

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Využití výnosové hodnoty při oceňování majetku

Bc. Tomáš Vyleťal

**Diplomová práce
2017**

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Tomáš Vyleřal**
Osobní číslo: **E14690**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Ekonomika a management podniku**
Název tématu: **Využití výnosové hodnoty při oceňování majetku**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

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

Cílem práce je aplikovat výnosovou metodu na hodnocení majetku. Pojetí diskontovaných budoucích výnosů, kapitalizovaný budoucí výnos, citlivost metody na použitou míru kapitalizace. Vliv nominální a reálné úrokové míry. Použití metody na konkrétním praktickém případě.

Osnova:

- Charakteristika a vymezení základních pojmů.
- Analýza využití výnosové hodnoty při oceňování majetku.
- Aplikace na konkrétním případě.
- Formulace závěru a doporučení pro praxi.

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- BREALEY, Richard A., Stewart C. MYERS a Franklin ALLEN. Teorie a praxe firemních financí. 2., aktualiz. vyd. Překlad Vladimír Golik, Zdeněk Mužík, Liběna Stiebitzová. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0028-5.
- COPELAND, Thomas E., Tim. KOLLER a Jack. MURRIN. Valuation: measuring and managing the value of companies. 3rd ed. New York: Wiley, 2000. ISBN 0471361-90-9.
- EITEMAN, David K., Arthur I. STONEHILL, Michael H. MOFFETT a Chuck. KWOK. Multinational business finance. Reading, Mass.: Addison-Wesley Pub. Co., c1998. ISBN 0-201-52485-6.
- KISLINGEROVÁ, E.: Oceňování podniků, 1. vyd., Praha, C.H.Beck 1999, 304 s. ISBN 80-7179-227-6.
- MAŘÍK, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2003, 402 s. ISBN 80-86119-57-2.
- MAŘÍK M., MAŘÍKOVÁ P.: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku, 2. vyd. Praha, Ekopress, s.r.o., 2005, 164 s. ISBN 80-86119-61-0.
- MLČOCH, J.: Oceňování podniku, 1. vyd., Praha, LINDE Praha a.s., 1998, 159 s. ISBN 80-7201-145-6.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Jaroslav Pakosta, CSc.
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání diplomové práce: 4. září 2016
Termín odevzdání diplomové práce: 28. dubna 2017

doc. Ing. Romana Provažalová, Ph.D.
děkanka

L.S.

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 4. září 2016

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47 b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů a směrnicí Univerzity Pardubice č. 9/2012, bude práce zveřejněna v Univerzitní knihovně a prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 20.4.2017

Bc. Tomáš Vyleťal

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu práce Jaroslavu Pakostovi za jeho odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování diplomové práce.

ANOTACE

Diplomová práce se zaměřuje na popis a analýzu oceňování nemovitostí při použití nákladové, porovnávací a výnosové metody. V úvodu práce jsou vysvětleny hlavní pojmy a definice související se zkoumanou problematikou. Velký důraz je dán na vysvětlení legislativního rámce při oceňování nemovitostí a dále na výnosovou metodu. V další kapitole je popsán reálný objekt, který je v této práci dále oceňován. V závěru je pak provedeno zhodnocení aplikovaných metod a vysvětlení jejich vhodnosti na zvoleném objektu.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, nákladová metoda, porovnávací metoda, výnosová metoda, výnosová kapitalizace, diskontace

TITLE

Application of Revenue Methods to Property Valuation

ANNOTATION

This thesis describes and analyzes the property valuation using cost, comparative and income methods. The introduction explains the main concepts and definitions related to the topic with a great emphasis on both legislative framework of property valuation and income approach. Furthermore, a case study is introduced in the next chapter to support the methodology. The thesis concludes with an evaluation to assess the effectiveness of the property valuation method.

KEYWORDS

Property, cost method, comparative method, revenue method, yield capitalization, discounting

OBSAH

ÚVOD	10
1 LEGISLATIVNÍ RÁMEC	11
1.1 ZÁKON Č. 89/2012 SB., NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK	11
1.2 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	12
1.3 ZÁKON Č. 256/2013 SB. O KATASTRU NEMOVITOSTÍ	12
1.4 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB. OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA	13
2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	14
2.1 NEMOVITOST	14
2.2 POZEMEK	14
2.2.1 Členění pozemků podle zákona o oceňování majetku	15
2.3 STAVBA	15
2.3.1 Členění staveb podle zákona o oceňování majetku	16
2.3.2 Změny staveb, údržba a demolice	17
2.4 SOUČÁST VĚCI	18
2.5 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY	20
2.6 CENA A HODNOTA	21
2.6.1 Druhy cen a hodnot	21
2.7 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE	23
2.7.1 Soudní znalci	23
2.7.2 Odhadce majetku	24
2.7.3 Podklady pro oceňování	25
3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	27
3.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ MAJETKU	28
3.1.1 Zjištění výchozí ceny položkovým rozpočtem	29
3.1.2 Metody agregovaných položek	30
3.1.3 Výpočet ceny pomocí THU	30
3.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ MAJETKU	31
3.3 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ MAJETKU	34
3.3.1 Diskontace	35
3.3.2 Kapitalizace přímá	38
3.3.3 Kapitalizace výnosová	39
3.3.4 Výnosová a kapitalizační míra	40
3.3.5 Rizika ve vztahu k nemovitostem	42
3.3.6 Citlivost výsledku na použitou míru kapitalizace	43
3.3.7 Míra kapitalizace dle cenového předpisu	43
3.3.8 Vztah nominální a reálné úrokové míry	44
4 OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI	47
4.1 INFORMACE O NEMOVITOSTI	47
4.2 OCENĚNÍ AREÁLU VE SVRATCE POMOCÍ NÁKLADOVÉHO ZPŮSOBU	47
4.2.1 Ocenění stavebních pozemků	47
4.2.2 Ocenění dalšího pozemku	51
4.2.3 Ocenění budovy	52
4.2.4 Celková hodnota areálu nákladovým způsobem	56
4.2.5 Výpočet nájemného z ceny pronajímaných nemovitostí	57
4.3 OCENĚNÍ AREÁLU VE SVRATCE POMOCÍ POROVNÁVACÍHO ZPŮSOBU	59
4.3.1 Porovnávání nájmy nemovitostí	59
4.3.2 Výpočet nájemného porovnávacím způsobem	60
4.4 OCENĚNÍ AREÁLU VE SVRATCE POMOCÍ VÝNOSOVÉ METODY	61
4.5 POROVNÁNÍ VYPOČÍTANÝCH HODNOT	62
ZÁVĚR	63
POUŽITÁ LITERATURA	64
SEZNAM PŘÍLOH	66

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Typy cen podle cenového práva	23
Tabulka 2: Míra kapitalizace dle cenového předpisu	43
Tabulka 3: Porovnávací tabulka nemovitostí	59

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Obecný oceňovací model	27
Obrázek 2: Nákladový přístup	28
Obrázek 3: Porovnávací přístup	31
Obrázek 4: Přímé porovnávání	33
Obrázek 5: Nepřímé porovnávání	34
Obrázek 6: Výnosový přístup	35
Obrázek 7: Citlivost na použitou míru kapitalizace	43

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
NH	Nákladová hodnota
PH	Porovnávací hodnota
Sb.	Sbírka zákonů
THU	Technicko-hospodářský ukazatel
VH	Výnosová hodnota
ZOM	Zákon o oceňování majetku

ÚVOD

Tato diplomová práce se zabývá oceňováním nemovitostí, jako jsou pozemky a budovy. Problematika oceňování je velice obsáhlá, proto je práce členěna do několika částí. V první části je popsána legislativa, o kterou se tento obor oceňování opírá a musí se držet postupů, které jsou v těchto zákonech a vyhláškách definovány. Poté jsou zde rozebrány základní pojmy, které se této problematice týkají. Jedná se zejména o pojmy, které jsou definovány v zákonech, a v práci se s nimi dále pracuje.

Další kapitolou je kapitola oceňovacích metod, ve které je vysvětlen rozdíl mezi jednotlivými zákonnými metodami oceňování. Konkrétně se jedná o metodu nákladovou, porovnávací a výnosovou. U každé metody jsou zde uvedeny fáze, jejich vhodnost a podklady pro každou metodu potřebné. Tato kapitola slouží k pochopení základních principů metod, které jsou dále používány na reálných nemovitostech.

Praktická část práce se zabývá aplikací všech jmenovaných metod na reálném příkladu. Pro tuto práci byl po konzultaci s vedoucím diplomové práce vybrán areál ve Svatce, který se skládá z několika pozemků a výrobního areálu.

Obor oceňování nemovitostí je pod velkým vlivem zákonů a vyhlášek, proto je tento obor velmi ceněn. Hlavními zákony, které je třeba pro správný výkon této činnosti znát, jsou zejména zákon o oceňování, nový občanský zákoník a oceňovací vyhláška. Samozřejmě je zde mnoho dalších zákonů a vyhlášek, ve kterých je potřeba se orientovat a dbát na jejich časovou správnost.

Cílem této práce je aplikovat výnosovou metodu na hodnocení nemovitého majetku. Dále charakterizovat pojmy, které jsou úzce spojeny s touto metodou. Jedná se o pojmy diskontace, kapitalizace a citlivost metody na použitou míru kapitalizace.

Kromě aplikace výnosové metody jsou v práci ve velké míře obsaženy i výpočty nájemného porovnávací a nákladovou metodou, jelikož jsou pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti nezbytné.

1 LEGISLATIVNÍ RÁMEC

Nemovitosti a věci s tímto pojmem spojené jsou regulovány celou řadou právních předpisů. Mezi ně se řadí zákony, vyhlášky, nařízení a prováděcí předpisy. Všechny subjekty, které se zabývají oceňováním nemovitostí, by se měly v těchto právních předpisech velmi dobře orientovat. Pro všechny subjekty je důležité, aby si zachovaly celkovou orientaci v platné legislativě.

Tato kapitola má za úkol přiblížit základní právní předpisy, které jsou důležité pro tuto diplomovou práci. Jedním z nejdůležitějších právních předpisů, které zde budou popsány, je rozhodně zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. S tímto zákonem je velmi úzce spjata vyhláška č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů. Mezi další důležité zákony, které jsou v práci zmíněny, můžeme zařadit zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 53/2016 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o účetnictví) ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 526/1990 Sb. (zákon o cenách) ve znění pozdějších předpisů a v neposlední řadě zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

1.1 Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník

Tento zákon nabyl účinnost 1. ledna roku 2014. Nový občanský zákoník nahrazuje jeho starší verzi (zákon 40/1964 Sb.). Hlavním cílem nového občanského zákoníku je sjednocení všech úprav občanskoprávních vztahů do jednoho předpisu. Minulostí se proto stal obchodní zákoník (513/1991 Sb.).

Nový občanský zákoník je tematicky rozdělen do pěti částí: [19]

- Obecná část (§ 1 - § 654)
- Rodinné právo (§ 655 - § 975)
- Absolutní majetková práva (§ 976 - § 1720)
- Relativní majetková práva (§ 1721 - § 3014)
- Ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015 - § 3079)

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

Zákon se definuje jako: „Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.“ [15]

Usnesení tohoto zákona se nepoužijí: [15]

- V případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování
- Při převádění majetku podle zvláštního předpisu

Zákon o oceňování je předpisem obecným a rámcovým. Jsou zde uvedeny základní zásady, které je potřeba dodržovat při oceňování majetku.

1.3 Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí

Tento zákon vytváří nezbytný rámec pro nově zpracované občanské právo v oblasti nemovitostí. Přispěje k transparentnosti a hladkému průběhu realitních transakcí. Také pomůže ke zlepšení podmínek pro hypoteční úvěrování. Katastrální zákon navazuje na nový občanský zákoník, který je v účinnosti od roku 2014. Do katastru nemovitostí se tímto zákonem promítá obnovená zásada, že stavba je součástí pozemku. Dále se rozšiřuje počet zapisovaných typů věcných práv například o právo stavby umožňující do budoucna realizovat stavby na cizích pozemcích, ale také o nájem nebo pacht zemědělské půdy. Tento nový zákon zpřísňuje přezkum listin předložených k zápisu právních vztahů k nemovitostem a klade důraz na informování vlastníků o prováděných zápisech. [16]

Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) je rozdělen do pěti částí: [16]

- Obecná ustanovení (§ 1 - § 5)
- Zápis práv do katastru (§ 6 - § 27)
- Správa katastru (§ 28 - § 56)
- Správní delikty (§ 57 - § 59)
- Společná, přechodná a závěrečná ustanovení (§ 60 - § 66)

1.4 Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška

Tato vyhláška je také často nazývána jako oceňovací vyhláška. § 1 definuje tuto vyhlášku jako: „*Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.*“ [13]

Tato vyhláška se dělí do sedmi částí: [13]

- Základní ustanovení (§ 1)
- Oceňování pozemků (§ 2 - § 9)
- Oceňování staveb (§ 10 - § 38)
- Věcná práva k nemovitým věcem (§ 39)
- Oceňování trvalých porostů (§ 40 - § 47)
- Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení výrobně technických a obchodních poznatků (§ 48 - § 48 a)
- Společné, závěrečné a zrušovací ustanovení (§ 49 - § 53)

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V úvodní části práce jsou popsány základní pojmy a další problematika nezbytná pro pochopení daného tématu.

