To se projevilo i ve změně ceny za 1m² ZP.

8.5 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

8.5.1 Výpočet ceny obvyklé

Způsob výpočtu obvyklé ceny je shodný jako v kapitole 7.5.1.

Tabulka 8.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	4 964 530,00 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	2 356 280,00 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	1 115 432,38 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 042 870,00 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	4 591 791,82 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	4 591 800,00 Kč

Výše ceny obvyklé bez uvažované existence nebytového prostoru je 4 591 800,00 Kč.

8.5.2 Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Při stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný způsob, jak by se dal nebytový prostor sám o sobě v ceně obvyklé zohlednit. Vlivem existence nebytového prostoru typu ordinace se tudíž změní jen výše těchto uvedených cen a tím se nebytový prostor projeví v ceně obvyklé. Jak již bylo řečeno výše, neprojeví se cena zjištěná porovnávací metodou dle vyhlášky v ceně obvyklé, jelikož nezohledňuje existenci nebytového prostoru. K jednotlivým typům cen vstupujících do výpočtu byly přiřazeny stejné váhy jako v předcházející kapitole.

Tabulka 8.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	5 623 810,00 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	3 642 120,00 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	2 646 200,34 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 042 870,00 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	5 440 540,52 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	5 440 500,00 Kč

Výše ceny obvyklé zohledňující existenci nebytového prostoru typu ordinace je 5 440 500,00 Kč.

8.5.3 Dílčí rekapitulace výpočtu ceny obvyklé

V následující tabulce bude porovnána cena nemovitosti jako bytového prostoru a cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem typu ordinace.

Tabulka 8.5.3-1 Procento změny ceny

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru	Cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem	Procento změny ceny
Rodinný dům	4 591 800,00 Kč	5 440 500,00 Kč	18,484%

Z tabulky výše lze vyčíst, že vlivem nebytového prostoru se změnila cena oceňované nemovitosti o 18,484 %. Vzhledem k přiřazeným vahám jednotlivých cen má na tomto nárůstu největší podíl cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky.

9 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - OLŠANY

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost leží v obci Olšany, cca. 10 km od centra Olomouce. Jedná se o cihlový rodinný samostatně stojící dům s přízemím a využitelným podkrovím a garáží. K objektu náleží zahrada. Všechny konstrukce a vybavení jsou standardního provedení. Podrobnější informace jsou uvedeny níže v textu.

9.1 Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

9.1.1 Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům a bude oceněna dle § 26a vyhlášky – RD s obestavěným prostorem do 1100 m³.

Stáří a opotřebení

Podle informace majitele pochází dům z roku 2007, tudíž se jedná o novostavbu a prozatím nebyly prováděny žádné zásadní stavební úpravy, pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let dle odstavce 3 písmena a) přílohy č. 15 vyhlášky.

Výpočet výměr pro ocenění

V následující tabulce 9.1.1 – 1 bude uveden výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru dle metodiky výpočtu stanovené v příloze č. 1 vyhlášky. Budou zde zohledněny všechny zásady výpočtu.

Tabulka 9.1.1-1 – Výpočet výměr pro ocenění

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	13,30	9,88	2,88	131,04	378,44
Odečet	1,75	4,25	2,88	- 7,44	- 21,42
Odečet	2,00	4,25	2,88	- 8,50	- 24,48
Celkem 1.NP				115,10	333,54
2.NP	11,38	9,88	1,916	112,43	220,36
	11,38	9,88	(7,30-2,93)/2	112,43	245,66
Celkem podkroví (2.NP)				112,43	466,02
Celkem podkroví a zastřešení				115,10	799,56

Rekapitulace výpočtu výměr

V tabulce 9.1.1 – 2 jsou shrnuty výpočty z tabulky 9.1.1 – 1. Zjistíme zde, že celkový obestavěný prostor dosahuje hodnoty 799,56 m³ a zastavěná plocha má hodnotu 115,10 m². Hodnota obestavěného prostoru bude následně použita pro výpočet základní upravené ceny nemovitosti vypočtené v následující kapitole.

Tabulka 9.1.1-2 – Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění

Podlaží	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	115,10	333,54
Podkroví + zastřešení	112,43	466,02
Celkem	115,10	799,56

9.1.2 Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Výpočet bude proveden dle § 26a vyhlášky. Podrobně je tento výpočet popsán v kapitolách 5.2.3.1 a 7.1.2.

Stanovení ceny objektu dle vzorce (6)

$$\text{Cena objektu} = \text{OP} * \text{ZCU}$$

$$\text{Cena objektu} = 799,56 * 4\,338,33 = \underline{3\,468\,758,33 \text{ Kč}}$$

Základní cena za 1 m³ OP upravená dle §26a odstavce 2 vyhlášky a vypočtená dle vzorce (7):

$$\text{ZCU} = \text{ZC} * \text{I}$$

Základní cenu ZC jsme získali v tabulce č. 1 v příloze č. 20a vyhlášky. Jelikož se nemovitost nachází v Olomouckém kraji a v obci žije 1 577 obyvatel, tak jsme výši indexové průměrné ceny za m³ OP (ZC) určili jako 2 758 Kč/m³, tedy pro obec do 2000 obyvatel. Následně se tato cena upravila indexem cenového porovnání ve výši 1,575. Tím jsme získali základní upravenou cenu, která činí 4 338,33 Kč za 1m³ obestavěného prostoru.

$$\text{ZCU} = 2\,758,00 * 1,575 = \underline{4\,338,33 \text{ Kč/1 m}^3 \text{ OP}}$$

Stanovení indexu cenového porovnání

Index cenového porovnání bude vypočten dle následujícího vzorce (8), jednotlivé znaky byly určeny dle tabulky č. 1 přílohy 20a a jejich konkrétní hodnoty jsou uvedeny v příloze 2.1.

$$\text{I} = \text{I}_T * \text{I}_P * \text{I}_V$$

$$\text{I} = 1,000 * 1,210 * 1,300 = \underline{1,573}$$

Stanovení indexu trhu

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Olšany, poptávka v této lokalitě odpovídá nabídce. Samotná stavba stojí na pozemku, který vlastní majitelé stavby. Na pozemky ani nemovitost nejsou uvalena žádná věcná břemena. Jednotlivé hodnoty znaků se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 18a. Výpočet bude proveden dle vzorce (9)

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + (0,00 + 0,00 + 0,00) = \underline{\underline{1,00}}$$

Stanovení indexu polohy

Nemovitost se nachází ve vyhledávané obci v blízkosti statutárního města Olomouce. RD leží v klidné okrajové části obce bez problémového obyvatelstva, kde převažují objekty pro bydlení a navíc je nedaleko přírody. V obci se nachází více obchodů, pohostinských a kulturních zařízení, dále základní škola a sportovní zařízení. Nalezneme zde ordinaci praktického lékaře a dokonce i specializované zdravotnické zařízení-ordinaci stomatologa. Jednotlivé znaky se určí z tabulky č. 4 přílohy 18a. Výpočet bude proveden dle vzorce (10)

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 1 + (0,03 + 0,05 + 0,03 + 0,03 + 0,03 + 0,04) = \underline{\underline{1,21}}$$

Stanovení indexu konstrukce a vybavení

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům z cihelného zdiva o šíři 40 cm (jeho tepelně-izolační vlastnosti vyhovují šíři zdiva 45 cm). Nemovitost je 8 let stará, v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Je napojen na všechny dostupné sítě, vytápění je etážové. Základní příslušenství je standardního provedení, ale ve větším rozsahu. Venkovní úpravy jsou standardního provedení. K domu náleží menší zahradní domek. Jednotlivé znaky se určí z tabulky č. 2 přílohy 19. Výpočet bude proveden dle vzorce (11)

$$\text{podlažnost} = \frac{\text{ZP 1.NP} + \text{ZP 2.NP}}{\text{ZP 1.NP}} = \frac{93,22 + 93,22}{93,22} = 2,00$$

pozemky

- Zastavěná plocha a nádvoří	95 m ²
- Zahrada	236 m ²
- Celkem	331 m ²

CENA POZEMKŮ

Cena pozemků je určena dle §28 vyhlášky.

$$ZP=C_p*3,00$$

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

$$C_p=35+(1577-1000)*0,007414$$

$$C_p=39,278$$

$$ZC=39,278*3,00=117,834 \text{ Kč/m}^2$$

- Zastavěná plocha a nádvoří	115 * 117,834	= 13 550,91 Kč
- Zahrada	473 * 117,834 * 0,4	= 55 735,48 Kč

$$\text{Cena pozemku} = \underline{\underline{69\,286,39 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 9.1.2 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §26a, ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 9.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena současný stav
Rodinný dům	3 468 758,33_Kč
Pozemek	69 286,39 Kč
Cena celkem	3 538 044,72 Kč
Cena po zaokrouhlení	3 538 040,00 Kč

Cena předmětných nemovitostí stanovena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

3 538 040,00Kč

9.2 Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem

9.2.1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Obestavěný prostor nemovitosti je menší jak 1 100 m³, tudíž by se neměl oceňovat nákladovým způsobem dle vyhlášky. Ovšem pro další výpočty je pro nás tento výpočet nutný.

Určení typu konstrukce objektu a základní ceny obestavěného prostoru

Předpoklady: Rodinný dům.

Nepodsklepený.

1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Šikmá střecha.

Objekt je zděný.

Z výše uvedeného se jedná o typ A se šikmou střechou, se základní cenou obestavěného prostoru 2 290,00 Kč za m³.

Úprava základní ceny obestavěného prostoru

Dle odstavce 2 § 5, vyhlášky si uvedeme výpočet základní ceny rodinného domu metodou nákladovou. Metodika výpočtu byla podrobně popsána v kapitolách 5.1.1.1 a 7.2.1, k samotnému výpočtu bude použit vzorec (3).

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

$$ZCU = (2\,290,00 * 1,09) * 1,000 * 1,110 * 2,155 * 1,13$$

$$ZCU = \underline{6\,686,22 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

$$ZCU \text{ bez } K_p = \underline{5\,917,01 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

Výpočet ceny rodinného domu

Předpoklady pro výpočet:

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opotřebení nemovitosti = 5,00 %.
- Obestavěný prostor : 799,56 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp: 5 917,01 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp: 6 686,22 Kč.
- Dokončenost: 100%.

