

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

REÁLNÉ DĚLENÍ NEMOVITOSTÍ - MULTIFUNKČNÍHO OBJEKTU

THE REAL ESTATE DIVISION - MULTIFUNCTIONAL BUILDING

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. VÍTĚZSLAV LUŽNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Vítězslav Lužný

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

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

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

Reálné dělení nemovitostí - multifunkčního objektu

v anglickém jazyce:

The real estate division - multifunctional building

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je shromáždit veškeré podklady o posuzované nemovitosti, navrhnout způsob nebo způsoby reálného rozdělení nemovitosti, provést ocenění nemovitosti před rozdělením, ocenit náklady, které si reálné rozdělení nemovitosti vyžádá, ocenit reálným rozdělením nově vzniklé nemovitosti, posoudit zda bude nutné i finanční vypořádání spoluvlastníků a v jaké výši.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posoudit, zda pro účely vypořádání spoluvlastnictví je nemovitost - multifunkčního objektu včetně součástí a příslušenství reálně dělitelná, zjistit, jaká je její cena před rozdělením, jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá, a jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník v aktuálním znění

Časopis soudní inženýrství, články na téma reálné dělení nemovitostí publikované v letech 2002 až 2010.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 6.11.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na problematiku posouzení možnosti reálného rozdělení posuzované nemovitosti jako možnosti při vypořádání spoluvlastnictví, když nedojde k dohodě mezi spoluvlastníky. V rámci teoretické části je celá problematika popsána a vysvětlena v obecné rovině. V praktické části je posuzovaná nemovitost popsána a posouzena na možnost reálného rozdělení po všech stránkách. V rámci posouzení jsou navrženy nutné stavební úpravy pro reálné rozdělení, je provedeno ocenění nerozdělené nemovitosti a nemovitostí po rozdělení, vyčíslení výše nákladů na stavební úpravy a návrh vypořádání spoluvlastnictví podle vlastnických podílů.

Abstract

This Master's thesis is focused on assessing the possibility of a real division of the property in question of options in settlement of ownership, if there is no agreement between the venturers. In the theoretical part of the thesis was all the problems described and explained in general terms. In the practical part was the property described and assessed the possibility of a real division in all aspects. There were designed the construction works for the real division, performed valuations of undivided property and property after a real division, quantified the cost of construction works and drafted settlement of ownership by ownership interests.

Klíčová slova

Reálné rozdělení nemovitosti, vypořádání spoluvlastnictví, ocenění, návrh rozdělení, položkový rozpočet.

Keywords

The real estate division, settlement of ownership, valuation, design division, itemized budget.

Bibliografická citace

LUŽNÝ, V. *Reálné dělení nemovitostí - multifunkčního objektu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 114 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

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

V Prostějově dne 14. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat všem, kteří mi pomohli nejen s přípravou diplomové práce, ale podporovali mne po všechny roky mého studia.

Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D., za pomoc s diplomovou prací a cenné rady.

Ing. Jaroslavě Kosové a dalším zaměstnancům ÚSI VUT Brno za konzultace.

A hlavně mé rodině, přítelkyni Lucii a přátelům za nekonečnou podporu, uklidňující důvěru a neocenitelnou pomoc.

V Prostějově dne 1. 5. 2013

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
1.1	Cíle práce.....	10
2	TEORETICKÁ ČÁST	11
2.1	Teorie vypořádání spoluvlastnictví	11
2.1.1	Občanský zákoník.....	12
2.2	Teorie ocenění	13
2.2.1	Vymezení pojmů.....	13
2.3.2	Ocenění majetku obecně.....	16
2.3.3	Ocenění nákladovou metodou	18
2.3.4	Ocenění výnosovou metodou	20
2.3.5	Ocenění porovnávací metodou.....	20
2.3.6	Ocenění pozemků a trvalých porostů	22
3	PRAKTICKÁ ČÁST	23
3.1	Popis posuzovaného objektu	23
3.1.1	Místní šetření.....	24
3.1.2	Okolí posuzované nemovitosti	24
3.1.3	Posuzovaný pozemek	25
3.1.4	Popis posuzovaného objektu.....	26
3.2	Návrh reálného rozdělení nemovitosti.....	29
3.2.1	Občansko-právní požadavky.....	29
3.2.2	Stavebně-právní požadavky	30
3.2.3	Provozně-technické požadavky.....	31
3.2.4	Stavebně-technické požadavky	31
3.2.5	Požadavky na požární bezpečnost	34
3.2.6	Návrh dělicí konstrukce	36

3.2.7	<i>Návrh dalších prvků podstatných pro reálné rozdělení nemovitosti</i>	38
3.2.8	<i>Ekonomičnost rozdělení</i>	42
3.3	<i>Ocenění stávajícího objektu</i>	43
3.3.1	<i>Ocenění nákladovou metodou</i>	43
3.3.2	<i>Ocenění porovnávací metodou</i>	55
3.3.3	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	59
3.3.4	<i>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</i>	65
3.4	<i>Ocenění nemovitosti „A“</i>	66
3.4.1	<i>Popis nemovitosti „A“</i>	66
3.4.2	<i>Ocenění nemovitosti „A“ nákladovou metodou</i>	67
3.4.3	<i>Ocenění nemovitosti „A“ porovnávací metodou</i>	77
3.4.4	<i>Ocenění nemovitosti „A“ výnosovou metodou</i>	80
3.4.5	<i>Rekapitulace ocenění nemovitosti „A“</i>	85
3.5	<i>Ocenění nemovitosti „B“</i>	86
3.5.1	<i>Popis nemovitosti „B“</i>	86
3.5.2	<i>Ocenění nemovitosti „B“ nákladovou metodou</i>	87
3.5.3	<i>Ocenění nemovitosti „B“ porovnávací metodou</i>	94
3.5.4	<i>Ocenění nemovitosti „B“ výnosovou metodou</i>	97
3.5.5	<i>Rekapitulace ocenění nemovitosti „B“</i>	100
3.6	<i>Vyčíslení nákladů na stavební úpravy</i>	101
3.6.1	<i>Výpis jednotlivých stavebních úprav</i>	101
3.6.2	<i>Položkový rozpočet stavebních úprav</i>	107
4	ZÁVĚR	110
4.1	<i>Vypořádání dle vlastnických podílů</i>	110
4.2	<i>Vyhodnocení cílů práce</i>	111
5	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	113
6	SEZNAM PŘÍLOH	115

1 ÚVOD

Dělení nemovitostí je v rámci praxe soudních znalců poměrně častou metodou k vypořádání spoluvlastnictví v případech soudních pří. Objekt, který je předmětem (nebo částí) zájmu, je v takovýchto případech, pokud se strany nedohodnou na vyřešení sporu, prozkoumán na možnosti vypořádání spoluvlastnictví, kdy je jednou z možností právě reálné rozdělení na dvě a více samostatných jednotek (podle vlastnických podílů), které jsou následně určeny k vyrovnání. Pokud znalec potvrdí možnost reálného rozdělení nemovitosti, soud se většinou podle něj dále v soudní při řídí.

1.1 CÍLE PRÁCE

Cíle práce vychází z metodiky řešení této problematiky v praxi. Tedy z cílů, které si kladou posudky soudních znalců při řešení vypořádání spoluvlastnictví. Těmi jsou:

- Teoretické shrnutí problematiky a názvosloví, které se váže k reálnému dělení nemovitostí, a vytvoření uceleného přehledu o současném stavu poznání této problematiky.
- Popis posuzované nemovitosti, návrh nutných stavebních úprav pro reálné rozdělení nemovitosti a vyčíslení nákladů na tyto stavební práce v položkovém rozpočtu.
- Posouzení, zda je posuzovaná nemovitost reálně rozdělitelná. Tedy zda je možné po stavební, provozní, ekonomické i právní stránce (např. respektování velikosti vlastnických podílů) daný objekt rozdělit na dva objekty samostatné.
- Ocenění posuzovaného multifunkčního objektu včetně součástí a příslušenství (pozemek, venkovní úpravy, porosty) před rozdělením ve stávajícím stavu.
- Ocenění nově vzniklých objektů po reálném rozdělení.
- Zhodnocení finančního a majetkového vypořádání spoluvlastnictví.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 TEORIE VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

Tato kapitola má za cíl shrnout vše podstatné z problematiky vypořádání spoluvlastnictví. Tento druh vlastnictví je velmi častý. Vzniká například při společné koupi nemovitosti v rámci manželství, při koupi bytu v bytovém domě, kdy se kupující stává spoluvlastníkem společných částí domu, nebo při zanechaném dědictví více dědicům. Ovšem jak z povahy věci vyplývá, a také ze samotného zákona, žádnou osobu nelze nutit k tomu, aby ve spoluvlastnictví zůstávala. Spoluvlastnictví se tak dá převést na jinou osobu nebo může být úplně zrušeno. To se děje buď dohodou (dohoda musí být písemná) nebo na základě rozhodnutí soudu. Spoluvlastnictví také může zaniknout stejně jako klasické vlastnictví (např. prodejem věci, jejím zničením apod.).

Každý ze spoluvlastníků má na společné věci svůj podíl, se kterým může nakládat. Samozřejmě v mezích, které mu samotný objekt a zákony dovolí. Volné disponování s předmětem spoluvlastnictví tak nesmí nikdy přímo ovlivnit další spoluvlastníky. Také, pokud se rozhodne převést podíl na jinou osobu, mají ostatní spoluvlastníci ze zákona předkupní právo. To se neuvažuje pouze v případě, kdy se jedná o převod osobě blízké nebo o bezúplatný převod komukoliv. Pokud je však předkupní právo porušeno a podíl je prodán jiné osobě, spoluvlastníci se mohou dovolávat neplatnosti celého převodu. Výsledkem pak mohou být dvě situace. Buď se obnoví právní stav, který byl před celou transakcí, nebo spoluvlastník, jehož právo bylo porušeno, se může na nabyvateli podílu domáhat nabídky koupě za stejných podmínek. [1]

Soud je povinen spoluvlastnictví vypořádat a zrušit (s výjimkami uvedenými v §142 odst. 2 občanského zákoníku), pokud není možné věc rozdělit a existuje-li důvod zvláštního zřetele hodný (např. vysoký věk, zdravotní stav spoluvlastníka ad.). Nový návrh lze podat jen při podstatné změně poměrů, která by měla dopad na rozhodnutí soudu. Soud při svém rozhodování také není povinen vycházet z návrhu spoluvlastníků, i když se k němu často přihlíží. Musí však respektovat pořadí způsobů vypořádání spoluvlastnictví, které je dáno závazně zákonem a je následující:

¹⁾ Portál www.juristic.cz [online], 2012 [cit. 2012-10-22]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/544708/clanek/obcan2.html>.

1) Reálné rozdělení věci dle podílů

Jako první způsob vypořádání spoluvlastnictví, který musí posoudit soudní znalec je reálné rozdělení věci dle vlastnických podílů. Tímto rozdělením musí vzniknout samostatné věci, které splňují podmínky samostatně fungujících nemovitostí. Tato možnost se často využívá u dělení pozemků a věcí snadno rozdělitelných.

2) Přikázání věci určitému nebo více spoluvlastníkům

Pokud není dělení věci možné (čili nelze postupovat podle předchozího bodu - rozdělení věci dle podílů), tak musí existovat spoluvlastník, který je schopen vyplatit zbývajících. Odkoupí tak jejich podíl a stane se jediným vlastníkem (popř. tak může učinit více vlastníků). V tomto případě musí znalec ocenit část věci dle vlastnických podílů.

3) Prodej věci a rozdělení finančního výtěžku dle vlastnických podílů

Jako poslední možnost se uvažuje prodání celé věci, jejíž cenu určí soudní znalec. Tato částka se dále rozdělí mezi spoluvlastníky dle výše jejich podílů.

2.1.1 Občanský zákoník

Problematika spoluvlastnictví je řešena v Občanském zákoníku [2]. Ten je někdy označován jako „Zákon pro život“ nebo „Zákon inspirovaný životem“. Byl přijat v roce 1964. Vychází z poměrů v 60. letech a tehdejšího pojetí soukromého práva. Díky tomu má mnoho nedostatků (například roztržitost úpravy občanskoprávních vztahů v několika různých právních předpisech). V praxi to znamená, že při řešení svého problému člověk musí sledovat nejen občanský zákoník, ale i například obchodní zákoník, zákon o rodině a další právní předpisy. Z těchto důvodů byl od roku 1964 zákoník mnohokrát novelizován.

Poslední novela se řešila několik posledních let, v rámci čehož vznikl nejen nový občanský zákoník, ale i nový obchodní zákon a nový zákon o mezinárodním právu soukromém. Ministerstvo spravedlnosti ČR bralo v potaz hlavně změny, kterými Česká republika a celá Evropa prošla za poslední dvě desítky let. Výsledkem tak je návrh nového

²⁾ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

občanského zákoníku, který byl nakonec podepsán i prezidentem republiky Václavem Klausem dne 20. 2. 2012. Nový občanský zákoník nabude účinnosti 1. ledna 2014. [3]

Občanský zákoník je rozdělen do pěti částí, kde nás bude pro tuto práci nejvíce zajímat část třetí nazvaná Absolutní majetková práva. Ta určuje držbu, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem, dědické právo a správu cizího majetku. Jen pro úplnost uvedeme i zbývající části zákoníku. Obecná část, která vymezuje pojmy, se kterými se dále pracuje. Část zahrnující zákon o rodině se jmenuje Rodinné právo. Čtvrtá část Relativní majetková práva je nejobsáhlejší. Jsou zde druhy smluv nebo závazky z deliktního jednání. Poslední část má řešit problematiku legislativně technickou.

V této práci však budeme následně v praktické části vycházet ještě ze starého v současné době platného občanského zákoníku.

2.2 TEORIE OCENĚNÍ

V rámci návrhu reálného rozdělení nemovitosti je úkolem znalce ocenit posuzovanou nemovitost před rozdělením a samostatné části po rozdělení. Proto si zde nejdříve shrneme základní používané pojmy a způsoby oceňování. Tyto pojmy jsou definovány zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášce č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), obojí ve znění pozdějších předpisů.

2.2.1 Vymezení pojmů

Stavba - veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavbou se rozumí dle okolností její část nebo změna dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava). [4]

Funkční celek - soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky,

³⁾ Oficiální server českého soudnictví www.justice.cz [online], 2012 [cit. 2012-06-11]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>

⁴⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků. [5]

Technická infrastruktura - vedení a stavby a snimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody. [4]

Stáří stavby - počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem. [5]

Stavba pro výrobu a skladování - stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených pod písmenem f) stavbou pro zemědělství. [6]

Podlahová plocha - plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. [5]

Zastavěná plocha - plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [5]

⁵⁾ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

⁶⁾ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

Obestavěný prostor - jedná se o součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Přesné ohrazení obestavěného prostoru je popsáno v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Zde jsou uvedeny všechny konstrukce, které ohraňují obestavěný prostor. Také konstrukce, které se neodečítají (např. otvory, výklenky v obvodových zdech, lodžie ad.), konstrukce, které se neuvažují (římsy, púlsloupy, balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,5 m přes líc zdi ad.) a konstrukce, které se připočítávají. Další objekty, pro které je možné určovat obestavěný prostor, jsou žumpy, septiky, podzemní nádrže a bazény, podzemní kanály pro vedení (kolektory), ploty (měří se v m² pohledové plochy) a ohradní a opěrné zdi. [5]

Hodnota - je peněžitá částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektu nebo skupiny subjektů. [7]

Cena - peněžní částka, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží (sjednaná cena se ve smyslu ustanovení § 2 až § 13 zákona o cenách (dále jen ZOC) stanoví dohodou. Podle okolností se může jednat o cenu volnou nebo regulovanou), nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (zjištěná cena nebo také administrativní cena se stanoví oceněním podle zvláštního předpisu, kterým se rozumí zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). [8]

Oceňování - řešení odborných a ekonomických problémů, které souvisejí s potřebou přiřadit vymezenému objektu (majetku či službě) peněžitou částku, která vyjadřuje hodnotu objektu stanovenou s ohledem na typ a stav posuzovaného objektu, stav jeho okolí a vymezený zájem o objekt, daný zájmem subjektu, pro jehož potřeby se zpracování posudku provádí. [8]

⁷⁾ KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání. Brno: VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V RBNĚ ÚSI, Brno. 2012. 96 s. ISBN: 978-80-214-4563-5. s. 17.

⁸⁾ Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů

2.3.2 Ocenění majetku obecně

Abychom mohli v rámci diplomové práce ocenit posuzovanou nemovitost, musíme nejdříve obecně shrnout metody ocenění, které se v praxi používají. Každá metoda ocenění bude detailně popsána a vymezena v rámci případů, ve kterých se využívá. Stavby a pozemky se oceňují dle účelu užití a důvodů, pro které se majetek oceňuje.

V zásadě se v praxi pro ocenění jakéhokoliv majetku využívají tři základní postupy. Prvním je nákladové ocenění (tzv. majetkový pohled), druhým výnosové ocenění a třetím ocenění porovnávací metodou nebo kombinací nákladové a výnosové metody (pro administrativní cenu). Výběr metody by měl brát v potaz účel a předmět ocenění. Pokud máme například zjistit obvyklou cenu bytu v Prostějově, využijeme porovnávací metodu, která nejlépe vystihne situaci místního trhu s podobnými byty. Pokud budeme oceňovat například akcie společnosti, které nejsou veřejně obchodovatelné, řešením bude výnosová metoda, která ocení ekonomický užitek pro kupce (popř. ocenění bytového domu, který bude určen k pronajímání). Naopak při konci činnosti takovéto firmy by nás více zajímala hodnota jednotlivých položek majetku firmy (likvidační hodnota), která by byla zjištěna nákladovou metodou. Výběr metody je také závislý na ceně, kterou máme vytvořit (tedy účel pro který oceňujeme). Základní druhy cen jsou cena administrativní a cena tržní.

Administrativní cena

Pro potřeby státu se zjišťuje tzv. administrativní cena používaná pro určení výše daňového základu. Proto existuje právní norma, která pomáhá možnou cenu nemovitosti určit. Tou je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), obojí v aktuálním znění. Tato cena je závislá na mnoha zjednodušeních a průměrech. Používá se pro stanovení základu daně z převodu nemovitosti, z daně darovací nebo pro zjištění odměny notářů a správců dědictví, náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů, převodu majetku ad.

Přesné návody, vzorce a tabulkové hodnoty jsou hlavním rozdílem mezi administrativním a tržním zjišťováním ceny. V tržním ocenění jsou zavedeny pouze určité postupy, které se vždy přizpůsobují konkrétním podmínkám. Z čehož vyplývá, že tržní cena se u různých odhadců (popř. soudních znalců) může lišit. U stanovení administrativní by měla být odchylka minimální.

Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. rozlišuje tyto metody ocenění: nákladovou metodu, výnosovou metodu, porovnávací metodu a kombinaci nákladové a výnosové metody. Každá je vhodná pro jiné objekty ocenění a skrývá různé faktory působící na výslednou cenu. Pro poměrně dost využívanou porovnávací metodu jsou to hlavně hodnocené znaky a jejich váhy, které zohledňují míru, kterou se daný faktor do ceny promítne. Jak je uvedeno v tabulkách příloh vyhlášky [5], těmito znaky jsou: místní trh s byty, poloha objektu v obci, převládající zástavba v okolí, inženýrské sítě, doprava, obchod a služby, školství, zdravotnictví, kultura, sport, ubytování, úřady, pracovní možnosti, životní prostředí, přírodní lokalita, změna v zástavbě, příslušenství budovy, typ stavby, obyvatelstvo, vybavení bytu, orientace ke světovým stranám, poloha bytu v domě (podlaží), mimořádné příslušenství bytu a posouzení širších vztahů.

Tržní hodnota

Dle §2 zákona č. 151/1997 Sb. [9] o oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou (pokud tento zákon nestanoví jiný způsob). Tato cena se také nazývá tržní a je určována nejčastěji porovnáním s dříve realizovanými prodeji srovnatelných věcí ve stejné lokalitě a čase. Znalost tržní hodnoty nemovitosti je důležitá při jednání o koupi a prodeji nemovitosti, při vypořádávání spoluvlastnictví, vyvlastnění, při vkládání nemovitosti do majetku firmy, pro zajištění úvěru nemovitosti, při jednání o hypotečním úvěru atd.

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [9] Z této definice vyplývá, že obvyklá cena se určí porovnávací metodou.

⁹⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Pokud však potřebné informace není možné sehnat nebo nejsou relevantní, určujeme cenu jinou vhodnou metodou. Okolnostmi, které ovlivňují cenu, jsou především:

Politicko-správní vlivy - zahrnují územní plánování, stavební řád, daňovou politiku, životní prostředí, bezpečnost a ochranu a veřejné zájmy.

Ekonomické vlivy - zahrnují faktory zaměstnanosti okolí, kupní sílu, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situaci ve stavebnictví, technologie, inflace a úrokovou míru.

Sociálně-demografické vlivy - těmi jsou například vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl a sociální politika.

Fyzikální vlivy - hlavně poloha, rozsah, způsob zástavby, topografie, sousední stavby a jejich majitelé, doprava, architektura, životní prostředí a vybavení.

Základní přístupy k získání tržní hodnoty (k tržnímu ocenění) jsou přístup na bázi vynaložených nákladů - nákladová metoda (majetkový pohled), přístup na bázi porovnání - porovnávací metoda (tzv. komparativní) a přístup na bázi očekávaných výnosů - výnosová metoda. Přístup je volen na základě druhu objektu, který oceňujeme, a dalších faktorů.

2.3.3 Ocenění nákladovou metodou

Je nejzákladnější metodou ocenění, avšak ne vždy nejjednodušší a nejvhodnější. Jedná se o tzv. majetkový pohled, kdy se určuje hodnota samotného majetku snižená o opotřebení. V hodnotě podniku by se jednalo o samostatně oceněné majetkové položky, které by byly sníženy o hodnoty závazků podniku. Princip je obecně srozumitelný, ale často je svojí povahou statický a nevyjadřuje stav trhu (absolutně nevhodný je např. pro ocenění společností podnikajících ve službách). V praxi se tato metoda běžně používá (popř. se používá jako doplňková metoda ocenění).

K základním metodám, které se však běžně nevyužívají při oceňování nemovitostí, patří účetní metoda reflektující účetní zásady a principy oceňování majetku a závazků, dále pak substanční metoda založená na přecenění jednotlivých položek majetku a závazků na reálné hodnoty či likvidační metoda zjišťující, jaký výtěžek lze získat při prodeji majetku a úhradě závazků po zahrnutí nákladů na likvidaci. Likvidační hodnota tak poskytuje dolní práh

tržní hodnoty podniku a je využívána v případech, kdy nelze oceňovat na bázi „going concern“ (pokračování v podnikatelské činnosti i v budoucím období). [10]

Nákladovou metodou se ocení například budova, hala, rodinný dům, rekreační chata ad. Cena nemovitosti se pak zjistí vynásobením m^3 obestavěného prostoru základní cenou v Kč za $1 m^3$. Tato cena je stanovena v závislosti na účelu užití upravená o koeficienty (poloha nemovitosti, vybavení stavby, druh konstrukce ad.). Zjištěná cena takovýmto způsobem je dále snížena o opotřebení, které vychází ze stáří objektu, stavu a další předpokládané životnosti. Pro výpočet opotřebení jsou používány dvě metody - lineární a analytická.