2.1 Nemovitost

Nemovitost lze brát jako zboží, které se v ekonomických i právních ohledech moc neliší od jiných statků. Jak na trhu s nemovitostmi nebo například s komoditami zde platí zákon nabídky a poptávky. Na nemovitosti působí tržní prostředí, takže jsou závislé i na celkovém vývoji ekonomiky a na aspektech mimoekonomických.

Nemovitost neboli nemovitá věc je definována občanským zákoníkem. Zde je nemovitost vymezena takto: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* [19]

2.2 Pozemek

Zákon č. 256/2013 Sb. říká, že pozemkem je: *„Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“* [16]

Jelikož je pozemek část zemského povrchu, nelze ho vyrobit, ale ani spotřebovat. Množství pozemků je omezené a jejich životnost je prakticky nekonečná. Jsou zde samozřejmě výjimky, jako například lomy, pískovny apod. Takové pozemky ztrácejí na hodnotě vlivem těžby. Hodnota pozemku spočívá v jeho schopnosti přinášet užitek. Ten může plynout z jeho využití. [9]

2.2.1 Členění pozemků podle zákona o oceňování majetku

Pro tuto práci je důležité zmínit dělení pozemků dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon dělí pozemky na: [15]

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále dělí na: [15]

- nezastavěné pozemky,
- zastavěné pozemky.

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ [15]

Oceňování stavebních pozemků podle zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku: *„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“*

2.3 Stavba

Přestože se pojem „stavba“ nachází v mnoha zákonech, přináší to problém s hledáním vhodné definice pro tento termín.

Stavbu chápeme jako objekt pevně s pozemkem spojený. Stavba je věc, která vznikla lidskou činností. K tomu, aby mohla stavba vzniknout, je nezbytné mít pozemek, se kterým je

spojena pevným základem. Jejich důležitou vlastností je jejich omezená životnost. Životnost se určuje na základě technických vlastností nebo ekonomické využitelnosti. [4]

2.3.1 Členění staveb podle zákona o oceňování majetku

Dále je nutno zmínit dělení staveb dle § 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zákon dělí stavby na: [15]

1. *Stavby pozemní, kterými jsou*
 - a) *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
 - b) *jednotky,*
 - c) *venkovní úpravy.*
2. *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,*
3. *vodní nádrže a rybníky,*
4. *jiné stavby.*

Zákon o oceňování majetku říká: „Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ [15]

2.3.2 Změny staveb, údržba a demolice

Podle Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) jsou definovány následující změny staveb: [1]

- **Novostavba objektu** – nově budovaný stavební objekt, který má charakter nového základního prostředku a tvoří prostorově ucelenou nebo technicky samostatnou část stavby
- **Rekonstrukce objektu investiční povahy prostá** – jsou to stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy, které mění technické parametry nebo účel stavebního objektu
- **Modernizace objektu investiční povahy prostá** – jedná se o rekonstrukci stavební povahy doplněnou takovými stavebními úpravami, jimiž nahrazujeme části objektu modernějšími, abychom odstranili části, které jsou technicky opotřebené, popřípadě abychom zvýšili vybavenost a užitelnost objektu
- **Rozšíření objektu:**
 - a) Zvětšení půdorysné plochy objektu beze změny původní výšky přístavbou při současném technickém i provozním spojení přístavované části
 - b) Zvýšení výšky stavebního objektu u části nebo v celé stávající půdorysné ploše nástavbou bez většího zásahu do původního stavebního objektu
 - c) Zvětšení obestavěného prostoru současně přístavbou i nástavbou
- **Rekonstrukce objektu s rozšířením** – rekonstrukce, která je spojena s přístavbou nebo nástavbou
- **Modernizace objektu s rozšířením** – modernizace, která je spojena s přístavbou nebo nástavbou
- **Údržba stavební povahy** – pravidelná péče o stavební objekty, kterou se snažíme zpomalit průběh opotřebení a předcházet negativním následkům opotřebení
- **Demolice** – tento pojem znamená úplné odstranění stávajícího objektu
- **Zásadní přestavba** – mění stavebně technický charakter objektu

Podle § 2 nového stavebního zákona definujeme změnu stavby jako:

Změnou dokončené stavby je:

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

2.4 Součást věci

Nový občanský zákoník definuje tento pojem jako: [19]

§ 505

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

- a) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*
- b) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 508

- a) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen "stroj") není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.*
- b) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesl odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být*

zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.

§ 509

Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Příslušenství věci

§ 510

- a) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*
- b) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*

Za součást staveb považujeme konstrukce, které jsou s ní spojené např. schody, zdi, okna dveře nebo vytápění. Za součást naopak nepovažujeme spotřebiče, které jsou zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi. Kamna, pračky a sporáky považujeme za součást staveb, pokud jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). [1]

Za součást stavby se považují i další stavby, které jsou s ní provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy jsou dvě části stavby komunikačně propojeny např. společnou chodbou, dveřmi nebo jsou spojeny plochou střechou. Provozní propojení není stav, kdy mají stavby pouze společné instalace.

Kromě jiných kritérií je důležité také vlastnictví věci. Součástí věci je vždy vlastnictvím toho, kdo vlastní hlavní věc, i když ji pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby mohou být i jiné stavby např. kůlna, dřevník, žumpa nebo přípojka vody.

Příslušenství bytu tvoří místnosti a prostory určené k užívání s bytem, jako jsou například předsíně, záchody, komory, haly nebo koupelny. Toto příslušenství není samostatným předmětem právního vztahu. Jejich užívání je součástí nájmu bytů nebo nájmu nebytových prostor. Příslušenství může být buď samostatné (pro jeden byt), nebo společné pro více bytů v domě. Příslušenství bytu nezahrnuje tzv. společné prostory domu.

Chlévy, sýpky a stodoly nejsou příslušenstvím bytu, jelikož jsou určeny k chovu hospodářských zvířat a nejsou tedy účelově slučitelná s bytem.

Garáž může být součástí domu, pokud je s ním provozně spojena, nebo může být samostatnou věcí. Vzhledem k tomu, že je garáž určena ke garážování motorových vozidel, a ne k uspokojování bytové potřeby, nelze garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 Občanského zákoníku. Příslušenstvím bytu nemůže být ani garážové stání ve společných garážích.

2.5 Katastr nemovitostí České Republiky

Katastr nemovitostí České republiky byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Zabývá se podrobnou evidencí nemovitostí. Představuje soupis, geometrické a polohové určení všech nemovitostí na území státu. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Je veden jako ucelený a pravidelně aktualizovaný informační systém. Tvoří jeden ze základních informačních systémů státní správy v České republice. [7]

Zákon číslo 256/2013 Sb. říká, že: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)* je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“

Katastr je věrohodným zdrojem informací, které slouží: [16]

- a) *k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,*
- b) *pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným výše*

V katastru se evidují:

- a) *pozemky v podobě parcel,*
- b) *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- c) *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*

- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

2.6 Cena a hodnota

Naše zákonodárství velmi často nerozlišuje pojmy cena a hodnota a splývání pojmů je rozšířené také mezi laickou i odbornou veřejností. Pojem cena se používá pro nabízenou, požadovanou nebo zaplacenou částku. Skutečná cena je vytvořena trhem, tedy poptávkou a nabídkou. Cena ovšem může, ale nemusí mít vztah k hodnotě věci. Cenu lze tedy charakterizovat jako hodnotu směny při dané poptávce a nabídce. V současné době se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

Cena je peněžní částka: [4]

- sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- určená podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek nebo prospěch pro vlastníka dané věci, k určitému datu.

2.6.1 Druhy cen a hodnot

V tento okamžik je vhodné vysvětlit si několik typů cen a hodnot. Jak již bylo řečeno, hodnota neznamena to stejné jako cena. Při oceňování je vždy nutné definovat, jakou hodnotu chceme získat. [1]

- **Cena zjištěná** – Někdy se tato cena označuje jako „cena administrativní“. Tato cena se určuje podle cenového předpisu. Zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů upravuje způsoby oceňování věcí, práv a dalších majetkových hodnot.
- **Cena pořizovací** – Zákon o účetnictví č. 563/91 Sb. říká: „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“

- **Cena reprodukční** – Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Je to tedy cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu amortizací. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci technickohospodářských ukazatelů.
- **Cena sjednaná** – domluvená cena mezi kupujícím a prodávajícím
- **Věcná hodnota** – někdy označována za „substanční hodnota“. Je to reprodukční cena snížená o amortizaci a náklady na opravu vážných závad znemožňujících užívání věci.
- **Výnosová hodnota** – součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Tedy jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové míře uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.
- **Cena obvyklá** – Cena, za kterou je možno totožnou nebo porovnatelnou věc koupit v daném místě a čase. V soudní praxi se používá název „obecná cena“.

Zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů říká, že obvyklá cena je definována takto:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná k majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [22]

Tabulka 1: Typy cen podle cenového práva

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	Cena obvyklá (§ 492/1)	Hodnota věci, vyjádřená v penězích	
	Cena mimořádná (§ 492/2)	Hodnota s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci	
Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	Ceny sjednané (smluvní) - § 2 odst. 1 písm. a)	volné	Cena obvyklá (§ 2 odst. 6)
		regulované <i>(seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)</i>	- úředně (§ 5)
			- věcně (§ 6)
			- časově (§ 8, zrušeno)
		- cen. moratoriem (§ 9)	
	Ceny určené podle zvláštního předpisu - § 2 odst. 1 písm. b)	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM) Prováděcí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.	Cena obvyklá (§ 2 odst. 1 ZOM)
Cena mimořádná (§ 2 odst. 2 ZOM)			
Cena zjištěná (§ 2 odst. 3 ZOM)			

Zdroj: [1]

2.7 Oceňování nemovitostí v České Republice

V současné praxi oceňování nemovitostí se u nás pohybují zejména dvě skupiny osob, které se touto činností zabývají. I když je mezi nimi velký rozdíl, jsou mezi laiky často zaměňovány. Jedná se o činnosti znalců a odhadců.

2.7.1 Soudní znalci

Soudní znalec je odborníkem v oblasti, jako jsou ekonomika, stavebnictví nebo jiných specifických druhů zboží. Znalecká profese je upravena zákonem č. 36/1967 Sb. (zákon o znalcích a tlumočnících). Znalce jmenuje pro jednotlivé obory ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomu pověřen. Znalcem může být jmenována osoba, která splňuje podmínky pro tuto profesi určené. Mezi tyto podmínky patří například: [17]

- státní občanství České Republiky nebo jiného státu EU, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo trvalému pobytu v ČR,
- způsobilost k právním úkonům v plném rozsahu,
- bezúhonnost,
- a další.

Návrh na jmenování znalce mohou podat například orgány veřejné moci, vysoké školy, vědecké instituce nebo občanská sdružení, jestliže to vyplývá z předmětu jejich činnosti. Ke jmenování znalcem dojde na základě výběru mezi osobami splňujícími podmínky pro jmenování. Znalec je povinen složit slib do rukou toho, kdo jej jmenoval. Po složení slibu jsou zapsáni do seznamu znalců a tlumočnicků. Znalci jsou povinni vykonávat svou činnost osobně a řádně ve stanovené lhůtě, oboru a odvětví, ve kterém byli jmenováni. [17]

Znalci jsou zpravidla využíváni u soudu, jako odborníci na dané téma. Dalo by se říci, že znalec je odborným poradcem pro soudce, který není odborníkem v dané oblasti. Znalec je trestně odpovědný za vypracované posudky.

2.7.2 Odhadce majetku

Odhadce majetku je profese, kterou upravuje Živnostenský zákon č. 130/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Na rozdíl od znalce není odhadce jmenován státním orgánem. Odhadci působí spíše jako cenoví nebo techničtí poradci pro banky nebo spořitelny. Dále jejich služby využívají lidé, kteří realitní obchody uskutečňují pouze několikrát za svůj život. I když v takových situacích se doporučuje využít služeb znalce, jelikož ti svou odbornost museli prokázat daleko důkladněji.

Dle uvedeného zákona je možné požádat o vydání živnostenského oprávnění pro následující kategorie oceňování majetku: [14]

- Věci movité
- Věci nemovité
- Nehmotný majetek
- Finanční majetek
- Podniky

Živnostenský zákon stanovuje také požadavky na vzdělání nebo odbornou praxi žadatele o živnostenské oprávnění odhadce. Ohled se bere na vybranou kategorii oceňování majetku a dále vymezuje požadavky na: [14]

- Zamezení střetu zájmů
- Uchování důvěrnosti informací
- řádné provozování živnosti
- pojištění profesní odpovědnosti za případné škody vzniklé v souvislosti s vykovávanou činností odhadce majetku
- zajištění systému jakosti a odpovědnosti

2.7.3 Podklady pro oceňování

Níže uvedené podklady pro ocenění je znalec (odhadce) povinen uvést v náleзовé části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého dokladu je uveden název, kdo a kdy ho vydal a schválil, dále pod jakým jednacím číslem.