Časová cena ke dni odhadu:

$$ZCU * OP - \text{opotřebení} = 5\,917,01 * 799,56 * (1 - 0,05) = 4\,494\,450,53 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

$$ZCU * OP - \text{opotřebení} = 6\,686,22 * 799,56 * (1 - 0,05) = 5\,078\,729,10 \text{ Kč}$$

Podrobný výpočet bude uveden v příloze 2.2 – 1.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 9.2.1 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné nákladovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28 vyhlášky.

Tabulka 9.2.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	5 078 729,10
Pozemek parc. č. 713	69 286,39
Cena celkem	5 148 015,39
Cena po zaokrouhlení	5 148 020,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

5 148 020,00 Kč

9.2.2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Výpočet ceny rodinného domu bude shodný jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že nebudeme oceňovat dům celý, ale vyjmeme z něj obestavěný prostor nebytového prostoru - tedy ordinace (tzn., že se obestavěný prostor sníží o 93,802 m³).

Předpoklady pro výpočet:

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opatřebení nemovitosti = 5,00 %.
- Dokončenost: 100%.

RD

- Obestavěný prostor : 705,78584 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (1): 5 917,01 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (1): 6 686,22 Kč.

Nebytový prostor

- Zastavěná plocha: 53,80 m².
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (2): 27 218,22 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (2): 30 756,59 Kč.

Časová cena ke dni odhadu:

(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)-opotřebení

$$= (5\,917,01 * 705,78584 + 27\,218,22 * 53,80) * (1 - 0,05) = 5\,358\,3000,61 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)-opotřebení

$$= (6\,686,22 * 705,78584 + 30\,756,59 * 53,80) * (1 - 0,05) = 6\,054\,8799,68 \text{ Kč}$$

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka9.2.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	6 054 879,68
Pozemek	69 286,29
Cena celkem	6 124 165,97
Cena po zaokrouhlení	6 124 170,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

6 124 170,00 Kč

9.2.3 Dílčí rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem

Tabulka 9.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
Cena zjištěná nákladovým způsobem	5 078 729,10 Kč	6 054 879,68 Kč	10 406,545 Kč

Z tabulky výše lze vyčíst, že se odnětím ceny obestavěného prostoru snížila cena rodinného domu o 976 150,59 Kč, OP se snížil o 93,802 m³. Tudíž 1 m³ OP nám snížil cenu o 10 406,545Kč.

9.3 Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky

Metodika výpočtu je podrobně popsán v kapitolách 7.3.1 a 7.3.2.

9.3.1 Výpočet výnosové metody

Výpočet výnosovým způsobem tedy bude proveden podle § 23 vyhlášky a vzorce (12):

$$CV = N / p * 100$$

Užitná plocha objektu včetně příslušenství

Celková výměra užitné plochy je 157,06 m².

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu za měsíc je 17 646,82 Kč a byl zjištěn metodou přímého porovnání, jež je uvedena v příloze č. 2.3.1.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 211 761,89 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 84 704,75 Kč
- Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 678,13 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 126 379,00 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 105 880,94 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Výnosová hodnota je vypočtena dle vzorce (12),, dle přílohy č. 16 vyhlášky je p=míra kapitalizace rovno hodnotě 5%.

$$CV = \frac{126\,379,00}{0,05} * 100 = 2\,527\,579,91 \text{ Kč}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 2 527 579,91 Kč.

Podrobný výpočet bude proveden v příloze č 2.3.2.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 9.3.1 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 9.3.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	2 527 579,91
Pozemky	69 286,29
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 596 866,22
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 596 870,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

2 596 870,00 Kč

9.3.2 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden stejným způsobem jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že zohledníme v ceně i výnos za nebytový prostor - ordinaci.

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu RD za měsíc je 16 998,74 Kč a cena pronájmu nebytového prostoru je 10 216,56 Kč. Ceny byly zjištěny metodou přímého porovnání, jež jsou uvedeny v přílohách č. 2.3 – 3 a 2.3 – 4.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 326 583,52 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 130 633,41 Kč

- Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 678,13 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 195 271,98 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 163 291,76 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Výnosová hodnota je vypočtena dle vzorce (12), dle přílohy č. 16 vyhlášky je p=míra kapitalizace rovno hodnotě 5%.

$$CV = \frac{195\,271,98}{0,05} * 100 = 3\,905\,439,523 \text{ Kč.}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 3 905 439,52 Kč.

Podrobný výpočet je uveden v příloze č 2.3 – 5.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 9.3.2 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 9.3.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	3 905 439,52
Pozemky	69 268,29
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 974 725,81
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 974 730,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

3 974 730,00 Kč

9.3.3 Dílčí rekapitulace ceny zjištěné výnosovým způsobem dle vyhlášky

Tabulka 9.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ² UP
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 527 579,93 Kč	3 905 439,52 Kč	42 304,56 Kč

Rozdíl cen nemovitosti s nebytovým a bez nebytového prostoru je 1 377 859,59 Kč. 1 m² užitné plochy nám zvýší cenu nemovitosti o 42 304,56 Kč.

9.4 Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou

Výpočet věčnou rentou bude vypočten na stejném principu jako v kapitole 7.4.

9.4.1 Výpočet věčnou rentou

Příjmy z nájemného

Příjmy jsme již dříve zjistili metodou přímého porovnání v příloze č. 2.3 – 1. Jejich výše dosahuje hodnoty 211 761,89 Kč za rok.

Výdaje na dosažení příjmů

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti dosahuje výše 564,00 Kč.

Pojištění

Pojištění dosahuje výše 2 679,02 Kč.

$$\text{pojištění} = \frac{\text{reprodukční cena}}{0,0005} = \frac{5\,346\,034,06}{0,0005} = 2\,673,02 \text{ Kč}$$

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem

$$\frac{(\text{časová cena} * \text{míra kapitalizace}) / 100}{\text{úročitel}^{\wedge \text{předpokládaná doba kapitalizace}} - 1} = \frac{(4\,494\,450,53 * 3) / 100}{1,03^{\wedge 30} - 1} = 94\,470,02 \text{ Kč}$$

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy

$$\text{průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy} = \frac{5\,346\,034,06}{0,01} = 53\,460,34 \text{ Kč}$$

Správa nemovitostí

Tato hodnota se získá odhadem. My jsme si určili, že dosahuje výše 5 000 Kč.

Jiné náklady, Roční nájemné z pozemku

Vycházíme z předpokladu, že žádné jiné náklady než jsou uvedeny výše, neexistují, navíc pozemek není pronajatý, takže z něj neplyne žádné nájemné.

Celkové výdaje

Nyní se sumarizují všechny výdaje, které činí 156 167,38 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získá odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 55 594,51 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 794 207,24 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{55\,594,51}{0,07} = 794\,207,24 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č. 2.4. – 1.

9.4.2 Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Podstata výpočtu výnosové hodnoty bude shodná jako v kapitole 9.4.1. Jedinou změnou je výše příjmů z nemovitosti, do které byl zakomponován i pronájem nebytového prostoru, ta činí 326 583,52 Kč za rok (přílohy 2.3 – 2 a 2.3 – 4). Výdaje budou shodné jako v předcházející kapitole, tedy 156 167,38 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získají odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 170 416,14 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 2 434 516,27 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{170\,416,14}{0,07} = 2\,434\,516,27 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č. 2.4 – 2.

9.4.3 Dílčí rekapitulace věčnou rentou

Nyní si porovnáme výši výnosové hodnoty domu celého pronajatého s hodnotou uvažující pronajaty nebytový prostor.

Tabulka 9.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² UP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m² UP
Výnosová hodnota (věčná renta)	794 207,24 Kč	2 434 516,27 Kč	50 362,57 Kč

Z výše uvedeného je zřejmé, že je výhodnější mít v nemovitosti nebytový prostor, který se pronajímá, než mít pronajatou nemovitost jako celek, tedy jako bytový prostor. Rozdíl oproti druhému případu je 1 640 309,03 Kč. Tento markantní rozdíl je způsoben zhruba pětinašobnou hodnotou čistého nájemného. To se projevilo i ve změně ceny za 1m² UP.

9.5 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

9.5.1 Výpočet ceny obvyklé

Způsob výpočtu obvyklé ceny je shodný jako v kapitole 7.5.1.

Tabulka 9.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	5 148 020,00Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	2 596 870,00 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	794 207,24 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 538 040,00 Kč

váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	4 766 946,49Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	4 767 000,00 Kč

Výše ceny obvyklé bez uvažované existence nebytového prostoru je 4 767 000,00 Kč.

9.5.2 Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu nebytového prostoru)

Způsob výpočtu je shodný jako v kapitole 7.5.2.

Tabulka 9.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	6 124 170,00 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	3 974 730,00 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	2 434 5116,27 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 538 040,00 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	5 901 176,85 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	5 901 200,00 Kč

Výše ceny obvyklé zohledňující existenci nebytového prostoru typu ordinace je 5 901 200,00 Kč.

9.5.3 Dílčí rekapitulace ceny obvyklé

V následující tabulce bude porovnána cena nemovitosti jako bytového prostoru a cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem typu ordinace.

Tabulka 9.5.3-1 Procento změny ceny

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru	Cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem	Procento změny ceny
Olšany	4 767 000,00 Kč	5 901 200,00 Kč	23,794%

Z tabulky výše lze vyčíst, že vlivem nebytového prostoru se změnila cena oceňované nemovitosti o 23,794%. Vzhledem k přiřazeným vahám jednotlivých cen má na tomto nárůstu největší podíl cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky.

10 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - PŘÍKAZY

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost leží v obci Příkazy, cca. 10 km od centra Olomouce. Jedná se o cihlový rodinný dům s přízemím a využitelným podkrovím, garáží a s vnitřním bazénem. K objektu náleží zahrada. Všechny konstrukce a vybavení jsou standardního provedení. Podrobnější informace jsou uvedeny níže v textu.