Lineární metoda je založena na předpokladu, že opotřebení stavby probíhá u všech konstrukcí naráz a narůstá rovnoměrně s časem. Opotřebení tedy může být 0% (novostavby) až 100% (stavby dožilé). Avšak maximální hranice opotřebení, se kterou se běžně počítá, je 85%. Stáří stavby se vždy určuje ke dni, ke kterému se provádí ocenění. Ten není vždy totožný s datem místního šetření popř. vypracovávání posudku. Tato metoda je nejvhodnější pro stavby, které jsou během své existence běžně udržovány, a pokud zde nejsou vybudovány nové konstrukce (vestavby, přístavby, nástavby). V takovémto případě se využije výpočet opotřebení metodou analytickou.

Analytická metoda využívá jednotlivých stavebně-technických prvků objektu a jejich jednotlivých opotřebení shrnutých jako váženého průměru. Vahou jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí. Podrobně jsou uvedeny v příloze č. 15 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. [5] Použití této metody je vázáno na určité případy. Těmi jsou:

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85%,
- d) oceňována kulturní památka,
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba.

¹⁰⁾ *Portál internetového deníku* www.epravo.cz [online], 2012 [cit. 2012-02-01]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zakladni-pristupy-oceneni-majetku-a-jak-porozumet-hodnote-v-posudku-80022.html>

2.3.4 Ocenění výnosovou metodou

Standardní metoda pro zjištění obvyklé ceny, která je mezinárodně uznávaná a doporučována v Mezinárodních oceňovacích standardech. Při tomto způsobu ocenění je na objekt pohlíženo (ekonomický pohled) jako na funkční celek, jehož hledaná hodnota je určena tím, co je schopný přinést v budoucím užívání novým vlastníkům. Tento ekonomický budoucí výdělek je nejčastěji vyjádřen zisky, které jsou však zatíženy určitými riziky. Tato rizika klesají s kvalitou oceňovaného objektu (např. perspektivní podniky), kdy je hodnota vyšší, než by byla zjištěna nákladovým způsobem.

Výnosová hodnota je také založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější prospěch bude, tím větší hodnotu bude mít pro možného kupujícího. Všechny budoucí výnosy, které plynou z nemovitosti (ze kterých tvoříme výnosovou hodnotu), musí být kapitalizovány na současnou hodnotu. Míra kapitalizace musí být vždy dobře zvolena a řádně zdůvodněna.

Pokud uvažujeme, že výnosy budou konstantní (tj. v čase neměnné) a pobírány po dlouhou dobu (limita blížící se nekonečnu), tak mluvíme o tzv. „věčné rentě“. Vztah pro takovýto výpočet je $C_v = z/u * 100\%$, kde je „z“ čistý výnos (zisk - rozdíl nákladů a výnosů) a „u“ je úroková míra (uvažována v procentech za rok). Do nákladů, které jsou odečítány z hrubého výnosu (příjmy z nájemného na rok), mohou patřit daně z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu objektu, správa nemovitosti nebo amortizace (odpisy).

2.3.5 Ocenění porovnávací metodou

Základní myšlenkou porovnávací metody ocenění je srovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a hlavně cenou, která byla sjednána při jeho prodeji. Dle §2 zákona č. 151/1997 Sb. [9] také: ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. K tomu používáme dvě základní metody. Metodu přímého cenového porovnání a nepřímého porovnání. Přímé porovnání se používá jen u staveb prakticky stejných (podobná velikost, stav, příslušenství, lokalita ad.) nejčastěji u bytů, bytových a rodinných domů a menších objektů. Zde se určí pouze index odlišnosti, kterým je tržní cena upravena. Tímto přiblížíme výslednou cenu co nejbližce oceňovanému objektu. Nepřímým porovnáním se oceňují hlavně byty, garáže, rekreační a zahrádkářské chaty, které jsou rozděleny dle morálního a technického opotřebení na čtyři skupiny, ze kterého vychází

základní cena. Ta je dále upravována podle odlišností s tzv. nemovitostí standardní (srovnávací etalon), která byla vytvořena z jiných nemovitostí srovnávacích. [5]

Ke kvalitnímu provedení ocenění pomocí porovnávací metody je potřeba mít kvalitní databázi znalce. Jedná se o databázi cen a také nájemného z objektů s určitými vlastnostmi, v určitém prostředí a v určitém čase. Aby bylo porovnání co nejkvalitnější, musí být databáze pravidelně doplňována. Inzeráty, které jsou shromažďovány z nabídek místních realitních kanceláří, mimo základního popisu objektu, musí obsahovat datum vložení nabídky a popřípadě i aktualizace. K tomu, aby znalec zjistil aktuální stav nabídky (zda se změnila cena nebo už došlo k prodeji), slouží tzv. ID zakázky, pomocí kterého lze zpětně nabídku dohledat. Dalším obsahem inzerátů, které tvoří data jednotlivých položek v databázi, je cena (buď vč. provize a právních služeb realitní kanceláře nebo bez), lokalita, vlastnictví, typ nemovitosti, technický stav, zastavěná plocha, užitná plocha, plocha pozemků, parkování, inženýrské sítě, vybavení ad. Avšak údaje i cena uváděné v inzerci nemůžou být znalcem přebírány v plném rozsahu. Inzerci často netvoří odborníci a tak některé údaje bývají neúplné, nepřesné nebo nelogické. Stejně tak cena (nabídková cena) není ještě většinou cenou, které bude dosaženo prodejem (tržní cena). Tato cena se tedy pomocí různých koeficientů upravuje tak, aby se co nejvíce přiblížila ceně oceňované nemovitosti.

Data pro porovnání je také možné získávat přímo od účastníků konkrétního obchodu nebo zprostředkovaně od ostatních účastníků trhu (poptávající, nabízející, zprostředkovatelé). Tento druh databáze se nazývá externí. Mezi ně patří například Databáze Českého statistického úřadu, Databáze cen a nájmu bytů IRI, Databáze cen MOISES, Cenové mapy stavebních pozemků nebo Registr porovnávacích nemovitostí ČR (RPN).

Důležité je si vždy uvědomit, že hodnoty, které získáme tržním a nákladovým oceněním, mohou být i značně rozdílné. Proto je vždy hlavně na znalci (odhadci), aby předem zvážil všechny okolnosti ocenění (účel posudku, povahu oceňovaného objektu ad.) a zvolil vhodný postup ocenění. Rozhodně se nedá říct, že by se pro různé objekty daly použít libovolné metody ocenění. Výběr vhodných metod ocenění musí být vždy znalcem důkladně zvážen a v závěru posudku zdůvodněn.

2.3.6 Ocenění pozemků a trvalých porostů

Vzhledem k jedinečnosti pozemku, jakožto plochy zemského povrchu, který nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět, by bylo logické oceňovat pozemky výnosovou metodou, jako by byly pronajímány vlastníkově stavby na pozemku nebo zemědělci, který na něm hospodaří. Avšak k této metodě nebývá většinou dostatek podkladů a existuje také řada pozemků, u kterých výnos prakticky počítat nelze (parky, pozemky pod kostely, silnicemi ap.). V takovýchto případech se hodnota pozemků obvykle oceňuje podle cenové mapy nebo cenových předpisů pomocí jednotkové ceny za 1 m², která se násobí plochou pozemku podle evidence resp. katastru nemovitostí. Dalšími metodami jsou Indexová porovnávací metoda, metody třídy polohy (Naegeliho metoda a její možné aplikace) nebo Sammetova metoda. [11]

Pokud není znalci k dispozici aktuální cenová mapa pro danou lokalitu, tak většinou použije ocenění právě podle cenových předpisů upravené srážkami a přírážkami, kterými upravuje základní cenu pozemku danou vyhláškou. Cenu pozemku tak ovlivňuje například pro jakou stavbu je pozemek určen, typ přístupové komunikace, napojení na inženýrské sítě, svažitost, hladina spodní vody, únosnost základové půdy nebo omezení užívání pozemku. Různě se také oceňují zastavěné pozemky, zemědělská půda, lesní pozemky nebo zahrady ve funkčním celku se zastavěnou plochou a nádvořím.

Co se týče ocenění trvalých porostů na oceňovaném pozemku, je důležité je rozdělit na lesní porosty, okrasné rostliny, ovocné dřeviny a vinnou a chmelovou révu. Dále se zohledňuje druh, jejich stáří, zdravotní stav a stupeň poškození. Ovocné dřeviny jsou dále rozděleny na intenzivní výsadbu a extenzivní výsadbu (zahrádková výsadba), kde jejich základní ceny určíme s ohledem na stáří dřeviny z tabulek přílohy č. 34 vyhlášky 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) [5]. Tyto dále upravíme zdůvodněnými srážkami a přírážkami a koeficientem prodejnosti K_p . Okrasné dřeviny a jejich základní ceny nalezneme v příloze č. 37 této vyhlášky a kromě srážek, přírážek a koeficientu prodejnosti K_p upravíme cenu navíc koeficientem polohovým K_5 a koeficientem stanoviště okrasných rostlin K_z .

¹¹⁾ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 387-455.

3 PRAKTICKÁ ČÁST

V této části diplomové práce bude celá problematika řešená v části teoretické, která shrnula a pojmenovala vše podstatné, řešena v reálném prostředí. Jako příklad vezmeme fiktivní soudní při v rámci dědického řízení u skutečné nemovitosti, která bude krok po kroku v této druhé (praktické) části řešena a popisována. Bude provedeno posouzení, zda je vůbec dotčená nemovitost k reálnému rozdělení vhodná. Rozhodnutí bude jasně zdůvodněno a popsáno. Bude navrženo optimální rozdělení nemovitosti na dvě nemovitosti samostatné, které budou následně oceněny. Budou specifikovány nutné stavební úpravy, ty pak budou vyčísleny položkovým rozpočtem a zahrnuty mezi ostatní údaje podstatné pro posouzení reálného rozdělení nemovitosti.

3.1 POPIS POSUZOVANÉHO OBJEKTU

Předmětem reálného rozdělení je nemovitost v městské části Vrahovice statutárního města Prostějov, ulice Vrahovická 56c, č.p. 4359 v katastrálním území Prostějov [733491]. Jedná se o multifunkční objekt, který vlastní firma XY. Firma se zabývá správou počítačových sítí a dalšími službami spojenými s tímto odvětvím. Objekt slouží pro administrativní účely v kancelářích jiho-východní části nemovitosti a pro výrobu a skladování komponentů v severo-západní části objektu.

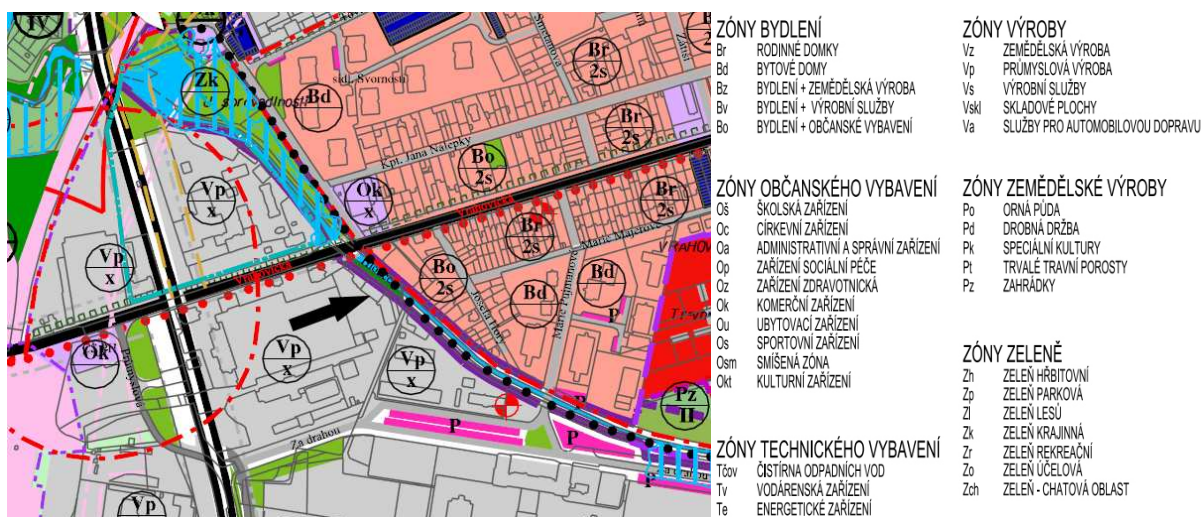
Obr. č. 1 - Pohled z příjezdové komunikace za ulicí Vrahovická na uliční fasádu



3.1.1 Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 21. 12. 2012 za účasti majitele XY. Majitelem byla poskytnuta výkresová dokumentace k rekonstrukci vypracována projekční kanceláří XY v říjnu roku 2000. Její části byly použity pro zpracování dokumentace k reálnému rozdělení nemovitosti. Vše se souhlasem zpracovatele dokumentace. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace stávajícího stavu, proběhlo zaměření stávajících rozměrů konstrukcí a porovnání s projektovou dokumentací. Mapa inženýrských sítí byla získána ze stavebního úřadu. Další upřesňující informace poté podal majitel objektu.

Obr. č. 2 - Výřez z platného územního plánu statutárního města Prostějov (stav k 9. 7. 2012)



3.1.2 Okolí posuzované nemovitosti

Nemovitost leží na okraji městské části Vrahovice na ulici Vrahovická vedle řeky Hloučely v průmyslové zóně. Za řekou se nachází objekty pro bydlení a občanské vybavení. V blízkosti jsou dva obchody, restaurace, čerpací stanice pohonných hmot i zastávka MHD. V blízkosti je také mateřská a základní škola. Od centra města je nemovitosti vzdálena 2 km. Tam se nachází i další občanská vybavenost jako školy, nemocnice, kino, divadlo, sportovní zařízení, veřejná správa a další. Okolí není považováno za oblast s výskytem konfliktních skupin obyvatelstva.

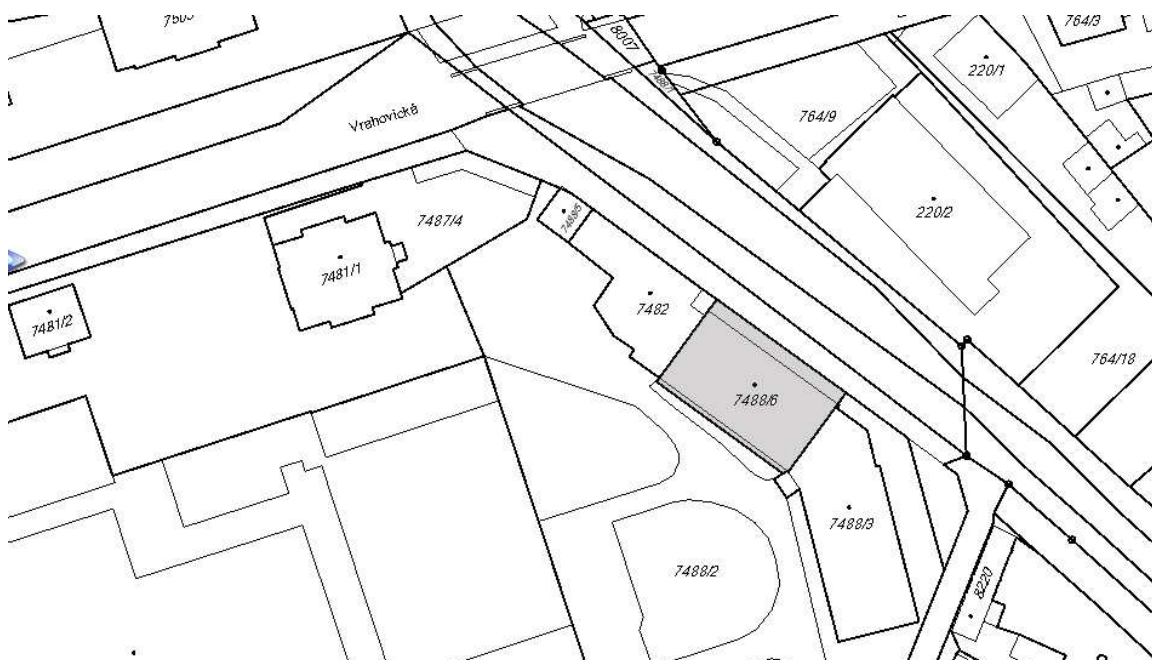
Dopravní dostupnost je zajištěna silnicí druhé třídy a místní příjezdovou komunikací vedoucí v těsné blízkosti objektu. Ve vzdálenosti přibližně 1 km se nachází dva nájezdy na rychlostní silnici R46 vedoucí směrem do Brna (60 km) nebo do Olomouce (20 km).

Posuzovaná parcela je dle územního plánu určena pouze pro průmyslové a administrativní objekty, bytové jednotky nejsou doporučeny. To z důvodu převažující okolní průmyslové zástavby a okolních rozvíjejících se zón s plánovanými výrobními objekty. Na trhu s realitami v Prostějově a okolí v oblasti komerčních komodit nabídka odpovídá poptávce.

3.1.3 Posuzovaný pozemek

Posuzovaný multifunkční objekt stojí na pozemku stejného majitele XY. Informace o parcele z LV číslo 7045 udávají druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 412 m² a parcelním čísle 7488/6 pro k. ú. Prostějov. Pro statutární město Prostějov není zpracována platná cenová mapa.

Obr. č. 3 - Výřez z katastrální mapy města Prostějov s vyznačením posuzované nemovitosti



3.1.4 Popis posuzovaného objektu

Objekt, který je předmětem sporu, se nachází v řadové zástavbě a je obdélníkového půdorysu o délce 25,5 m a šířce 13,3 m. Budova má jedno nadzemní podlaží o konstrukční výšce 4,4 m a světlé výšce 3,0 m. Nad střední částí objektu je druhé nadzemní podlaží o půdorysných rozměrech 6,14 m a 7,89 m s obloukovým zastřešením (tzv. Galerie) s výškou ve vrcholu oblouku 5,7 m. Světlá výška 2. NP je 2,0 až 2,5 m.

Vchod, který je situován v polovině délky budovy, vede do zádveří a dál do vstupní haly (viz. foto níže). Zde je umístěno schodiště do 2. NP, sekretariát a vstup do tří kanceláří, zasedací místnosti, kuchyňky, WC pro muže a ženy s předsíňkami a vstup do druhé části objektu, která slouží hlavně pro výrobní účely. Zde po vstupu do chodby vedou dveře do pěti kanceláří, kuchyně (průchodné do předsíně společné pro dvě WC), šatny (průchodné do umývárny s WC) a do skladu elektromateriálu (průchodným do archivu). Z jedné z kanceláří je zajištěn také průchod do druhého skladu elektromateriálu. Ve 2. NP, do kterého vcházíme po dvouramenném ocelovém schodišti (ze vstupní haly), je Galerie, která je zastřešena polykarbonátovou obloukovou průhlednou střechou. Z Galerie je zajištěn vstup do horní kanceláře.

Obr. č. 4 - Pohled do interiéru - vstupní hala



Materiálově-konstrukční charakteristika

Z materiálově-konstrukčního hlediska se jedná o ocelový skelet z ocelových válcovaných profilů U100 pro sloupy (osová vzdálenost 6 m v obou směrech), ocelových válcovaných profilů L (převážně 90x90x6) pro zavětrování a příhradovou konstrukci střechy. Nosné i nenosné zdivo je z přesných tvárnic YTONG na maltu YTONG. Základy jsou tvořeny betonovými patkami z betonu B20 pod jednotlivými nosnými sloupy (v obou směrech osová vzdálenost 6 m). Samostatné betonové základové patky jsou také pod nosnými sloupy venkovního zastřešení vstupu a pod nosným vnitřním železo-betonovým sloupem, který vynáší část zatížení konstrukce 2. NP (Galerie). Obvodový plášť je tvořen sendvičovou konstrukcí VISTEMAT (tl. 80 mm). Střešní konstrukce je tvořena trapézovými plechy na ocelové kostře, které nesou tepelnou izolaci, dvě vrstvy hydroizolace a oplechování, které tvoří krytinu ploché střechy. Střešní konstrukce nad Galeríí, která sama tvoří 2. NP, je oblouková posuvná průhledná polykarbonátová konstrukce na nosné ocelové kostře. Vnitřní schodiště je ocelové dvouramenné o šířce 1 m s 18 ocelovými stupni bez podstupnic.

Všechny dveře a okna jsou plastová, vše z rekonstrukce z roku 2000. Podlahy mají nášlapnou vrstvu z PVC (sklad, archívy, šatna), z koberce (zádveří, chodba, kanceláře, kuchyň, zasedací místnost), keramické dlažby (formátu 100/100 mm: kuchyň, WC pro zaměstnance, sklad; formátu 200/200 mm: WC pro návštěvníky; formátu 300/300 mm: vstupní hala, kuchyňka, galerie). Venkovní schodiště a přístupový chodník je z teracových dlaždic. Vnitřní úprava stěn je většinou textilní tapeta (barva bílá), sádrokartonová deska GKB Knauf s bílou malbou (vstupní hala, kuchyňka, WC pro návštěvníky, část kanceláří a zasedací místnost) a keramické obklady (archív, WC, umývárna, kuchyně, předsíň, sklad). Podhledy stropů jsou zavěšeny tak, aby nad nimi vznikl technický prostor pro rozvody instalací. Podhledy jsou tvořeny deskami Rockfon v bílé barvě (zádveří, chodba, kanceláře, vstupní hala, kuchyňka, WC) a perforovanými plechy v okrové barvě (sklady, archívy, šatna, WC, umývárna, předsíň, kuchyň). Ve vstupní hale jsou stropní světlíky, které prochází stropní konstrukcí do podlahy Galerie ve 2NP. Světlík je tvořen skleněnou podhledovou tabulí 600x600 (tl. 5 mm) a skleněnou podlahovou deskou 600x600 (tl. 30 mm).

Napojení na inženýrské sítě

Inženýrské sítě přivedené k nemovitosti jsou plyn, vodovod, kanalizace a elektřina. Plyn je přiveden přípojkou PE-80 až k okraji pozemku do skříňe hlavního uzávěru plynu. Odtud je vedena přípojkou PE-80 až do budovy do místnosti s plynovým kombinovaným kotlem. Kanalizace je napojena ze soukromého areálu, jehož vlastníkem jsou Sladovny Soufflet ČR a.s., z hlavního kanalizačního řádu BT 600. Domovní kanalizační přípojka je provedena z plastového potrubí DN 200. Elektrická síť je přivedena pod příjezdovou zpevněnou komunikací k okraji pozemku, kde se nachází skříň s elektroměrem. Vodovodní přípojka je vedena veřejnou přípojkou z ocelových rour DN 40 mm příjezdovou komunikací až k napojení místní domovní přípojky z ocelových rour DN 40 mm, která je vedena přes vodoměrnou šachtu betonovou (umístěna před vchodem do objektu) do objektu.