Mezi podklady k ocenění nemovitostí se řadí: [1]

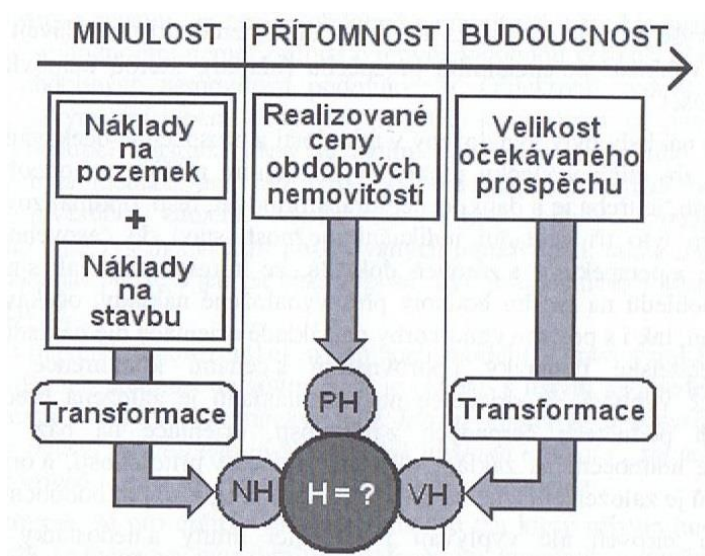
- **Výpis z katastru nemovitostí** – výpis by neměl být starší než 3 měsíce. Je však třeba zvážit, zda je pro orientační ocenění nutné vyžadovat nový výpis, jelikož je to spojeno s náklady. Pokud je výpis starší než 3 měsíce, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální.
- **Kopie příslušné části katastrální mapy** – Na kopii musí být vyznačen oceňovaný pozemek. Kopie katastrální mapy by opět neměla být starší než 3 měsíce. Pokud je starší než 3 měsíce, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že kopie je stále aktuální.
- **Výpisy z pozemkové knihy** – Zejména pokud se týká stáří starších staveb. Dostupně jsou zpravidla na Pozemkovém úřadu. Při získávání informací o stáří budov má znalec možnost oslovit také obecní nebo městský úřad, či magistrát.
- **Cenová mapa pozemku** – Pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná.
- **Výkresová dokumentace** – Skutečné provedení staveb, pokud možno schválené stavebním úřadem

- **Stavebně právní dokumentace** – Uzemní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací.
- **Nájemní smlouvy** – Společně s výměrami prostor
- **Pasporty nemovitostí**
- **Přiznání k dani z nemovitých věcí**
- **Pojistné smlouvy**
- **Smlouvy o správě**
- **Smlouvy o službách**
- **Výsledky místního řešení** – Ohledání nemovitosti, provedené zásadně osobně odhadcem, za pomoc příslušného nestranného pomocníka
- **Příslušné katalogy, předpisy**
- **Výpovědi účastníků a svědků, fotografie** – Například u soudních sporů
- **Databáze informací**

3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Při oceňování nemovitostí se používají tři metody. Metody, kterými lze danou nemovitost ocenit jsou: metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Každá z nich je postavena na jiném časovém úseku a jiných matematických koeficientech. Nákladová metoda pracuje s náklady, které byly vynaloženy na pořízení nemovitosti v minulosti až do budoucnosti. U porovnávací metody se snažíme odhadnout hodnotu pomocí již známých a uskutečněných obchodů, které mají stejný nebo velmi podobných charakter. U výnosové metody se snažíme odhadnout, jaký přínos bude mít nemovitost pro majitele do budoucnosti. [21]

Na následujících schéma můžeme vidět základní oceňovací model.



Obrázek 1: Obecný oceňovací model

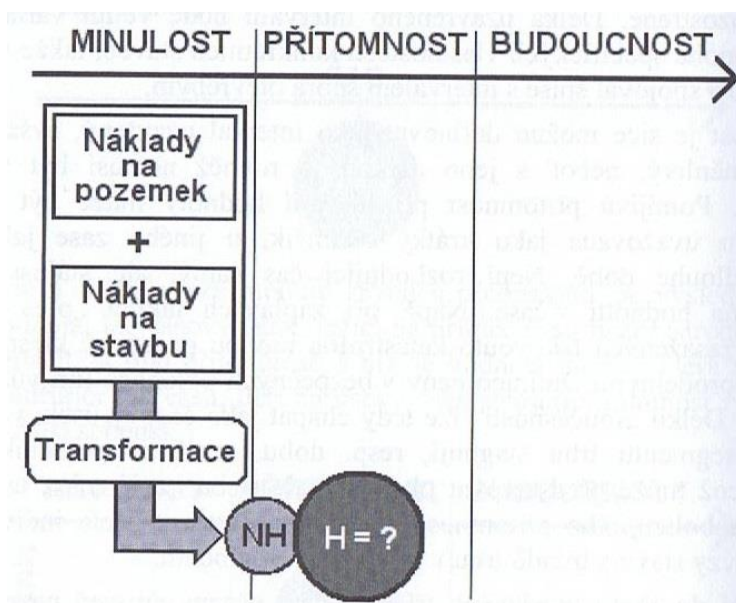
Zdroj: [19]

Základní oceňovací model svým pojetím vzdáleně připomíná nákladově užitkové analýzy, které se používají při investičních rozhodnutích. Rozdíl je v tom, že zde nejde o přípravnou fázi se zatím otevřeným prostorem pro výběr variant, ale o hodnocení již nastalé situace. Nemovitosti jsou již postaveny, jsou v provozu, takže náklady už byly vynaloženy a nelze je vrátit. Realizace předpokládaných efektů již probíhá, výnosy už jsou generovány.

Jelikož náklady byly vynaloženy v minulosti a prospěch pro vlastníka je očekáván v budoucnosti, je třeba data transformovat. [21]

3.1 Nákladový způsob ocenění majetku

První ze způsobů ocenění majetku je metoda nákladová. Jak je již jasné z názvu této metody, je založena na výpočtu hodnoty majetku pomocí výše nákladů, které byly vynaloženy v minulosti na vznik posuzované nemovitosti. Výsledek této metody se označuje jako nákladová (substanční) hodnota nemovitosti. Vychází z předpokladu, že v minulosti byly vynaloženy náklady na nemovitost, které lze jednoduše doložit, odvodit nebo finančně vyjádřit. Protože ale tyto náklady byly vynaloženy v minulosti, je nutno tyto náklady transformovat do současnosti. Hledáme současnou hodnotu, proto je potřeba data objektivizovat, aby mohly sloužit jako aktuální měřítko. [21]



Obrázek 2: Nákladový přístup

zdroj: [21]

„Základní idea nákladového přístupu proto vychází z úvahy, že účastníci trhu na vyšší hodnoty posuzovaných nemovitostí mohou soudit mimo jiné podle velikosti nákladů, kterou jsou pro jejich vznik podmiňující, resp. které by bylo třeba vynaložit, aby vznikly nemovitosti posuzovaným podobné, obdobné či ekvivalentní (substituční, konkurenční).“ [21]

V tomto postupu se počítá s racionálním chováním účastníků trhu. Čím vyšší jsou pořizovací náklady, tím větší cenu je poptávající ochoten akceptovat. Základním konceptem měření je zde princip nákladů ztracené příležitosti (opportunity cost), který vychází z předpokladu, že se účastníci trhu rozhodují v podmínkách omezených zdrojů mezi užitek získaným nebo obětovaným (buď zakoupí nabízenou nemovitost, nebo koupí pozemek a stavbu vybuduje na vlastní náklady).

Než přejdeme k typům výpočtu stavebních nákladů, je nutno si říci, že neexistuje žádná přesná metoda výpočtu, která nám zaručí stoprocentní přesnost výpočtu. Jelikož zde působí mnoho faktorů, musíme ceny brát jako orientační. Odhad stavebních nákladů v souvislosti s oceňováním nemovitostí lze charakterizovat jako dílčí dovednost, ke které jsou potřeba zkušenosti, znalost stavebních postupů, znalost aktuálních cen, apod.

K vyčíslení nákladů za účelem odhadu nákladové hodnoty staveb se hodnotiteli nabízejí následující možnosti: [21]

- Postupy běžně používané a respektované ve stavebnictví, založené na součtu dílčích ocenění nákladů na všechny jednotlivé položky. Například položkový rozpočet.
- Postupy, při nichž jsou jednotlivé položky vhodným způsobem slučovány. Jedná se například o metody agregovaných položek.
- Pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU).
- Lze použít i kombinaci výše zmíněných metod.

3.1.1 Zjištění výchozí ceny položkovým rozpočtem

Je to metoda, která rozlišuje jednotlivé stavební prvky na základě druhu a výměry. Celkové objemy pro každý druh se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v katalogu stavebních prací. Součtem zjistíme reprodukční pořizovací cenu.

Celkové náklady na stavbu je potřeba utřídit, takže se shromažďují do jednotlivých celků. Roztřídění těchto celků je pouze doporučené a je na každém, jestli se jím budou řídit nebo si sestaví vlastní celky. Nejčastěji se užívá následující členění: [21]

- Projektové a průzkumné práce – např. geodetické práce
- Provozní soubory – např. lešení nebo výtahy
- Stavební objekty
- Stroje a zařízení – které nejsou součástí stavebních objektů
- Umělecká díla
- Vedlejší náklady – např. na zřízení stavby
- Ostatní náklady – např. práce nestavebních firem
- Rezerva – pro nepředvídatelné náklady
- Jiné investice – např. na získání okolních pozemků

- Náklady z investičních prostředků – např. archeologické naleziště
- Náklady z neinvestičních prostředků – např. záporné úroky

3.1.2 Metody agregovaných položek

Podstata této metody spočívá ve sloučení některých dílčích položek užívaných při tvorbě „položkových“ rozpočtů tak, aby ve výsledku vyjadřovaly náklady na určitou část stavby. Například se může jednat o agregovanou položku, kde budou sečteny náklady na vyhotovení zateplení budovy (zednické práce, materiál, doprava). Touto metodou se dá velice zjednodušit výpočet celkových nákladů, ovšem je při ní důležité mít dostatek zkušeností v oboru. Řada specializovaných firem se zaměřuje na tvoření takzvaných „balíčků“, kde seskupují náklady „na míru“ technologiím. [21]

3.1.3 Výpočet ceny pomocí THU

Technicko-hospodářské ukazatele (THU) jsou v podstatě jednotkové nákladové ceny, které se vztahují na jednotlivé stavby (celky). Získávají se zpětně na již realizovaných stavbách a přepočítávají se do vhodně zvolených jednotek. Podstata je teda v úplné agregaci dílčích nákladů a ve vyjádření celkových nákladů na celou stavbu násobením zvoleného THU příslušným objemovým parametrem. V České Republice se často používají jednotkové ceny v Kč na 1 m² nebo 1 m³. [21]

Firmy, které se specializují na rozpočtování ve stavebnictví, tvoří databáze technicko-hospodářských ukazatelů pro různé typy staveb. Databáze jsou často ve formě katalogových listů, kde lze podle charakteristiky stavby vyhledat k ní podobnou. Někdy se stává, že nelze odhad pomocí této metody provést, protože v katalogových listech není žádná podobná nemovitost, se kterou by oceňovaná dala porovnat. Jestliže katalogové listy obsahují vedle základních THU i strukturu nákladů po vybraných dílčích částech staveb, je možné dílčí náklady na lišící se části vhodně upravit a THU optimalizovat tak, aby se co nejvíce shodovaly s náklady na stavbu oceňovanou. [21]

Jedna z typických THU může obsahovat tyto položky: [21]

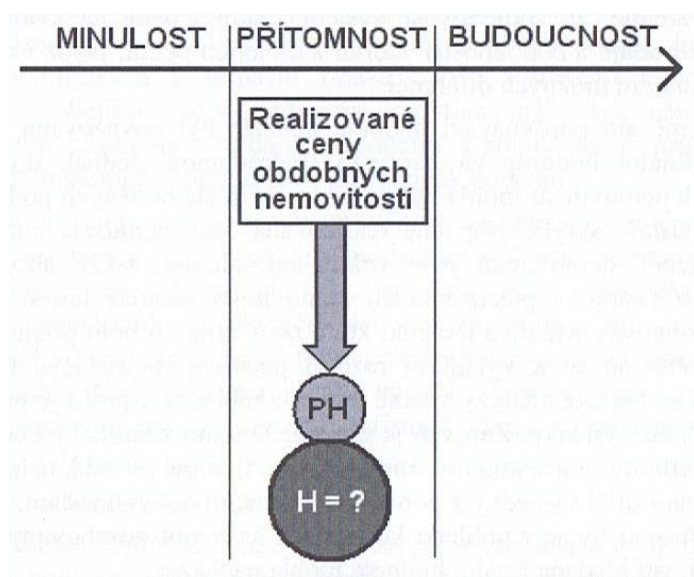
- **Stručný popis objektu** – Bytový dům s garážemi v suterénu. 4 nadzemní podlaží s plochou střechou. Nosný systém celého objektu je železobetonový monolitický stěnový.
- **Technické vybavení:** Vytápění s plynovými kotelny, měření a regulace
- **Infrastruktura:** Napojení na inženýrské sítě – nové kanalizace
- **Venkovní objekty:** Komunikace a chodníky
- **Kapacity:**

Obestavěný prostor	21800 m ³
Zastavěná plocha	1730 m ²
- **Cena stavby:**

Infrastruktura	200 000 Kč
Bytový objekt	2 000 000 Kč
Stavba celkem	2 200 000 Kč

3.2 Porovnávací způsob ocenění majetku

Jak je již z názvu jasné, tato metoda se zabývá srovnáním jiných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí. Pro porovnání si musíme vybrat nemovitosti, které jsou jí co nejvíce podobné a byly by prodány za podobných podmínek. Z časového hlediska například oproti nákladové metodě pracujeme s aktuálními daty. Hlavním předpokladem této metody je, že pokud jsou si nemovitosti velmi podobné nebo skoro totožné, budou prodány za velmi podobnou cenu. [21]



Obrázek 3: Porovnávací přístup

Zdroj: [21]

Je to systematický a analytický proces. Průběh může mít celou řadu variant a jejich kombinací, nicméně je pro něj typické, že obvykle bývá rozdělen do tří etap: [21]

- **Přípravná fáze:** Sběr informací
- **Porovnávací fáze:** Výběr vzorků
Volba vhodného způsobu a jednotky porovnání
Nalezení cenotvorných diferencí
Výběr a aplikace vhodného typu porovnávací analýzy
- **Závěrečná fáze:** Vyhodnocení dílčích výsledků
Výsledná indikace porovnávací hodnoty

Jednotlivé kroky celého procesu se mohou v praxi prolínat nebo mohou být slučovány. Pokud se tak děje musí mezi sebou respektovat některé úzké podmiňující vazby.