10.1 Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

10.1.1 Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům a bude oceněna dle § 26a vyhlášky – RD s obestavěným prostorem do 1100 m³. Nejdříve si ale určíme základní parametry potřebné k tomuto výpočtu, jimiž je stáří a obestavěný prostor objektu.

Stáří a opotřebení

Podle informace majitele pochází dům z roku 2004, tudíž se jedná o novostavbu a prozatím nebyly prováděny žádné zásadní stavební úpravy, pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let dle odstavce 3 písmena a) přílohy č. 15 vyhlášky.

Výpočet výměr pro ocenění

V následující tabulce 10.1.1 – 1 bude uveden výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru dle metodiky výpočtu stanovené v příloze č. 1 vyhlášky. Budou zde zohledněny všechny zásady výpočtu.

Tabulka 10.1.1-1 Výpočet výměr pro ocenění

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	11,20	13,40	2,95	150,08	278,73
	9,50	6,50	3,60	61,75	222,30
Zastřešení	9,50	4,30	1,44/2	40,85	29,41
odečet	2,20	1,60	/2		- 1,76
bazén	7,90	3,20	1,8	25,28	45,50
Celkem 1.NP				211,83	574,18
2.NP	11,20	13,40	0,75	150,08	69,92
	11,20	13,40	(7,33-3,4)/2	150,08	183,78
	2,00	1,50	/2		1,50
Celkem podkroví (2.NP)				150,08	255,20
Celkem podkroví a zastřešení				211,83	829,38

Rekapitulace výpočtu výměr (dle přílohy č. 6 vyhlášky)

V tabulce 10.1.1 – 2 jsou shrnuty výpočty z tabulky 10.1.1. – 1. Zjistíme zde, že celkový obestavěný prostor dosahuje hodnoty 829,38 m³ a zastavěná plocha má hodnotu 211,83 m². Hodnota obestavěného prostoru bude následně použita pro výpočet základní upravené ceny nemovitosti vypočtené v následující kapitole.

Tabulka 10.1.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění

Podlaží	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	211,83	574,18
Podkroví + zastřešení	93,22	255,20
Celkem	211,83	829,38

10.1.2 Výpočet ceny nemovitosti porovnávacím způsobem

Výpočet bude proveden dle § 26a vyhlášky. Způsob výpočtu je podrobně znázorněn v kapitolách 5.2.3.1 a 7.1.2.

Stanovení ceny objektu dle vzorce (6)

$$\text{Cena objektu} = \text{OP} * \text{ZCU}$$

$$\text{Cena objektu} = 829,38 * 4\,953,37 = \underline{4\,108\,224,35 \text{ Kč}}$$

Základní cena za 1 m³ OP upravená dle §26a odstavce 2 vyhlášky a dle vzorce (7):

$$\text{ZCU} = \text{ZC} * \text{I}$$

Základní cenu ZC jsme získali v tabulce č. 1 v příloze č. 20a vyhlášky. Jelikož se nemovitost nachází v Olomouckém kraji a v obci žije 1 212 obyvatel, tak jsme výši indexové průměrné ceny za m³ OP (ZC) určili jako 2 758 Kč/m³, tedy pro obec do 2000 obyvatel. Následně se tato cena upravila indexem cenového porovnání ve výši 1,796. Tím jsme získali základní upravenou cenu, která činí 4 953,37 Kč za 1m³ obestavěného prostoru.

$$\text{ZCU} = 2\,758 * 1,796 = \underline{4\,953,35 \text{ Kč/1 m}^3 \text{ OP}}$$

Stanovení indexu cenového porovnání

Index cenového porovnání se získá vynásobením indexu trhu, indexu polohy a indexu konstrukce a vybavení, jejichž hodnoty budou vypočteny níže. Jeho výsledná hodnota je 1,469 a bude jí vynásobena cena základní určená dle tabulky č. 1 přílohy 20a.jejich hodnoty jsou uvedeny v příloze 3.1.

$$\text{I} = \text{I}_T * \text{I}_P * \text{I}_V$$

$$\text{I} = 1,000 * 1,140 * 1,575 = \underline{1,796}$$

Stanovení indexu trhu

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Příkazy, poptávka v této lokalitě odpovídá nabídce. Samotná stavba stojí na pozemku, který vlastní majitelé stavby. Na pozemky ani nemovitost nejsou uvalena žádná věcná břemena. Jednotlivé hodnoty znaků se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 18a.

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + (0,00 + 0,00 + 0,00) = \underline{\underline{1,00}}$$

Stanovení indexu polohy

Nemovitost se nachází ve vyhledávané lokalitě v blízkosti statutárního města Olomouce. RD leží v klidné okrajové části obce bez problémového obyvatelstva, kde převažují objekty pro bydlení a navíc je nedaleko přírody. V obci se nachází více obchodů, pohostinských a kulturních zařízení, dále základní škola a sportovní zařízení. Nalezneme zde ordinaci praktického lékaře. Jednotlivé hodnoty znaků se určí dle tabulky č. 4 přílohy č. 18a.

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 1 + (0,01 + 0,01 + 0,03 + 0,03) = \underline{\underline{1,08}}$$

Stanovení indexu konstrukce a vybavení

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům z cihelného zdiva o šíři 40 cm (jeho tepelně-izolační vlastnosti vyhovují šíři zdiva 45 cm). Nemovitost je 8 let stará, v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Je napojena na všechny dostupné sítě, vytápění je etážové. Základní příslušenství je standardního provedení, ale ve větším rozsahu. Uvnitř domu se nachází vnitřní bazén. Venkovní úpravy jsou standardního provedení. K domu náleží menší zahradní domek. Jednotlivé hodnoty znaků se určí dle tabulky č. 2 přílohy č. 19.

$$\text{podlažnost} = \frac{\text{ZP 1.NP} + \text{ZP 2.NP}}{\text{ZP 1.NP}} = \frac{211,83 + 150,08}{211,83} = 1,71$$

pozemky

- Zastavěná plocha a nádvoří	212 m ²
- Zahrada	635 m ²
- Celkem	837 m ²

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} = (1 + (0,01 + 0,04 + 0,05 + 0,10 + 0,05) + 0,01) * (1,25 * 1,00) = 1,575$$

CENA POZEMKŮ

Pozemky budou oceněny dle §28 vyhlášky.

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

$$C_p = 35 + (1214 - 1000) * 0,007414$$

$$C_p = 36,587$$

$$ZC = 36,587 * 3,00 = 109,76 \text{ Kč/m}^2$$

- Zastavěná plocha a nádvoří	212 * 109,76	= 23 269,07 Kč
- Zahrada	635 * 109,76 * 0,4	= 27 879,04 Kč

$$\text{Cena pozemků} = \underline{\underline{51\,148,11 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 10.1.2 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §26a a ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 10.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena současný stav
Rodinný dům	4 108 24,35 Kč
Pozemek	51 148,11 Kč
Cena celkem	4 159 372,46 Kč
Cena po zaokrouhlení	4 159 370,00 Kč

Cena předmětných nemovitostí stanovena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

4 159 370,00 Kč

10.2 Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem

10.2.1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Obestavěný prostor nemovitosti je menší jak 1 100 m³, tudíž by se neměl oceňovat nákladovým způsobem dle vyhlášky.

Určení typu konstrukce objektu a základní ceny obestavěného prostoru

Předpoklady: Rodinný dům.

Nepodsklepený.

1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Šikmá střecha.

Objekt je zděný.

Z výše uvedeného se jedná o typ A se šikmou střechou, se základní cenou obestavěného prostoru 2 290,00 Kč za m³.

Úprava základní ceny obestavěného prostoru

Dle odstavce 2 § 5, vyhlášky si uvedeme výpočet základní ceny rodinného domu metodou nákladovou. Metodika výpočtu byla podrobně popsána v kapitolách 5.1.1.1 a 7.2.1. K samotnému výpočtu bude použit vzorec (3)

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

$$ZCU = (2\,290,00 * 1,09) * 1,01836 * 1,110 * 2,155 * 1,13$$

$$ZCU = \underline{6\,808,97 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

$$ZCU \text{ bez } K_p = \underline{6\,025,64 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

Výše koeficientu je uvedena v příloze 3.2 – 1.

Výpočet ceny rodinného domu

Předpoklady pro výpočet:

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opotřebení nemovitosti = 8,00 %.
- Obestavěný prostor : 829,38 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp: 6 025,64 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp: 6 808,97_Kč.
- Dokončenost: 100%.

Časová cena ke dni odhadu:

$$ZCU * OP - \text{opotrebení} = 6\,025,64 * 829,38 * (1 - 0,08) = 4\,597\,742,64 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

$$ZCU * OP - \text{opotrebení} = 6\,808,97 * 829,38 * (1 - 0,08) = 5\,195\,449,19 \text{ Kč}$$

Podrobný výpočet bude uveden v příloze 3.2 – 2.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 10.2.1 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné nákladovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 10.2.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	5 195 449,19
Pozemek	51 148,11
Cena celkem	5 246 597,30
Cena po zaokrouhlení	5 264 600,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

5 246 600,00 Kč

10.2.2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Výpočet ceny rodinného domu bude shodný jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že nebudeme oceňovat dům celý, ale vyjmem z něj obestavěný prostor nebytového prostoru - tedy ordinace (tzn., že se obestavěný prostor sníží o 90,978 m³).

Předpoklady pro výpočet

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opatřebení nemovitosti = 8,00 %.
- Dokončenost: 100%.

RD

- Obestavěný prostor : 738,402 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (1): 6 025,64 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (1): 6 808,97 Kč.

Nebytový prostor

- Zastavěná plocha: 53,80 m².
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (2): 27 271,95 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (2): 31 321,28 Kč.