Příjezd k nemovitosti z hlavní ulice je po zpevněné příjezdové komunikaci. Parkování je možné po kraji komunikace. Vstup do budovy z příjezdové komunikace je zajištěn po venkovních schodech (2 stupně) nebo po rampě o sklonu 1:8 s dvěma rameny.

Všechny technické sítě a komunikace jsou zřetelné z výkresu situace, který je přiložen jako příloha této práce. Informace pro jeho vypracování byly převzaty z dokumentace rekonstrukce objektu z roku 2000, z mapy technických sítí, které byly poskytnuty Statutárním městem Prostějov na základě smlouvy o poskytnutí a využívání údajů z Geografického informačního systému Prostějova (smlouva o výpůjčce údajů - viz. příloha), a z místního šetření, které proběhlo 21. 12. 2012.

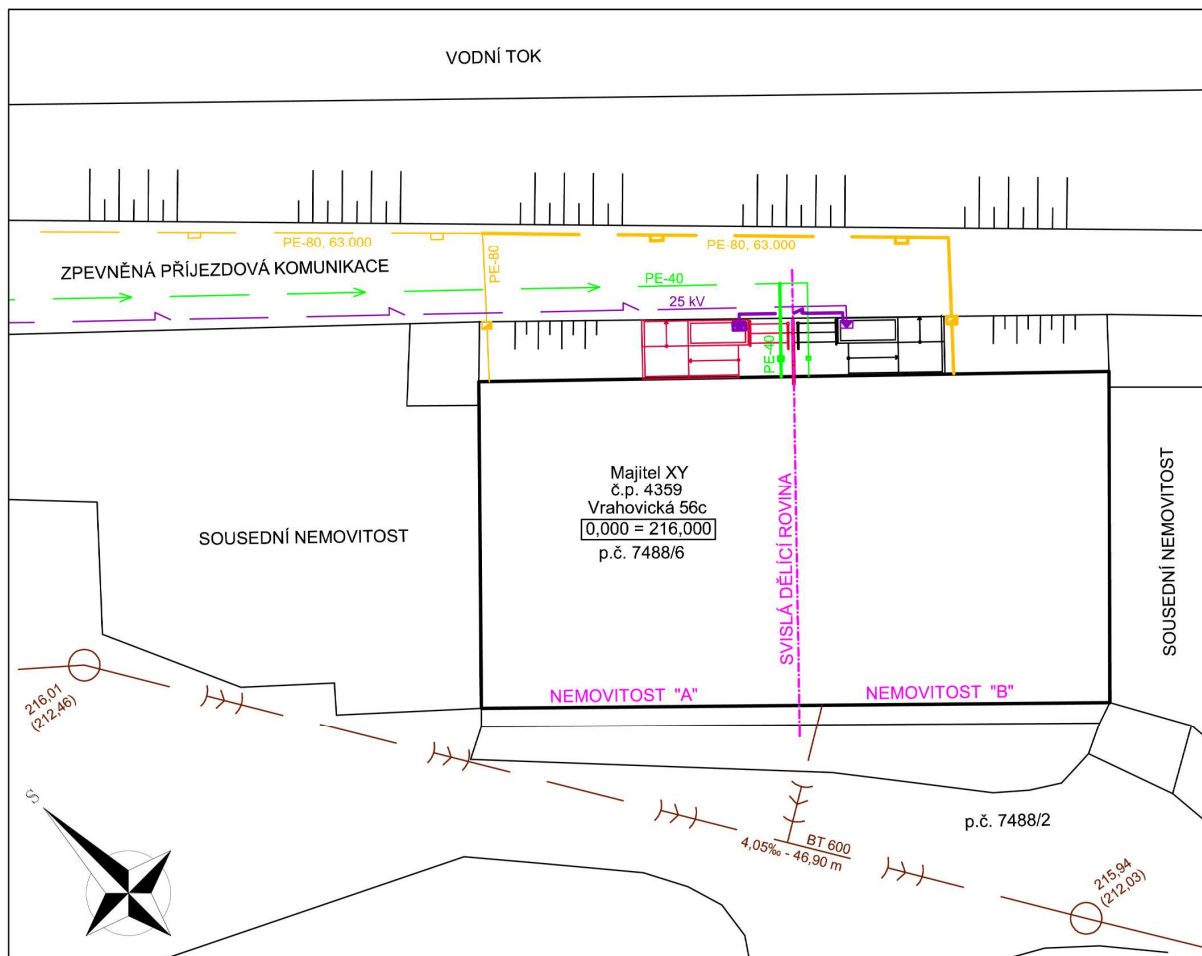
Stavebně technický stav objektu

Podle informací majitele stavba pochází z roku 1985. Od tohoto roku sloužila jako sklad textilního podniku. V roce 2000 pak byla provedena rekonstrukce již novými (stávajícími) majiteli. Rekonstrukce se týkala celé budovy. Původní zůstal pouze nosný ocelový skelet, který byl opraven a doplněn novými prvky (vyztužení v části 2. NP a nové zavětrování). Vznikla nová Galerie ve 2. NP, nové opláštění, okna, dveře, nové dispozice a vnitřní uspořádání včetně nových podlah, podhledů, úprav stěn a všeho vybavení. Byla zavedena kanalizace, plyn, vodovod, sdělovací vedení a nově po objektu rozvedena elektroinstalace. Objekt je od rekonstrukce stále udržován potřebnými opravami a pravidelnou běžnou údržbou. Jeho technický stav je velmi dobrý.

3.2 NÁVRH REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI

Při návrhu na rozdělení nemovitosti musí znalec brát v potaz několik požadavků, které můžeme obecně rozdělit na právní, stavební, provozní a ekonomické požadavky. Tyto se vztahují ve větší či menší míře na všechny objekty.

Obr. č. 5 - Výřez situace - návrh reálného rozdělení nemovitosti



3.2.1 Občansko-právní požadavky

Cílem reálného rozdělení nemovitosti je vznik nových samostatných nemovitostí dle vlastnických podílů. Tyto nemovitosti se tak mohou stát samostatným předmětem vlastnického práva. Vyplývají z nich tedy práva a povinnosti každému vlastníkovi. V případě, kdy nemovitost rozdělíme, ale jednotlivé části nejsou soběstačné, může soud zřídit věcné břemeno. Věcné břemeno patří mezi věcná práva k věci cizí, omezuje totiž vlastníka věci

ve prospěch jiného tak, že je vlastník povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet. V praxi se může jednat například o právo přechodu přes pozemek, dožití v bytě, pokoji apod. Může patřit určité osobě (fyzické i právnické) nebo se může vázat k určité věci. Vzniká písemnou smlouvou, na základě závěti či dohody dědiců v dědickém řízení, ze zákona nebo pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu, zejména soudu, či správního úřadu. Zaniká rozhodnutím příslušného orgánu či ze zákona, tj. zánikem oprávněné osoby, pokud je věcné břemeno spojeno s ní, popř. pokud nastanou nikoli přechodné změny nemovitosti, které vykonávání věcného břemena znemožní. [2]

Dohodou spoluvlastníků nebo rozsudkem o rozdělení vzniká pouze předpoklad pro skutečné reálné rozdělení. To však nemusí být realizováno. Vznik samostatných nemovitostí totiž není podmíněn pravomocným rozsudkem, ale až samotnou realizací stavebních úprav a splněním dalších požadavků.

V našem případě není podle prvních odhadů znalce potřeba zřizovat jakékoliv občansko-právní závazky v podobě věcného břemena. Nemovitosti je možné rozdělit tak, aby byly samostatným předmětem práva a byly plně soběstačné. Ke komplikacím může dojít při řešení reálného rozdělení technických sítí (vodovod, kanalizace apod.), kdy nemusí být ekonomické (respektive ani technicky jednoduše proveditelné) reálné rozdělení provést. Této problematice se práce věnuje v dalších kapitolách.

3.2.2 Stavebně-právní požadavky

Pokud mají v rámci reálného rozdělení nemovitosti vzniknout samostatné nemovitosti, jsou ve většině případů nutné stavební úpravy, které mají zajistit plnou funkčnost a samostatnost jednotlivých nemovitostí. Při realizaci je nutné postupovat v rámci platné stavební legislativy, kterou je především stavební zákon a jeho prováděcí předpisy. Tedy hlavně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zde jsou mimo vymezení pojmů a dělení druhů pozemků dány i postupy orgánů při vydávání různých druhů oprávnění (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí) anebo obecné požadavky na výstavbu.

K návrhu na reálné rozdělení nemovitosti, který obsahuje znalecký posudek, musí být také doloženo souhlasné stanovisko příslušného stavebního úřadu. Ten však většinou nemá důvod k odmítavému postoji. Někdy nedochází ani k větším stavebním úpravám a půdorysně se potom nemovitost nemění. Z tohoto důvodu se také obvykle neřeší územní řízení

s vydáním územního rozhodnutí. Dále se tedy může přistoupit k plnění dalších stavebně-právních předpokladů jako zajištění projektové dokumentace, podání žádosti o vydání stavebního povolení, zahájení stavebního řízení, vydání stavebního povolení, realizace stavebních úprav, zahájení kolaudačního řízení, přidělení parcelních čísel nově vzniklým parcelám a přidělení čísel popisných nově vzniklým nemovitostem a vydání kolaudačního rozhodnutí. [12]

3.2.3 Provozně-technické požadavky

Základním předpokladem provozně-technických požadavků je, že při reálném dělení nemovitosti zůstane zachován stávající provoz. Pokud by se tak nemělo dít, musí tomu být přizpůsobeny další požadavky. To vše vychází z dohody se spoluvlastníky. Pokud se nedokážou dohodnout, stavba je rozdělena a navržena pro účely, pro které sloužila před rozdělením alespoň ve stávajícím rozsahu, pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak.

V našem případě budeme předpokládat, že provoz bude zachován ve stávajícím rozsahu. Dojde k minimálním změnám, které budou řešit spíše základní provozní dispozici jednotlivých nemovitostí. Například v nemovitosti „A“ musí dojít ke změně jedné z kanceláří na komunikační prostor vedoucí z nového vstupu do zádveří a dalšího provozu.

3.2.4 Stavebně-technické požadavky

Při návrhu rozdělení je nutné dbát na stavební zákon a další platné předpisy a normy ve stavebnictví tak, aby jim nově vzniklé nemovitosti vyhovovaly po všech stránkách. Tyto jsou uvedeny ve znaleckém posudku, ale detailnější řešení konstrukcí je popsáno v projektových dokumentacích pro stavební povolení a provedení stavby. Vychází se z technických požadavků na stavby, hygienických norem, požárních předpisů a dalších vyhlášek a předpisů, upravujících jednotlivé části stavby.

Co se týče pravidel, kterými se řídí samotné rozdělení nemovitosti, jedná se hlavně o soubor doporučení a logických závěrů z teorie vzniku samostatných na sobě nezávislých nemovitostí. Objekty dělíme svislou konstrukcí, která musí vyhovovat po všech technických

¹²⁾ ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. XX, č. 02, ISSN 1211-443X

stránkách. Dělicí rovina může dělit objekt pouze svisle a nejlépe v jedné rovině bez zalomení. Také není možné dělit objekt vodorovně, tak aby jedna část přesahovala nad nebo pod druhou. To platí i pro domy vícepodlažní, které bychom chtěli dělit po jednotlivých patrech. Nelze totiž připustit společné vlastnictví horizontálních a vertikálních komunikací jako schodišť, chodeb, výtahů apod. stejně jako komínových těles.

Společně s reálným rozdělením objektu musí dojít i k rozdělení pozemků, na kterých se stavba nachází tak, aby každá nově vzniklá stavba byla na pozemku vlastním, který by měl mít zajištěn přístup z veřejné pozemní komunikace. Jelikož má dojít ke vzniku dvou samostatných nemovitostí, důležitým faktorem je i architektonicko-estetické hledisko.

V nově vzniklé nemovitosti také nesmí dojít ke vzniku trvalých nepřiměřeně omezujících práv nových vlastníků. Pokud však nelze dělení vyřešit jinak, je v krajním případě možné připustit společné vlastnictví a užívání přípojky kanalizace. Avšak další technické instalace musí být odděleny. Každá nemovitost musí mít vlastní zdroje (kotle ÚT, ohřívače TUV ad.) a technické instalace (kanalizace, voda, plyn, elektro silnoproud a slaboproud ad.). Důležité je také rozdělení z hlediska požární bezpečnosti, kde je základním požadavkem zamezení průniku dřevěných a dalších hořlavých konstrukcí z jedné stavby do druhé. Stavby musí být požárně odděleny, aby se v případě požáru oheň nešířil po hořlavé konstrukci do nemovitosti jiného vlastníka. [13]

Tepelné požadavky na samostatné nemovitosti

Každá z nově vzniklých nemovitostí musí splňovat také požadavky na tepelné vlastnosti konstrukcí. „Dodržení tepelně technických požadavků zajišťuje zejména prevenci tepelně technických vad a poruch budov, tepelnou pohodu uživatelů, požadovaný stav vnitřního prostředí pro užívání a technologické procesy a nízkou energetickou náročnost budov.“ [14] I v případě stěn, které rozdělují dvě nemovitosti, musíme na tyto požadavky myslet. Nikde totiž není zaručeno, že sousední budova bude vytápěna a že tak nebude docházet k úniku tepla.

Tyto technické požadavky upravuje hlavně ČSN 73 0540-1 (Tepelná ochrana budov - Část 1: Terminologie, kde jsou vymezeny termíny, které jsou v těchto normách používány)

¹³⁾ ŠMAHEL, Milan. O reálném rozdělení nemovitosti - bytového domu. *Znalecký posudek č. 408-02/11*. 2011

¹⁴⁾ ČSN 73 0540-2. Tepelná ochrana budov. Část 2: Požadavky.

a ČSN 73 0540-2 [14] (Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky, kde jsou definovány specifické požadavky na tepelné vlastnosti konstrukcí). Z těchto Českých technických norem tak můžeme zjistit nejnižší požadované normové hodnoty (critical standard value), což je hodnota vlastnosti konstrukce stanovená normou jako technicky a ekonomicky nejnižší přípustná hodnota, a doporučené normové hodnoty (recommended standard value), což jsou hodnoty, které stanovují nadstandardní ale ekonomicky přijatelnou úroveň plnění požadavků technických předpisů.

Reálný návrh konstrukce z hlediska tepelných požadavků

Abychom byli schopni navrhnout konstrukci pro reálné rozdělení nemovitosti, musíme si nejdříve určit součinitel prostupu tepla (zn. U), pro který můžeme dále hledat vhodný materiál. Dle ČSN 73 0540-2 [14] (Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky) tabulky č. 3, která uvádí požadované a doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla U_N pro budovy s převažující návrhovou vnitřní teplotou $T_{in} = 20^\circ\text{C}$, tak najdeme podle typu konstrukce (stěna mezi sousedními budovami) požadovanou hodnotu $U_N = 1,05 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$ a doporučenou hodnotu $U_N = 0,7 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$. Pro tyto hodnoty budeme dále hledat vhodný materiál.

Akustické požadavky na samostatné nemovitosti

Při návrhu nové dělící konstrukce je třeba také dbát na splnění akustických požadavků, které mají velký vliv na kvalitu pobytu osob v jednotlivých objektech. Zde se vychází z nejvýše přípustných hodnot hluku, které stanovují legislativní předpisy o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vlastní posouzení a návrh se provádí podle technické normy ČSN 73 0532 [15] (Akustika - Ochrana proti hluku v budovách a související akustické vlastnosti stavebních výrobků).

Požadavky na konstrukce jsou dány vzduchovou neprůzvučností (zn. R'_w), která je udávána v decibelech (dB). Ta značí, kolik hluku dokáže daná konstrukce pohltit. Respektive v rámci návrhu získáme hodnotu R'_w , která určí, kolik hluku by měla minimálně pohltit.

¹⁵⁾ ČSN 73 0532. Akustika - Ochrana proti hluku v budovách a související akustické vlastnosti stavebních výrobků

Reálný návrh konstrukce z akustického hlediska

Pro návrh konstrukce je třeba určit, mezi jakými prostory se posuzovaná stěna nachází. ČSN 73 0532 [15] Tabulka č. 1 (Požadavky na zvukovou izolaci mezi místnostmi v budovách) pro náš případ požadovanou hodnotu neprůzvučnosti neudává. V tomto případě norma udává, že se požadavky na zvukovou izolaci přiměřeně vztahují i na obdobné prostory v tabulce neuvedené. Proto vezmeme hodnotu pro stěnu mezi domy v řadové výstavbě, která činí 57 dB.

3.2.5 Požadavky na požární bezpečnost

Požadavky na požární bezpečnost nemovitosti mají za cíl předcházet šíření požárů z jedné nemovitosti na druhou a zamezit tak zbytečným ztrátám na lidských životech, újmě na zdraví nebo ztrátě majetku. Požadavky na požární bezpečnost jsou dány právními předpisy.

Právní předpis, který je při řešení staveb z požárního hlediska nutné znát, je zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. K jeho poslední novelizaci došlo v roce 2001 zákonem č. 67/2001 Sb. Tato novela ovšem řešila hlavně problémy vzniklé novelou č. 203/1994 Sb. a postavení a působnost Hasičského záchranného sboru ČR (obzvláště z hlediska součinnosti složek integrovaného záchranného systému). Zákon o požární ochraně určuje postup při navrhování a posuzování staveb z požárního hlediska pro ochranu života a zdraví obyvatel a majetku. Určuje osobu, která je oprávněna zpracovávat požární bezpečnostní řešení stavby (PBŘ). Tou je fyzická osoba, která získala oprávnění k výkonu projektové činnosti podle zvláštního předpisu [16]. Stanovuje také povinnosti státních orgánů, ministerstev a podnikajících osob. Podnikatelská činnost je dále členěna na činnost bez zvýšeného požárního nebezpečí, se zvýšeným požárním nebezpečím a na činnost s vysokým požárním nebezpečím. Posuzovaný objekt, podle tohoto rozdělení, spadá do 1. kategorie.

Další požadavky, které se z požárního hlediska týkají možného reálného rozdělení nemovitosti, udává Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů [17]. Nejpodstatnější jsou jeho první dvě části. Ty jsou podstatné z hlediska požárních požadavků na stavbu. První část se zaměřuje na územní plánování a druhá na stavební řád. Ta mimo jiné

¹⁶⁾ Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů

určuje, že k žádostem o stavební povolení musí být připojena projektová dokumentace posouzená dotčenými orgány státní správy. Ke každé takovéto žádosti se také vyjadřuje místně příslušný hasičský záchranný sbor. V rámci dokumentace je tedy nutné vypracovat i technickou zprávu požární ochrany. V některých případech jednodušších staveb lze toto řešení zahrnout do technické zprávy (po dohodě s Hasičským záchranným sborem).

Avšak nejdůležitějším předpisem z hlediska této diplomové práce je vyhláška č. 269/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu [18]. Stanovuje totiž požadavky na územně technické řešení staveb a na stavebně technické řešení staveb. Určuje požadavky na odstupy staveb (mj. z hlediska požární ochrany). Vyhláška také stanovuje šest základních požadavků na stavbu. Je to stabilita a mechanická odolnost, požární bezpečnost, ochrana proti hluku, zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání a úspora energie spolu s ochranou tepla. Požadavky na požární bezpečnost jsou uvedeny v požárně bezpečnostním řešení uvedené v technické zprávě požární ochrany.

Reálný návrh dělicí konstrukce z hlediska požární bezpečnosti

Zde narážíme na jeden z největších problémů celé práce. Z požárního hlediska by měla být totiž vyloučena jakákoliv nosná konstrukce procházející z jednoho objektu do druhého. Tato konstrukce by při požáru v jednom objektu mohla zapříčinit porušení statiky objektu druhého. Stejně tak nosné ocelové sloupy, které v našem případě nebudou sloužit pro každý objekt samostatně, ale v místě dělení nemovitosti budou přímo uprostřed dělicí konstrukce. Jedinou možností, jak splnit požární požadavky při této variantě rozdělení, by bylo zajistit vodorovné ocelové konstrukce střechy novými nosnými sloupy, což by ale znamenalo nové základové patky. Tato varianta by byla ekonomicky velmi náročná, což by mohlo vést k rozhodnutí o nemožnosti reálného rozdělení posuzované nemovitosti. Proto pro účely této diplomové práce budeme uvažovat o výjimce, která společné nosné konstrukce chráněné dělicí požární stěnou připustí.

Aby dělicí konstrukce vyhověla požárními předpisy, musíme nejdříve vymezit požadavky, které na tuto konstrukci máme. Z požárního hlediska je to stěna „požární“ (stěna, která odděluje dva objekty - požární úseky), na kterou jsou kladeny, podle výše uvedených předpisů, požadavky Stability (zn. R - v případě nenosných požárních stěn neuvažujeme),

Celistvosti (zn. E) a Teploty na neohřívané straně (zn. I). Dále je třeba přiřadit čas, během kterého si konstrukce zachovává všechny své funkce (doba potřebná k překročení jednoho nebo více mezních stavů z požadovaných pro danou konstrukci - v našem případě EI). Tento čas dostaneme ze „stupnice požární odolnosti stavebních konstrukcí“, která je udávána v minutách (15, 30, 45, 60, 90, 120, 180 minut) a je závislá na určeném stupni požární bezpečnosti požárních úseků.

Pro reálné dělení by bylo nejvhodnější nechat si vypracovat posudek od zkušeného inženýra z oboru požární bezpečnost staveb, pokud ovšem sami v tomto odvětví nemáme dostatek zkušeností. Pro případ této práce použijeme prostou úvahu, že se jedná o stupeň požární bezpečnosti požárních úseků IV, který jde na stranu bezpečnosti, i když by zřejmě ani jeden posuzovaný objekt stupně IV nedosáhl. Příslušná požární odolnost stavební konstrukce je tedy 90 DP1. Označení DP1 znamená, že: *„konstrukce nezvyšuje v požadované době požární odolnosti (90 minut) intenzitu požáru a obsahuje pouze nehořlavé hmoty nebo hmoty nesnadno hořlavé s obsahem nejvýše 5% organických látek, případně mohou obsahovat hořlavé hmoty, které jsou v konstrukci zcela uzavřeny a není na nich závislá stabilita a únosnost dané konstrukce.“* [19] Jednoduše řečeno - jedná se o konstrukci nehořlavou.