Pokud chceme přesné výsledky při použití této metody, musí být splněny čtyři základní podmínky:

- Oceňovaná a porovnávací nemovitost si musí být opravdu podobné a porovnatelné
- Ceny u obou nemovitostí musí být aktuální
- Porovnání musí probíhat při stejných podmínkách pro účastníky trhu a příslušný segment
- Porovnávané ceny musí být stanoveny z dostatečného počtu uskutečněných obchodů

Pokud je jedna nebo více podmínek porušeno, logicky tato metoda ztrácí smysl, protože její výsledky budou nepřesné. Z čehož plyne, že nemovitosti, které jsou často obchodované lze porovnávací metodou ocenit poměrně spolehlivě, ovšem pokud se jedná o unikátní nemovitost, tato metoda je pro ocenění nevhodná.

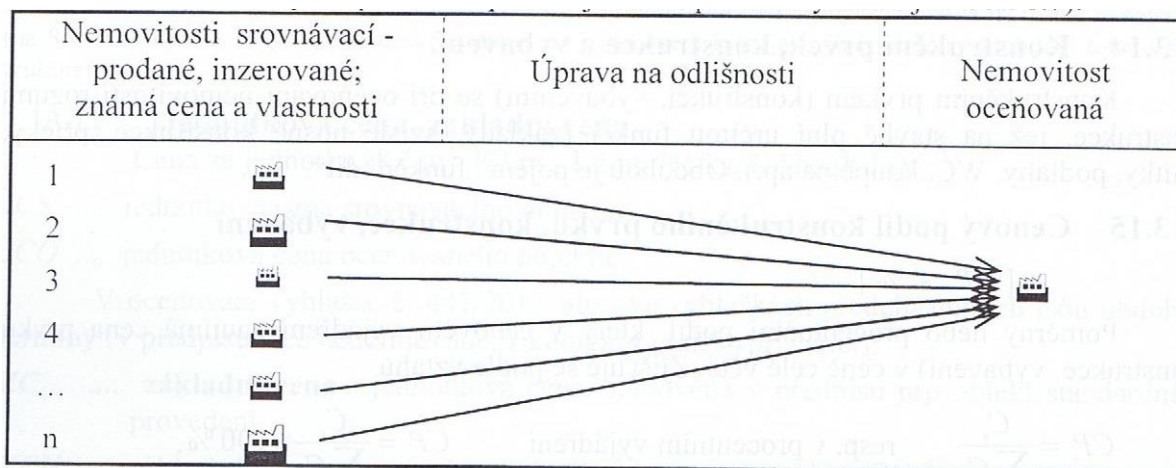
Nemovitosti porovnáváme podle řady hledisek: [22]

- Druh a účel
- Koncepce a technické parametry
- Materiál

- Kvalita provedení
- Technický stav
- Velikost
- Využitelnost
- Umístění
- Projevy okolí

Pro samotné porovnávání je nejdůležitějším kritériem shodný segment trhu jako u nemovitostí oceňovaných. V případě informační nouze se nevyklučuje ani segment sousední, ale přesnost metody tím značně klesá. Z nejpodobnějších se vyberou takzvané vzorky. Podle typu, kvality a kvantity dat a počtu zvolených vzorků je dále třeba vybrat způsob porovnání, který budeme aplikovat.

Je možno použít **porovnání přímé**, označované také jako párová analýza. Při přímém porovnání mají vzorky konkrétní podobu a oceňované nemovitosti jsou s jednotlivými vzorky porovnávány v párech. Přednosti přímého porovnání jsou především v tom, že o vlastnostech vzorků se lze v případě potřeby dodatečně přesvědčit. Zápory jsou v tom, že na příslušném vzorku celé porovnání „stojí a padá“. [1]

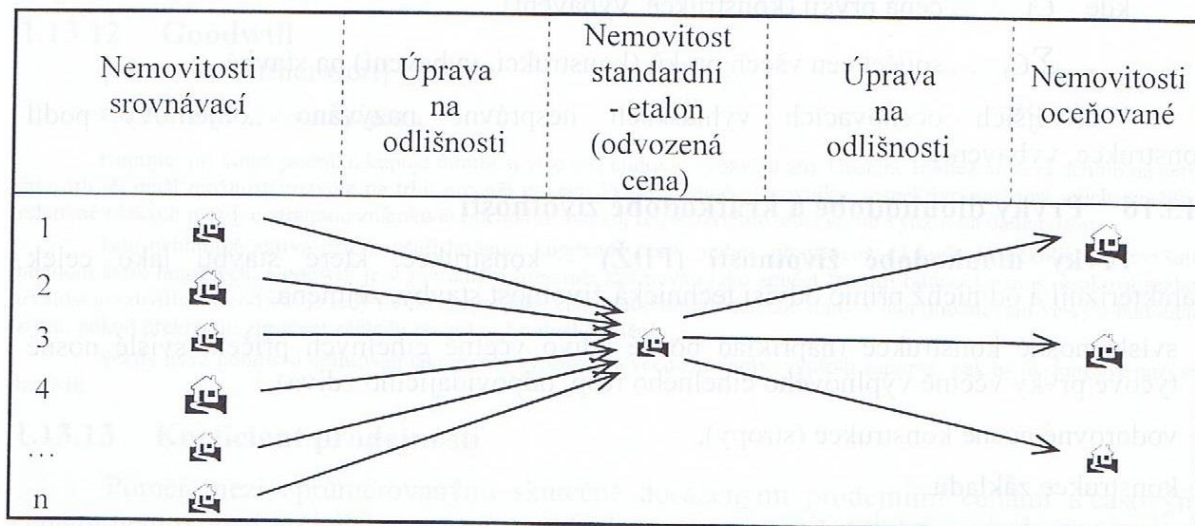


Obrázek 4: Přímé porovnávání

Zdroj: [1]

Jako druhý způsob porovnání se uvádí **porovnání nepřímé**. V této metodě se oceňovaný subjekt srovnává s referenčním vzorkem, který má funkci reprezentanta, zastupujícího danou množinu vzorků. Takového reprezentanta je možno si vytvořit například z velkého množství stejných bytů. Má to tu výhodu, že konstrukce referenčního vzorku je známa a lze se k ní

kdykoli vrátit. Druhou možností je cenu referenčního vzorku ve formě dat převzít z externích databází. Při použití sekundárních dat je potřeba zvýšené obezřetnosti, jelikož se data mohou vztahovat k nežádoucímu vzorku. Za výhodu lze považovat to, že je zde menší prostor pro chybu, neboť je možno statistickými metodami ošetřit a vyřadit extrémně odlišné vzorky. [1]



Obrázek 5: Nepřímé porovnávání

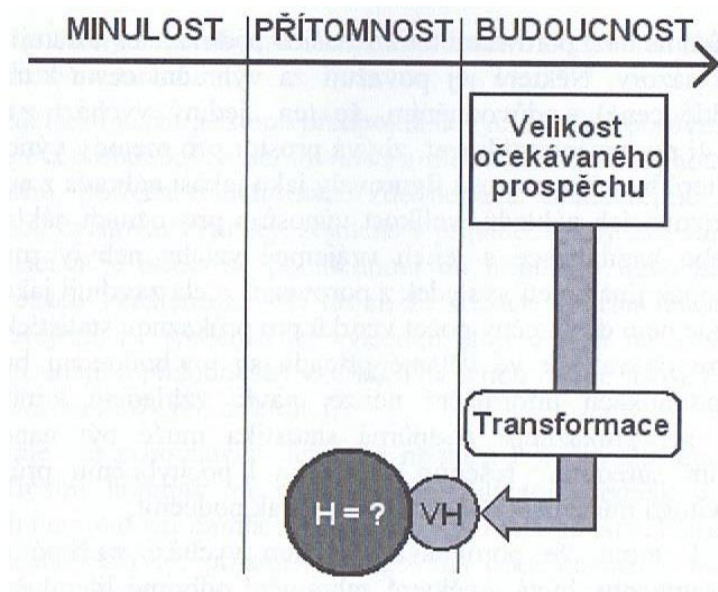
Zdroj: [1]

Mezi databáze založené na sekundárních datech lze považovat i cenové mapy stavebních pozemků. Tyto mapy existují pro některá města a obce ČR. U nich je největší riziku aktuálnosti, jelikož trh může měnit rychle, za to mapy se mění například jednou ročně. [1]

3.3 Výnosový způsob ocenění majetku

Dalším způsobem, o který se může odhadce opřít, je způsob výnosový. U této metody je pohled směřován do budoucnosti. Hodnotu nemovitosti v tomto případě měříme prostřednictvím velikosti prospěchu, jaký mohou nemovitosti svému majiteli přinášet. Čím větší potenciální prospěch v nemovitosti bude, tím větší cenu za ni bude ochoten kupující zaplatit a prodávající očekávat. Čím vyšší, časově delší a jistější prospěch bude nemovitost zaručovat, tím vyšší cenu je potenciální kupující ochoten akceptovat.

Základní principy výnosového přístupu symbolizuje následující schéma, jehož výsledek je označen jako výnosová hodnota (VH).



Obrázek 6: Výnosový přístup

Zdroj: [21]

Výnosový přístup je založen na očekávání. Jde v podstatě o očekávání možného příslibu, který se odehraje někdy v budoucnu. Budoucí stav sebou nese určitou část rizika a nejistoty, proto mu lidé přiřkládají menší hodnotu než současnému. Proto je nutno budoucí stav transformovat do současnosti tak, aby byl současným měřítkem.

3.3.1 Diskontace

Vyjádřené výnosy z nemovitých věcí představují očekávané hodnoty v budoucnu. Tyto hodnoty je nutno přeměnit na hodnoty současné, pokud je chceme vyjádřit v hodnotách k datu ocenění. K transformaci lze použít dva způsoby. První z nich je diskontování.

Proces diskontování se používá v případech, kdy je k dispozici řada jednotlivých, budoucích, ročních výnosů s možnou proměnlivou výší. Výnosy je nutno jednotlivě odúročit pomocí diskontní míry a poté sečíst. Tím získáme výnosovou hodnotu nemovité věci. Výnosy mohou být ovšem proměnlivé nebo časově omezené, proto má metoda diskontování různé varianty a vztahy: [12]

1. Výnos jen jeden rok

$$VH = V_t \times \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (1)$$

kde

VH... výnosová hodnota

V_t ... jednorázový výnos na konci roku t

i_d ... roční diskontní míra

$\frac{1}{(1+i_d)^t}$... odúročitel neboli diskontní faktor

2. Proměnlivý výnos

$$VH = V_1 \times \frac{1}{(1 + i_d)^1} + V_2 \times \frac{1}{(1 + i_d)^2} \dots + V_n \times \frac{1}{(1 + i_d)^n} \quad (2)$$

$$VH = \sum_{t=1}^n V_t \times \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (3)$$

kde

VH... výnosová hodnota

V_t ... výnos v roce t

i_d ... roční diskontní míra

n... počet uvažovaných roků, $n=1 \dots t$

$\frac{1}{(1+i_d)^t}$... odúročitel neboli diskontní faktor pro příslušný rok

3. Konstantní výnosy po určitou dobu (dočasná renta)

$$VH = V \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + i_d)^n}}{i_d} \quad (4)$$

kde

VH...	výnosová hodnota
V...	konstantní výnos v jednotlivých letech
i_d ...	roční diskontní míra
n...	délka trvání renty v rocích

4. Konstantní výnosy po neomezenou dobu (věčná renta)

$$VH = \frac{V}{i_d} \quad (5)$$

kde

VH...	výnosová hodnota
V...	konstantní výnos v jednotlivých letech
i_d ...	roční diskontní míra

5. Výnosy nelze počítat ihned, ale po uplynutí určité doby (odložená věčná renta)

$$VH = \frac{V}{i_d} \times \frac{1}{(1 + i)^k} \quad (6)$$

kde

VH...	výnosová hodnota
V...	konstantní roční výnos
i_d ...	roční diskontní míra
k...	odklad renty v rocích

6. Výnosy nelze počítat ihned, ale po uplynutí určité doby a pouze po určité době (odložená dočasná renta)

$$VH = V \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + i_d)^n}}{i_d} \times \frac{1}{(1 + i)^k} \quad (7)$$

kde

VH...	výnosová hodnota
V...	konstantní roční výnos
i_d ...	roční diskontní míra
n...	délka renty v letech
k...	odklad renty v rocích

3.3.2 Kapitalizace přímá

Na rozdíl od diskontace máme k dispozici jen jeden výnos. Proces kapitalizace používá tzv. kapitalizační míru, která obsahuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost.