Časová cena ke dni odhadu:

(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)-opotřebení

$$= (5\,917,01 * 738,402 + 27\,717,95 * 53,80) * (1 - 0,08) = 5\,940\,571,26 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)-opotřebení

$$= (6\,686,22 * 738,402 + 31\,321,28 * 53,80) * (1 - 0,08) = 6\,377\,203,25 \text{ Kč}$$

Podrobný výpočet bude uveden v příloze 3.2 – 3.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 10.2.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	6 377 203,25
Pozemek	51 148,11
Cena celkem	6 428 351,36
Cena po zaokrouhlení	6 428 350,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

6 428 350,00 Kč

10.2.3 Dílčí rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem

Tabulka 10.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
Cena zjištěná nákladovým způsobem	5 195 449,19 Kč	6 377 203,25 Kč	12 989,449 Kč

Z tabulky výše lze vyčíst, že se odnětím ceny obestavěného prostoru snížila cena rodinného domu o 1 181 754,06 Kč, OP se snížil o 90,978 m³. Tudíž 1 m³ OP nám snížil cenu o 12 989,449 Kč.

10.3 Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky

Ačkoliv existují různé metody výpočtu výnosové metody, v této části si popíšeme výpočet pomocí kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky.

10.3.1 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky

Výpočet výnosovým způsobem tedy bude proveden podle § 23 vyhlášky a dle vzorce (12) :

$$CV = N / p * 100$$

Užitná plocha objektu včetně příslušenství

Celková výměra užitné plochy je 277,26 m².

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu za měsíc je 18 620,84 Kč a byl zjištěn metodou přímého porovnání, jež je uvedena v příloze č. 3.3 – 1.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 223 450,04 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 89 380,02 Kč
- Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 1 162,52 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 132 907,50 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 111 725,02 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Výnosová hodnota je vypočtena dle vzorce (12), dle přílohy č. 16 vyhlášky je p=míra kapitalizace rovno hodnotě 5%.

$$CV = \frac{132\,907,50}{0,05} * 100 = 2\,658\,150,00 \text{ Kč}$$

Dle výpočtu je výše ceny zjištěné výnosovým způsobem 2 658 150,00 Kč.

Podrobný výpočet bude proveden v příloze č. 3.3 – 2.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 10.3.1 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 10.3.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	2 658 150,00
Pozemky	51 148,111
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 709 298,11
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 709 300,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

2 709 300,00 Kč

10.3.2 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden stejným způsobem jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že zohledníme v ceně i výnos za nebytový prostor - ordinaci.

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu RD za měsíc je 18 398,12 Kč a cena pronájmu nebytového prostoru je 10 098,22 Kč. Ceny byly zjištěny metodou přímého porovnání, jež jsou uvedeny v přílohách č. 3.3 – 3 a 3.3 – 4.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 341 956,06 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 136 782,42 Kč
- Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 1 162,52 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 204 011,11 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 170 978,03 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Výnosová hodnota je vypočtena dle vzorce (12), dle přílohy č. 16 vyhlášky je p =míra kapitalizace rovna hodnotě 5%.

$$CV = \frac{204\,011,11}{0,05} * 100 = 4\,080\,222,23 \text{ Kč.}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 4 080 222,23 Kč.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

V následující tabulce 10.3.2 – 1 si zrekapitulujeme všechny ceny, které se nám projevují v ceně zjištěné výnosovým způsobem. Jedná se o cenu rodinného domu oceněnou dle §5 a ceny pozemků zjištěných dle §28.

Tabulka 10.3.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	4 080 222,23
Pozemky	51 148,11
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	4 131 370,34
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	4 131 370,00

Cena předmětných nemovitostí stanovena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

4 131 370,00 Kč

10.3.3 Dílčí rekapitulace ceny zjištěné výnosovým způsobem

Tabulka 10.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ² UP
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 658 150,00 Kč	4 080 222,23 Kč	46 111,29 Kč

Rozdíl cen nemovitosti s nebytovým a bez nebytového prostoru je 1 422 072,23 Kč. 1 m² užitné plochy nám zvýší cenu nemovitosti o 46 111,29 Kč.

10.4 Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou

Výpočet věčnou rentou bude vypočten na stejném principu jako v kapitole 7.4

10.4.1 Výpočet věčnou rentou

Příjmy z nájemného

Příjmy jsme již dříve zjistili metodou přímého porovnání v příloze č. 3.3 – 1. Jejich výše dosahuje hodnoty 223 450,04Kč za rok.

Výdaje na dosažení příjmů

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti dosahuje výše 1 038,00 Kč.

Pojištění

Pojištění dosahuje výše 2 823,61 Kč.

$$\text{pojištění} = \frac{\text{reprodukční cena}}{0,0005} = \frac{5\,647\,227,37}{0,0005} = 2\,823,61 \text{ Kč}$$

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem

$$\frac{(\text{časová cena} * \text{míra kapitalizace}) / 100}{\text{úročitel}^{\wedge \text{předpokládaná doba kapitalizace}} - 1} = \frac{(4\,597\,742,64 * 3) / 100}{1,03^{\wedge 30} - 1} = 96\,641,14 \text{ Kč}$$

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy

$$\text{průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy} = \frac{5\,647\,227,37}{0,01} = 56\,472,27 \text{ Kč}$$

Správa nemovitostí

Tato hodnota se získá odhadem. My jsme si určili, že dosahuje výše 5 000 Kč.

Jiné náklady, Roční nájemné z pozemku

Vycházíme z předpokladu, že žádné jiné náklady než jsou uvedeny výše, neexistují, navíc pozemek není pronajatý, takže z něj neplyne žádné nájemné.

Celkové výdaje

Nyní se sumarizují všechny výdaje, které činí 161 975,03 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získá odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 61 475,01 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 878 214,38 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{61\,475,01}{0,07} = 878\,214,38 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č. 3.4 – 1.

10.4.2 Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Podstata výpočtu výnosové hodnoty bude shodná jako v kapitole 10.4.1. Jedinou změnou je výše příjmů z nemovitosti, do které byl zakomponován i pronájem nebytového prostoru, ta činí 341 956,06 Kč za rok (přílohy 3.3 – 3 a 3.3 – 4). Výdaje budou shodné jako v předcházející kapitole, tedy 161 975,03 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získají odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 179 981,03 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 2 571 157,51 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{179\,981,03}{0,07} = 2\,571\,157,51 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č. 3.4 – 2.

10.4.3 Dílčí rekapitulace věčné renty

Nyní si porovnáme výši výnosové hodnoty domu celého pronajatého s hodnotou uvažující pronajaty nebytový prostor

Tabulka 10.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m² UP
Výnosová hodnota (věčná renta)	878 214,38 Kč	2 571 157,51 Kč	54 894,39 Kč

Z výše uvedeného je zřejmé, že je výhodnější mít v domě nebytový prostor, který se pronajímá, než mít pronajatou nemovitost jako celek, tedy jako bytový prostor. Rozdíl oproti druhému případu je 1 692 943,13Kč. Tento markantní rozdíl je způsoben zhruba pětinasobnou hodnotou čistého nájemného. To se projevilo i ve změně ceny za 1m² UP.

10.5 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

10.5.1 Výpočet ceny obvyklé

Způsob výpočtu obvyklé ceny je shodný jako v kapitole 7.5.1.

Tabulka 10.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	5 246 600,00 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	2 709 300,00 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	878 214,38 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 538 040,00 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0

Obvyklá cena nemovitosti	4 872 503,79 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	4 872 500,00 Kč

Výše ceny obvyklé bez uvažované existence nebytového prostoru je 4 872 500,00 Kč.

10.5.2 Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Výpočet bude proveden podle kapitoly 7.5.2.

Tabulka 10.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	6 428 350,00 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	4 131 370,00 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	2 571 157,51 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 538 040,00 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	6 188 363,27 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	6 188 400,00 Kč

Výše ceny obvyklé zohledňující existenci nebytového prostoru typu ordinace je 6 188 400,00 Kč.

10.5.3 Dílčí rekapitulace obvyklé ceny

V následující tabulce bude porovnána cena nemovitosti jako bytového prostoru a cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem typu ordinace

Tabulka 10.5.3-1 Procento změny ceny

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru	Cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem	Procento změny ceny
Příkazy	4 872 500,00 Kč	6 188 400,00 Kč	27,005%

Z tabulky výše lze vyčíst, že vlivem nebytového prostoru se změnila cena oceňované nemovitosti o 27,005 %. Vzhledem k přiřazeným vahám jednotlivých cen má na tomto nárůstu největší podíl cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky.

11 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU - HNĚVOTÍN

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost leží v obci Hněvotín, cca. 8 km od centra Olomouce. Jedná se o cihlový rodinný dvojdomek s přízemím a využitelným podkrovím a garáží. K objektu náleží zahrada. Všechny konstrukce a vybavení jsou standardního provedení. Podrobnější informace jsou uvedeny níže v textu.

11.1 Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

11.1.1 Základní předpoklady pro zjištění ceny nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům a bude oceněna dle § 26a vyhlášky – RD s obestavěným prostorem do 1100 m³.

Stáří a opotřebení

Podle informace majitele pochází dům z roku 2011, tudíž se jedná o novostavbu a prozatím nebyly prováděny žádné zásadní stavební úpravy, pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let dle odstavce 3 písmena a) přílohy č. 15 vyhlášky.

Výpočet výměr pro ocenění

V následující tabulce 11.1.1 – 1 bude uveden výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru dle metodiky výpočtu stanovené v příloze č. 1 vyhlášky. Budou zde zohledněny všechny zásady výpočtu.

Tabulka 11.1.1-1 Výpočet výměr pro ocenění

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	11,80	7,90	2,99	93,22	278,73
Celkem 1.NP				93,22	278,73
2.NP	11,80	7,90	1,347	93,22	125,57
	11,8	7,90	(7,757-1,347)/2	93,22	298,77
Celkem podkroví (2.NP)				93,22	424,34
Celkem podkroví a zastřešení				93,22	703,07

Rekapitulace výpočtu výměr

V tabulce 11.1.1 – 2 jsou shrnuty výpočty z tabulky 11.1.1 – 1. Zjistíme zde, že celkový obestavěný prostor dosahuje hodnoty 703,07 m³ a zastavěna plocha má hodnotu 93,22 m². Hodnota obestavěného prostoru bude následně použita pro výpočet základní upravené ceny nemovitosti vypočtené v následující kapitole.