3.2.6 Návrh dělicí konstrukce

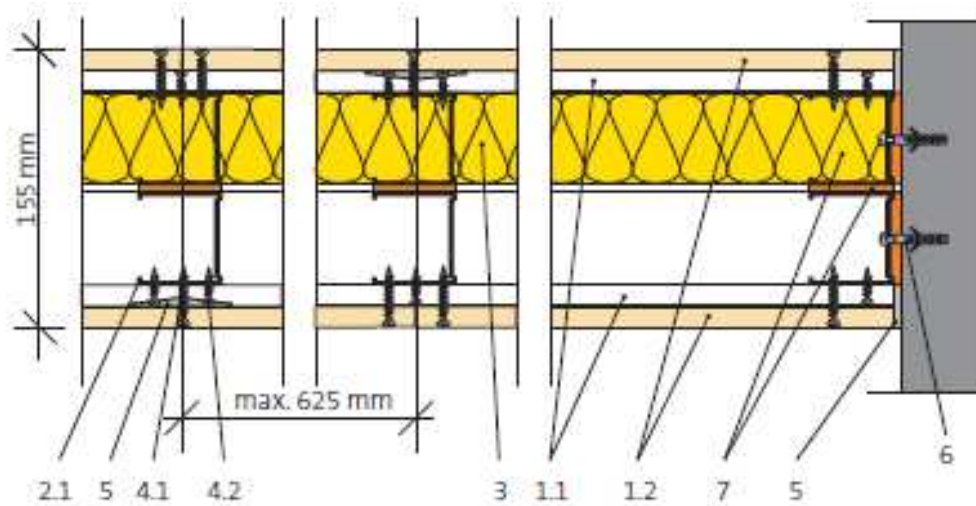
Svislá konstrukce, která bude oddělovat dvě nově vzniklé nemovitosti, musí splňovat všechna kritéria, která byla popsána na předchozích stránkách. Vybraný materiál by měl splňovat nejen požadavky výše určené, ale dále by měl splňovat požadavky na ekologičnost, ekonomičnost a estetičnost konstrukce. Výběr správné technologie je tak vázán na zkušenosti ve stavební praxi a orientaci v nových trendech a výrobcích. Tento výběr je většinou v rukou stavebního projektanta, který provede návrh nejvhodnější konstrukce, popřípadě celého technického řešení reálného dělení nemovitosti.

¹⁸⁾ Vyhláška č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹⁾ RUSINOVÁ, M., JURÁKOVÁ, T., SEDLÁKOVÁ, M. *Požární bezpečnost staveb*. Brno: VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ, 2006. 177 s. s. 57.

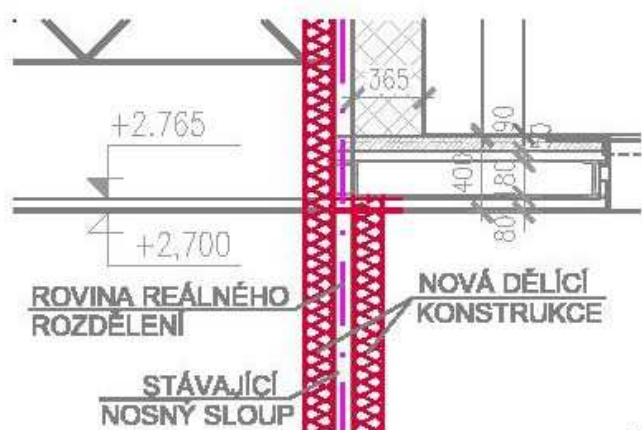
Pro posuzovanou nemovitost, s přihlédnutím ke všem požadavkům, vybereme sádrokartonovou konstrukci, která nezatěžuje betonovou podkladní desku. Při použití těžších materiálů by bylo potřeba dalšího zásahu do stávající konstrukce, kde by v ideálním případě měl být pod novou dělicí stěnou betonový základový pás. Sádrokartonová konstrukce však svojí nízkou hmotností splňuje i tento požadavek. Navržená konstrukce je příčka opláštěná kombinací desek Rigidur a SDK (obr. 6) - jedná se o dvojitou kovovou konstrukci (kód: SK 24H), tloušťka konstrukce 155 mm, tloušťka vnitřní minerální izolace 2 x 50 mm, vzduchová neprůzvučnost $R_w = 62$ dB, požární odolnost EI 90, cena cca 800 Kč/m² a cena montáže cca 500 Kč/m².

Obr. č. 6 - Detail sádrokartonové sendvičové konstrukce Rigidur a SDK



I když tato samotná konstrukce splňuje všechny stavebně-technické požadavky, tak z povahy stávajícího objektu a jeho technického uspořádání vyplývá ještě jedno výhodnější řešení. Tím je zdvojení této stěny a vytvoření jakési sendvičové konstrukce, která by z obou stran chránila nosné ocelové sloupy stávající konstrukce (viz. obr. 7).

Obr. č. 7 - Detail řezu dělicí konstrukcí



Takto bude chráněna nosná část stavby z obou stran u nově vzniklých nemovitostí hlavně z požárního hlediska. Proto můžeme původně navrhovanou skladbu zmenšit o jednu vrstvu tepelné izolace a vnitřní desky těchto stěn mohou být tvořeny jen jednou sádkartonovou deskou a to Rigidur. Skladba dělicí stěny bude tedy: desky Rigidur a SDK na dvojitou kovovou konstrukci (kód: SK 24H), vnitřní minerální izolace 50 mm, deska Rigidur, vzduchová vrstva, kterou prochází nosná stávající konstrukce, deska Rigidur na dvojitou kovovou konstrukci, vnitřní minerální izolace 50 mm, desky Rigidur a SDK. Cena použitého materiálu se zvedne na cca 1300 Kč/m², cena montáže na cca 750 Kč/m².

3.2.7 Návrh dalších prvků podstatných pro reálné rozdělení nemovitosti

Každá samostatná nemovitost musí mít zajištěno vlastní připojení na všechny dostupné inženýrské sítě, jako by se jednalo o nemovitost zcela novou. Stejně tak by měl mít vlastník možnost příjezdu bez překračování cizího pozemku. Nemělo by dojít ani ke vzniku práv, která by omezovala druhého vlastníka. Není-li však jiné řešení, je možné připustit společné vlastnictví a užívání společné kanalizační přípojky. [13]

Pro co nejpřesnější návrh reálného rozdělení nemovitosti poslouží stavební dokumentace, kterou k posouzení potřebujeme. Hlavně výkres situace, kde jsou zaměřeny inženýrské sítě v okolí nemovitosti. Pokud tento výkres v dokumentaci není a potřebné informace nelze z jiných dokumentů vyčíst, můžeme hledat pomoc na místním stavebním úřadě, kde nejen znalci, po podání formuláře a podpisu smlouvy o výpůjčce dat (viz. příloha -

Smlouva o výpůjčce údajů GIS), potřebné informace dostanou. Při reálném dělení nemovitosti musí každá nově vzniklá nemovitost mít vlastní vodovod, plynovod apod. Vždy je nutné mít přípojky samostatně měřitelné a uzavíratelné. Vnější část vedení inženýrských sítí až po napojení na veřejné hlavní vedení může být společná. Avšak domovní přípojka už musí být samostatná pro každou z nemovitostí. Výjimkou může být přípojka kanalizace, která může být pro obě nemovitosti společná.

Kromě všech technických instalací vnitřních i vnějších musí dojít k úpravám přístupu na veřejnou komunikaci tak, aby při vstupu na vlastní pozemek nemusel uživatel překračovat pozemky cizí. Možností je ve výjimečných případech vznik věcného břemene, které by takovouto možnost řešilo. Věcné břemeno je nutné ocenit a v posouzení vyrovnaní spoluvlastníků s ním počítat.

Reálný návrh rozdělení kanalizační přípojky

Ve stávající nemovitosti je zavedena kanalizace z pozemku za posuzovanou nemovitostí, který vlastní Sladovny Soufflet ČR a.s., jehož způsob využití je, podle katastru nemovitostí, manipulační plocha s věcným břemenem podle listiny. Pokud by rekonstrukce vnitřního rozvodu kanalizace byla možná a finančně přijatelná, tak bychom v tomto případě nejdříve museli zjistit, čeho se přesně týká věcné břemeno a získat vyjádření (popř. povolení) od vlastníka pozemku. Tento hlavní řád kanalizace je BT 600 ve sklonu 4,05 ‰ a nachází se v hloubce cca 2,5 m. Délka přípojky by byla cca 5 m, provedena z PVC. Největší investicí by pak byla rekonstrukce vnitřních rozvodů kanalizace tak, aby obě nemovitosti byly navzájem úplně nezávislé. Nemovitost „B“, ke které by vedla nová přípojka, má odvádět splaškovou vodu ze dvou toalet a kuchyňky a dešťovou vodu vnitřním svodným potrubím ze střechy. Tato stavební úprava by byla nepřiměřeným nákladem, a proto je nejvhodnějším řešením využít výjimky, která povoluje společnou kanalizační přípojku obou nemovitostí.

Reálný návrh rozdělení přípojky plynu

Přípojka plynu je přivedena z hlavního řádu z ulice Vrahovická veřejnou přípojkou (PE-80), která vede pod příjezdovou komunikací až k hlavnímu uzávěru plynu ve zděné skříni na hranici posuzovaného pozemku nemovitosti „A“. Odtud je vedena do budovy (PE-80)

a napojena přes plynoměr do kotle TUV, který byl určen pro zásobování stávajícího objektu teplou užitkovou vodou a pro vytápění.

Pro reálné rozdělení nemovitosti musíme prodloužit veřejnou přípojku pod příjezdovou komunikací až do míst, kde bude umístěna skříň pro hlavní uzávěr plynu nemovitosti „B“ a odtud bude vedena do budovy. Dále bude přes plynoměr a další prvky plynovodní přípojky napojena na kotel TUV pro druhou nemovitost „B“ v technické místnosti, která vznikne z části kanceláře (místnost 1.26).

Kromě nového kotle bude zapotřebí upravit i rozvody teplé vody tak, aby na sobě nemovitosti byly nezávislé i po této stránce. Plyn nebude rozváděn dále po nemovitosti stejně jako je tomu u nemovitosti „A“. V nemovitosti se totiž nenachází žádné další spotřebiče na plyn. Co se týče osazení plynoměru, bude na obvodové stěně v technické místnosti. *„Plynoměry slouží k měření odběru plynu v obchodním styku a jsou majetkem distributora plynu, který také plynoměr osazuje a rozhoduje o jeho umístění. U rodinných domků se plynoměr umísťuje zpravidla společně s hlavním domovním uzávěrem, případně ještě s regulátorem tlaku plynu. V činžovních domech se plynoměry instalují pro každý byt zvlášť. U výrobních objektů se umístění řeší po domluvě s majitelem.“* [20]

Reálný návrh rozdělení vodovodní přípojky

Stávající vodovodní přípojka je vedena z veřejného vodovodního řádu, který je pod příjezdovou komunikací, vnější přípojkou do vodoměrné šachty, ze které vede vnitřní domovní přípojka do objektu a vnitřními rozvody je rozvedena do celého objektu. Vodoměrná šachta je umístěna před vstupem nemovitosti „B“ v závětrí. Vodoměr však může být umístěn i uvnitř objektu. *„Do vodoměrné šachty se vodovod většinou umísťuje, pokud je délka přípojky větší než 10 m od hranice pozemku nebo u přípojek s délkou přesahující 20 m od napojení na vodovodní řad, a to vše v případě, že na přípojce není lom. Ostatní případy jsou posuzovány individuálně.“* [21]

²⁰⁾ Portál společnosti RWE Energie www.rwe.cz [online], 2007 [cit. 2007-04-01]. Dostupné z: <<http://www.rwe.cz/cs/do-zp-slovnicek-pojmu/>>

²¹⁾ Portál vodohospodářské společnosti www.rvsas.cz [online], 2007 [cit. 2007-04-01]. Dostupné z: <http://www.rvsas.cz/down/podminky_umisteni_vodomeru.pdf>

Pro náš případ použijeme stejný princip, jako je u stávající přípojky, tedy osazení vodoměru do vodoměrné šachty. Tato šachta také slouží jako revizní místo a uzávěr vody. Bude situována v komunikačním prostoru před novým vstupem do nemovitosti „A“, ze kterého bude vodovodní potrubí rozvedeno po celé nově vzniklé nemovitosti tak, aby obě nemovitosti byly na sobě navzájem nezávislé.

Reálný návrh rozdělení přípojky elektrického proudu

„Měřicí zařízení se zásadně umísťuje do elektroměrových rozvaděčů na elektroměrové desky nebo do společných rozvaděčů s přístroji pro rozvod za elektroměrem. Pro provozovny, obchody apod. se umístění elektroměrových rozvaděčů stanoví individuálně ve stanovisku k žádosti o připojení podle charakteru odběrného zařízení, přístupnosti měření a možného vzniku škod při zásahu do zařízení nepovolanou osobou. Elektroměry se nesmějí montovat do společných skříní nebo výklenků s plynoměry viz. ČSN 33 2130. Před elektroměrovým rozvaděčem (přede dveřmi rozvaděče) musí být volný prostor o hloubce minimálně 800 mm s rovnou podlahou nebo definitivně upraveným terénem. Při umístění elektroměrového rozvaděče v oplocení (pilíři) mohou být středy elektroměrů a sazbových spínačů níže než 1500 mm. Spodní hrana rozvaděče umístěného vně objektu musí být minimálně 600 mm nad úrovní definitivně upraveného terénu.“ [22]

Stávající přípojka, která vede pod zpevněnou příjezdovou komunikací do elektro skříně na okraji posuzovaného pozemku, bude z tohoto rozvaděče vyvedena do nové skříně, která bude sloužit pro osazení rozvaděče a elektroměru nemovitosti „A“. Použity budou stejné dimenze vedení jako u přípojky stávající. Nutná bude také rekonstrukce vnitřních rozvodů elektřiny. V nemovitosti „A“ budou osazeny nové jističe (pojistkové automaty) a vytvořeny nové okruhy samostatné pro nemovitost „A“.

²²⁾ Portál energetické firmy www.ah-energy.cz [online], 2011 [cit. 2011-06-23]. Dostupné z: <http://www.ah-energy.cz/el_meridla2.html>

Reálný návrh rozdělení přístupových komunikací

Z hlavní ulice Vrahovická je přístupná zpevněná komunikace vedoucí k posuzované nemovitosti. Tato bude využívána oběma novými vlastníky k příjezdu a přístupu k nově vzniklým nemovitostem. Jediným nutným stavebním zásahem proto bude terénní úprava, potřebná k zpřístupnění nově vybudovaného vchodu. V rámci ní bude nutné zřídit nové vnější schodiště, rampa a zpevněná plocha z teracových dlaždic před novým vstupem do nemovitosti „A“.

3.2.8 Ekonomičnost rozdělení

Pokud známe možnosti, které při reálném dělení nemovitosti máme, musíme je také posoudit z hlediska ekonomičnosti provedených úprav. Náklady by neměly převyšovat očekávaný užitek z věci, i když se tak někdy v určitých případech děje. Tyto náklady by si tedy znalec měl vyčíslit ještě před konečným rozhodnutím, zda posuzovanou nemovitost je či není reálně rozdělitelná. Tyto náklady jdou nejčastěji na vrub všech vlastníků rovným dílem, podle výše spoluvlastnických podílů nebo lze rozhodnout jinak podle dané situace.

K posouzení ekonomičnosti nám poslouží následující kapitoly, kde nejdříve oceníme posuzovanou nemovitost jako celek. Potom oceníme obě nemovitosti nově vzniklé reálným rozdělením (včetně venkovních úprav, pozemku a trvalých porostů) a pak provedeme odhad nákladů na nutné stavební úpravy položkovým rozpočtem. Na závěr ještě provedeme ocenění nově vzniklých samostatných nemovitostí. Všechny tyto informace nám budou dále sloužit jako podklad k určení ekonomičnosti rozdělení a rozhodnutí, zda je posuzovaná nemovitost reálně dělitelná.

3.3 OCENĚNÍ STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU

Jedním z úkolů znalce při řešení vypořádání spoluvlastnictví, a také jedním z cílů této práce, je ocenění stávající nemovitosti. Nemovitost budeme oceňovat jako celek před zamýšleným reálným rozdělením. K tomu potřebujeme informace o stavbě (viz. kapitola 3.1. Popis posuzovaného objektu), stavební dokumentaci, ze které zjistíme obestavěný prostor a zastavěnou a podlahovou plochu, informace o okolí stavby a informace z místního šetření, kde si všechny tyto podklady ověříme (rozměry, stavebně-technický stav ad.). Oceňovat nemovitost budeme třemi metodami. Nejdříve nákladovou metodou, potom porovnávací a nakonec výnosovou metodou. Oceňovat budeme podle poslední novely vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), vydané pro rok 2013 v Cenovém Věstníku 1/2013.

3.3.1 Ocenění nákladovou metodou

Posuzovanou nemovitost budeme oceňovat nejdříve nákladovou metodou. Nemovitost proto musíme nejprve zařadit do správného typu budovy. Z typu budovy a jejího účelu totiž vychází řada hodnot, koeficientů a informací potřebných pro správné ocenění. Naše multifunkční budova (nikoliv hala, jejíž popisu neodpovídá) je zařazena do typu budovy B (budovy nebytové ostatní - SKP 46.21.19.9..1, CZ-CC 1274), jelikož nevyhovovala ani jednomu z vypsanych typů užívání a jedná se o multifunkční budovu.

Dalším krokem pak bude ujasnění koeficientů, pomocí kterých přepočteme základní cenu. Jejich hodnoty (popř. vzorce) bereme z oceňovací vyhlášky. Postupovat budeme podle vzorce $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$.

Kde **ZCU** je cena upravená.

ZC je cena základní zjištěná dle příslušné přílohy č. 2, podle účelu užití budovy. Pro typ B, SKP 46.21.19.9...1, CZ-CC 1274, budovy nebytové ostatní, se **ZC = 2830 Kč/m³**.

K₁ je koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce z přílohy č. 4. Pro náš případ, kde je stávající konstrukce kovová, se rovná **1,032** pro budovy.

K_2 je koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy (PZP) podlaží v objektu, $K_2 = 0,92 + (6,6 / \text{PZP})$. Průměrná zastavěná plocha se stanoví ze součtu zastavěných ploch všech podlaží podělená jejich počtem. ZP (1. NP) = $24,6 * 12,755 + 0,45 * 13,06 + 0,45 * 13,31 = 325,64 \text{ m}^2$. ZP (2. NP) = $7,89 * 5,9 = 46,55 \text{ m}^2$. PZP = $(325,64 + 46,55) / 2 = 186,1 \text{ m}^2$. $K_2 = 0,92 + (6,6 / 186,1) = \mathbf{0,955}$.

K_3 je koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží objektu, kde se pro budovy $K_3 = (2,10 / v) + 0,3$. Kde „v“ je průměrná výška podlaží v metrech. Průměrná výška podlaží se určí součtem výšek všech podlaží a podělením počtem podlaží. $v = (2,7 + 2,49) / 2 = 2,595 \text{ m}$. $K_3 = (2,10 / 2,595) + 0,3 = \mathbf{1,11}$.

K_4 je koeficient vybavení stavby vypočten podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v příloze č. 15. Výpočet koeficientu vybavení stavby je uveden v **tabulce č. 2**.

K_5 je koeficient polohový určený podle přílohy č. 14, podle lokality oceňované nemovitosti. Proto vybereme číslo položky 2 - Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2, kde je $K_5 = 1,1$. Tabulka č. 1 sice udává rozpětí pro tento koeficient 1,10 až 1,15, ale vzhledem k tomu, že město Prostějov je statutárním městem teprve od roku 2012 a koeficient K_5 byl před tím pro Prostějov 1,05, přistoupili jsme k hodnotě $K_5 = \mathbf{1,1}$.

K_i je koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, jehož hodnota se řídí podle typu budovy. V našem případě (oddíl 12 - budovy a haly nebytové) se pro budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené (kód CZ-CC 1274, kód SKP 46.21.19.9..) $K_i = \mathbf{2,093}$.

K_p je koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39. Jeho hodnota je dána typem stavby (pro výrobu) a obcí, ve které se nachází (Prostějov). Pro náš případ je $K_p = \mathbf{0,529}$.

Pro nákladový způsob musíme brát v úvahu také stáří a opotřebení stavby. Jak už bylo uvedeno v části s údaji z místního šetření, stavba původně pochází z roku 1985, avšak v roce 2000 došlo ke kompletní rekonstrukci, u které došlo k většinovému nahrazení všech stavebních prvků. Původní zůstaly pouze základy a nosná skeletová kovová konstrukce (ocelové sloupy a příhradová střešní kovová konstrukce nad 1. NP). Z tohoto důvodu musíme provést výpočet opotřebení stavby analytickou metodou.