Přímá kapitalizace vychází z předpokladu, že „mezi ročním výnosem a hledanou výnosovou hodnotou existuje pro daný segment trhu rovnováha a že lze tudíž hledanou výnosovou hodnotu nemovitosti zjistit jako násobek ročního výnosu.“ [12]

$$VH = V \times k \quad (8)$$

kde

VH...	výnosová hodnota nemovité věci
V...	odhadnutý roční výnos
k...	koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou

Hodnotu koeficientu zjišťujeme porovnáním prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů stejných nebo podobných nemovitých věcí. Výsledek přímé kapitalizace zobrazuje možnou úroveň výnosové hodnoty. Legislativně jsou kapitalizační míry zakotveny v příloze č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). V této práci je jim věnován prostor v další kapitole.

3.3.3 Kapitalizace výnosová

Zabývá se vztahem mezi jediným budoucím reprezentativním výnosem z nemovité věci a současnou výnosovou hodnotou věci. Sleduje budoucí výnosy po dobu výhledového časového úseku, ve kterém bude vývoj budoucích výnosů objektivně odhadnutelný. Rozdíl oproti diskontování spočívá v tom, že není potřeba odhadovat budoucí výnosy v přesné číselné hodnotě. Míru kapitalizace tvoří míra výnosnosti a složka na návratnost. Odhad probíhá součtem nebo rozdílem těchto složek a riziko je tudíž rozloženo mezi obě části. Metod je zde více, podobně jako u diskontace. [12]

1. věčná renta (kdykoliv přerušeno, hodnota relativně bez ztráty)

$$VH = \frac{V}{i_v} \quad (9)$$

kde

VH... výnosová hodnota nemovité věci

V... reprezentativní výnos z nemovité věci

i_v ... míra výnosnosti (rovna míře kapitalizace)

2. úplná ztráta hodnoty během zvoleného období

$$VH = \frac{V}{i_v + \frac{1}{n}} \quad (10)$$

kde

VH... výnosová hodnota nemovité věci

V... reprezentativní výnos z nemovité věci

i_v ... míra výnosnosti

n... délka časového úseku v rocích

3. částečná ztráta hodnoty během zvoleného období

$$VH = \frac{V}{i_v - (-\Delta H \times \frac{1}{n})} \quad (11)$$

kde

VH...	výnosová hodnota nemovité věci
V...	reprezentativní výnos z nemovité věci
i_v ...	míra výnosnosti
n...	délka časového úseku v rocích
ΔH ...	změna hodnoty

4. nárůst hodnoty

$$VH = \frac{V}{i_v - (+\Delta H \times \frac{1}{n})} \quad (12)$$

kde

VH...	výnosová hodnota nemovité věci
V...	reprezentativní výnos z nemovité věci
i_v ...	míra výnosnosti
n...	délka časového úseku v rocích
ΔH ...	změna hodnoty

3.3.4 Výnosová a kapitalizační míra

Výnosová hodnota nemovitosti představuje v podstatě investici. Racionálně chovající se účastníci trhu očekávají od takové investice dva základní efekty: [12]

- Návratnost vloženého kapitálu
- Odměnu v podobě zisku

Odměna je ve vztahu k předpokládané akceptované současné výnosové hodnotě, která reprezentuje vložený kapitál.

Rozdíl mezi kapitalizační a výnosovou hodnotou je v tom, že míra kapitalizace vyjadřuje poměr mezi jediným očekávaným ročním výnosem a současnou hodnotou nemovitosti. Při přímé kapitalizaci je kapitalizační míra vyjádřena kompaktním číslem, ve kterém je složka výnosnosti a návratnosti zastoupena v nedefinovaném poměru na základy přímé reflexe trhu. Výnosová kapitalizace je součtem nebo rozdílem složek výnosnosti a návratnosti v závislosti na budoucí modelové situaci. Výnosová míra je aplikována na celou řadu budoucích výnosů, mezi které patří i návratnost, a pro jednotlivé výnosy je možno použít jiné míry výnosnosti.

Do kategorie kapitalizačních měr můžeme zařadit celkovou kapitalizační míru, míru kapitalizace pozemku, míru kapitalizace stavby, míru kapitalizace vlastního podílu apod. Mezi výnosové typy měr patří výnosová míra, úroková míra, diskontní míra a vnitřní míra výnosnosti. Výnosová míra je obvykle vyjádřením výnosů z vloženého kapitálu do nemovitých investic.

Úroková míra je užívána pro porovnání s výnosností jiných forem investic. Diskontní míra se používá pro vyjádření budoucích výnosů v jejich současných hodnotách.

Míru výnosnosti nelze přesně spočítat, pouze odhadnout. K takovému odhadu můžeme dojít dvěma způsoby:

1. Stavebnicový způsob odhadu míry výnosnosti – míra výnosnosti u obdobných typů nemovitostí upravena o přírážky nebo srážky za případná rizika

$$i_v = i_p \pm \Delta i \quad (13)$$

kde

i_v ... míra výnosnosti

i_p ... míra výnosnosti dosahovaná u obdobných nemovitých věcí

Δi ... přírážky a srážky reprezentující odlišnosti výchozí míry výnosnosti

2. Srovnání s výnosností relativně bezpečného typu investic a přičtení rizikové prémie

$$i_v = i_p + \Delta i \quad (14)$$

kde

$i_v \dots$	míra výnosnosti
$i_p \dots$	míra výnosnosti bezpečné investice na finančním trhu
$\Delta i \dots$	přirážky reprezentující rizika, hrozby, nevýhody ve srovnání s bezpečnou investicí

3.3.5 Rizika ve vztahu k nemovitostem

Rizika můžeme dělit na systémová a nesystémová. Systémová rizika spočívají v makroekonomickém pohledu, působí globálně. Příklady takových rizik jsou: [12]

- Politická situace
- Hospodářská situace
- Mezinárodní politická situace
- Změny úrokových měr
- Inflace

Nesystémová rizika se případně nemovitostí mění podle druhu nemovitosti a segmentu trhu. Mezi taková rizika, které vyplývají přímo z podstaty nemovitostí patří:

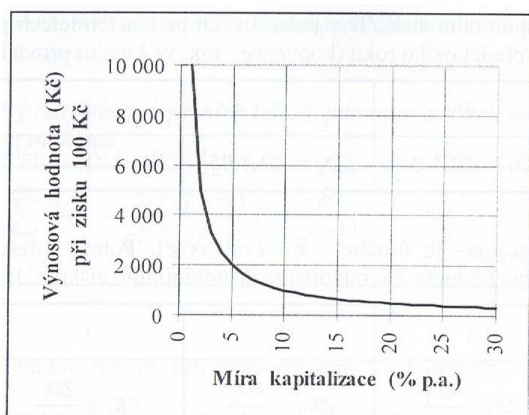
- **Technická rizika (staveb)** – stavební materiál, technologie, vybavení, statika apod.
- **Technická rizika (pozemek)** – výskyt radonu, ekologická zátěž apod.
- **Ekonomická rizika** – rychlé ekonomické a morální zastarávání, flexibilita apod.

Mezi riziky daného okolí a lokality, v níž se nemovitost nachází jsou:

- **Rozvoj území** – územní plán, zastavěnost, kvalita prostředí, infrastruktura apod.
- **Poloha nemovitosti** – sesuvy půdy, záplavy, nadměrný hluk apod.
- **Sociálně demografická** – vývoj populace, rozvrstvení, migrace apod.
- **Ekonomická** – kupní síla, změna nájmu, změna cen materiálů apod.
- **Jiná** – konfliktní sousedé, nedořešené spoluvlastnické vztahy

3.3.6 Citlivost výsledku na použitou míru kapitalizace

Použitá míra kapitalizace je velmi citlivou položkou při výpočtech výnosové hodnoty. V grafu je názorně vidět citlivost výsledku při výpočtu vztahem pro věčnou rentu. [1]



Obrázek 7: Citlivost na použitou míru kapitalizace

Zdroj: [1]

3.3.7 Míra kapitalizace dle cenového předpisu

Cenový předpis postupně sleduje vývoj úrokových měr v peněžních ústavech a míru inflace v ČR. Vzhledem k tomu, že základním úkolem předpisu je stanovení ceny pro daňové účely, je zohledněna i míra možného rizika vývoje trhu.

Tabulka 2: Míra kapitalizace dle cenového předpisu

Číslo položky	Typ stavby		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E,F,G	Nemovité věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovité věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovité věci obchod	7	8
4	F	D	Nemovité věci pro administrativu	6,5	
5	I,G	D	Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování	7,5	
6	P	Haly	Nemovité věci pro dopravu, stroje	7	
7	C	A	Nemovité věci školství	8	
8	D	A	Nemovité věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovité věci zdravotnictví	8	
10	Z,O	K,L	Nemovité věci zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovité věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovité věci sport	7	7
13	J		Bytové domy typové	5,5	
14	K		Bytové domy netypové	4,5	
15			Ostatní nemovité věci neuvedené	8	
16			Majetková práva	12	

U staveb oceňovaných podle paragrafu 31 ods. 1 písmene b) a c) se k příslušné míře připočte 0,1 až 0,5 na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy.

Zdroj: [1]

3.3.8 Vztah nominální a reálné úrokové míry

V tzv. nominální úrokové sazbě, odvozované obvykle z úroků na úvěry v bankách, není započten vliv inflace, která znehodnocuje dosažené úroky. Pro výpočty výnosnosti investice do vkladu v peněžním ústavu je vhodné odvodit i úrokovou sazbu reálnou, se započtením vlivu inflace.

Na první pohled by se zdálo, že stačí od nominální úrokové sazby odečíst roční míru inflace; matematicky však není vliv tak jednoznačný. Pokusme se proto odvodit potřebný vztah; lhůtu budeme uvažovat roční. Veličiny budou následující: [1]

J... hodnota kapitálu na začátku období

K₁... hodnota kapitálu na konci období se započtením pouze nominální úrokové míry

K... hodnota kapitálu na konci období se započtením obou vlivů, nominální úrokové míry i vlivu inflace

u_n... úroková míra nominální (% p.a.)

i_n... úroková míra nominální setinná (= $u_n/100\%$) za rok

q_n... úročitel nominální (= $1 + i_n$)

u_i... míra inflace (% za rok)

i_i... míra inflace roční setinná (= $u_i/100\%$)

q_i... úročitel pro roční míru inflace (= $1 + i_i$)

DF_i... diskontní faktor (odúročitel) pro roční míru inflace (= $1/q_i$)

i_r, i reálná úroková míra (setinná)

Odvozování rozdělíme na dvě části – nejprve zvýšení o úroky z nominální úrokové míry, následně diskontování (odúročení) vlivem inflace.

První fáze – zvýšení o úroky z nominální úrokové míry na **K₁**:

$$K_1 = J \cdot (1 + i_n) = J \cdot q_n$$

Druhá fáze – diskontování K_1 vlivem inflace na K :

$$K = K_1 \times \frac{1}{1 + i_i} = K_1 \times \frac{1}{q_i}$$

Dosaďme do této rovnice za K_1 z rovnice předchozí:

$$K = J \times q_n \times \frac{1}{q_i} = J \times \frac{q_n}{q_i} = J \times \frac{1 + i_n}{1 + i_i}$$

Úroková míra je poměrem výše úroku – U - a původního kapitálu – J -, kdy úrok je rozdíl mezi – K - a – J -, tedy:

$$i = \frac{U}{J} = \frac{K - J}{J} = \frac{K}{J} - 1$$

Dosaďme-li za – i - úrokovou míru reálnou – i_r - a za – K - z předchozí rovnice, obdržíme:

$$i_r = \frac{J \times \frac{1 + i_n}{1 + i_i} - J}{J} - 1 = \frac{1 + i_n}{1 + i_i} - 1$$

Krácením J , úpravou pravé strany na společného jmenovatele, resp. dalšími úpravami pak obdržíme vztahy:

$$i_r = \frac{i_n - i_i}{1 + i_i} = \frac{i_n - i_i}{q_i} = (i_n - i_i) \times \frac{1}{1 + i_i} = (i_n - i_i) \times \frac{1}{q_i}$$

(rozdíl nominální úrokové míry a inflace, dělený úročitelem inflace nebo násobený odúročitelem inflace) resp. vztah, nazývaný **Fisherova rovnice**:

$$i_r = i_n - i_i + i_n \times i_i \quad (15)$$

Jednodušší a častěji používaný vztah pro reálnou úrokovou míru je podíl dvou úročitelů – z nominální úrokové míry ($q_n = 1 + i_n$) a roční inflace ($q_i = 1 + i_i$).

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

Respektive pro zjištění reálné úrokové míry setinné:

$$i_i = \frac{q_n}{q_i} - 1 \quad \text{v procentech} \quad u_r = \left(\frac{q_n}{q_i} - 1 \right) \times 100 \%$$

Ze vztahu pro q_r jasně plyne, že v případě vyšší inflace než úrokové míry, se vklady znehodnocují, poněvadž q_r je v takovém případě menší než jedna.

4 OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI

Jako nemovitost, kterou v práci budu oceňovat, jsem si vybral nemovitosti zemědělského areálu ve Svatce, okres Žďár nad Sázavou. Tento objekt jsem si pro svou práci vybral po pečlivém projednání s vedoucím diplomové práce, panem docentem Pakostou.