Tabulka 11.1.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění

Podlaží	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	93,22	278,73
Podkroví + zastřešení	93,22	424,34
Celkem	93,22	703,07

11.1.2 Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem

Výpočet bude proveden dle § 26a vyhlášky. Způsob výpočtu je podrobně popsán v kapitolách 5.2.3.1 a 7.1.2.

Stanovení ceny objektu dle vzorce (6)

$$\text{Cena objektu} = \text{OP} * \text{ZCU}$$

$$\text{Cena objektu} = 703,07 * 4\,230,776 = \underline{\underline{2\,974\,528,87 \text{ Kč}}}$$

Základní cena za 1 m³ OP upravená dle §26a odstavce 2 vyhlášky a dle vzorce (7):

$$\text{ZCU} = \text{ZC} * \text{I}$$

Základní cenu ZC jsme získali v tabulce č. 1 v příloze č. 20a vyhlášky. Jelikož se dům nachází v Olomouckém kraji a v obci žije 1 498 obyvatel, tak jsme výši indexové průměrné ceny za m³ OP (ZC) určili jako 2 758 Kč/m³, tedy pro obec do 2000 obyvatel. Následně se tato cena upravila indexem cenového porovnání ve výši 1,534. Tím jsme získali základní upravenou cenu, která činí 4 230,77 Kč za 1m³ obestavěného prostoru.

$$\text{ZCU} = 2\,758 * 1,534 = \underline{\underline{4\,230,77 \text{ Kč/1 m}^3 \text{ OP}}}$$

Stanovení indexu cenového porovnání

Index cenového porovnání bude vypočten dle následujícího vzorce, jednotlivé znaky byly určeny dle tabulky č. 1 přílohy 20a. Konkrétní hodnoty znaků jsou určeny v příloze č. 4.1.

$$\text{I} = \text{I}_T * \text{I}_P * \text{I}_V$$

$$\text{I} = 1,000 * 1,180 * 1,300 = \underline{\underline{1,534}}$$

Stanovení indexu trhu

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Hněvotín, poptávka v této lokalitě odpovídá nabídce. Samotná stavba stojí na pozemku, který vlastní majitelé stavby. Na pozemky ani nemovitost nejsou uvalena žádná věcná břemena. Jednotlivé hodnoty znaků se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 18a.

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + (0,00 + 0,00 + 0,00) = \underline{\underline{1,00}}$$

Stanovení indexu polohy

Obec Hněvotín je vyhledávaným předměstím statutárního města Olomouce. V této obci je více obchodů se základním sortimentem, pohostinské zařízení a kulturní zařízení. Zdravotní péči zde zajišťuje praktický a dětský lékař, chybí zde ovšem speciální zdravotnické zařízení, tato nevýhoda je kompenzována dobrou dostupností do centra Olomouce díky příměstským linkám. Samotná nemovitost leží v okrajové nově zbudované čtvrti rodinných domů v blízkém dosahu přírody. Jednotlivé znaky a jejich hodnoty byly určovány z tabulky č. 4 přílohy č. 18a. vyhlášky (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce do 2 000 obyvatel včetně).

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + (0,00 + 0,00 + 0,00) = \underline{\underline{1,00}}$$

Stanovení indexu konstrukce a vybavení

Oceňovaná nemovitost je novostavba typového dvojdomku z cihelného zdiva o šíři 40 cm (jeho tepelně-izolační vlastnosti ale odpovídají šíři zdiva 45 cm). Rodinný dům je připojen na elektro, vodu a veřejnou kanalizaci. Vytápění je etážové. Vzhledem ke stáří, je nemovitost vybavena nejmodernějším příslušenstvím, navíc se v domě nacházejí dvě koupelny. Na zahradě najdeme malý altánek, všechny venkovní úpravy jsou standardního rozsahu. Jednotlivé znaky jsou určeny dle přílohy č. 20a tabulky č. 2.

$$\text{podlažnost} = \frac{\text{ZP 1.NP} + \text{ZP 2.NP}}{\text{ZP 1.NP}} = \frac{93,22 + 93,22}{93,22} = 2,00$$

Pozemky

- Zastavěná plocha a nádvoří	95 m ²
- Zahrada	236 m ²
- Celkem	331 m ²

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} = (1 + (-0,01 + 0,01 + 0,04 + 0,05)) * (1,25 * 1,00) = 1,300$$

CENA POZEMKŮ

Cena pozemků je určena dle §28 vyhlášky.

$$ZP=C_p*3,00$$

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

$$C_p=35+(1489-1000)*0,007414$$

$$C_p=38,625$$

$$ZC=38,625*3,00=115,876 \text{ Kč/m}^2$$

- Zastavěná plocha a nádvoří $95 * 115,876 = 11\,008,22 \text{ Kč}$
- Zahrada $236 * 115,876 * 0,4 = 10\,938,69 \text{ Kč}$

Cena pozemku = 21 946,91 Kč

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 11.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena současný stav
Rodinný dům	2 974 528,87 Kč
Pozemek	21 946,91 Kč
Cena celkem	2 958 139,36 Kč
Cena po zaokrouhlení	2 958 140,00 Kč

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

2 958 140,00 Kč

11.2 Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem dle vyhlášky

11.2.1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Obestavěný prostor nemovitosti je menší jak 1 100 m³, tudíž by se neměl oceňovat nákladovým způsobem dle vyhlášky. Ovšem pro další výpočty je pro nás tento výpočet nutný.

Určení typu konstrukce objektu a základní ceny obestavěného prostoru

Předpoklady: Rodinný dům.

Nepodsklepený.

1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Šikmá střecha.

Objekt je zděný.

Z výše uvedeného se jedná o typ A se šikmou střechou, se základní cenou obestavěného prostoru 2 290,00 Kč za m³.

Úprava základní ceny obestavěného prostoru

Dle odstavce 2 § 5, vyhlášky si uvedeme výpočet základní ceny rodinného domu metodou nákladovou. Metodika výpočtu byla podrobně popsána v kapitolách 5.1.1.1 a 7.1.2. Výpočty jsou dle vzorce (3).

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

$$ZCU = (2\,290,00 * 1,09) * 1,000 * 1,110 * 2,155 * 1,13$$

$$ZCU = \underline{6\,686,22 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

$$ZCU \text{ bez } K_p = \underline{5\,917,01 \text{ Kč} / \text{m}^3 \text{ obestavěného prostoru}}$$

Výpočet ceny rodinného domu

Předpoklady pro výpočet:

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opotřebení nemovitosti = 1,00 %.
- Obestavěný prostor : 703,07 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp: 5 917,01 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp: 6 686,22 Kč.
- Dokončenost: 100%.

Časová cena ke dni odhadu:

$$\text{ZCU*OP-opotřebení} = 5\,917,01 * 703,07 * (1 - 0,01) = 4\,118\,468,05 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

$$\text{ZCU*OP-opotřebení} = 6\,686,22 * 703,07 * (1 - 0,01) = 4\,653\,868,90 \text{ Kč}$$

Přehledný výpočet je uveden v příloze č. 4.2 – 2.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 11.2.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	4 653 868,90
Pozemek	21 946,91
Cena celkem	4 675 815,81
Cena po zaokrouhlení	4 675 820,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

4 675 820,00 Kč

11.2.2 Stanovení ceny nemovitosti nákladovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Způsob výpočtu ceny rodinného domu bude shodný jako v předcházející kapitole 11.2.1 s tím rozdílem, že nebudeme oceňovat dům celý, ale vyjmete z něj obestavěný prostor nebytového prostoru - tedy ordinace (tzn., že se obestavěný prostor sníží o 163,43 m³).

Předpoklady pro výpočet

- Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky je 100 let.
- Opotřebení nemovitosti = 1,00 %.
- Dokončenost: 100%.

RD

- Obestavěný prostor : 539,6366 m³.
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (1): 5 917,01 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (1): 6 686,22 Kč.

Nebytový prostor

- Zastavěná plocha: 86,53 m².
- Základní cena za 1m³ OP bez Kp (2): 27 218,22 Kč.
- Základní cena za 1m³ OP s Kp (2): 30 756,59 Kč.

Časová cena ke dni odhadu:

(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)-opotřebení

$$= (5\,917,01 * 539,6366 + 86,53 * 27\,218,22) * (1 - 0,01) = 5\,270\,814,08 \text{ Kč}$$

Celková cena ke dni odhadu:

$(ZCU1*OP+ZCU2*ZP)$ -opotřebení

$$= (6\,686,22 * 539,6366 + 86,53 * 30\,756,59) * (1 - 0,01) = 5\,956\,019,91 \text{ Kč}$$

Přehledný výpočet je uveden v příloze č. 4.2 – 3.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 11.2.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Objekt	Cena (Kč)
Rodinný dům	5 956 019,91
Pozemek	21 946,91
Cena celkem	5 977 966,822
Cena po zaokrouhlení	5 977 970,00

Cena předmětných nemovitostí stanovena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

5 977 970,00 Kč

11.2.3 Dílčí rekapitulace ceny zjištěné nákladovým způsobem

Tabulka 11.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
Cena zjištěná nákladovým způsobem	4 653 868,90 Kč	5 956 019,91 Kč	7 967,638 Kč

Z tabulky výše lze vyčíst, že se odnětím ceny obestavěného prostoru snížila cena rodinného domu o 1 3002 151,01Kč, OP se snížil o 163,43 m³. Tudíž 1 m³ OP nám snížil cenu o 7 967,638 Kč.

11.3 Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem dle vyhlášky

11.3.1 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem

Výpočet výnosovým způsobem tedy bude proveden podle § 23 vyhlášky metodika výpočtu je popsána v kapitole a 7.3.1., samotný výpočet bude dle vzorce (12)

$$CV = N / p * 100$$

Užitná plocha objektu včetně příslušenství

Celková výměra užitné plochy je 186,44 m².

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu za měsíc je 16 820,43 Kč a byl zjištěn metodou přímého porovnání, jež je uvedena v příloze č. 4.3 – 1.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 201 845,20 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- Snížení o 40% z ročního nájemného 80 738,08 Kč
- Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 540,10 Kč

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 120 567,02 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 100 922,60 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Výnosová hodnota bude vypočtena dle vzorce (12), dle přílohy č. 16 vyhlášky je p=míra kapitalizace rovno hodnotě 5%.

$$CV = \frac{120\,567,02}{0,05} * 100 = 2\,411\,340,39 \text{ Kč}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 2 411 340,39 Kč.