Tab. č. 1 - Výpočet obestavěného prostoru

č.	Část	Rozměry [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1	1 NP (vrchní stavba po krytinu střechy)	25,5 * 12,75 * 4,45	1446,8
2	2 NP (od krytiny střechy po pohyblivou obloukovou střechu)	7,89 * 5,9 * 0,97	45,2
3	2 NP (prostor obloukové střechy)	7,89 * 6,14 * 1,0 * 0,7	33,9
Celkem			1526

Tab. č. 2 - Výpočet koeficientu vybavení stavby - multifunkční budova s 2 NP

Budova podle § 5 a přílohy č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	B	nepodsklepený			
Střecha				plochá	bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 830,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 526,00			
Koeficient dle druhu konstrukce (přílohy č. 2 vyhlášky)			K ₁	-	1,032			
Koeficient dle vel. PZP			K ₂	-	0,955			
Koeficient dle prům. výšky			K ₃	-	1,11			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,10			
Koeficient změny cen staveb (přil. č.38 vyhl., dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC: 1274	2,093		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			K _p	-	0,529			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové patky	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200
2	Svislé k-ce	nosný ocel. skelet + zděné tl. 45cm	S	0,21800	50	0,10900	1,00	0,10900
2	Svislé k-ce	Vistemat 60	P	0,21800	50	0,10900	0,46	0,05014
3	Stropy	kovové s podhledem	S	0,11900	100	0,11900	1,00	0,11900
4	Zastřešení mimo kr.	plochá jednovrstvá	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
5	Krytina	pozinkovaný plech	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
6	Klempíř. konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Vnitřní omítky	textil. tapety	N	0,05800	100	0,05800	1,54	0,08932
8	Fasádní omítky	břizolitové stříkané	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady	obklady WC, umýv., kuchyně	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
10	Schody	ocelové schodiště	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Dveře	hladké plně a prosklené, běžné	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	zdvojená	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	dlažba, textilní krytiny	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Vytápění	ústřední vytápění	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	studené i teplé	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
20	Vnitřní plynovod	plně rozveden	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, kombi ÚT	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	umyvadla, WC, pisoáry	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	rozvod sdělovacích vedení, odvětrání ventilátory, digestoř	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
26	Celkem					1,00000		0,95946

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,95946
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki		Kč/m ³	6 838,82
Zákl. cena upravená s Kp	ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki*Kp	ZCU	Kč/m ³	3 617,74
Rok odhadu	(rekonstrukce 2000)			2013
Rok pořízení	(po rekonstrukci 13)			1985
Stáří		S	roků	28
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky

Tab. č. 3 - Analytická metoda výpočtu opotřebení

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl (A)	Stáří (B)	Životnost prvku (C)	Opotřebení (B/C)	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07504	28	150	0,18667	1,40075
2	Svislé k-ce	0,11361	28	150	0,18667	2,12072
2	Svislé k-ce	0,05226	13	150	0,08667	0,45292
3	Stropy	0,12403	13	150	0,08667	1,07493
4	Zastřešení mimo kr.	0,05628	28	120	0,23333	1,31320
5	Krytina	0,02085	13	60	0,21667	0,45175
6	Klempířské konstrukce	0,00625	13	50	0,26000	0,16250
7	Vnitřní omítky	0,09309	13	60	0,21667	2,01695
8	Fasádní omítky	0,03231	13	40	0,32500	1,05008
9	Vnitřní obklady	0,02918	13	50	0,26000	0,75868
10	Schody	0,02397	13	150	0,08667	0,20774
11	Dveře	0,03439	13	70	0,18571	0,63867
13	Okna	0,05524	13	70	0,18571	1,02589
14	Povrchy podlah	0,02397	13	60	0,21667	0,51935
15	Vytápění	0,04482	13	40	0,32500	1,45665
16	Elektroinstalace	0,05420	13	40	0,32500	1,76150
17	Bleskosvod	0,00313	13	40	0,32500	0,10173
18	Vnitřní vodovod	0,03231	13	40	0,32500	1,05008
19	Vnitřní kanalizace	0,03023	13	50	0,26000	0,78598
20	Vnitřní plynovod	0,00313	13	40	0,32500	0,10173
21	Ohřev teplé vody	0,01668	13	30	0,43333	0,72280
23	Vnitř. hygienická zař. (i WC)	0,03961	13	50	0,26000	1,02986
25	Ostatní	0,03544	-	-	-	-
26	Celkem	1,00000	Celkové opotřebení [%]			20,20443

Tab. č. 4 - Dokončení výpočtu ceny nákladovou metodou

Opotřebení	O	%	20,20
Výchozí cena	CN	Kč	10 436 039,32
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	10 436 039,32
Odpočet na opotřebení 20,20 %	O	Kč	-2 108 079,94
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	8 327 959,38
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stav. povolení do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	8 327 959,38
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	4 405 490,51

Ocenění venkovních úprav

Do celkové ceny nemovitosti se připočítávají i venkovní úpravy, které netvoří příslušenství k oceňované stavbě. Podle vyhlášky se takovéto úpravy zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou [5]. Mezi tyto venkovní úpravy v našem případě patří i všechny přípojky inženýrských sítí. Jmenovitě se jedná o plynovodní, vodovodní a kanalizační přípojku. Mimo technické sítě sem patří zpevněná plocha, venkovní schody a rampa sloužící k přístupu z veřejné komunikace do objektu a také plot oddělující stavební pozemek od veřejné komunikace. Poslední venkovní úpravou, kterou bude nutné ocenit je pergola nad přístupovou komunikací.

Tab. č. 5 - Číslo položky 1.1.2 - Vodovodní přípojka			SKP 46.21.41.1
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Vodovodní přípojka - potrubí ocelové - DN 40 mm		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka:		m	3
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,313
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	26
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	360
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$		Kč/m 916
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times \text{délka}$		Kč 2 748
Opotřebení	$\text{Opotřebení} \times CN$		Kč 714
Cena ke dni odhadu bez Kp			Kč 2 034
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	vodovodní přípojka	Kč	1 076

Tab. č. 6 - Číslo pol. 2.1.4.2 - Kanalizační přípojka			SKP 46.21.41.4
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Kanalizační přípojka - potrubí plastové - DN 200 mm		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka:		m	6
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,314
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	90
Opotřebení	O	%	14
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	1 555
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	3 958
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	23 749
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	3 325
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	20 424
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	kanalizační přípojka	Kč	10 804

Tab. č. 7 - Č. pol. 3.1.7 - Přípojka elektro			SKP 46.21.34
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Přípojka elektro - kabel AIL 50 mm ² zemní kabel		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka:		m	3
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,234
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	26
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	215
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	528
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	1 585
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	412
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 173
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	přípojka elektro	Kč	620

Tab. č. 8 - Č. pol. 3.3.3 - Pilíř pro elektroměry			SKP 46.21.34
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Pris skříň pro venkovní rozvody NN pro přípojkovou skříň SP 3		
Technický stav:	Dobrý stav		
Počet:		ks	1
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,234
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	26
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/ks	5 120
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/ks	12 582
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times \text{počet}$	Kč	12 582
Opotřebení	$\text{Opotřebení} \times CN$	Kč	3 271
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	9 311
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	pilíř pro elektroměr	Kč	4 926

Tab. č. 9 - Č. pol. 4.1 - Plynovodní přípojka			SKP 46.21.42.3
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Plynovodní přípojka - PE-80, 32.000		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka:		m	6
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,313
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	32,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	305
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	776
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times \text{délka}$	Kč	4 656
Opotřebení	$\text{Opotřebení} \times CN$	Kč	1 513
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	3 143
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	plynovodní přípojka	Kč	1 663

Tab. č. 10 - Č. pol. 4.3.3 - Pilíř pro hlavní uzávěr plynu			SKP 46.21.42.3
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m ²		
Technický stav:	Dobrý stav		
Počet:		ks	1
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,313
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	70
Opotřebení	O	%	18,6
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/ks	3 780
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/ks	9 617
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × počet	Kč	9 617
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	1 789
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	7 828
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	pilíř pro HUP	Kč	4 141

Tab. č. 11 - Č. pol. 8.3.9 - Zpevněná plocha			SKP 46.23.11.5
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Plocha z terac, dlaždic - do lože z MC a podkl. betonu		
Technický stav:	Dobrý stav		
Plocha:		m ²	3,2
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,256
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	26
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	285
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	707
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × plocha	Kč	2 263
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	588
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 675
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	zpevněná plocha	Kč	886

Tab. č. 12 - Č. pol. 12.5 - Schody venkovní			SKP 46.21.64.5
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Schody venkovní - betonové s teracem na terén		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka:		m	1
CZ-CC			242089
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	26
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	295
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	752
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	752
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	196
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	556
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	schody venkovní	Kč	294

Tab. č. 13 - Č. pol. 13.3.1 - Plot			SKP 46.21.64.4
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Plot z kovových profilů s kovovými sloupky - výška 1 m		
Technický stav:	Dobrý stav		
Pohledová plocha:		m ²	29,1
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	32,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	840
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	2 142
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × pohl.plocha	Kč	62 327
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	20 256
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	42 071
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	plot	Kč	22 256

Tab. č. 14 - Č. pol. 13.15 - Podezdívka			SKP 46.21.64.4
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Podezdívka z monolitického betonu - výška do 60 cm		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka		m	29,1
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	32,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	950
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	2 422
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	70 489
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	22 909
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	47 580
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	podezdívka	Kč	25 170

Tab. č. 15 - Č. pol. 32.2 - Pergola			SKP 46.39.99
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Pergola z ocelových prvků - sloup do betonové patky - tvar T		
Technický stav:	Dobrý stav		
Zastavěná plocha:		m ² ZP	16,6
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	30
Opotřebení	O	%	43
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	1 250
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	3 187
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × ZP	Kč	52 908
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	22 751
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	30 157
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	pergola	Kč	15 953

Tab. č. 16 - Č. pol. 33.2 - Rampa			SKP 46.21.64.3
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Betonová rampa lehká - šířka 1,2 m - 2 ramena - na dvou zdech		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka		m	3
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	26
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	3 250
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	8 287
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	24 861
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	6 464
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	18 397
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	rampa	Kč	9 732

Ocenění pozemku

Do konečné ceny nemovitosti je vždy zahrnuta i cena pozemku. Jediným pozemkem, který je součástí posuzované nemovitosti, je stavební pozemek p.č. 7488/6 v k. ú. Prostějov. Tedy pozemek, na kterém oceňovaná stavba stojí. Kromě zastavěné plochy je jeho součástí ještě zelený pás o šířce cca 2 m mezi objektem a veřejnou zpevněnou komunikací. Výměra pozemku je 336 m².

Pozemky se podle oceňovací vyhlášky přednostně oceňují podle cenové mapy stavebních pozemků. Pokud není pro dané území zpracována platná cenová mapa (pro Prostějov není), pak se pozemek oceňuje podle § 28 (část třetí). Podle tohoto paragrafu je pro město Prostějov určena základní cena stavebního pozemku na 400 Kč/m². Tato základní cena se dále upraví o zdůvodněné srážky či přírážky a vynásobí koeficienty K_i a K_p. V našem případě však žádnou srážku ani přírážku nepoužijeme. Výpočet ceny pozemku tedy bude:

$$ZCU = ZC * K_i * K_p = 400 * 2,093 * 0,529 = 442,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Cena} = ZCU * \text{plocha} = 442,88 * 336 = 148\,808 \text{ Kč}$$

Cena nerozděleného pozemku je tedy 148 808 Kč. Tato částka bude připočítána do celkové ceny zjištěné nákladovým způsobem, stejně jako trvalé porosty a všechny venkovní úpravy. Ve výpočtu ceny porovnávacím způsobem jsou už všechny tyto položky uvažovány.

Ocenění trvalých porostů

Do celkové ceny nemovitosti se započítávají i trvalé porosty, které se nachází na oceňovaných pozemcích. V našem případě musíme ocenit pouze tři keře (Vrba jíva - stáří 13 let - zařazení porostu je 2.7. Listnaté keře opadavé a stálezelené I). Základní cenu za tyto porosty zjistíme z přílohy č. 37. Konečnou cenu získáme vynásobením koeficientem stanoviště okrasných rostlin (zn. K_z), koeficientem polohovým (K_5), koeficientem prodejnosti (K_p) a zdůvodněnými sníženími nebo zvýšeními ceny.

Tab. č. 17 - Ocenění trvalých porostů

Ocenění okrasných rostlin dle § 41 odst. 2, 3 a 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb.										
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - položka (příl. 37):				7 - zeleň ve výrobních, skladových a jiných obdobných hospodářských areálech						0,45
Koeficient polohový K ₅ - příloha č. 14										1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15										1,0
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
305	Vrba jíva	13	1 090	3	0	-	0	-	3 270	1 619
Celkem okrasné porosty									Kč	1 619

Tab. č. 18 - Rekapitulace zjištění ceny nákladovou metodou

Objekt	Cena zjištěná - časová (bez K_p) (Kč)	Cena zjištěná s K_p (Kč)
Budova č.p. 4359	8 327 959	4 405 491
Vodovodní přípojka	2 034	1 076
Kanalizační přípojka	20 424	10 804
Přípojka elektro	1 173	620
Pilíř pro elektroměr	9 311	4 926
Plynovodní přípojka	3 143	1 663
Pilíř pro hlavní uzávěr plynu	7 828	4 141
Zpevněná plocha před vstupem	1 675	886
Schody venkovní	556	294
Plot	42 071	22 256
Plot - podezdívka	47 580	25 170
Pergola	30 157	15 953
Rampa	18 397	9 732
Celkem stavby (vč. všech vù)	8 512 308	4 503 012
Stavební pozemek p. č. 7488/6	281 300	148 808
Trvalé porosty	1 619	1 619
Celkem pozemky + porosty	282 919	150 427
Nemovitost celkem	8 795 227	4 653 439
Nemovitost celkem po zaokrouhlení	8 795 230	4 653 440

3.3.2 Ocenění porovnávací metodou

Posuzovanou nemovitost (budovu typu B) je vhodné ocenit i porovnávací metodou (tzv. komparativní způsob), která nejpřesněji ukazuje poměry cen v dané lokalitě a čase. Vhodně sestavená databáze obdobných nemovitostí je zásadní. Z důvodů jedinečnosti posuzované nemovitosti a malé nabídky podobných nemovitostí v realitní inzerci, použijeme k porovnávací metodě pouze tři srovnávané nemovitosti. Více jich v aktuální nabídce okresu města Prostějov nebylo nalezeno. Ačkoliv se jedná o malý počet objektů, tak i přesto srovnávací metodu, jako jednu z pomocných metod, pro získání obvyklé ceny použijeme. Nemovitosti určené ke srovnání byly vybírány tak, aby byly svojí povahou i účelem využití co nejvíce podobné posuzované nemovitosti.

Tab. č. 19 - Databáze nemovitostí pro porovnávací metodu

Objekt č. 1 - Čelechovice na Hané - Výrobní, administrativní prostory		
	Cena: 7 490 000 Kč (včetně provize a právních služeb)	
	Výrobní a kancelářský objekt s volným areálem bývalé pražírny kávy v obci Čelechovice na Hané. Administrativní budova o užitné ploše cca 500 m ² . Cihelná přízemní, v části s upraveným podkrovím pro dvě kanceláře. Stav objektu velmi dobrý. Před objektem cca 10 parkovacích míst. Bez zařízení.	
	plocha užitná: 460 m ²	datum inzerátu: 12. 2. 2013
	plocha zastavěná: 500 m ²	ID nabídky: 0495
	plocha pozemku: 1142 m ²	zdroj: realitní inzerce
Objekt č. 2 - Prostějov, ulice Plumlovská - Administrativní a obchodní prostory		
	Cena: 7 000 000 Kč (včetně provize a dalších služeb)	
	Starý činžovní dům s obchodními prostory a třemi byty, které byly z části využívány jako kancelářské prostory. V přízemí se nachází prodejna po rekonstrukci v dobrém technickém stavu. Ve druhém nadzemním podlaží a podkroví jsou byty a kanceláře v původním stavu, započatá rekonstrukce. Za domem je dvůr použitelný ke komerčním účelům (skladování, příp. restaurační zahrádka). V domě bude nutná rekonstrukce. Zděný objekt se sedlovou střechou, napojení na všechny inženýrské sítě. Tři parkovací místa. Stav objektu: dobrý	
	plocha užitná: 400 m ²	datum inzerátu: 5. 2. 2013
	plocha zastavěná: 156 m ²	ID nabídky: 300695
	plocha pozemku: 1872 m ²	zdroj: realitní inzerce
Objekt č. 3 - Prostějov, ulice Kostecká - Obchodní, kancelářské a skladovací prostory		
	Cena: 3 900 000 Kč (včetně provize a právních služeb)	
	Prodej obchodní budovy na Kostecké ulici v Prostějově, tři obchodní jednotky, kanceláře, dílny, sklady, možnost vjezdu a garážování. Pozemek celkem 1356 m ² . Samostatné měření všech jednotek, investiční záležitost. Částečně vybaven. Nosné konstrukce cihelné. Sedlová vaznicová střecha, objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Nemovitost několikrát zlevněna. Šest parkovacích míst. Stav: zhoršený	
	plocha užitná: 500 m ²	datum inzerátu: 14. 2. 2013
	plocha zastavěná: 530 m ²	ID nabídky: 61928028
	plocha pozemku: 1356 m ²	zdroj: realitní inzerce

Vhodně sestavená databáze obdobných objektů je zásadní stejně jako dobře zvolené koeficienty srovnání, které použijeme k upravení nabízené ceny obdobných nemovitostí na cenu naší nemovitosti. Ty pro náš případ uvažujeme:

Koeficient redukce na pramen ceny

Tento koeficient upravuje cenu podle zdroje, ze kterého cenu získáváme. Pokud se jedná o cenu z nabídky realitních kanceláří, musíme ji vhodně snížit o procenta z ceny, která realitní kancelář (popř. prodávající) přidává k reálné tržní hodnotě objektu. Jedná se nejen o procenta z prodeje, ale i o nadhodnocení nemovitosti, která vychází z jednoduché

úvahy, že cílem většiny prodávajících je získat z prodeje co nejvyšší zisk. Pokud se jedná o cenu získanou z uskutečněného prodeje, tak se tento koeficient rovná 1,0.

V našem případě použijeme pro první dvě srovnávané nemovitosti koeficient 0,85. Tedy předpokládáme, že nabídka je nadhodnocena a její skutečná tržní cena je 85 % z ceny uváděné. Pro třetí srovnávanou nemovitost použijeme koeficient 0,95 z důvodu delší doby, kterou je nemovitost nabízena v realitní inzerci. Za tuto dobu již bylo nadhodnocení zmírněno (tzn. sleva z původní nabízené ceny) a tak se v současné době nabízená cena blíží více k tržní hodnotě nemovitosti.

Koeficient velikosti užité plochy

Koeficient velikosti užité plochy upravuje cenu podle rozdílu velikosti užitných ploch ve srovnávaných nemovitostech. Užitné plochy všech srovnávaných nemovitostí jsou větší než plocha posuzované nemovitosti. Proto všechny koeficienty budou nižší než 1,0.

Pro objekt č. 1, jehož užitná plocha je 460 m² (přibližně o 130 m² větší než plocha posuzované nemovitosti), určíme koeficient velikosti 0,90. Cena srovnávaného objektu by tedy byla o 10 % nižší, pokud by měla stejnou užitnou plochu jako naše oceňovaná nemovitost. Pro nemovitost č. 2 na Plumlovské ulici, jejíž užitná plocha je 400 m², použijeme koeficient 0,95. Pro objekt č. 3, který má užitnou plochu 500 m², použijeme koeficient 0,90.

Koeficient polohy

Tento koeficient upravuje polohu v obci a jejího okolí srovnávaných objektů vůči našemu posuzovanému. V úvahu bereme hlavně polohu z hlediska možného využití objektu. Tedy například obchodní prostory je vhodnější umístit do centra města, popř. obchodní zóny, kde je z hlediska pohybu potenciálních zákazníků nejvyšší teoretická výdělečnost. Naopak pro výrobu jsou vhodnější průmyslové zóny.

V našem případě použijeme pro objekt č. 1 koeficient 1,1 (čili stavba by měla vyšší cenu o 10 %, kdyby byla na místě posuzované nemovitosti). Nemovitost je totiž mimo město Prostějov v obci vzdálené cca 4 km, kde je i horší dopravní dostupnost. Pro srovnávaný objekt č. 2 použijeme koeficient 0,95. Z hlediska možného využití jako obchodních prostorů a kanceláří má výhodnou polohu v centru města, avšak z hlediska dopravní obslužnosti není zcela vhodně situován. Na nejbližší dálniční sjezd je to cca 5 km přes rušné městské ulice.

V případě objektu č. 3 použijeme koeficient 1,05. Objekt je na poměrně výhodném místě v obci, avšak k nejbližšímu dálničnímu sjezdu je vzdálenost cca 4 km.

Koeficient technického stavu

Tento koeficient zohledňuje technický stav objektu a tedy i prostředky, které je potřebné vynaložit na uvedení do stejného stavu jako je posuzovaná nemovitost (popř. naopak). Určení tohoto koeficientu je poměrně obtížné. Technický stav by bylo, pro co nejpřesnější určení tohoto koeficientu, nejvhodnější zjistit osobní návštěvou srovnávaných nemovitostí. Ovšem z mnoha důvodů se osobní posouzení nedělají. Jedná se pouze o posouzení stavu z popisu v realitní inzerci a z přiložených fotografií.

Pro srovnávaný objekt č. 1 jsme určili koeficient 0,95 (čili výborný stav objektu mu oproti dobrému stavu naší nemovitosti přidává 5 % na ceně). Objekt byl nedávno rekonstruován a i fotodokumentace vypovídá o jeho výborném stavu. Objekt č. 2 je v dobrém stavu, což by znamenalo použít koeficient 1,0. Avšak z popisu vyplývá, že k dalšímu užívání jsou potřebné rekonstrukce a ty nám koeficient zvýší o 5 %. Koeficient je pro objekt č. 2 tedy 1,05. Objekt č. 3 na Kostelecké ulici je podle fotografií i popisu v nejhorším stavu, proto koeficient udáme 1,1.

Koeficient velikosti pozemku

Součástí ceny nemovitosti jsou mimo všech venkovních úprav a trvalých porostů i všechny pozemky. Cena pozemku se do ceny celé nemovitosti často promítá výraznou měrou a ani v porovnávací metodě nesmí být opomenuta. Vzhledem k tomu, že naše posuzovaná nemovitost nemá žádné další pozemky kromě stavební parcely, tak všechny koeficienty budou nižší než 1,0. Tedy cena celé srovnávané nemovitosti bude snížena, abychom správně vyjádřili, že posuzovaná nemovitost pozemky nemá.

Pro objekt č. 1 v Čelechovicích na Hané, jehož pozemek má 1142 m² (je tedy přibližně třikrát větší než u naší nemovitosti - 336 m²), určíme koeficient 0,96. To znamená, že cena rozdílu velikostí obou porovnávaných pozemků tvoří cca 4 % z ceny porovnávané nemovitosti. Pro objekt č. 2, jehož pozemek má 1872 m² (rozdíl velikosti obou pozemků je cca 1500 m²), je určen koeficient 0,93. A pro poslední srovnávaný objekt č. 3, jehož pozemek má 1356 m², je určen koeficient 0,95.

Koeficient dle úvahy znalce

Tento koeficient vychází ze zkušeností znalce a jeho pohledu na srovnávané nemovitosti. Většinou se pohybuje v malém rozmezí kolem 1,0 a konečný součin koeficientů jen lehce upravuje.

Tab. č. 20 - Ocenění stávající nemovitosti porovnávací metodou

Ocenění nemovitosti - porovnávací způsob										Celková cena po úpravě (Kč)
Objekt číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 - Koeficient velikosti užitné plochy	K2 - Koeficient polohy	K3 - Koeficient technického stavu	K4 - Koeficient velikosti pozemku	K5 - Koeficient úvahy znalce	IO (1-5) index odlišnosti - $IO = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5)$	
1	7 490 000	0,85	6 366 500	0,9	1,1	0,95	0,96	0,95	0,858	5 460 776
2	7 000 000	0,85	5 950 000	0,95	0,95	1,05	0,93	0,95	0,837	4 981 499
3	3 900 000	0,95	3 705 000	0,9	1,05	1,1	0,95	1,05	1,037	3 841 719
Odhad ceny objektu [Kč]										4 761 331

Tab. č. 21 - Ověření správnosti Grubbsovým testem

Průměr	4 761 151,33		
Výběrová směrodatná odchylka	831 978,62		
Minimum	3 841 179,00		
Maximum	5 460 776,00		
n	3		
T _{min}	1,11	1,15	PLATÍ
T _{max}	0,84	1,150	PLATÍ

3.3.3 Ocenění výnosovou metodou

Posuzovaná nemovitost budeme oceňovat i výnosovou metodou. Pro jeho výpočet potřebujeme sestavit vhodnou databázi nemovitostí, které jsou srovnatelné s posuzovanou nemovitostí ve stejném čase a lokalitě. Avšak oproti předchozí databázi pro výpočet porovnávací metodou použijeme zde objekty, které jsou nabízeny k pronájmu. Tím určíme možný roční výnos z posuzované nemovitosti a z tohoto údaje potom vypočteme cenu posuzované nemovitosti.