4.1 Informace o nemovitosti

Oceňovaný zemědělský objekt – bývalý areál Plemenářského podniku – se nachází na okraji obce Svatka, vlevo od hlavní silnice v mírném svahu v místní průmyslové zóně. Město Svatka leží v severní části kraje Vysočina v chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Je vyhledávaným turistickým střediskem. Ve městě je městský úřad, mateřská a základní škola, kulturní a sportovní střediska, hotely a restaurace, obchodní domy, pošta, zdravotní střediska apod. Pracovní příležitosti jsem ve Svatce nedostačující.

Zemědělský objekt čp. 352 jsou, mimo jiné, malokapacitní jatka na porážku hovězího masa a zpracování masa. Z pohledu od vstupu jsou jatka umístěna v levé části objektu s novou světlou fasádou, pravá část bývalého seníku je zanedbaná a neudržovaná. Tento objekt je umístěn na okraji zastavěné části obce Svatka a je přístupný ze zpevněné místní komunikace v ulici U Koupaliště. Na vlastní provozovnu navazují další objekty – bývalý seník a bývalá odchovna býků. Obě tyto stavby jsou ve špatném technickém stavu. K nemovitosti dále patří venkovní úpravy – oplocení, rampa, příjezdová komunikace, zpevněné plochy, žumpa a lapol.

4.2 Ocenění areálu ve Svatce pomocí nákladového způsobu

Jako první způsob pro ocenění areálu ve Svatce jsem si vybral způsob nákladový, který následně bude doplněn způsobem komparativním a výnosovým.

4.2.1 Ocenění stavebních pozemků

Ocenění stavebního pozemku pomocí oceňovací vyhlášky k provedení zákona o ocenění majetku.

Stavební pozemky se oceňují pomocí cenových map, pokud ale cenové mapy nejsou aktuální nebo nejsou k dispozici vůbec, je potřeba cenu pozemku vypočítat pomocí oceňovací vyhlášky.

Oceňovací vyhláška obsahuje vzorec pro výpočet ceny stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (16)$$

kde

ZC...	základní cena stavebního pozemku v Kč za m ² ,
ZC _V ...	základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m ² uvedená v příloze
O ₁ ...	hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v příloze
O ₂ ...	hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v příloze
O ₃ ...	hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v příloze
O ₄ ...	hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v příloze
O ₅ ...	hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v příloze
O ₆ ...	hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v příloze

V našem případě jsou koeficienty následující:

$$ZC_V = 592,00$$

$$O_1 = 0,75$$

$$O_2 = 0,60$$

$$O_3 = 0,80$$

$$O_4 = 1,00$$

$$O_5 = 0,90$$

$$O_6 = 1,00$$

$$ZC = 592,00 \times 0,75 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = \mathbf{191,80 \text{ Kč/m}^2}$$

V dalším kroku ocenění musíme základní cenu stavebního pozemku upravit o další vlivy, které na ní působí.

$$ZCU = ZC \times I \quad (17)$$

kde

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m²,

I... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (18)$$

kde

I_T... index trhu

I_O... index omezujících vlivů pozemku

I_P... index polohy

V následujícím kroku si indexy vyčíslíme podle vzorců uvedených v oceňovací vyhlášce.

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum^5 P_i) \quad (19)$$

Znak	Popis	Kvalitativní pásmo	Hodnota P _i
1	Situace na dílčím trhu	II – nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III – ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	II – bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	I – negativní	-0,02
5	Ostatní neuvedené	II – bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV – zanedbatelná rizika	1,00

$$I_T = 1 \times (1 - 0,03) = 0,97$$

$$I_o = 1 + \sum^6 P_i) \quad (20)$$

Znak	Popis	Kvalitativní pásmo	Hodnota P_i
1	Geometrický tvar	II – tvar bez vlivu na užití	0,00
2	Svažitost a expozice	IV – svažitost do 15 %	0,00
3	Ztížené základové podm.	III – neztížené základové podm.	0,00
4	Ochranná pásma	III – CHKO II – IV zóna	-0,03
5	Omezení užívání	I – bez omezení	0,00
6	Ostatní	II – bez zvláštních vlivů	0,00

$$I_o = 1 + (-0,03) = 0,97$$

Jako poslední index, který potřebujeme pro ocenění tohoto pozemku, je index polohy.

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum^n P_i) \quad (21)$$

Znak	Popis	Kvalitativní pásmo	Hodnota P_i
1	Druh a účel užití stavby	I – druh hlavní stavby	0,30
2	Převažující zástavba v okolí	III – výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení na síť	I – na všechny sítě	0,00
4	Dopravní obslužnost	III – zpevněná nákl. komunikace	0,01
5	Parkovací možnosti	III – výkonné	0,01
6	Výhodnost pozemku	IV – komerčně využívaný	0,00
7	Vlivy ostatní	II – bez vlivů	0,00

$$I_p = 0,30 \times (1 + 0,01 + 0,01) = 0,306$$

Když máme spočítané všechny potřebné indexy, můžeme je dosadit do výše uvedeného vzorce, pro výpočet ZCU.

$$ZCU = 191,8 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,306 = \mathbf{55,22 \text{ Kč/m}^2}$$

Jako poslední krok ocenění stačí vynásobit zjištěnou ZCU počtem metrů čtverečních.

$$\text{Pozemek č. 354/2} = 238 \text{ m}^2 \quad \text{Cena} = 238 \times 55,22 = \mathbf{13\ 142,36 \text{ Kč}}$$

$$\text{Pozemek č. 354/1} = 1173 \text{ m}^2 \quad \text{Cena} = 1173 \times 55,22 = \mathbf{64\ 773,06 \text{ Kč}}$$

4.2.2 Ocenění dalšího pozemku

Areál ve Svratce obsahuje další pozemek, který již nemá klasifikaci stavebního pozemku, proto je pro něj odlišný způsob výpočtu ceny. U dalšího pozemku se budeme řídit vzorcem:

$$ZCU = ZC \times I_p \times 0,70 \quad (22)$$

Znak	Popis	Kvalitativní pásmo	Hodnota P_i
1	Druh hlavní stavby	I – druh stavby	0,60
2	Převažující zástavba v okolí	III – výrobní objekty	0,00
3	Možnost napájení sítě	I – na všechny sítě	0,002
4	Dopravní dostupnost	III – zpevněná nákl. komunikace	0,002
5	Parkovací možnosti	III – výborné	0,01
6	Výhodnost komerční	IV – komerčně využívaný	0,20
7	Vlivy ostatní	II – bez vlivů	0,00

Index polohy spočítáme pomocí výše uvedeného vzorce

$$I_p = 0,60 \times (1 + 0,002 + 0,002 + 0,01 + 0,20) = \mathbf{0,7284}$$

Nyní dosadíme do vzorce pro výpočet ZCU následujícího pozemku.

$$\text{ZCU} = 191,8 \times 0,7284 \times 0,70 = \mathbf{97,79 \text{ Kč/m}^2}$$

Nyní jako u předchozích pozemků vynásobíme vypočítanou hodnotu ZCU počtem metrů.

$$\text{Pozemek č. 831/5} = 907 \text{ m}^2 \quad \text{Cena} = 907 \times 97,79 = \mathbf{88\ 695,53 \text{ Kč}}$$

4.2.3 Ocenění budovy

Ocenění budovy provedeme také pomocí oceňovací vyhlášky. Před samotným výpočtem ceny budovy je potřeba uvést základní charakteristiky budovy a zapomenout bychom také neměli na vyčíslení výměr.

Základní betonové izolace proti vlhkosti, zdivo cihelné tloušťky 45 cm, stropy železobetonové montované a monolitické, dřevěný krov, pultová střecha s vlnitým eternitem a živičná krytina, klempířské konstrukce úplně pozinkovaný plech, vnitřní omítky vápenný štuk, vnější omítky stříkaný brizolit a barva, keramické obklady vnitřní ve výrobních prostorech a sociální zázemí, částečně speciální obložení plastovými deskami, schody u rampy betonové, podlahy dlažba a betonová mazanina, dveře dřevěné hladké nebo částečně prosklené, venkovní u porážky nerezové, vrata plechová, okna plastová a venkovní mříže, vytápění a ventilace el. přímotopy a klimatizační jednotka. Elektro motorový proud, hromosvod. Ohřev vody el. bojler, rozvod studené a teplé vody. WC standard, sprchový kout, výlevka, umyvadla. Odkanalizovaná do jímky.

Budova jatek má následující výměry:

$$\text{1.N.P.: } (15,2 \times 10,3) + (10,00 \times 1,80) + (1,50 \times 2,20) + (3,50 \times 1,85) + (7,50 \times 4,75) + (6,8 \times 2,3) = \mathbf{235,61 \text{ m}^2}$$

$$\text{Rampa 1: } (12,60 \times 1,25) + (1,60 \times 1,25) = \mathbf{17,85 \text{ m}^2}$$

$$\text{Rampa 2: } (12,60 \times 1,25) \times 1,30 + (1,60 \times 1,25) \times 1,20 = \mathbf{22,88 \text{ m}^3}$$

$$\begin{aligned} \text{Obestavěný prostor: } & (10,00 \times 1,80) \times 3,85 + (15,20 \times 4,70) \times 5,90 + (15,20 \times 4,70) \times 1,40 \times 0,50 \\ & + (15,20 \times 5,60) \times (5,90 + 3,95) / 2 + (2,20 \times 1,50) \times (2,90 + 2,00) \times 0,5 + (3,50 \times 1,85) \times (2,90 \\ & + 2,00) \times 0,5 + (7,50 \times 4,75) \times 3,85 + (6,80 \times 2,30) \times 3,40 = \mathbf{1174,31 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Celkem: 1197,19 m³

Charakteristika stavby

Podsklepení: Nepodsklepená

Svislá nosná konstrukce: zděná, tloušťka 45 mm

Podkroví: není

Typ: Budovy pro zemědělství živočišné produkce

Stáří budovy: 40 let

Opotřebení: 40/100 let = 40%

Dle oceňovací vyhlášky bychom pro tento typ budovy měli využít vzorec:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \quad (23)$$

kde

- ZCU... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby
- ZC... základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze
- K₁... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze
- K₂... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce uvedeného níže
- K₃... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce pro budovy uvedený níže
- K₄... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce níže
- K₅... koeficient polohový uvedený v příloze
- K_i... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Nyní přejdeme k samotnému výpočtu koeficientů podle oceňovací vyhlášky a jejích příloh.

$$ZC = 2695,00$$

$$K_1 = 0,939$$

K_2 vypočteme dle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (24)$$

kde

PZP... průměrná zastavěná plocha v m²

$$K_2 = 0,92 + (6,60 / 253,36) = 0,94605$$

K_3 vypočteme dle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad (25)$$

kde

v... průměrná výška podlaží v metrech

$$K_3 = (2,10 / 3,85) + 0,30 = 0,84546$$

Koeficient K_4 je zde nejtěžším krokem celého výpočtu. Tento koeficient vypočteme pomocí vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (26)$$

kde

n... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

Nadstandardní konstrukce:

<u>Číslo</u>	<u>Koeficient</u>
9	0,224
11	0,025 x 0,5 = 0,012
14	0,032
15	0,072
18	0,024
<u>19</u>	<u>0,023</u>
Součet	0,387

$$K_4 = 1 + (0,54 \times 0,387) = \mathbf{1,20898}$$

$$K_5 = \mathbf{1,00}$$

$$K_i = \mathbf{2,120}$$

Nyní můžeme přejít k výpočtu ZCU dle výše uvedeného vzorce.

$$ZCU = 2695,00 \times 0,939 \times 0,94605 \times 0,84546 \times 1,20898 \times 1,00 \times 2,120 = \mathbf{5\ 187,84\ Kč/m^3}$$

Když známe cenu stavby za m³, můžeme zjistit cenu celé stavby, do které ještě zahrneme celkové opotřebení, dle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (27)$$

kde

CS_N... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

ZCU... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku

P_{mj}... počet měrných jednotek stavby

o... opotřebení stavby v %

$$CS_N = 5187,84 \times 1197,19 \times (1 - (40/100)) = \mathbf{3\ 726\ 498,10\ Kč}$$

Jako poslední krok při ocenění budov je třeba cenu stavby upravit o takzvaný „koeficient úpravy“. Cenu upravíme dle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp \quad (28)$$

kde

CS... cena stavby v Kč,

CS_N... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P \quad (29)$$

kde

I_T... index trhu

I_P... index polohy

$$CS = 3726498,10 \times 0,97 \times 0,306 = \mathbf{1\ 106\ 099,17\ Kč}$$

4.2.4 Celková hodnota areálu nákladovým způsobem

Celkovou hodnotu areálu získáme součtem všech jeho pozemků a stavby, které se zde nacházejí.

Hodnota areálu:	Pozemek č. 354/2	13 142,36 Kč
	Pozemek č. 354/1	64 773,06 Kč
	Pozemek č. 831/5	88 695,53 Kč
	<u>Budova</u>	<u>1 106 099,17 Kč</u>
Celková hodnota areálu		1 272 710,12 Kč

4.2.5 Výpočet nájemného z ceny pronajímaných nemovitostí

Nelze-li obvyklé nájemné na trhu zjistit, lze odvodit nájemné z ceny nemovitosti, která má být pronajata. Roční nájemné se stanoví ve výši 5 % až 10 % ze zjištěné ceny nemovitosti podle vyhodnocení pronajímané nemovitosti z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází a možnosti komerčního využití.