Podrobný výpočet bude proveden v příloze č. 4.3 – 2.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 11.3.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	2 411 340,39
Pozemky	21 946,91
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 433 287,30
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	2 433 290,00

Cena předmětných nemovitostí stanovena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

2 433 290,00 Kč

11.3.2 Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem (za předpokladu existence nebytového prostoru-ordinace)

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden stejným způsobem jako v předcházející kapitole s tím rozdílem, že zohledníme v ceně i výnos za nebytový prostor - ordinaci.

Cena měsíčního pronájmu

Cena pronájmu RD za měsíc je 15 367,62 Kč a cena pronájmu nebytového prostoru je 11 042,144 Kč. Ceny byly zjištěny metodou přímého porovnání, jež jsou uvedeny v přílohách č. 4.3 – 2 a 4.3 – 4.

Výpočet ceny objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle vyhlášky

Nejdříve si měsíční nájemné převedeme na roční, jež tak činí 316 917,04 Kč. Tuto hodnotu si upravíme podle určených odpočtů dle odstavce 4 §23 vyhlášky, kterými jsou:

- | | |
|--|---------------|
| - Snížení o 40% z ročního nájemného | 126 766,82 Kč |
| - Snížení o 5% z ceny pozemku zjištěné dle §28 | 540,10 Kč |

Těmito odpočty získáváme cenu ročního upraveného nájemného ve výši 189 610,13 Kč. V odstavci 4 §23 vyhlášky se též píše, že toto roční upravené nájemné nesmí být nižší, než je 50% ročního nájemného (tj. 158 458,52 Kč). Roční upravené nájemné tuto podmínku splňuje.

Výnosová hodnota bude vypočtena dle vzorce (12), dle přílohy č. 16 vyhlášky je p =míra kapitalizace rovno hodnotě 5%.

$$CV = \frac{189\,610,13}{0,05} * 100 = 3\,792\,202,55 \text{ Kč.}$$

Dle výpočtu výše je cena zjištěná výnosovým způsobem 3 792 202,55 Kč.

Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 11.3.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Popis	Cena dílčí (Kč)
Rodinný dům	3 792 202,55
Pozemky	21 946,91
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 814 149,46
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem	3 814 150,00

Cena předmětných nemovitostí stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění, kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

3 814 150,00 Kč

11.3.3 Dílčí rekapitulace cen zjištěných výnosovým způsobem

Tabulka 11.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ² ZP
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 411 340,39 Kč	3 792 202,55 Kč	25 262,75 Kč

Rozdíl cen nemovitosti s nebytovým a bez nebytového prostoru je 1 308 862,17 Kč.
1 m² užitné plochy nám zvýší cenu nemovitosti o 25 262,75 Kč.

11.4 Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou

Výpočet věčnou rentou bude vypočten na stejném principu jako v kapitole 7.4.

11.4.1 Výpočet věčnou rentou

Příjmy z nájemného

Příjmy jsme již dříve zjistili metodou přímého porovnání v příloze č. 4.3 – 1. Jejich výše dosahuje hodnoty 201 845,20 Kč za rok.

Výdaje na dosažení příjmů

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti dosahuje výše 457,00 Kč.

Pojištění

Pojištění dosahuje výše 2 350,44 Kč.

$$\text{pojištění} = \frac{\text{reprodukční cena}}{0,0005} = \frac{4\,700\,877,68}{0,0005} = 2\,350,44 \text{ Kč}$$

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem

$$\frac{(\text{časová cena} * \text{míra kapitalizace}) / 100}{\text{úročitel}^{\wedge \text{předpokládaná doba kapitalizace}} - 1} = \frac{(4\,118\,468,05 * 3) / 100}{1,03^{\wedge 30} - 1} = 86\,567,15 \text{ Kč}$$

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy

$$\text{průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy} = \frac{4\,700\,877,68}{0,01} = 47\,008,78 \text{ Kč}$$

Správa nemovitostí

Tato hodnota se získá odhadem. My jsme si určili, že dosahuje výše 5 000 Kč.

Jiné náklady, Roční nájemné z pozemku

Vycházíme z předpokladu, že žádné jiné náklady než jsou uvedeny výše, neexistují, navíc pozemek není pronajatý, takže z něj neplyne žádné nájemné.

Celkové výdaje

Nyní se sumarizují všechny výdaje, které činí 141 383,36 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získá odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 60 461,83 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 863 740,40 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{60\,461,83}{0,07} = 863\,740,40 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č. 4.4 – 1.

11.4.2 Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Podstata výpočtu věčnou rentou bude shodná jako v kapitole 10.4.1. Jedinou změnou je výše příjmů z nemovitosti, do které byl zakomponován i pronájem nebytového prostoru, ta činí 316 917,04 Kč za rok. Výdaje budou shodné jako v předcházející kapitole, tedy 141 383,36 Kč.

Čisté roční nájemné

Čisté roční nájemné se získají odečtením ročních výdajů od celkových ročních příjmů. Získáváme hodnotu 175 533,68 Kč.

Výpočet věčnou rentou

Tento výpočet spočívá ve vynásobení čistého ročního nájemného mírou kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty, jehož hodnota je 2 507 623,99 Kč.

$$\text{věčná renta} = \frac{175\,533,68}{0,07} = 2\,507\,623,99 \text{ Kč}$$

Všechny tyto poznatky jsou podrobně zobrazeny v příloze č. 4.4 – 2.

11.4.3 Dílčí rekapitulace věčnou rentou

Nyní si porovnáme výši výnosové hodnoty domu celého pronajatého s hodnotou uvažující pronajaty nebytový prostor.

Tabulka 11.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP
Výnosová hodnota (věčná renta)	863 740,46 Kč	2 507 623,99 Kč	30 074,71 Kč

Z výše uvedeného je zřejmé, že je výhodnější mít v domě nebytový prostor, který se pronajímá, než mít pronajatou nemovitost jako celek, tedy jako bytový prostor. Rozdíl oproti druhému případu je 1 643 8883,53 Kč. Tento markantní rozdíl je způsoben zhruba pětinasobnou hodnotou čistého nájemného. To se projevilo i ve změně ceny za 1m² ZP.

11.5 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

11.5.1 Výpočet ceny obvyklé

Způsob výpočtu obvyklé ceny je shodný jako v kapitole 7.5.1.

Tabulka 11.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	4 675 820,00 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	2 433 290,00 Kč
váha ceny výnosové	3
Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	863 740,46 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 958 140,00 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	4 350 046,64 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	4 350 000,00 Kč

Výše ceny obvyklé bez uvažované existence nebytového prostoru je 4 350 000,00 Kč.

11.5.2 Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru)

Tabulka 11.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé

Cena zjištěná nákladovým způsobem	5 978 000,00 Kč
váha ceny zjištěné	15
Cena zjištěná výnosovým způsobem dle vyhlášky	3 814 150,00 Kč
váha ceny výnosové	3

Cena zjištěná výnosovým způsobem (věčná renta)	2 507 623,99 Kč
váha věčné renty	1
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 958 140,00 Kč
váha ceny zjištěné porovnávacím způsobem	0
Obvyklá cena nemovitosti	5 756 643,03 Kč
Zaokrouhlení	
Obvyklá cena nemovitosti celkem	5 756 600,00 Kč

Výše ceny obvyklé zohledňující existenci nebytového prostoru typu ordinace je 5 756 600,00 Kč.

11.5.3 Dílčí rekapitulace věčné renty

V následující tabulce bude porovnána cena nemovitosti jako bytového prostoru a cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem typu ordinace.

Tabulka 11.5.3-1 Procento změny ceny

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru	Cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem	Procento změny ceny
Hněvotín	4 350 000,00 Kč	5 756 600,00 Kč	32,335%

Z tabulky výše lze vyčíst, že vlivem nebytového prostoru se změnila cena oceňované nemovitosti o 32,335 %. Vzhledem k přiřazeným vahám jednotlivých cen má na tomto nárůstu největší podíl cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky.

12 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

12.1 Stanovení ceny nemovitosti porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

Tabulka 12.1 – 1 Cena oceňovaných nemovitostí určených porovnávacím způsobem

Nemovitost	Administrativní cena bez pozemků	Obestavěný prostor	Ceny za 1 m ³ OP
Krokova	7 105 761,23 Kč	1 379,09 m ³	5 152,50 Kč
Vsisko	2 997 328,88 Kč	569,33 m ³	5 299,53 Kč
Olšany	3 468 758,33 Kč	799,56 m ³	4 563,46 Kč
Příkazy	4 108 224,35 Kč	829,38 m ³	5 015,04 Kč
Hněvotín	2 974 528,87 Kč	703,07 m ³	4 230,77 Kč

Z tabulky výše lze vyčíst, že nejvyšší cenu za 1 m³ obestavěného prostoru má RD ve Vsisku. I když se jedná o dřevostavbu (jiný typ stavby, než jsou ostatní zkoumané objekty), je základní indexovaná cena vyšší, než je tomu u jiných staveb v těsné blízkosti města Olomouce. Dalším vlivem je též fakt, že se jedná o novostavbu o jednom roku stáří, navíc v obci přesahující počet 2 000 obyvatel, tudíž se předpokládá určitá občanská vybavenost.

Druhou nejvyšší jednotkovou cenou je cena nemovitosti nacházející se na území statutárního města Olomouce. Dalo by se říci, že je tato cena vzhledem k lokalitě nízká, ale musíme brát v potaz stáří nemovitosti, které nám na rozdíl od jiných nemovitostí, tuto cenu výrazně snižuje.