Tab. č. 22 - Databáze pronájmu nemovitostí pro výnosovou metodu

Objekt č. 1 - Prostějov, ulice Olomoucká - Kancelářské prostory	
	Cena: 18 291 Kč/měs. (bez provize, poplatků za energie a DPH 20%)
	Komerční prostory o celkové výměře 316 m ² v Prostějově na ul. Olomoucká. K dispozici je kancelářský prostor (6 kanceláří, kuchyňka a sociální zázemí) ve 2. patře administrativní montované budovy. Stav objektu: velmi dobrý. 10 x parkovací stání.
	plocha užitná: 316 m ² datum inzerátu: 5. 2. 2013
	zdroj: realitní inzerce ID nabídky: 57918
Objekt č. 2 - Prostějov, ulice Wolkerova - Obchodní a kancelářské prostory	
	Cena: 12 334 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)
	Jedno podlaží kancelářských prostor v administrativní budově v centru města s parkováním na vlastním parkovišti. Kanceláře jsou umístěny ve 2. patře domu, celkem 6 kanceláří. Samostatná vstupní chodba, sociální zařízení, kuchyňka pro podlaží. Podlaha v kancelářích dlažba, centrální vytápění. V budově recepce, společné části budovy po rekonstrukci. Stav objektu: velmi dobrý
	plocha užitná: 185 m ² datum inzerátu: 4. 4. 2013
	zdroj: realitní inzerce ID nabídky: 150-NO1483
Objekt č. 3 - Prostějov, ulice Za Olomouckou - Kancelářské prostory	
	Cena: 16 667 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)
	Administrativní budova po kompletní rekonstrukci v Prostějově, ulice Za Olomouckou. Nachází se v areálu, který je oplocený, hlídáný hlídací službou s kamerovým systémem a snadno dostupný z R46. Nebytové prostory jsou vhodné ke zřízení kanceláří, sídlo firmy. Budovu je možné pronajmout v celku nebo jednotlivě. Parkování je možné před budovou nebo v areálu - cca 50 míst.. Volné od 1.2.2013.
	plocha užitná: 200 m ² datum inzerátu: 9. 4. 2013
	zdroj: realitní inzerce ID nabídky: 21613
Objekt č. 4 - Prostějov, ulice Svatoplukova - Kancelářské prostory	
	Cena: 15 000 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)
	Kancelářské prostory na frekventované ulici v centru města Prostějova. Prostory se nacházejí v 1. patře ve dvorní části objektu. Plocha prostor činí 200 m ² a je v současné době rozdělena sádkartonovými příčkami na 6 kanceláří, recepci, WC a kuchyňku. Prostory jsou přístupné po venkovním schodišti ze dvorní části. Budova cihlová v řadové zástavbě. Stav objektu: velmi dobrý
	plocha užitná: 200 m ² datum inzerátu: 8. 4. 2013
	zdroj: realitní inzerce ID nabídky: KP1828:1559978
Objekt č. 5 - Držovice, U hřbitova - Kancelářské prostory	
	Cena: 16 000 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)
	Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory. Jedná se o samostatnou část v objektu v 2 podlaží. Dvě kanceláře vybavené prac.stoly, dále prostorná zasedací místnost se sedací soupravou a nábytkem. Klimatizovaný archiv. Soc. zařízení - 2 x WC, umyvadlo, sprchový kout. Dále se zde nachází kuchyňka. Vše samostatně uzamčené na kódovací zařízení. Skvělá dostupnost k dálnici na Brno a Olomouc. Budova cihlová, stav objektu: velmi dobrý
	plocha užitná: 200 m ² datum inzerátu: 13. 2. 2013
	zdroj: realitní inzerce ID nabídky: 287267

Ceny nemovitostí z databáze musíme upravit vhodnými koeficienty tak, aby pronajímané nemovitosti byly co nejvíce srovnatelné s posuzovanou nemovitostí. Bližší popis jednotlivých koeficientů byl proveden již dříve (kap. 3.3.2 Ocenění porovnávací metodou), a proto provedeme pouze vyhodnocení hodnot koeficientů pro srovnávané pronájmy nemovitostí. Všechny koeficienty zůstanou stejné jako u porovnávací metody kromě koeficientu velikosti pozemku, který v případě pronájmů nebudeme uvažovat. Většinou se totiž jedná o pronájem pouze podlahové plochy ve srovnávaných nemovitostech.

Koeficient redukce na pramen ceny

Pro všechny srovnávané objekty použijeme shodný koeficient 0,95. Srážka 5 % je z důvodu navýšení ceny nabízené oproti skutečně dosažené tržní ceně. Jedinou výjimkou bude objekt č. 1, jehož cena je inzerována bez navýšení o DPH, proto použijeme koeficient 1,16 (přirážka 21 % na DPH a srážka 5 % za navýšení nabízené ceny).

Koeficient velikosti užitné plochy

Při posuzování hodnoty koeficientu velikosti užitné plochy musíme uvažovat s cenou za pronájem, která se zvyšuje (resp. snižuje) závisle na užitné ploše. Pokud bychom nájem počítali jako cenu za 1 m², tak by konečná výše nájmu činila prostý násobek užitné plochy a ceny za 1 m². Například pro objekt č. 4, jehož plocha je 200 m² a nájemné 15 000 Kč/měs. (cena za 1 m² je tedy 75 Kč/m²), by byl koeficient 1,65 (plocha posuzovaného objektu dělena plochou srovnávaného objektu) a cena po srovnání koeficientem 24 750 Kč (75 Kč/m² násobeno plochou posuzované nemovitosti 330 m²). Avšak tato metoda nepočítá se snižováním ceny za 1 m² pro větší plochy. Tedy že malá plocha má větší cenu za 1 m² než plocha velká. Projevuje se zde jakási „sleva“ za pronájem větších prostor. Proto musíme i tento aspekt zohlednit při vytváření koeficientu velikosti užitné plochy. Zjednodušeně ho aplikujeme procentuální srážkou z koeficientu, který určíme podílem obou srovnávaných ploch. Tato procentuální srážka bude činit 20 %.

Pro srovnávaný objekt č. 1 na Olomoucké ulici určíme velikost koeficientu 1,04 (užitná plocha je asi o 14 m² menší - zde procentuální srážku nepoužijeme, rozdíl srovnávaných užitných ploch není výrazný). Pro objekt č. 2 použijeme koeficient 1,65 (srovnávaný objekt je asi o 150 m² menší). Pro zbylé tři srovnávané objekty, které mají

shodnou užitnou plochu 200 m², použijeme koeficient 1,54 (užitná plocha posuzované nemovitosti je o 130 m² větší než u srovnávaných objektů).

Koeficient polohy

Koeficient, který upravuje vhodnost umístění srovnávaných nemovitostí, určíme 0,97 pro objekt č. 1 a 4 (oba objekty mají výhodnější polohu). Dále 0,95 pro objekt č. 2, který leží poblíž centra s dobrou dopravní dostupností a blízkým nájezdem na dálnici (Brno - Olomouc), a 1,03 pro objekty č. 3 a 5, které leží v okrajových částech města a mají horší dopravní obslužnost než posuzovaná nemovitost.

Koeficient technického stavu

Koeficient, který porovnává technický stav srovnávaných objektů, určíme pro všechny objekty shodně 1,0. Z popisu ani z přiložené fotodokumentace nejsou zjevné rozdíly mezi srovnávanými objekty. Všechny jsou určeny k okamžitému užívání. Ve všech také proběhla rekonstrukce interiéru.

Koeficient dle úvahy znalce

Tímto koeficientem zohledníme polohu srovnávaných prostor v rámci celé nemovitosti, ve které se nachází. Pro objekty č. 1, 2, 4 a 5 určíme koeficient 1,02, jelikož jsou situovány ve druhém nadzemním podlaží objektů. Posuzovaný objekt je přízemní s bezbariérovým přístupem. Pro objekt č. 3 určíme tento koeficient 0,95. Zde zdůrazníme umístění pronajímaných prostor v hlídaném areálu až s 50-ti parkovacími místy.

Tab. č. 23 - Zjištění výše nájemného

Ocenění nemovitosti - výnosová metoda									
Objekt číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč/měs.)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 - Koeficient velikosti užitné plochy	K2 - Koeficient polohy	K3 - Koeficient technického stavu	K4 - Koeficient úvahy znalce	IO (1-5) index odlišnosti - IO=(K1*K2*K3*K4)	Celková cena po úpravě (Kč/měs.)
1	18 291	1,16	21 035	1,04	0,97	1,00	1,02	1,028976	21 644
2	12 334	0,95	11 717	1,65	0,95	1,00	1,02	1,59885	18 734
3	16 667	0,95	15 834	1,54	1,03	1,00	0,95	1,50689	23 860
4	15 000	0,95	14 250	1,54	0,97	1,00	1,02	1,523676	21 712
5	16 000	0,95	15 200	1,54	1,03	1,00	1,02	1,617924	24 592
Odhad ceny nájemného [Kč/měs.]									21 413

Tab. č. 24 - Ověření správnosti Grubbsovým testem

Průměr	22 108,40		
Výběrová směrodatná odchylka	2 291,06		
Minimum	18 734,00		
Maximum	24 592,00		
n	5		
T _{min}	1,47	1,673	PLATÍ
T _{max}	1,08	1,1673	PLATÍ

Pro výpočet výnosovou metodou budeme uvažovat, že výnosy z pronájmu budou konstantní (tedy neměnné) a pobírány dlouhou dobu. Tedy že je budeme moci uvažovat v limitě blízkí se nekonečnu (tzv. věčná renta). Pro tento výpočet potřebujeme pracovat s příjmy z nájemného v Kč/rok.

Tab. č. 25 - Ocenění posuzované nemovitosti výnosovou metodou

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Celkem příjem z nájemného ročně (21 413 Kč * 12 měs.)	Kč/rok	256 956
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl.	RC (Kč)	10 481 359
Časová cena všech staveb včetně příslušenství	C (Kč)	8 512 308
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizac, MK = (pronájem/prodej)*100	u (%) ...i	7,00
Úročítel pro výpočet amortizace	q (-)	1,070
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	3 400
Pojištění (pokud není známo, tak vzít cca 0,08% z RC)	Kč	37 000
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem $(C * u/100) / (q^T - 1)$	Kč	16 620
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	60 000
Správa nemovitostí	Kč	10 000
Jiné náklady	Kč	0
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0
Celkem výdaje ročně	Kč	161 915
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	256 956
Výdaje ročně celkem	Kč	161 915
Čisté roční nájemné	Kč	95 041
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	95 041
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (příl. č. 16)	%	8,0
Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	Kč	1 188 013

Tab. č. 26 - Metoda střední hodnoty

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty ($C_{OB} = (C_N + C_V) / 2$)	
Věčná hodnota celkem	8 795 000 Kč
Výnosová hodnota celkem (C_V + pozemek)	1 471 000 Kč
Střední hodnota	5 133 000 Kč

Tab. č. 27 - Metoda váženého průměru

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věčná hodnota celkem	8 795 000 Kč
Výnosová hodnota celkem	1 471 000 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty	5,979
Váha výnosové hodnoty (n)	5,0
Vážený průměr	2 691 667 Kč

3.3.4 Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Ve chvíli, kdy známe cenu posuzované nemovitosti zjištěnou nákladovou, porovnávací, výnosovou metodou a metodou střední hodnoty a váženého průměru můžeme na základě těchto cen odhadnout obvyklou cenu nemovitosti.

Tab. č. 28 - Rekapitulace ocenění stávající nerozdělené nemovitosti

Použitá metoda	Zjištěná cena (Kč)
Nákladová	4 650 000
Porovnávací	4 760 000
Výnosová	1 471 000
Střední hodnoty	5 133 000
Váženého průměru	2 692 000
Obvyklá cena stanovena podle odborného odhadu	4 700 000

Při odhadování obvyklé ceny bylo přihlédnuto ke všem metodám ocenění. Porovnávací metoda sice nejlépe vystihuje situaci s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a čase, ale vzhledem k malému počtu srovnávaných objektů, ze kterých byla cena vytvořena, bylo přihlédnuto i k ceně vytvořené nákladovou metodou a metodami dalšími. Proto obvyklá cena nemovitosti budovy č. p. 4539 na pozemku p. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov včetně venkovních úprav a trvalých porostů nacházejících se na pozemku p. č. 7488/6 je stanovena ve výši:

4 700 000 Kč

(slovy: čtyřmiliony sedmsettisíc korun českých)

3.4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI „A“

Dalším z cílů této práce je ocenění nemovitostí, které vzniknou reálným rozdělením. Každou z nově vzniklých nemovitostí musíme ocenit, jako by byla samostatným objektem. Reálným rozdělením vznikly dvě samostatné nemovitosti: přízemní (z uličního pohledu vpravo) nemovitost pracovně nazvaná „A“ a nemovitost „B“, která má 2 NP (ve 2. NP Galerie) a z uličního pohledu se nachází vlevo. K ocenění těchto nemovitostí použijeme, stejně jako v předchozím zjišťování ceny stávající nerozdělené nemovitosti, metodu nákladovou, porovnávací, výnosovou a metodu střední hodnoty a váženého průměru. Nejdříve však musíme provést popis objektu.

Tab. č. 29 - Výpočet obestavěného prostoru nemovitosti „A“

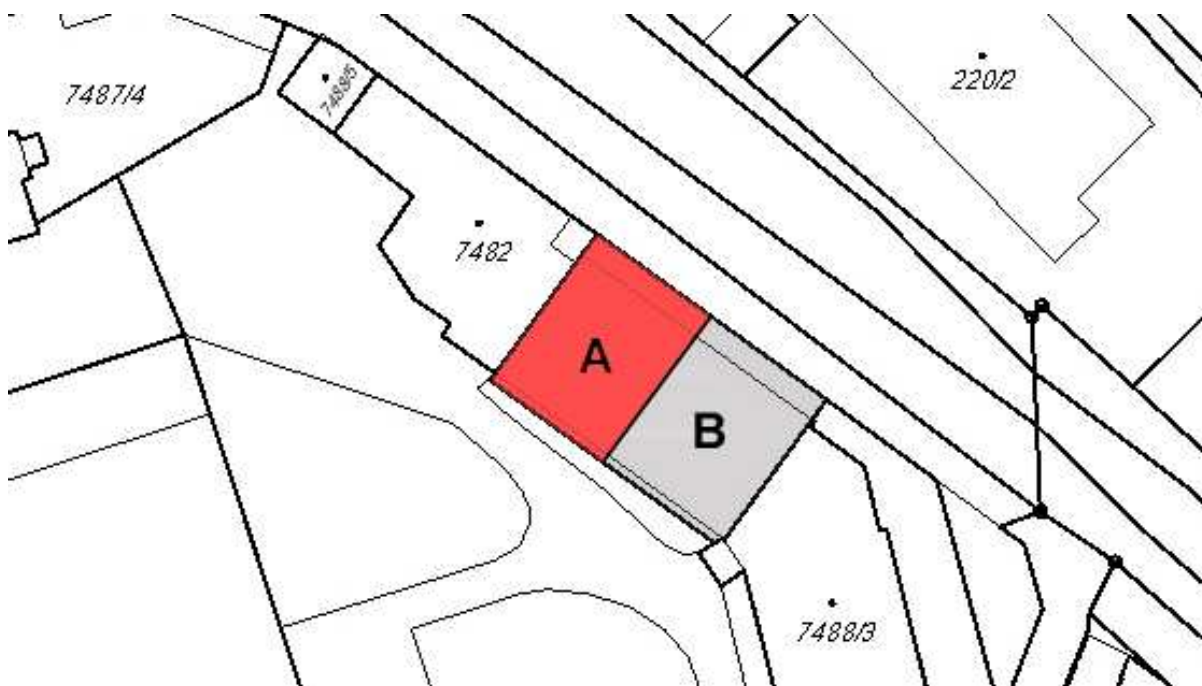
č.	Část	Rozměry [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1	1 NP (vrchní stavba po krytinu střechy)	12,75 * 12,75 * 4,45	723,4
Celkem			723,4

3.4.1 Popis nemovitosti „A“

První nemovitostí k samostatnému ocenění bude nemovitost „A“, která je z uličního pohledu situována vpravo. Jedná se o přízemní skeletový objekt s plochou střechou. Bližší popis objektu je jasný z kapitoly 3.1. „Popis posuzované nemovitosti“, kde se nachází popis okolí, konstrukčně-materiálové složení objektu, popis pozemku, venkovních úprav, napojení na inženýrské sítě a další informace.

Co se týče popisu změny dispozičního uspořádání, mění se pouze přístupová část. Nově vzniklým vchodem se vejde přímo do vstupní haly (zádveří), odkud se pokračuje na chodbu, ze které vede přístup do ostatních místností, jejichž uspořádání se nemění. Navrhnout rozsáhlejší změny dispozice, pokud to není nezbytně nutné, není úkolem znalce ani cílem této práce. Důležité je pouze zajistit samostatnost nemovitosti, které bylo dosaženo zpřístupněním z venkovních prostor přes pozemek stejného vlastníka jako nemovitost „A“. Pro tyto účely bude nutná nová venkovní úprava v podobě schodů, zpevněné plochy a rampy pod novou vstupní pergolou. Další prvky, zajišťující samostatnost jednotlivých nemovitostí „A“ a „B“, jsou nové přípojky inženýrských sítí a nová svislá dělící konstrukce.

Obr. č. 8 - Návrh na reálné rozdělení na dvě samostatné nemovitosti „A“ a „B“



3.4.2 Ocenění nemovitosti „A“ nákladovou metodou

Nově vzniklá nemovitost „A“ bude oceněna stejným způsobem jako stávající nerozdělená nemovitost. Pro zjištění obvyklé ceny proto použijeme metodu porovnávací, nákladovou a výnosovou. Nákladově oceníme budovu, pozemek a venkovní úpravy (trvalé porosty se na pozemku nemovitosti „A“ nenachází).

Posuzovaná budova je zařazena do typu budovy B (stejně jako stávající nerozdělená nemovitost), což jsou budovy nebytové ostatní (SKP 46.21.19.9..1, CZ-CC 1274). Dalším krokem pak bude ujasnění koeficientů, pomocí kterých přepočteme základní cenu. Jejich hodnoty (popř. vzorce) bereme z oceňovací vyhlášky. Postupovat budeme podle vzorce $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$.

Kde **ZCU** je cena upravená. **ZC** je cena základní a K_1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, které jsou stejné jako pro stávající nemovitost (viz. kapitola 2.3.1).

K_2 je koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy (PZP) podlaží v objektu, $K_2 = 0,92 + (6,6 / PZP)$. Průměrná zastavěná plocha se stanoví ze součtu zastavěných ploch všech podlaží podělená jejich počtem. $ZP = 12,3 \times 12,755 + 0,45 \times 13,06 = 163 \text{ m}^2$. Koeficient je tedy $K_2 = 0,92 + (6,6 / 163) = \mathbf{0,96}$.

K_3 je koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží objektu, kde se pro budovy $K_3 = (2,10 / v) + 0,3$. Kde „v“ je průměrná výška podlaží v metrech. Tedy $K_3 = (2,10 / 2,7) + 0,3 = 1,08$.

K_4 je koeficient vybavení stavby vypočten podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v příloze č. 15. Tento koeficient bude vypočten v **tabulce č. 30**.

K_5 je koeficient polohový, K_i je koeficient změny cen staveb a K_p je koeficient prodejnosti. Tyto všechny jsou shodné s výpočtem ceny stávající nerozdělené nemovitosti (viz. kapitola 3.3.1).

Pro nákladový způsob musíme brát v úvahu také stáří a opotřebení stavby. Stavba původně pochází z roku 1985, avšak v roce 2000 došlo ke kompletní rekonstrukci. Během níž byla nahrazena většina stavebních prvků novými, původní zůstaly pouze základy a nosná skeletová kovová konstrukce (ocelové sloupy a příhradová střešní kovová konstrukce). Z tohoto důvodu musíme provést výpočet opotřebení stavby analytickou metodou. Kvůli rekonstrukci v rámci reálného rozdělení stávající nemovitosti musíme provést posouzení vlivu ceny nových prvků, které tvoří podílovou část konstrukcí stávajících. Jedná se o část svislých konstrukcí (nová dělící stěna), část dveří (vchodové a jedny vnitřní), nový bleskosvod a vodovodní, elektrické a plynovodní vnitřní rozvody a potrubí pro rozvod vytápění. Jedná se však pouze o částečnou výměnu instalací.