Údaje o používaných prostorách:

Užívaná vnitřní plocha celkem: 151 m²

Cena stavby (zjištěná): 1 106 099,17 Kč

Pozemky užívané pro provoz jatek celkem: 793 m³

Výpočet nájemného:

Při stanovené výši 10 % je nájemné z vnitřních ploch jatek ve výši: **110 609,9 Kč**

Roční nájemné za m²: $110\,609,9 / 151,00 = 732,52$ Kč/m²

Nájemné z manipulačních ploch činí v průměru 5 % až 15 % ze zjištěné ceny pozemku.

Při stanovení 15 % z ceny pozemků činí nájemné pro jiný pozemek:

Cena pozemku 97,79 Kč/m²

Cena za užívaný pozemek: $793,00 \times 97,79$ Kč/m² = 77 547,47 Kč

Z toho 15 %: **11 632,12 Kč**

Technologie jatek:

Technologie jatek je odhadnuta na částku: 374 400 Kč (dle Znaleckého posudku Ing. Černého)

Tato technologie je zařazena do 3. odpisové skupiny, která je odepisována 10 let, proto pro stanovení nájemného použijeme sazbu 10 % z celkové hodnoty.

Roční nájemné činí: **37 440,00 Kč**

Celkové nájemné vypočtené z cen pronajímaných nemovitostí

Pronájem budovy jatek: 110 609,90 Kč

Pronájem pozemků: 11 632,12 Kč

Pronájem technologie: 37 440,00 Kč

Celkem: 159 682,02 Kč

Započtení míry inflace

Míra inflace vyjadřuje přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen neboli procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti 12ti předchozím měsícům.

Míra inflace za předchozí roky:

2012	3,3
2013	1,4%
2014	0,4%
2015	0,3%
2016	0,7%

Roční nájemné v roce 2017 činí: 159 682,02 Kč

Roční nájemné v roce 2016 činí $(159\,682,02 / 100,7) \times 100 = 158\,572$ Kč

Roční nájemné v roce 2015 činí $(158\,572 / 100,3) \times 100 = 158\,097,72$ Kč

Roční nájemné v roce 2014 činí $(158\,097,72 / 100,4) \times 100 = 157\,467,85$ Kč

Roční nájemné v roce 2013 činí $(157\,467,85 / 101,4) \times 100 = 155\,293,74$ Kč

4.3 Ocenění areálu ve Svatce pomocí porovnávacího způsobu

Jako druhý způsob ocenění vybrané nemovitosti jsem vybral způsob porovnávací, který by se měl dle předpokladů nejvíce přiblížit realitě.

4.3.1 Porovnávané nájem nemovitostí

Pro porovnání jsem vybral těchto 5 nemovitostí:

1. Skladové a výrobní prostory o rozloze 360 m². Zrekonstruováno, nová plastová okna, 230/280V, WC, sprcha, uzavřený klidový areál. Lokalita: Děčín, u dálnice. Cena: 34 Kč/m²/měsíc.
2. Skladovací prostory o rozloze 160 m² + 160 m². Uzavřený areál statku u silnice E 18. Lokalita: Radňovice. Cena: 15,60 Kč/m²/měsíc.
3. Skladovací a výrobní hala o rozloze 700 m². V průmyslové zóně poblíž dálnice. Možnost využít pozemek na parkování. Lokalita: Jihlava. Cena: 29 Kč/m²/měsíc.
4. Výrobní a skladovací prostory o rozloze 700 m². WC, sprcha. Napojeno na místní komunikaci. Lokalita: Třebíč. Cena: 37 Kč/m²/měsíc.
5. Výrobní a skladovací objekt o rozloze 78 m². Napojeno na R 43. 230/280V. Lokalita: Letovice. Cena: 64 Kč/m²/měsíc.

Tabulka 3: Porovnávací tabulka nemovitostí

Čistý nájem Kč/m ² /měsíc	Korelace					Srovnatelný nájem Kč/m ² /měsíc
	Zdroj	Lokalita	Vybavení	Technický stav	Další	
34	0,85	1	1	0,95	1	27,45
15,6	0,85	1	0,95	0,95	1	11,96
29	0,85	0,95	0,95	1	1	22,25
37	0,85	0,9	0,95	0,95	1	25,54
64	0,85	0,9	0,95	0,95	1	46,5
						133,7
						26,74

Zdroj: Vlastní zpracování

Minimum	11,96
Maximum	46,50
Průměr	26,74
Medián	25,54

Rozptyl	126,50
Směrodatná odchylka	11,23

4.3.2 Výpočet nájemného porovnávacím způsobem

Údaje o používaných prostorách:

Užívaná vnitřní plocha celkem: 151 m²

Výpočet nájemného

Průměrné měsíční nájemné porovnávaných nemovitostí: 26,74 Kč/m²

Průměrné roční nájemné: 26,74 x 12 = 320,88 Kč/m²

Pronajatá plocha našeho areálu: 151 m²

Roční nájemné v roce 2017 činí: 320,88 x 151 = 48 452,88 Kč

Započtení míry inflace

Roční nájemné v roce 2016 činí $(48\,452,88 / 100,7) \times 100 = 48\,116,06$ Kč

Roční nájemné v roce 2015 činí $(48\,116,06 / 100,3) \times 100 = 47\,972,15$ Kč

Roční nájemné v roce 2014 činí $(47\,972,15 / 100,4) \times 100 = 47\,781,02$ Kč

Roční nájemné v roce 2013 činí $(47\,781,02 / 101,4) \times 100 = 47\,121,33$ Kč

4.4 Ocenění areálu ve Svatce pomocí výnosové metody

Pro ocenění výnosovou metodou využijeme hodnoty nájemného, které jsme spočítali v minulých kapitolách. Vypočtené průměrné nájemné, které bychom mohli z nemovitého majetku získat poté dosadíme do vzorce pro výpočet výnosové hodnoty majetku.

Stanovení nájemného pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

Pro stanovení průměrného nájemného využijeme nájemné, které jsme vypočítali pomocí nákladového a porovnávacího způsobu. Porovnávací způsob je daleko využívanější v praxi, protože je přesnější, proto této metodě přiřadíme váhu 0,8. Částce nájemného z nákladového způsobu poté přiřadíme váhu 0,2.

Metoda	Průměrné nájemné za 5 let	Váha
Porovnávací	47 888,6 Kč	0,7
Nákladová	157 822,2 Kč	0,3

Průměrné nájemné za minulých 5 let stanovené porovnávací a nákladovou metodou je

80 868,68 Kč

Pro konečné stanovení výnosové hodnoty nemovitého majetku, kterým je tento areál tvořen dosadíme spočítanou částku nájemného do vzorce číslo 9, který zní:

$$VH = \frac{V}{i_v}$$

kde

VH... výnosová hodnota nemovité věci

V... reprezentativní výnos z nemovité věci

i_v ... míra výnosnosti (rovná míře kapitalizace)

Pro výpočet požadované hodnoty je třeba znát také míru kapitalizace, která je popsána v teoretické části této práce. V našem případě nahlédneme do oceňovací vyhlášky, kde je uvedena kapitalizace pro výrobní budovy 7,5 %. Výpočet tedy bude vypadat takto:

$$80\,868,68 / 0,075 = 1\,078\,249 \text{ Kč}$$

Výrobní areál skládajícího se z:

- Pozemek č. 354/2
- Pozemek č. 354/1
- Pozemek č. 831/5
- Výrobní budova

Je oceněn výnosovým způsobem pomocí odhadnutého nájemného ve výši 1 078 249 Kč

4.5 Porovnání vypočítaných hodnot

Celková hodnota areálu pomocí nákladové metody je 1 272 710,15 Kč

Celková hodnota areálu pomocí výnosové metody je 1 078 249 Kč

Výnosová hodnota je teda nižší než u nákladového způsobu, což může být způsobeno nepřesnostmi v nákladové metodě a jejím následným zkreslením hodnoty.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce byla aplikace výnosové metody při oceňování nemovitého majetku a vysvětlení pojmů s touto metodou souvisejících. Dále byly vysvětleny metody nákladová a porovnávací, jelikož jsou pro výpočet výnosové hodnoty nutné.

Nejprve bylo vysvětleno, co oceňování je, kdo je pověřen touto funkcí, kdo jí může vykonávat. Ve velké míře jsou zde vysvětlovány základní pojmy, které s problematikou souvisejí a dále legislativní rámec, který na tento obor působí. Neméně důležitou částí je vysvětlení všech metod oceňování, které jsou následně použity v praktické části.

Praktická část se zaměřuje na ocenění areálu, který je složen z několika pozemků a budovy, která je využívána jako výrobní budova místních jatek.

Pro požadovaný výstup této práce musely být použity všechny tři popisované metody. Jako první zde byla využita metoda nákladová, ta byla aplikována dle platné cenové vyhlášky, což je obdoba postupu dle technicko-hospodářských ukazatelů, které jsou popisované v teoretické části této práce. Pomocí nákladové metody byl vypočítán odhad ceny všeho nemovitého majetku v areálu. Dále z vypočítané hodnoty byl odvozen odhad nájemného, který by bylo možné za tento areál požadovat.

Jako druhá metoda byla použita metoda porovnávací. Pro ni bylo vybráno 5 podobných nemovitostí, které byly dále porovnávány, a následně z nich bylo vypočítáno dosažitelné nájemné. Hodnota nájemného je zde znatelně nižší, a to z důvodu nepřesnosti metody nákladové.

Pro výpočet celkové hodnoty výnosovou metodou bylo potřeba určit dosažitelné nájemné ze všech nemovitostí. Pro tento výpočet byly určeny váhy hodnotám, které byly vypočítány metodou nákladovou a porovnávací. Jelikož metoda porovnávací je v praxi využívána nejvíce a je předpokládána jako metoda nejpřesnější, byla jí přidělena váha 70 procent. Metodě nákladové, ve které mohou být nepřesnosti, byla určena váha 30 procent.

Na základě takto vypočítaného nájemného jsme přešli k samotnému výpočtu výnosové hodnoty areálu ve Svatce. Pro výpočet byla využita metoda výnosové kapitalizace podle oceňovací vyhlášky. Tato vyhláška určuje míru kapitalizace pro výrobní objekty na úrovni 7,5 procenta. Tato hodnota se dosadí v kombinaci s odhadovaným nájemným do vzorce číslo 9. Výsledná hodnota po konzultaci s vedoucím diplomové práce a soudním znalcem v jedné osobě je při dané situaci na trhu poměrně reálná, ač zde mohou být nepřesnosti způsobené různými odchylkami.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] BREALEY, Richard A., Stewart C. MYERS a Franklin ALLEN. *Teorie a praxe firemních financí*. 2., aktualiz. vyd. Přeložil Vladimír GOLIK, přeložil Zdeněk MUŽÍK, přeložil Liběna STIEBITZOVÁ. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0028-5.
- [3] COPELAND, Thomas E., Tim. KOLLER a Jack. MURRIN. *Valuation: measuring and managing the value of companies*. 3rd ed. New York: Wiley, 2000. ISBN 0471361-90-9.
- [4] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.
- [5] EITEMAN, David K., Arthur I. STONEHILL, Michael H. MOFFETT a Chuck. KWOK. *Multinational business finance*. Reading, Mass.: Addison-Wesley Pub. Co., c1998. ISBN 0-20152485-6.
- [6] KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. Praha: C.H. Beck, 1999. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-227-6.
- [7] KUBA, Bohumil. a Květa. OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí po novele*. 7. aktualizované a podstatně pozměněné vyd. podle stavu k 1.3.2002. Praha: Linde Praha, 2002. ISBN 8072013327.
- [8] MAŘÍK, Miloš a Pavla MAŘÍKOVÁ. *Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku: ekonomická přidaná hodnota, tržní přidaná hodnota, CF ROI*. Přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-61-0.
- [9] MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění, základní metody a postupy*. Praha: Ekopress, 2003. ISBN 80-86119-57-2.
- [10] MLČOCH, Jan. *Oceňování podniku: ekonomické aspekty*. Praha: Linde, 1998. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-145-6.
- [11] ORT, P. - *Moderní metody oceňování majetku na tržních principech*, Praha : BIVŠ, 2006. ISBN 80-7365-085-8
- [12] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [13] Vyhláška č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška)

- [14] Zákon č. 130/2008 Sb. (živnostenský zákon)
- [15] Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)
- [16] Zákon č. 256/2013 Sb. (zákon o katastru nemovitostí)
- [17] Zákon č. 36/1967 Sb. (zákon o znalcích a tlumočnících)
- [18] Zákon č. 563/1991 Sb. (zákon o účetnictví)
- [19] Zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)
- [20] ZAZVONIL, Zbyněk. - Výnosová hodnota nemovitosti, Praha: CEDUK, 2004. ISBN: 80-902109-3-7
- [21] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [22] ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0.
- [23] Znalecký posudek č. 009-113/2013 Ing. Černého

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A Přehled koeficientů pro ocenění stavebních pozemků
- Příloha B Přehled koeficientů pro výpočet Indexu trhu
- Příloha C Přehled koeficientů pro výpočet Indexu omezujících vlivů
- Příloha D Přehled koeficientů pro výpočet Indexu polohy
- Příloha E Přehled koeficientů pro výpočet hodnoty budovy a jeho K4
- Příloha F Přehled koeficientů pro výpočet hodnoty budovy a jeho K5
- Příloha G Základní ceny obestavěných prostor dle oceňovací vyhlášky
- Příloha H Foto z katastrální mapy- pozemky a budova