12.2 Zjištění ceny nákladovým způsobem

Tabulka 12.2 – 1 Cena oceňovaných nemovitostí určených nákladovým způsobem

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru	Cena nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem	Cena za 1 m ³ nemovitosti jako bytového prostoru	Cena za 1 m ³ nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem
Krokova	6 133 772,74 Kč	6 439 005,37 Kč	4 447,70 Kč	4 669,02 Kč
Vsisko	4 918 988,70 Kč	5 578 266,93 Kč	8 639,96 Kč	9 797,95 Kč
Olšany	5 078 729,10 Kč	6 054 879,68 Kč	6 351,90 Kč	7 572,76 Kč
Příkazy	5 195 449,19 Kč	6 377 203,25 Kč	6 264,26 Kč	7 689,12 Kč
Hněvotín	4 653 868,90 Kč	5 956 019,91 Kč	6 619,35 Kč	8 471,45 Kč

Nejnižší cenu za změnu 1 m³ OP má nemovitost v Olomouci. Je to způsobeno vlivem výrazného odpočtu opotřebení, který se pohybuje cca. okolo 40%, v porovnání s ostatními nemovitostmi, jež jsou maximálně 8 let staré. Markantní rozdíl ovšem nastává v momentu, kdy se v oceňované nemovitosti začne uvažovat nebytový prostor typu ordinace. Jedná se o prostor nadstavby, která má výrazně nižší opotřebení než samotná nemovitost, což ve výsledku sníží opotřebení celého objektu, ale zejména má vliv na cenu za 1 m³, která je tak srovnatelná s ostatními oceňovanými nemovitostmi.

Nejvyšší cenu za 1 m³ má nemovitost v obci Vsisko, je to způsobeno vyšší hodnotou koeficientu prodejnosti, než mají zbylé tři nemovitosti v okolí města Olomouce. Paradoxně i přesto, že má tato nemovitost nižší základní cenu za 1 m³ OP v důsledku jiného typu stavby (dřevostavba), která navíc není násobena koeficientem na využití podkroví. Nejedná se totiž o zděnou stavbu jak je tomu v předcházejících případech, ale o dřevostavbu. Nutné je ovšem zmínit, že je tato relativně nízká cena násobena koeficientem prodejnosti, jež je výrazně vyšší jak u ostatních staveb v okolí města Olomouce.

Zbylé tři nemovitosti mají cenu za 1 m³ obestavěného prostoru téměř shodnou. Všechny se nacházejí v blízkosti statutárního města Olomouce, v obcích do 2 000 obyvatel, tudíž mají shodnou jednotkovou cenu či koeficient prodejnosti. Jedinou výjimkou měla být nemovitost v obci Příkazy, která má vyšší koeficient vybavení oproti nemovitostem v obcích Olšany a Hněvotín, v důsledku vyššího opotřebení, je ovšem cena za 1 m³ shodná s výše zmiňovanými.

12.3 Stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem

Tabulka 12.3 – 1 Cena oceňovaných nemovitostí určených výnosovým způsobem

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Cena za 1 m ² UP nemovitosti jako bytového prostoru	Cena za 1 m ² UP nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem
Krokova	2 476 144,40 Kč	4 010 440,70 Kč	6 766,33 Kč	10 958,98 Kč
Vsisko	2 310 734,54Kč	3 596 579,62 Kč	21 346,28 Kč	33 224,75 Kč
Olšany	2 527 579,93 Kč	3 905 439,52 Kč	16 093,08 Kč	24 865,91 Kč
Příkazy	2 658 150,00 Kč	4 080 222,23 Kč	9 587,21 Kč	14 716,23 Kč
Hněvotín	2 411 340,39 Kč	3 792 202,55 Kč	16 607,03 Kč	26 117,10 Kč

Z výše uvedeného lze vyčíst, že je pro případného majitele pronajímané nemovitosti výhodné mít v nemovitosti pronajímatelný nebytový prostor, u všech oceňovaných nemovitostí došlo k výraznému zvýšení výnosů. S přihlédnutím k faktu, že nebytovým prostorem je ordinace, se dá předpokládat dlouhodobý pronájem, který je výhodný pro obě dvě strany – tedy pro majitele i lékaře. Obecně totiž platí, že například praktičtí lékaři mají povinnost zůstat v jedné lokalitě, aby rovnoměrně pokryli území. U odborných lékařů tomu sice tak není, ale vzhledem k požadavkům na zdravotnická zařízení a náklady s nimi spojené, je pro lékaře výhodnější dlouhodobý pronájem na jednom místě.

Nejnižší cenu za 1 m² UP má nemovitost v Olomouci. Je to způsobeno výrazně vyšším odpočtem dle vyhlášky, ať už se jedná o odpočet za skutečně zastavěnou plochu či odpočet 40% z ročního nájemného.

Naopak nejvyšší cenu za 1 m² UP má nemovitost ve Vsisku. Jedná se zde o úplně opačný případ, než kterým je nemovitost v Olomouci. Skutečně zastavěná plocha je sice poloviční oproti nemovitosti v Olomouci, avšak cena za 1 m² UP a tím i odpočet je mnohonásobně nižší.

12.4 Stanovení ceny nemovitosti věčnou rentou

Tabulka 12.4 – 1 Cena oceňovaných nemovitostí určených výnosovým způsobem (věčnou rentou)

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	Cena za 1 m ² UP nemovitosti jako bytového prostoru	Cena za 1 m ² UP nemovitosti s uvažovaným nebytovým prostorem
Krokova	481 897,19 Kč	2 308 440,41 Kč	1 316,84 Kč	6 308,08 Kč
Vsisko	1 115 432,38 Kč	2 646 200,34 Kč	10 304,23 Kč	24 445,27 Kč
Olšany	794 207,24 Kč	2 434 516,27 Kč	5 056,71 Kč	15 500,55 Kč
Příkazy	878 214,38 Kč	2 571 157,51 Kč	3 167,48 Kč	9 273,45 Kč
Hněvotín	863 740,46 Kč	2 507 623,99 Kč	5 948,63 Kč	17 270,14 Kč

Výše věčné renty je nejvíce ovlivněna výší výdajů na nemovitost. Příjmy z nemovitosti nehrají malou roli, ale dalo by se říci, že k odpovídající výši zastavěné plochy jsou velice podobné.

Nejvyšší hodnotu výdajů má nemovitost v městě Olomouci. Je to díky až šestinásobné výši daně z nemovitosti oproti ostatním nemovitosti, ale hlavně díky vysoké hodnotě ročních odpisů či nákladům na opravy.

Naopak nejnižší hodnotu výdajů má nemovitost v obci Vsisko, ty ve spojení s relativně shodnými příjmy ve výsledku znamenají nejvyšší cenu za 1 m² užitné plochy v porovnání s ostatními nemovitostmi.

12.5 Stanovení ceny obvyklé

Tabulka 12.5 – 1 Cena obvyklá

Nemovitost	Cena nemovitosti jako bytového prostoru za rok	Cena nemovitosti jako bytového prostoru s ordinací za rok	% navýšení ceny
Krokova	6 277 820,08 Kč	6 889 371,28 Kč	9,741%
Vsisko	4 591 791,82 Kč	5 440 540,52 Kč	18,484%
Olšany	4 766 946,49 Kč	5 901 176,85 Kč	23,794%
Příkazy	4 872 503,79 Kč	6 188 363,27 Kč	27,006%
Hněvotín	4 350 046,64 Kč	5 756 643,04 Kč	32,335%

Nejvyšší obvyklou cenu má nemovitost v Olomouci. Ovšem vzhledem k jejímu rozsahu se jedná o cenu nízkou, je to v důsledku poměrně nízké hodnoty nákladové metody způsobeném vysokým procentem opotřebení. Navíc tuto cenu snižuje i fakt, že pronájem nemovitostí a následně i hodnoty výnosových metod jsou nízké až nereálné. Málokdo by totiž dal za pronájem domu například trojnásobně vyšší cenu než za neporovnatelně menší byt.

13 ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se zabývala vymezením jednotlivých pojmů a metod sloužících k ocenění nemovitosti za účelem simulovaného prodeje a následně určení vlivu nebytového prostoru typu ordinace na jednotlivé ceny nemovitosti. Dle předpokladu byla cena nemovitosti ovlivněna nebytovým prostorem typu ordinace.

V návaznosti na situaci na trhu s pronájmy nemovitostí byla nejmenší cena možných výnosů zaznamenána u výpočtu věčnou rentou, ve které navíc byly započítány náklady vynaložené i na pozemek (daň z pozemku), což vypovídá o její velice nízké hodnotě. Výnosová hodnota vypočtená kombinací nákladové a výnosové hodnoty dle vyhlášky je též relativně nízká, ale do samotného výpočtu byla navíc zakomponována cena pozemků. Nejvyšších hodnot tak nabývá cena zjištěná nákladovým způsobem, jež v sobě zohledňuje kritéria odvíjející se od skutečné situace na trhu s nemovitostmi. Z tohoto důvodu byly při výpočtu ceny obvyklé oběma způsobům výpočtu výnosové hodnoty přiřazeny nejnižší váhy a zmiňované ceně zjištěné nákladovým způsobem váha nejvyšší.

U všech způsobů ocenění konkrétních nemovitostí došlo k výraznému navýšení jednotlivých cen (u nákladové metody to bylo díky koeficientu zohledňující nebytový prostor a u výnosových metod hrála roli cena za pronájem nebytového prostoru). Toto navýšení by bylo výhodné pro majitele nemovitosti. Ale vzhledem k faktu, že jsme ordinaci oceňovali jako běžný nebytový prostor, můžeme konstatovat, že nemohly být přesně vyčísleny náklady na funkční vybavení ordinace, brali jsme pouze v úvahu základní prostorové uspořádání ordinace, které je dáno vyhláškou č. 221/2010 Sb., o požadavcích na věcné a technické vybavení zdravotnických zařízení.

Jak již bylo napsáno, pro majitele je velice výhodné mít v nemovitosti nebytový prostor typu ordinace, z důvodu předpokládaného stálého pronájmu, který je výhodný jak pro majitele nemovitosti, tak pro nájemce – lékaře. Nutné je se ovšem zamyslet nad tím, jak moc je pravděpodobný tento typ pronájmu. Když vezmeme v úvahu počet možných vyhovujících nebytových prostor k počtu lékařů, tak nám logicky vychází, že je tato pravděpodobnost velice malá.