Tab. č. 30 - Výpočet ceny nákladovou metodou - nemovitost „A“

Budova podle § 5 a přílohy č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	typ	B	nepodsklepený	
Střecha		plochá	bez podkrovní	
Základní cena dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 830,00	
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	723,00	
Koeficient dle druhu konstrukce (přílohy č. 2 vyhlášky)	K_1	-	1,032	
Koeficient dle vel. PZP	K_2	-	0,960	
Koeficient dle prům. výšky	K_3	-	1,08	
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)	K_5	-	1,10	
Koeficient změny cen staveb (příl. č.38 vyhl., dle CZ-CC)	K_i	-	CZ-CC: 1274	2,093
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)	K_p	-	0,529	

* pokračování tab. 30 na další straně

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové patky	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200
2	Svislé k-ce	nosný ocel. skelet + zděné tl. 45cm	S	0,21800	40	0,08720	1,00	0,08720
2	Svislé k-ce	Vistemat 60	P	0,21800	40	0,08720	0,46	0,04011
2	Svislé k-ce	požární dělicí k-ce - sendvič Rigidur	P	0,21800	20	0,04360	0,46	0,02006
3	Stropy	kovové s podhledem	S	0,11900	100	0,11900	1,00	0,11900
4	Zastřešení mimo kr.	plochá jednvrstvá	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
5	Krytina	pozinkovaný plech	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
6	Klempíř. konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Vnitřní omítky	textil. tapety	N	0,05800	100	0,05800	1,54	0,08932
8	Fasádní omítky	břizolitové stříkané	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady	obklady WC, umýv., kuchyně	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
10	Schody	-	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
11	Dveře	hladké plné a prosklené, běžné provedení	S	0,03300	80	0,02640	1,00	0,02640
11	Dveře	vchodové a vnitřní, plné, běžné provedení	S	0,03300	20	0,00660	1,00	0,00660
13	Okna	zdvojená	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	dlažba, textilní krytiny	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Vytápění	ústřední vytápění	S	0,04300	80	0,03440	1,00	0,03440
15	Vytápění	ústřední vytápění - nová část	S	0,04300	20	0,00860	1,00	0,00860
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	80	0,04160	1,00	0,04160
16	Elektroinstalace	světelná - nová část	S	0,05200	20	0,01040	1,00	0,01040
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	studené i teplé	S	0,03100	80	0,02480	1,00	0,02480
18	Vnitřní vodovod	studené i teplé - nová část	S	0,03100	20	0,00620	1,00	0,00620
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
20	Vnitřní plynovod	plně rozveden	S	0,00300	80	0,00240	1,00	0,00240
20	Vnitřní plynovod	plně rozveden - nová část	S	0,00300	20	0,00060	1,00	0,00060
21	Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, kombi ÚT	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	umyvadla, WC, pisoáry	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	rozvod sdělovacích vedení, odvětrání ventilátory	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
26	Celkem					1,00000		0,92469
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,92469			
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki		Kč/m ³	6 446,43			
Zákl. cena upravená s Kp		ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki*Kp	ZCU	Kč/m ³	3 410,16			
Rok odhadu					2013			
Rok pořízení					(rekonstrukce 2000) 1985			
Stáří			S	roků	(po rekonstrukci 13) 28			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					analyticky			

Tab. č. 31 - Analytická metoda výpočtu opotřebení

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl (A)	Stáří (B)	Životnost prvku (C)	Opotřebení (B/C)	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07786	28	150	0,18667	1,45339
2	Svislé k-ce	0,09430	28	150	0,18667	1,76027
2	Svislé k-ce	0,04338	13	150	0,08667	0,37596
2	Svislé k-ce	0,02169	1	100	0,01000	0,02169
3	Stropy	0,12869	13	150	0,08667	1,11531
4	Zastřešení mimo kr.	0,05844	28	120	0,23333	1,36267
5	Krytina	0,02163	13	60	0,21667	0,46865
6	Klempířské konstrukce	0,00649	13	50	0,26000	0,16874
7	Vnitřní omítky	0,09659	13	60	0,21667	2,09278
8	Fasádní omítky	0,03352	13	40	0,32500	1,08940
9	Vnitřní obklady	0,03028	13	50	0,26000	0,78728
10	Schody	0,00000	-	-	-	-
11	Dveře	0,02855	13	70	0,18571	0,53021
11	Dveře	0,00714	1	70	0,01429	0,01020
13	Okna	0,05732	13	70	0,18571	1,06451
14	Povrchy podlah	0,02487	13	60	0,21667	0,53885
15	Vytápění	0,03720	13	40	0,32500	1,20900
15	Vytápění	0,00930	1	40	0,02500	0,02325
16	Elektroinstalace	0,04499	13	40	0,32500	1,46218
16	Elektroinstalace	0,01125	1	40	0,02500	0,02813
17	Bleskosvod	0,00324	1	40	0,02500	0,00810
18	Vnitřní vodovod	0,02682	13	40	0,32500	0,87165
18	Vnitřní vodovod	0,00670	1	40	0,02500	0,01675
19	Vnitřní kanalizace	0,03136	13	50	0,26000	0,81536
20	Vnitřní plynovod	0,00260	13	40	0,32500	0,08450
20	Vnitřní plynovod	0,00065	1	40	0,02500	0,00163
21	Ohřev teplé vody	0,01730	13	30	0,43333	0,74967
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,04109	13	50	0,26000	1,06834
24	Výtahy	0,00000	-	-	-	-
25	Ostatní	0,03677	-	-	-	-
26	Celkem	1,00000	Celkové opotřebení [%]			19,17846

Tab. č. 32 - Dokončení zjištění ceny nákladovou metodou

Opotřebení	O	%	19,18
Výchozí cena	CN	Kč	4 660 769
Stupeň dokončení stavby	D	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	4 660 769
Odpočet na opotřebení 18,75 %	O	Kč	-893 935
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	3 766 833
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	3 766 833
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	1 992 655

Ocenění venkovních úprav

Pro nákladovou metodu ocenění budeme potřebovat ocenit i jednotlivé venkovní úpravy stejně jako při oceňování stávající nerozdělené nemovitosti. Část venkovních úprav již máme oceněných a tak je znovu oceňovat nebudeme.

Jako první připočteme k ceně nemovitosti kanalizační přípojku. Ta je společná pro oba objekty, proto se přičítá polovinou ceny celé přípojky ke každé nemovitosti. Její cena ke dni odhadu činí 10 804 Kč (viz. tab. 6). K ceně nemovitosti „A“ tak přičteme polovinu, což je 5 404 Kč. K nemovitosti „A“, kterou právě oceňujeme, také náleží již oceněná plynovodní přípojka. Její cena je 1 663 Kč (viz. tab. 9). Dále pilíř hlavního uzávěru plynu na hranici pozemku nemovitosti „A“, jehož cena činí 4 141 Kč (viz. tab. 10). Nově budeme muset ocenit přípojku elektro a pilíř pro elektroměr, který se k nemovitosti „A“ musí zřídit nový podle výkresu situace stejně jako vodovodní přípojka. Nově ocenit musíme také novou rampu, venkovní schodiště, pergolu a plot s podezdívkou, u kterého se změní jeho délka.

Tab. č. 33 - Č. pol. 1.1.2 - Vodovodní přípojka			SKP 46.21.41.1
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Vodovodní přípojka - potrubí ocelové - DN 40 mm		
Technický stav:	Nová - výborný stav		
Délka:		m	3
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,313
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	2
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	360
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$		Kč/m 916
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times \text{délka}$		Kč 2 748
Opotřebení	$\text{Opotřebení} \times CN$		Kč 55
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	2 693
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 425

Tab. č. 34 - Č. pol. 3.1.7 - Přípojka elektro			SKP 46.21.34
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6 - nemovitost A		
Popis:	Přípojka elektro - kabel AIL 50 mm ² zemní kabel		
Technický stav:	Nová - výborný stav		
Délka:		m	4
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,234
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	2
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	215
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	528
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	2 113
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	42
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	2 071
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	přípojka elektro	Kč	1 096

Tab. č. 35 - Č. pol. 3.3.3 - Pilíř pro elektroměry			SKP 46.21.34
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Pris skříň pro venkovní rozvody NN pro přípojkovou skříň SP 3		
Technický stav:	Nový - výborný stav		
Počet:		ks	1
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,234
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	2
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/ks	5 120
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/ks	12 582
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × počet	Kč	12 582
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	252
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	12 330
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	pilíř pro elektroměr	Kč	6 523

Tab. č. 36 - Č. pol. 8.3.9 - Zpevněná plocha			SKP 46.23.11.5
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	teracová dlažba - lože z MC - betonový podklad		
Technický stav:	Nová - výborný stav		
Plocha:		m ²	3,2
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,256
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	2
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	255
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	633
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × plocha	Kč	2 025
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	40
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 985
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	zpevněná plocha	Kč	1 050

Tab. č. 37 - Č. pol. 12.5 - Schody venkovní			SKP 46.21.64.5
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Schody venkovní - betonové s teracem na terén		
Technický stav:	Nové - výborný stav		
Délka:		m	1
CZ-CC			242089
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	1
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	295
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	752
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	752
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	15
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	737
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	schody venkovní	Kč	390

Tab. č. 38 - Č. pol. 13.3.1 - Plot			SKP 46.21.64.4
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6 - nemovitost A		
Popis:	Plot z kovových profilů s kovovými sloupky - výška 1 m		
Technický stav:	Dobrý stav		
Pohledová plocha:		m ²	17,7
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	32,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	840
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	2 142
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × pohl.plocha	Kč	37 910
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	12 321
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	25 589
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	plot	Kč	13 537

Tab. č. 39 - Č. pol. 13.15 - Podezdívka			SKP 46.21.64.4
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Podezdívka z monolitického betonu - výška do 60 cm		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka		m	17,7
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	32,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	950
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	2 422
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	42 875
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	13 934
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	28 941
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	podezdívka	Kč	15 310

Tab. č. 40 - Č. pol. 32.2 - Pergola			SKP 46.39.99
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Pergola z ocelových prvků - sloup do betonové patky - tvar T		
Technický stav:	Nová - výborný stav		
Zastavěná plocha:		m ² ZP	16,6
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	30
Opotřebení	O	%	3,3
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	1 250
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	3 187
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × ZP	Kč	52 908
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	1 746
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	51 162
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	pergola	Kč	27 065

Tab. č. 41 - Č. pol. 33.2 - Rampa			SKP 46.21.64.3
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Betonová rampa - šířka 1,2 m - 2 ramena - stěny z obou stran		
Technický stav:	Nová - výborný stav		
Délka		m	3
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	50
Opotřebení	O	%	2
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	3 250
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	8 287
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	24 860
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	497
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	24 363
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	rampa	Kč	12 888

Ocenění pozemku

Do ceny nemovitosti „A“, kterou vytvoříme nákladovou metodou, musíme připočíst také hodnotu pozemku. Původní pozemek p.č. 7488/6 je pozemkem, na kterém stojí posuzovaná budova. Šířka pozemku kopíruje šířku stavby tak, že svislá dělící rovina rozděluje zároveň i pozemek na dvě totožné části. Výsledná cena pozemku nemovitosti „A“ bude tedy polovinou ceny celého pozemku. Všechny koeficienty a základní ceny zůstávají shodné.

Pro pozemek „A“ je tedy plocha 168 m^2 ($336 \text{ m}^2 / 2$). Základní cena upravená je stejná (tedy $442,88 \text{ Kč/m}^2$). Celková cena pozemku, který náleží k nemovitosti „A“, činí 74 404 Kč.

Tato částka bude připočítána do celkové ceny zjištěné nákladovou metodou, stejně jako všechny venkovní úpravy, které se na části pozemku přináležejícím nemovitosti „A“ nacházejí. Ve výpočtu ceny porovnávací metodou jsou už všechny tyto položky započítány.

Ocenění trvalých porostů

Jediné trvalé porosty, které oceňujeme, jsou po reálném rozdělení na pozemku nemovitosti „B“. Ke zjištěné ceně nemovitosti „A“ žádné porosty připočítávat nebudeme.

Tab. č. 42 - Rekapitulace zjištění ceny nemovitosti „A“ nákladovou metodou

Objekt - nemovitost „A“	Zjištěná cena - časová (bez K_p) (Kč)	Zjištěná cena s K_p (Kč)
Budova č.p. 4359 „A“	3 766 833	1 992 655
Vodovodní přípojka	2 693	1 425
Kanalizační přípojka	10 212	5 402
Přípojka elektro	2 071	1 096
Pilíř elektroměru	12 330	6 523
Plynovodní přípojka	3 143	1 663
Pilíř hlavního uzávěru plynu	7 828	4 141
Zpevněná plocha před vstupem	1 985	1 050
Schody venkovní	737	390
Plot	25 589	13 537
Plot - podezdívka	28 941	15 310
Pergola	51 162	27 065
Rampa	24 363	12 888
Celkem stavby (vč. všech vù)	3 937 887	2 083 145
Stavební pozemek 7488/6 „A“	140 650	74 404
Trvalé porosty	-	-
Celkem pozemky + porosty	140 650	74 404
Celkem	4 078 537	2 157 549
Celkem po zaokrouhlení	4 078 540	2 157 550

3.4.3 Ocenění nemovitosti „A“ porovnávací metodou

Stejně jako v případě zjišťování obvyklé ceny nerozdělené stávající nemovitosti, tak i v tomto případě využijeme kromě nákladové metody i metodu komparativní. K té potřebujeme vytvořit novou databázi znalce, kde shromáždíme a následně porovnáváme obdobné objekty s posuzovanou nemovitostí.

Tab. č. 43 - Databáze nemovitostí pro porovnávací metodu

Objekt č. 1 - Prostějov, Olomoucká ulice - Obchodní, kancelářské a skladovací prostory	
	Cena: 3 950 000 Kč (včetně provize a právních služeb) Prodej domu pro komerční využití na ulici Olomoucká blízko frekventovaného přechodu pro chodce. Jedná se o 2 samostatné prodejny o velikosti 72m ² a 68m ² a sklad o velikosti 40m ² + reklamní plochy. Každá prodejna má vlastní sociální zařízení. Vytápěno společným plynovým kotlem. Elektronická garážová vrata pro vjezd do dvora. Prostory jsou po celkové rekonstrukci - nová fasáda, omítky, podlahy.
	plocha užitná: 180 m ² datum inzerátu: 3. 3. 2013
	plocha zastavěná: 180 m ² ID nabídky: 3113575772
	plocha pozemku: 250 m ² zdroj: realitní inzerce
Objekt č. 2 - Prostějov, blízkost centra města - Výrobní a obchodní prostory	
	Cena: 3 600 000 Kč (včetně provize a dalších služeb) Nabízíme jednopodlažní skeletový objekt v blízkosti centra Prostějova, na pozemku cca 1000 m ² . Starší obchodní nebo obchodně výrobní prostory s výlohou a vstupem přímo z ulice a výrobní prostory na straně do dvora objektu (možná lehká výroba - textil apod.)
	plocha užitná: 280 m ² datum inzerátu: 25. 2. 2013
	plocha zastavěná: 280 m ² ID nabídky: BR12SO256
	plocha pozemku: 872 m ² zdroj: realitní inzerce
Objekt č. 3 - Prostějov, ulice Trávnícká - Obchodní a kancelářské prostory	
	Cena: 1 700 000 Kč (bez provize a právních služeb) Prodej řadového patrového komerčního domu (183 m ²) v ul. Trávnícká, Prostějov. Základní zdivo cihla, střecha sedlová (taška), topení ústřední na plynový kotel. V přízemí vstupní hala, velká místnost, toaleta. V 1. patře 3x pokoj s toaletou, velká místnost. Stavba není zcela dokončena a je nezařízena.
	plocha užitná: 183 m ² datum inzerátu: 3. 1. 2013
	plocha zastavěná: 102 m ² ID nabídky: 1212972
	plocha pozemku: 180 m ² zdroj: realitní inzerce

Ceny nemovitostí z databáze musíme upravit vhodnými koeficienty tak, aby se stavba co nejvíce připodobnila oceňované nemovitosti „A“. Bližší popis jednotlivých koeficientů byl proveden již dříve (kap. 3.3.2 Ocenění porovnávací metodou), a proto provedeme pouze vyhodnocení hodnot koeficientů pro srovnávané nemovitosti.

Koeficient redukce na pramen ceny

V našem případě použijeme pro první dva srovnávané objekty koeficient 0,85. Tedy předpokládáme, že nabídka je nadhodnocena a její skutečná tržní cena je 85 % z ceny uváděné. Pro třetí srovnávaný objekt použijeme koeficient 0,95 z důvodu delší doby, kterou je nemovitost nabízena v realitní inzerci (datum vystavení nabídky 3. 1. 2013), a také z důvodu uvedení ceny bez připočtených provizí a služeb realitní kanceláře. Cena je tedy nižší právě o ceny těchto služeb než u zbývajících dvou srovnávaných objektů.

Koeficient velikosti užitné plochy

Pro objekt č. 1, jehož užitná plocha je 183 m² (přibližně o 40 m² větší než plocha řešené nemovitosti), určíme koeficient velikosti 0,95. Čili cena objektu č. 1 je o 5 % vyšší díky větší užitné ploše. Objekt č. 2 bude mít koeficient 0,9. Srovnávaný objekt má užitnou plochu asi o 140 m² větší. Pro poslední objekt č. 3 určíme koeficient velikosti 0,95 (užitná plocha je o cca 40 m² větší).

Koeficient polohy

Koeficient, který upravuje vhodnost umístění srovnávaných nemovitostí, určíme pro posuzovanou nemovitost „A“ následovně: pro objekt č. 1 na Olomoucké ulici bude roven 0,95. Pro obchodní a kancelářské prostory má výhodnou pozici blízko centra města, avšak dopravní dostupnost (např. pro zásobovací nákladní automobily) není příliš vhodná. Pro objekt č. 2 určíme koeficient polohy 1,0. Z popisu nemovitosti není zcela jasné, kde se srovnávaný objekt nachází. Centrum města může být výhodné pro obchodní a kancelářské prostory avšak méně pro sklady a to hlavně z hlediska dopravní obslužnosti. Poslední objekt č. 3 má určen koeficient 1,05. Tedy jeho poloha ubírá (oproti posuzované nemovitosti) 5 % z ceny. Nachází se totiž na málo frekventované ulici s úzkým profilem, nepříliš vhodnou pro pohyb větších zásobovacích automobilů.

Koeficient technického stavu

Zohlednění technického stavu bude mít v tomto případě velkou váhu, protože se nemovitosti poměrně výrazně liší, proto musíme při určování koeficientu technického stavu být velmi obezřetní. Pro srovnávaný objekt č. 1 určíme koeficient 0,95. Tento objekt je po nedávné rekonstrukci, což zmenšilo opotřebení některých konstrukcí a zvýšilo tak jeho cenu. Proto ji musíme o 5 % snížit, abychom se dostali na technickou kvalitu posuzované nemovitosti „A“. Pro objekt č. 2 poblíž centra města zvolíme koeficient 1,05. Z inzerovaných fotografií je jasné, že stav srovnávaného objektu je horší o 5 %. Objekt č. 3 má koeficient technického stavu 1,15. Zde jsme přistoupili poměrně k velkému zásahu do ceny objektu a to hlavně z důvodu nedokončenosti celé stavby.

Koeficient velikosti pozemku

Koeficient, který je závislý na poměru velikosti pozemků, je pro objekt č. 1 určen ve výši 0,98. Plocha pozemku je 250 m², to je o cca 70 m² více než u posuzované nemovitosti. Dá se tedy říci, že cena srovnávaného objektu je o 2 % větší než cena nemovitosti „A“ díky většímu pozemku. Koeficient pro objekt č. 2 uvažujeme 0,9. Jeho pozemek je o cca 740 m² větší než u posuzované nemovitosti. A nakonec pro objekt č. 3 budeme koeficient velikosti pozemku uvažovat 1,0. Velikosti obou srovnávaných pozemků jsou takřka totožné.

Koeficient dle úvahy znalce

V tomto koeficientu zdůrazníme kvalitu dvou prvních srovnávaných objektů. Ta se projevuje oproti nemovitosti „A“ hlavně v možnosti využívání dvora nejen pro parkování, ale i rozšíření možnosti podnikání. Použitelná plocha dvora je větší u objektu č. 2, což zohledníme i v samotném koeficientu hodnotou 0,96. Pro objekt č. 1 koeficient určíme 0,98. U třetího objektu necháme tento koeficient roven 1,0.

Tab. č. 44 - Ocenění nemovitosti „A“ porovnávací metodou

Ocenění nemovitosti - porovnávací způsob										
Objekt číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 - Koeficient velikosti užitné plochy	K2 - Koeficient polohy	K3 - Koeficient technického stavu	K4 - Koeficient velikosti pozemku	K5 - Koeficient úvahy znalce	IO (1-5) index odlišnosti - $IO = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5)$	Celková cena po úpravě (Kč)
1	3 950 000	0,85	3 357 500	0,95	0,95	0,95	0,98	0,98	0,798	2 764 643
2	3 600 000	0,85	3 060 000	0,90	1,00	1,05	0,90	0,96	0,808	2 498 429
3	1 700 000	0,95	1 615 000	0,95	1,05	1,15	1,00	1,00	1,147	1 852 607
Odhad ceny nemovitosti „A“ [Kč]										2 371 893

Tab. č. 45 - Ověření správnosti Grubbsovým testem

Průměr	2 371 893,00		
Výběrová směrodatná odchylka	468 999,93		
Minimum	1 852 607,00		
Maximum	2 764 643,00		
n	3		
T_{min}	1,11	1,15	PLATÍ
T_{max}	0,84	1,15	PLATÍ

3.4.4 Ocenění nemovitosti „A“ výnosovou metodou

Posuzovanou nemovitost budeme oceňovat i výnosovou metodou stejně jako u ocenění stávající nerozdělené nemovitosti. Znovu sestavíme vhodnou databázi pronájmu nemovitostí, které jsou srovnatelné s posuzovanou nemovitostí ve stejném čase a lokalitě. Výběrem vhodných srovnávaných objektů se snažíme co nejvíce přiblížit posuzované nemovitosti hlavně užitnou plochou, lokalitou, možným využitím prostor, konstrukčním systémem a dalšími aspekty. Čím více se totiž budou srovnávané objekty shodovat s posuzovanou nemovitostí, tím vyšší vypovídací hodnotu bude mít komparativní metoda.

Tab. č. 46 - Databáze nemovitostí pro výnosovou metodu

Objekt č. 1 - Prostějov, ulice Sportovní - Kancelářské a výrobní prostory		
	Cena: 15 000 Kč/měs. (bez provize, poplatků za energie)	
	Pronájem výrobních prostor s možností využití jako skladovací prostory 30 - 150m ² , součástí i kanceláře od 15m ² . Příjezdová cesta pro nákladní auta. Je možné pronajmout různě velký prostor pro skladování reklamních materiálů, strojů, zařízení, zboží všeho druhu, polotovarů, přípravků, IT atd. Celý objekt je zabezpečen elektronicky.	
	plocha užitná: 150 m ²	datum inzerátu: 11. 3. 2013
	zdroj: realitní inzerce	ID nabídky: 265546
Objekt č. 2 - Prostějov, ulice Wolkerova - Obchodní a kancelářské prostory		
	Cena: 12 334 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)	
	Jedno podlaží kancelářských prostor v administrativní budově v centru města s parkováním na vlastním parkovišti. Kanceláře jsou umístěny ve 2. patře domu, celkem 6 kanceláří. Samostatná vstupní chodba, sociální zařízení, kuchyňka pro podlaží. Podlaha v kancelářích dlažba, centrální vytápění. V budově recepce, společné části budovy po rekonstrukci. Stav objektu: velmi dobrý	
	plocha užitná: 185 m ²	datum inzerátu: 4. 4. 2013
	zdroj: realitní inzerce	ID nabídky: 150-NO1483
Objekt č. 3 - Prostějov, ulice Svatoplukova - Kancelářské prostory		
	Cena: 15 000 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)	
	Nebytový prostor v 1. NP na ulici Svatoplukova v Prostějově o celkové výměře 156 m ² . K nebytovému prostoru v cihlové budově patří sklad a nová koupelna s WC. Parkovací místa ve dvoře, el. hlídání objektu. Vhodné jako kanceláře. Stav objektu: velmi dobrý	
	plocha užitná: 156 m ²	datum inzerátu: 28. 2. 2013
	zdroj: realitní inzerce	ID nabídky: 1684
Objekt č. 4 - Prostějov, ulice Jihoslovanská - Kancelářské prostory		
	Cena: 14 000 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)	
	Kancelářské prostory na frekventované ulici v centru města Prostějova. Prostory se nacházejí v 1. patře ve dvorní části objektu. Plocha prostor činí 200 m ² a je v současné době rozdělena sádkartonovými příčkami na 6 kanceláří, recepci, WC a kuchyňku. Prostory jsou přístupné po venkovním schodišti ze dvorní části. Budova cihlová v řadové zástavbě. Stav objektu: velmi dobrý	
	plocha užitná: 170 m ²	datum inzerátu: 25. 3. 2013
	zdroj: realitní inzerce	ID nabídky: 60249
Objekt č. 5 - Držovice, U hřbitova - Kancelářské prostory		
	Cena: 16 000 Kč/měs. (bez provize a poplatků za energie)	
	Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory. Jedná se o samostatnou část v objektu v 2 podlaží. Dvě kanceláře vybavené prac.stoly, dále prostorná zasedací místnost se sedací soupravou a nábytkem. Klimatizovaný archiv. Soc. zařízení - 2 x WC, umyvadlo, sprchový kout. Dále se zde nachází kuchyňka. Vše samostatně uzamčené na kódovací zařízení. Skvělá dostupnost k dálnici na Brno a Olomouc. Budova cihlová, stav objektu: velmi dobrý	
	plocha užitná: 200 m ²	datum inzerátu: 13.2.2013
	zdroj: realitní inzerce	ID nabídky: 287267

Koeficient redukce na pramen ceny

Pro všechny srovnávané objekty použijeme shodný koeficient 0,95. Srážka 5 % je z důvodu navýšení ceny nabízené oproti skutečně dosažené tržní ceně.