Příloha A

Přehled koeficientů pro ocenění stavebních pozemků

Označení	Název znaku	Hodnota znaku
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
II.	2001 - 5000	0,80
III.	1001 - 2000	0,70
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Haviřov a katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)} a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)} a C ^{a)} obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D ^{a)}	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec 0 velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O₆	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění

Příloha B

Přehled koeficientů pro výpočet Indexu trhu

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I.**	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.**	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.**	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.**	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.**	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III.**	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění

Příloha C

Přehled koeficientů pro výpočet Indexu omezujících vlivů

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 až -0,03
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně, nebo národní park ³⁾ ,	-0,01 až -0,03
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	-0,03 až -0,05
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění

Příloha D

Přehled koeficientů pro výpočet Indexu polohy

Znak			Kvalitativní pásma					
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	-0,10
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD - centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění

Příloha E

Přehled koeficientů pro výpočet hodnoty budovy a jeho K₄

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	TYP BUDOVY									
		J	K	L	M	N	O	P	R	S	Z
1	Základy včetně zemních prací	0,054	0,060	0,083	0,104	0,103	0,108	0,104	0,109	0,132	0,131
2	Svislé konstrukce	0,182	0,188	0,214	0,233	0,239	0,256	0,253	0,258	0,304	0,304
3	Stropy	0,084	0,082	0,113	0,123	0,131	0,117	0,118	0,120	0,138	0,138
4	Zastřešení mimo krytinu	0,049	0,053	0,062	0,063	0,061	0,069	0,062	0,063	0,070	0,070
5	Krytiny střech	0,023	0,024	0,022	0,023	0,022	0,028	0,023	0,023	0,029	0,029
6	Klempířské konstrukce	0,007	0,007	0,006	0,006	0,006	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,057	0,069	0,058	0,054	0,053	0,044	0,047	0,043	0,042	0,039
8	Úpravy vnějších povrchů	0,029	0,031	0,032	0,032	0,032	0,031	0,030	0,030	0,029	0,027
9	Vnitřní obklady keramické	0,013	0,021	0,008	-	-	-	-	-	-	-
10	Schody	0,029	0,030	0,031	0,030	0,023	0,023	0,027	0,022	0,018	0,018
11	Dveře	0,033	0,032	0,032	0,031	0,032	0,024	0,029	0,023	0,024	0,024
12	Vrata	-	-	0,003	0,003	0,003	0,018	0,018	0,027	0,030	0,030
13	Okna	0,053	0,054	0,052	0,043	0,042	0,043	0,042	0,033	0,034	0,034
14	Povrch podlah	0,030	0,031	0,029	0,030	0,031	0,032	0,032	0,031	0,029	0,030
15	Vytápění	0,048	0,047	0,038	0,017	-	-	0,011	0,012	-	-
16	Elektroinstalace	0,051	0,052	0,064	0,073	0,071	0,070	0,071	0,072	0,058	0,061
17	Bleskosvod	0,004	0,004	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,004	0,004
18	Vnitřní vodovod	0,032	0,033	0,022	0,019	0,033	0,024	0,023	0,022	-	-
19	Vnitřní kanalizace	0,031	0,032	0,020	0,017	0,031	0,023	0,021	0,019	-	-
20	Vnitřní plynovod	0,004	0,004	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	0,022	0,021	0,017	0,004	0,004	0,004	0,005	0,005	-	-
22	Vybavení kuchyní	0,019	0,018	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,039	0,038	0,029	0,028	0,027	0,023	0,021	0,020	-	-
24	Výtahy	0,013	0,013	0,010	-	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	0,057	0,056	0,052	0,064	0,053	0,053	0,053	0,058	0,052	0,054
26	Instalační prefabrikovaná jádra	0,037	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění

Příloha F

Přehled koeficientů pro výpočet hodnoty budovy a jeho K₅

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B, C, D, uvedená v tabulce č. 2	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce s 1001 obyvatel a více	0,90
6	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	0,80

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění

Příloha G

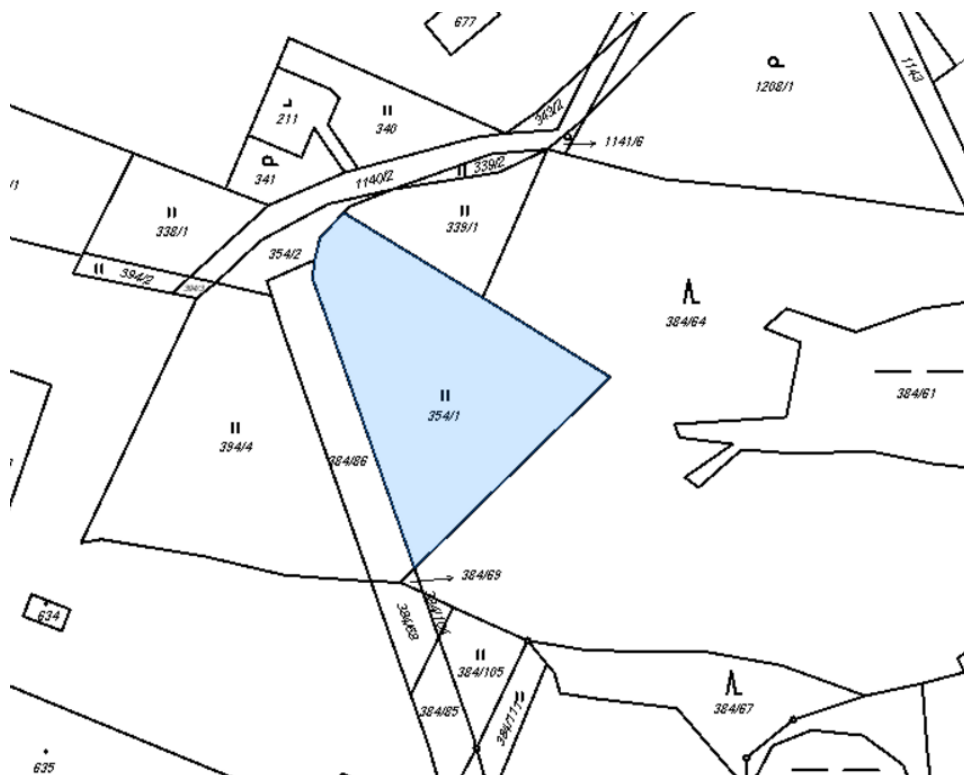
Základní ceny obestavěných prostor dle oceňovací vyhlášky

Typ	Číslo SKP	Kód CZ-CC	Účel užití budovy	Kč za m ³ obestav. prostoru	Kč za m ² podlahové plochy
1	2	3	4	5	6
A	46.21.18.1..1	1264	budovy pro zdravotnictví	2 740	
B	46.21.14.6..1	1272	budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity	2 830	
	46.21.19.9..1	1274	budovy nebytové ostatní		
C	46.21.17.1..1	1263	budovy škol, universit a pro výzkum	2 538	
D	46.21.16.3..1	1261	budovy pro společenské a kulturní účely	2611	
E	46.21.63.1..1	1265	budovy pro sport	2 579	
F	46.21.14.3..1	122	budovy pro administrativu	2 807	
G	46.21.19.1..1	121	budovy hotelů	2 710	
		113012	budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.		
H	46.21.14.2..1	123	budovy pro obchod a služby	2 669	
I	46.21.18.2..1	113011	budovy bytové ostatní (sociální péče)	2 239	
J	46.21.12.1..1	112	budovy vícebytové (typové)	1 950	
K	46.21.12.2..1	112	budovy vícebytové (netypové)	2 150	
L	46.21.13.1..1	125111	budovy pro průmysl	2 786	
M	46.21.51.2.1	125112	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)	3 076	
N	46.21.13.3.1	125113	budovy vodního hospodářství	3 247	
O	46.21.15.2.1	12711	budovy pro zemědělství rostlinná produkce	2 695	
		12713	budovy pro zemědělství živočišná produkce		

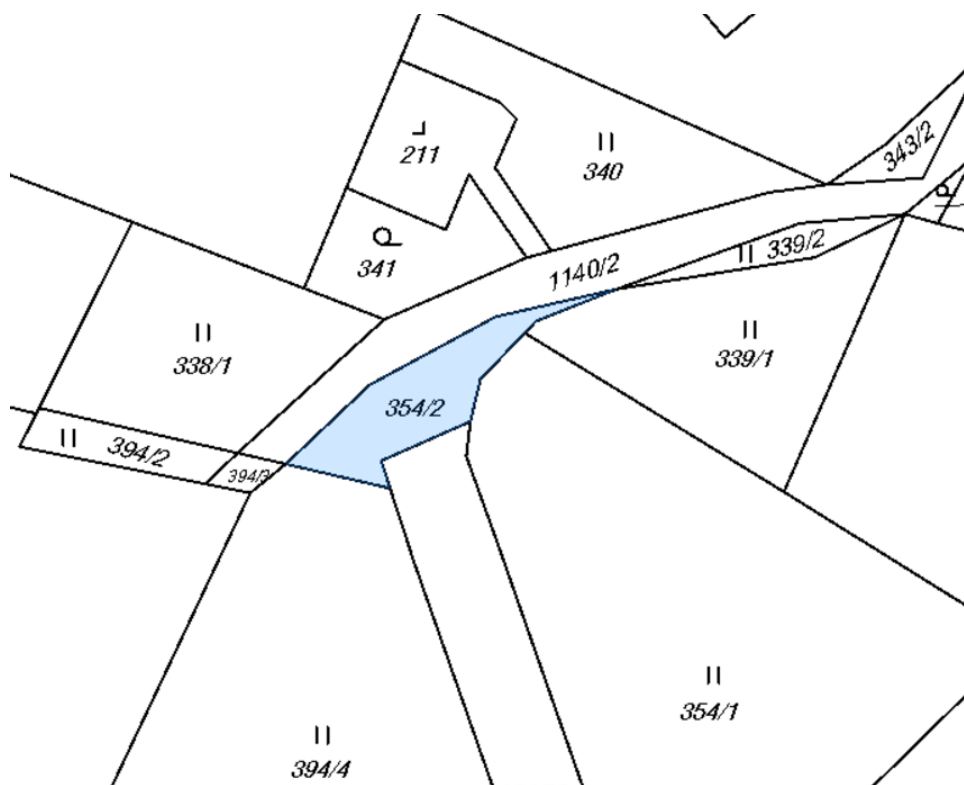
Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v pozdějším znění

Příloha H

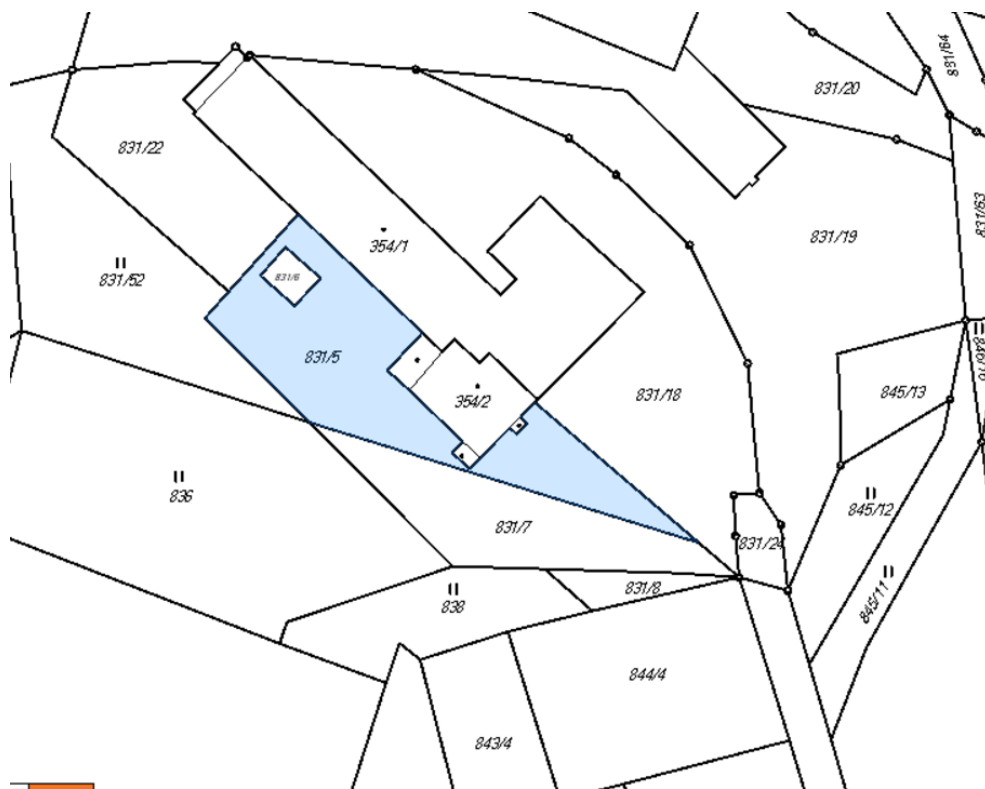
Foto z katastrální mapy- pozemky a budova



Zdroj: Katastrální úřad



Zdroj: Katastrální úřad



Zdroj: Katastrální úřad



Zdroj: Katastrální úřad