14 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. *Tržní oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A. *Soudní inženýrství*. Dotisk 1. vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 1999. 725s. ISBN 80-7204-133-9.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a vyhlášky Ministerstva financí České Republiky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009, vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.
- [4] DÖRFL, L. a kolektiv. *SOUDNÍ ZNALECTVÍ aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. 1. vydání. Praha : České vysoké učení technické v Praze, Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2009. 148s. ISBN 978-80-01-04307-3
- [5] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ , R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha : České vysoké učení technické v Praze, Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008. 152s. ISBN 978-80-01-04032-4
- [6] HLAVÁČOVÁ, Tereza. *Vliv rekonstrukce prvků krátkodobé životnosti na cenu nemovitosti*. Brno, 2012. 110s., 61s. příl.: Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza.
- [7] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 281/2009 Sb.
- [8] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění zákona č.8/2009 Sb.

- [9] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- [10] Vyhláška č. 221/2010 Sb., o požadavcích na věcné a technické vybavení zdravotnických zařízení.

15 SEZNAM ZKRATEK

A	opotřebení stavby
S	stáří stavby
Z	životnost stavby
B	skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení
C	předpokládaná celková životnost
ZP	zastavěná plocha
UP	užitná plocha
OP	obestavěný prostor
CP	celková plocha pozemku
CV	roční upravené nájemné

16 SEZNAM TABULEK

- Tabulka 7.1.1-1 Výpočet výměr pro ocenění
- Tabulka 7.1.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí pro ocenění
- Tabulka 7.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 7.2.1-1 Koeficient vybavení
- Tabulka 7.2.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí pro opotřebení
- Tabulka 7.2.1-3 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem
- Tabulka 7.2.1-4 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 7.2.2-1 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí
- Tabulka 7.2.2-2 Rekapitulace výpočtu výměr a podílu jednotlivých částí pro opotřebení
- Tabulka 7.2.2-3 Výpočet nákladové metody
- Tabulka 7.2.2-4 Výpočet ceny nebytového prostoru nákladovou metodou
- Tabulka 7.2.2-5 Rekapitulace oceňované nemovitosti
- Tabulka 7.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m^3 OP u nákladové metody
- Tabulka 7.3.1-1 Pronájmy rodinných domů v okolí Olomouce v roce 2012
- Tabulka 7.3.1-2 Zjištění ceny možného pronájmu metodou přímého porovnání
- Tabulka 7.3.1-3 Výpočet ceny objektu výnosovým způsobem dle vyhlášky
- Tabulka 7.3.1-4 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 7.3.2-1 Pronájem nebytových prostor v okolí Olomouce v roce 2012
- Tabulka 7.3.2-2 Zjištění ceny možného pronájmu nebytového prostoru metodou přímého porovnání
- Tabulka 7.3.2-3 Zjištění ceny možného pronájmu nebytového prostoru metodou přímého porovnání
- Tabulka 7.3.2-4 Zjištění ceny nemovitosti výnosovou metodou (za předpokladu existence nebytového prostoru)
- Tabulka 7.3.2-5 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

Tabulka 7.3.3-1	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ³ OP
Tabulka 7.4.1-1	Výpočet věčnou rentou
Tabulka 7.4.2-1	Výpočet věčnou rentou (za předpokladu existence nebytového prostoru)
Tabulka 7.4.3-1	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ³ OP
Tabulka 7.5.1-1	Výpočet ceny obvyklé
Tabulka 7.5.2-1	Výpočet ceny obvyklé (za předpokladu existence nebytového prostoru)
Tabulka 7.5.3-1	Procento změny ceny
Tabulka 8.1.1-1	Výpočet výměr pro ocenění
Tabulka 8.1.1-2	Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění
Tabulka 8.1.2-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 8.2.1-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 8.2.2-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 8.2.3-1	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ³ OP
Tabulka 8.3.1-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 8.3.2-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 8.3.3-1	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ² ZP
Tabulka 8.4.3-1	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ² ZP
Tabulka 8.5.1-1	Výpočet ceny obvyklé
Tabulka 8.5.2-1	Výpočet ceny obvyklé
Tabulka 8.5.3-1	Procento změny ceny
Tabulka 9.1.1-1	Výpočet výměr pro ocenění
Tabulka 9.1.1-2	Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění
Tabulka 9.1.2-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 9.2.1-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 9.2.2-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
Tabulka 9.2.3-1	Změna ceny v závislosti na změně 1 m ³ OP
Tabulka 9.3.1-1	Rekapitulace oceňovaných nemovitostí

- Tabulka 9.3.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 9.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP
- Tabulka 9.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² UP
- Tabulka 9.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé
- Tabulka 9.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé
- Tabulka 9.5.3-1 Procento změny ceny
- Tabulka 10.1.1-1 Výpočet výměr pro ocenění
- Tabulka 10.1.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění
- Tabulka 10.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 10.2.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 10.2.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 10.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
- Tabulka 10.3.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 10.3.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 10.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP
- Tabulka 10.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP
- Tabulka 10.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé
- Tabulka 10.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé
- Tabulka 10.5.3-1 Procento změny ceny
- Tabulka 11.1.1-1 Výpočet výměr pro ocenění
- Tabulka 11.1.1-2 Rekapitulace výpočtu výměr pro ocenění
- Tabulka 11.1.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 11.2.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 11.2.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 11.2.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m³ OP
- Tabulka 11.3.1-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 11.3.2-1 Rekapitulace oceňovaných nemovitostí
- Tabulka 11.3.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP

- Tabulka 11.4.3-1 Změna ceny v závislosti na změně 1 m² ZP
- Tabulka 11.5.1-1 Výpočet ceny obvyklé
- Tabulka 11.5.2-1 Výpočet ceny obvyklé
- Tabulka 11.5.3-1 Procento změny ceny
- Tabulka 12.1-1 Cena oceňovaných nemovitostí určených porovnávacím způsobem
- Tabulka 12.2-1 Cena oceňovaných nemovitostí určených nákladovým způsobem
- Tabulka 12.3-1 Cena oceňovaných nemovitostí určených výnosovým způsobem
- Tabulka 12.4-1 Cena oceňovaných nemovitostí určených výnosovým způsobem
(věčná renta)
- Tabulka 12.5-1 Cena obvyklá

17 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Vsisko

Příloha č. 1.1 - Index cenového porovnání

Příloha č. 1.2 – Výpočet nákladové metody dle vyhlášky

Příloha č. 1.2-1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Příloha č. 1.2-2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 1.3 Výpočet výnosová metody dle vyhlášky

Příloha č. 1.3-1 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 1.3-2 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky

Příloha č. 1.3-3 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 1.3-4 Metoda přímého porovnání nebytových prostor

Příloha č. 1.3-5 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 1.4 Výpočet ceny nemovitosti věčnou rentou

Příloha č. 1.4-1 Výpočet věčnou rentou

Příloha č. 1.4-2 Výpočet věčnou rentou za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 1.5 Výkresy

Příloha č. 1.5-1 Půdorys 1.NP

Příloha č. 1.5-2 Řez

Příloha č. 2 - Olšany

Příloha č. 2.1 - Index cenového porovnání

Příloha č. 2.2 – Výpočet nákladové metody dle vyhlášky

Příloha č. 2.2-1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Příloha č. 2.2-2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 2.3 Výpočet výnosová metody dle vyhlášky

Příloha č. 2.3-1 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 2.3-2 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky

Příloha č. 2.3-3 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 2.3-4 Metoda přímého porovnání nebytových prostor

Příloha č. 2.3-5 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 2.4 Výpočet ceny nemovitosti věčnou rentou

Příloha č. 2.4-1 Výpočet věčnou rentou

Příloha č. 2.4-2 Výpočet věčnou rentou za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 2.5 Výkresy

Příloha č. 2.5-1 Půdorys 1.NP

Příloha č. 2.5-2 Půdorys 2.NP

Příloha č. 2.5-3 Řez

Příloha č. 3 - Příkazy

Příloha č. 3.1 - Index cenového porovnání

Příloha č. 3.2 – Výpočet nákladové metody dle vyhlášky

Příloha č. 3.2-1 Koeficient vybavení

Příloha č. 3.2-2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Příloha č. 3.2-3 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 3.3 Výpočet výnosová metody dle vyhlášky

Příloha č. 3.3-1 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 3.3-2 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky

Příloha č. 3.3-3 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 3.3-4 Metoda přímého porovnání nebytových prostor

Příloha č. 3.3-5 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky za předpokladu existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 3.4 Výpočet ceny nemovitosti věčnou rentou

Příloha č. 3.4-1 Výpočet věčnou rentou

Příloha č. 3.4-2 Výpočet věčnou rentou za předpokladu existence nebytového prostoru
typu ordinace

Příloha č. 3.5 Výkresy

Příloha č. 3.5-1 Půdorys 1.NP

Příloha č. 3.5-2 Půdorys 2.NP

Příloha č. 3.5-3 Řez A - A´

Příloha č. 3.5-4 Řez B - B´

Příloha č. 4 - Hněvotín

Příloha č. 4.1 - Index cenového porovnání

Příloha č. 4.2 – Výpočet nákladové metody dle vyhlášky

Příloha č. 4.2-1 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem

Příloha č. 4.2-2 Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem za předpokladu
existence nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 4.3 Výpočet výnosová metody dle vyhlášky

Příloha č. 4.3-1 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 4.3-2 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky

Příloha č. 4.3-3 Metoda přímého porovnání domů

Příloha č. 4.3-4 Metoda přímého porovnání nebytových prostor

Příloha č. 4.3-5 Výpočet výnosového ocenění dle vyhlášky za předpokladu existence
nebytového prostoru typu ordinace

Příloha č. 4.4 Výpočet ceny nemovitosti věčnou rentou

Příloha č. 4.4-1 Výpočet věčnou rentou

Příloha č. 4.4-2 Výpočet věčnou rentou za předpokladu existence nebytového prostoru
typu ordinace

Příloha č. 4.5 Výkresy

Příloha č. 4.5-1 Půdorys 1.NP

Příloha č. 4.5-2 Půdorys 2.NP

Příloha č. 4.5-3 Řez