Koeficient velikosti užitné plochy

U stanovení tohoto koeficientu použijeme stejnou metodiku jako v kapitole 3.3.3. Avšak srážku 20 % za velké rozdíly pronajímaných ploch uvažovat nebudeme (kromě objektu č. 5) z důvodu malých rozdílů užitných ploch srovnávaných objektů.

Pro srovnávaný objekt č. 1 ve Sportovní ulici určíme velikost koeficientu 1,08 (užitná plocha je o 12 m² menší - cena pronájmu se tedy zvýší o užitnou plochu, která je nad plochu posuzované nemovitosti 162 m²). Pro objekt č. 2 použijeme koeficient 0,88 (srovnávaný objekt je asi o 13 m² větší). Pro objekt č. 3 na ulici Svatoplukova určíme koeficient 1,04, pro objekt č. 4 bude 0,95 a pro objekt č. 5 v obci Držovice koeficient určíme 0,84 (podíl plochy posuzované nemovitosti a srovnávaného objektu je 0,81 a po srážce 20% má hodnotu 0,84).

Koeficient polohy

Koeficient, který upravuje polohu srovnávaných nemovitostí, určíme 1,03 pro objekt č. 1 a 5 (objekty se nachází v okrajových částech obce stejně jako posuzovaná nemovitost, avšak mají horší dopravní dostupnost). Dále 0,95 pro objekt č. 2, který leží poblíž centra s dobrou dopravní dostupností a blízkým nájezdem na dálnici (Brno - Olomouc), 0,97 pro objekt č. 3 (poblíž centra města, dobrá dopravní dostupnost) a 0,98 pro objekt č. 4, který leží poblíž centra města, ale ne na hlavní ulici.

Koeficient technického stavu

Koeficient, který porovnává technický stav srovnávaných objektů, určíme 1,03 pro objekt č. 1, který je podle fotodokumentace v horším stavu. Pro zbývající objekty koeficient určíme hodnotou 1,0. Z popisu a přiložené fotodokumentace nejsou zjevné rozdíly objektů. Všechny jsou určeny k okamžitému užívání. Ve všech také proběhla rekonstrukce interiéru a byla prováděna pravidelná údržba.

Koeficient dle úvahy znalce

Pro objekty č. 1 a 4 tento koeficient nebudeme uvažovat. Pro objekt č. 2 ho určíme 1,02 hlavně z důvodu umístění pronajímaných prostor ve 2. NP, stejně jako pro objekt č. 5. Pro objekt č. 3 tento koeficient určíme 0,98, zde zohledníme možnost chráněného parkování ve dvoře.

Tab. č. 47 - Zjištění výše nájemného

Ocenění nemovitosti - výnosová metoda									
Objekt číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč/měs.)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 - Koeficient velikosti užitné plochy	K2 - Koeficient polohy	K3 - Koeficient technického stavu	K4 - Koeficient úvahy znalce	IO (1-5) index odlišnosti - IO=(K1*K2*K3*K4)	Celková cena po úpravě (Kč/měs.)
1	15 000	0,95	14 250	1,08	1,03	1,02	1,00	1,134648	16 169
2	12 334	0,95	11 717	0,88	0,95	1,00	1,02	0,85272	9 992
3	15 000	0,95	14 250	1,04	0,97	1,00	0,98	0,988624	14 088
4	14 000	0,95	13 300	0,95	0,98	1,00	1,00	0,931	12 382
5	16 000	0,95	15 200	0,84	1,03	1,00	1,02	0,882504	13 414
Odhad ceny nájemného [Kč/měs.]									13 191

Tab. č. 48 - Ověření správnosti Grubbsovým testem

Průměr	22 108,40		
Výběrová směrodatná odchylka	2 291,06		
Minimum	18 734,00		
Maximum	24 592,00		
n	5		
Tmin	1,47	1,673	PLATÍ
Tmax	1,08	1,1673	PLATÍ

Pro výpočet výnosovou metodou budeme uvažovat, že výnosy z pronájmu budou konstantní (tedy neměnné) a pobírány dlouhou dobu. Tedy že je budeme moci uvažovat v limitě blížící se nekonečnu (tzv. věčná renta). Pro tento výpočet potřebujeme uvádět příjmy z nájemného v Kč/rok.

Tab. č. 49 - Ocenění nemovitosti „A“ výnosovou metodou

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Celkem příjem z nájemného ročně (13 191 Kč * 12 měs.)	Kč/rok	158 292
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl.	RC (Kč)	4 864 542
Časová cena všech staveb včetně příslušenství	C (Kč)	3 937 887
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizac, MK = (pronájem/prodej)*100	u (%) ..i	6,60
Úročítel pro výpočet amortizace	q (-)	1,066
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	1 000
Pojištění (pokud není známo, tak vzít cca 0,08% z RC)	Kč	37 000
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem $(C * u/100) / (q^T - 1)$	Kč	16 620
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	60 000
Správa nemovitostí	Kč	10 000
Jiné náklady	Kč	0
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0
Celkem výdaje ročně	Kč	79 675
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	158 292
Výdaje ročně celkem	Kč	79 675
Čisté roční nájemné	Kč	78 617
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	78 617
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (příl. č. 16)	%	8,0
Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	Kč	983 000

Tab. č. 50 - Ocenění nemovitosti „A“ metodou střední hodnoty

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty ($C_{OB} = (C_N + C_V) / 2$)	
Věčná hodnota celkem (časová)	4 079 000 Kč
Výnosová hodnota celkem (C_V + pozemek)	1 123 650 Kč
Střední hodnota	2 601 325 Kč

Tab. č. 51 - Ocenění nemovitosti „A“ metodou váženého průměru

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věčná hodnota celkem (časová)	4 079 000 Kč
Výnosová hodnota celkem	1 123 650 Kč
Poměr věčné a výnosové hodnoty	3,63
Váha výnosové hodnoty (n)	5,0
Vážený průměr	1 616 208 Kč

3.4.5 Rekapitulace ocenění nemovitosti „A“

Po ocenění nákladovou, komparativní, výnosovou metodou a metodou střední hodnoty a váženého průměru vytvoříme ze zjištěných cen obvyklou cenu posuzované nemovitosti „A“. Zde přihlédneme ke všem metodám, avšak největší váhu přisoudíme ceně, která byla vytvořena porovnávací metodou. Ta nejlépe odráží tržní hodnotu podobných nemovitostí ve stejné lokalitě a čase. Avšak z důvodu malého počtu nabízených nemovitostí, jejichž údaje můžeme použít pro porovnání, nebudeme obvyklou cenu určenou porovnáním brát plně za směrodatnou a přihlédneme i k cenám zjištěným ostatními metodami.

Tab. č. 52 - Rekapitulace ocenění nemovitosti „A“

Použitá metoda	Zjištěná cena (Kč)
Nákladová	2 150 000
Porovnávací	2 370 000
Výnosová	983 000
Střední hodnoty	2 600 000
Váženého průměru	1 620 000
Obvyklá cena stanovena podle odborného odhadu	2 300 000

Obvyklá cena nemovitosti „A“ budovy č. p. 4539 na pozemku parc. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov včetně venkovních úprav nacházejících se na pozemku p. č. 7488/6 je stanovena ve výši:

2 300 000 Kč

(slovy: dvamiliony třistatisíc korun českých)

3.5 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI „B“

Dalším krokem je ocenění druhé z rozdělených nemovitostí. Tou je nemovitost „B“, která je z uličního pohledu situována vlevo. Má dvě nadzemní podlaží, druhé je jen nad částí plochy přízemí. Nemovitost, stejně jako v předchozích dvou případech, oceníme nákladovou, porovnávací a výnosovou metodou. Jako první však musí být proveden popis oceňované nemovitosti „B“.

Tab. č. 53 - Výpočet obestavěného prostoru nemovitosti „B“

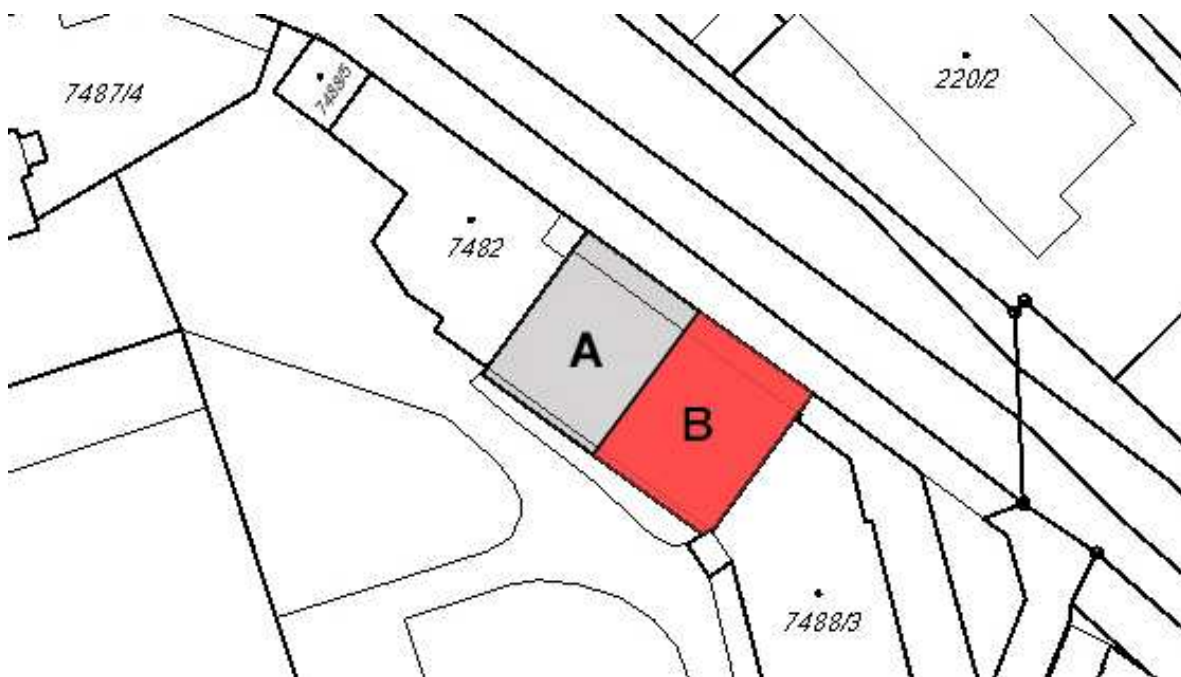
č.	Část	Rozměry [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1	1 NP (vrchní stavba po krytinu střechy)	12,75 * 12,75 * 4,45	723,4
2	2 NP (od krytiny střechy po pohyblivou obloukovou střechu)	7,89 * 5,9 * 0,97	45,2
3	2 NP (prostor obloukové střechy)	7,89 * 6,14 * 1,0 * 0,7	33,9
Celkem			802,5

3.5.1 Popis nemovitosti „B“

Další nemovitostí k samostatnému ocenění bude nemovitost „B“, která je z uličního pohledu situována vlevo. Jedná se o podlažní řadový skeletový objekt s plochou střechou nad přízemím a obloukovou shrnovací střechou nad 2. NP. Budova č. p. 4539 stojí na pozemku parc. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov. Bližší popis objektu je uveden v kapitole 3.1. „Popis posuzované nemovitosti“, kde se nachází popis okolí, konstrukčně-materiálové složení objektu, venkovních úprav, napojení na inženýrské sítě a další informace.

Co se týče popisu dispozičního uspořádání, tak jediné co se mění, je rozdělení kanceláře (místnost 1.26), která je nejbližší u vstupu, a to na dvě místnosti, z nichž jedna bude nově sloužit jako technická místnost (místnost 1.27) pro kombinovaný kotel ústředního vytápění a další zařízení. Rozsáhlejší změny dispozice reálné rozdělení nemovitosti nevyžaduje a nejsou úkolem znalce ani cílem této práce. Důležité je pouze zajistit samostatnost nemovitosti, které bylo dosaženo návrhem nových přípojek inženýrských sítí a novou svislou dělicí konstrukcí na rozhraní nemovitosti „A“ a „B“ a dalšími výše popsanými stavebními úpravami.

Obr. č. 9 - Návrh na reálné rozdělení na dvě samostatné nemovitosti „A“ a „B“



3.5.2 Ocenění nemovitosti „B“ nákladovou metodou

Posuzovaná nemovitost „B“ bude oceněna stejným způsobem jako nemovitost „A“. Pro zjištění obvyklé ceny proto použijeme metodu porovnávací, nákladovou a výnosovou. Nákladovým způsobem oceníme budovu, pozemek, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Posuzovaná nemovitost je zařazena do typu budovy B, což jsou budovy nebytové ostatní (SKP 46.21.19.9..1, CZ-CC 1274). Dále určíme hodnoty koeficientů, pomocí kterých přepočteme základní cenu. Jejich hodnoty (popř. vzorce) bereme z oceňovací vyhlášky. Postupovat budeme podle vzorce $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$.

Kde ZCU je cena upravená. ZC je cena základní a K_1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, které jsou stejné jako pro stávající nemovitost (viz. kapitola 3.3.1).

K_2 je koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy (PZP) podlaží v objektu, $K_2 = 0,92 + (6,6 / PZP)$. Průměrná zastavěná plocha se stanoví ze součtu zastavěných ploch všech podlaží podělená jejich počtem. $ZP (1NP) = 12,3 \times 12,755 + 0,45 \times 13,31 = 162,8 \text{ m}^2$. $ZP (2NP) = 7,89 \times 5,9 = 46,55 \text{ m}^2$. $PZP = (162,8 + 46,55) / 2 = 104,68$. Koeficient je tedy $K_2 = 0,92 + (6,6 / 104,7) = 0,98$.

K_3 je koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží objektu, kde se pro budovy $K_3 = (2,10 / v) + 0,3$. Kde „v“ je průměrná výška podlaží v metrech. $v = (2,7 + 2,49) / 2 = 2,595$ m. Výsledný koeficient je tedy $K_3 = (2,10 / 2,595) + 0,3 = 1,11$.

K_4 je koeficient vybavení stavby vypočten podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v příloze č. 15. Tento bude vypočten v **tabulce č. 54**.

K_5 je koeficient polohový, K_i je koeficient změny cen staveb a K_p je koeficient prodejnosti. Tyto všechny jsou shodné s výpočtem ceny stávající nerozdělené nemovitosti (viz. kapitola 2.3.1).

Pro nákladovou metodu musíme brát v úvahu také stáří a opotřebení stavby. Stavba původně pochází z roku 1985, avšak v roce 2000 došlo ke kompletní rekonstrukci, při které došlo k většinovému nahrazení všech stavebních prvků. Původní zůstaly pouze základy a nosná skeletová kovová konstrukce (ocelové sloupy a příhradová střešní kovová konstrukce). Z tohoto důvodu musíme provést výpočet opotřebení stavby analytickou metodou. Kvůli rekonstrukci v rámci reálného rozdělení stávající nemovitosti musíme provést posouzení vlivu ceny nových prvků, které tvoří podílovou část konstrukcí stávajících. Jedná se o část svislých konstrukcí (nová dělicí stěna), část dveří (vchodové a jedny vnitřní), část vodovodních, elektrických a plynovodních vnitřních rozvodů a potrubí pro rozvod vytápění. Jedná se však pouze o částečnou výměnu instalací. Nově proveden bude také okapový žlab na jedné straně zastřešení Galerie.

Tab. č. 54 - Výpočet ceny nákladovou metodou - nemovitost „B“

Budova podle § 5 a přílohy č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	typ	B	nepodsklepený	
Střecha		plochá	bez podkrovní	
Základní cena dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 830,00	
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	802,50	
Koeficient dle druhu konstrukce (přílohy č. 2 vyhlášky)	K ₁	-	1,032	
Koeficient dle vel. PZP	K ₂	-	0,980	
Koeficient dle prům. výšky	K ₃	-	1,11	
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,10	
Koeficient změny cen staveb (příl. č.38 vyhl., dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 1274	2,093
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	0,529	

* pokračování tab. 54 na další straně

Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	základové patky	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200	
2	Svislé k-ce	nosný ocel.skelet + zděné tl. 45cm	S	0,21800	40	0,08720	1,00	0,08720	
2	Svislé k-ce	Vistemat 60	P	0,21800	40	0,08720	0,46	0,04011	
2	Svislé k-ce	požární dělicí k-ce - sendvič Rigidur	P	0,21800	20	0,04360	0,46	0,02006	
3	Stropy	kovové s podhledem	S	0,11900	100	0,11900	1,00	0,11900	
4	Zastřešení mimo kr.	plochá jednovrstvá	S	0,05400	75	0,04050	1,00	0,04050	
4	Zastřešení mimo kr.	střecha shrnovací oblouková	N	0,05400	25	0,01350	1,54	0,02079	
5	Krytina	pozinkovaný plech	S	0,02000	75	0,01500	1,00	0,01500	
5	Krytina	polykarbonátové průhledné obloukové panely	N	0,02000	25	0,00500	1,54	0,00770	
6	Klempíř. konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00600	80	0,00480	1,00	0,00480	
6	Klempíř. konstrukce	nový žlab z pozinkovaného plechu	S	0,00600	20	0,00120	1,00	0,00120	
7	Vnitřní omítky	textil. tapety	N	0,05800	100	0,05800	1,54	0,08932	
8	Fasádní omítky	břizolitové stříkané	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
9	Vnitřní obklady	obklady WC, umýv., kuchyně	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
10	Schody	ocelové schodiště	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Dveře	hladké plné a prosklené, běžné provedení	S	0,03300	100	0,02640	1,00	0,03300	
13	Okna	zdvojená	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300	
14	Povrchy podlah	dlažba, textilní krytiny	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
15	Vytápění	ústřední vytápění	S	0,04300	80	0,03440	1,00	0,03440	
15	Vytápění	ústřední vytápění - nová část	S	0,04300	20	0,00860	1,00	0,00860	
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	80	0,04160	1,00	0,04160	
16	Elektroinstalace	světelná - nová část	S	0,05200	20	0,01040	1,00	0,01040	
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	
18	Vnitřní vodovod	studené i teplé	S	0,03100	80	0,02480	1,00	0,02480	
18	Vnitřní vodovod	studené i teplé - nová část	S	0,03100	20	0,00620	1,00	0,00620	
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
20	Vnitřní plynovod	plně rozveden	S	0,00300	80	0,00240	1,00	0,00240	
20	Vnitřní plynovod	plně rozveden - nová část	S	0,00300	20	0,00060	1,00	0,00060	
21	Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, kombi ÚT	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600	
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	umyvadla, WC, pisoáry	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800	
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000	
25	Ostatní	rozvod sdělovacích vedení, odvětrání ventilátory	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
26	Celkem						1,00000		0,95768
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)		K ₄	-	0,95768			
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC*K1*K2*K3*K4*K5.Ki			Kč/m ³	6 676,40			
Zákl. cena upravená s Kp		ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki*Kp		ZCU	Kč/m ³	3 531,82			
Rok odhadu						2013			
Rok pořízení						1985			
Stáří			S	roků		28			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)						analyticky			

Tab. č. 55 - Analytická metoda výpočtu opotřebení

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl (A)	Stáří (B)	Životnost prvku (C)	Opotřebení (B/C)	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07518	28	150	0,18667	1,40336
2	Svislé k-ce	0,09105	28	150	0,18667	1,69960
2	Svislé k-ce	0,04188	13	150	0,08667	0,36296
2	Svislé k-ce	0,02094	1	100	0,01000	0,02094
3	Stropy	0,12426	13	150	0,08667	1,07692
4	Zastřešení mimo kr.	0,04229	28	120	0,23333	0,98677
4	Zastřešení mimo kr.	0,02171	13	120	0,10833	0,50657
5	Krytina	0,01566	13	60	0,21667	0,33930
5	Krytina	0,00804	13	60	0,21667	0,17420
6	Klempířské konstrukce	0,00501	13	50	0,26000	0,13026
6	Klempířské konstrukce	0,00125	1	50	0,02000	0,00250
7	Vnitřní omítky	0,09327	13	60	0,21667	2,02085
8	Fasádní omítky	0,03237	13	40	0,32500	1,05203
9	Vnitřní obklady	0,02924	13	50	0,26000	0,76024
10	Schody	0,02402	13	150	0,08667	0,20817
11	Dveře	0,03446	13	70	0,18571	0,63997
13	Okna	0,02402	13	70	0,18571	1,02774
14	Povrchy podlah	0,03592	13	60	0,21667	0,52043
15	Vytápění	0,00898	13	40	0,32500	1,16740
15	Vytápění	0,04344	1	40	0,02500	0,02245
16	Elektroinstalace	0,01086	13	40	0,32500	1,41180
16	Elektroinstalace	0,00313	1	40	0,02500	0,02715
17	Bleskosvod	0,02590	13	40	0,32500	0,10173
18	Vnitřní vodovod	0,00647	13	40	0,32500	0,84175
18	Vnitřní vodovod	0,03028	1	40	0,02500	0,01618
19	Vnitřní kanalizace	0,00251	13	50	0,26000	0,78728
20	Vnitřní plynovod	0,00063	13	40	0,32500	0,08158
20	Vnitřní plynovod	0,01671	1	40	0,02500	0,00158
21	Ohřev teplé vody	0,03968	1	30	0,03333	0,05570
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,00000	13	50	0,26000	1,03168
24	Výtahy	0,03550	-	-	-	-
25	Ostatní	0,07518	-	-	-	-
26	Celkem	1,00000	Celkové opotřebení [%]			18,47907

Tab. č. 56 - Dokončení výpočtu ceny nákladovým způsobem

Opotřebení	O	%	18,47907
Výchozí cena	CN	Kč	4 827 037
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	4 827 037
Odpočet na opotřebení 17,68 %	O	Kč	-891 988
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	3 935 049
Stavba s doloženým výskytem radonu, se stav. povol. vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	3 935 049
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	2 081 641

Ocenění venkovních úprav

Stejně jako v předchozích kapitolách musíme i zde pro zjištění obvyklé ceny nákladovou metodou spočítat všechny venkovní úpravy. Některé z nich, které se vyskytly již v předchozích výpočtech, znovu přepočítávat nemusíme. Použijeme ceny z předchozích kapitol.

Jako první připočteme k ceně posuzované nemovitosti „B“ vodovodní přípojku. Pro nemovitost „B“ je použita stávající vodovodní přípojka, jejíž cena je 1 076 Kč (viz. tab. 5). Jako další připočteme kanalizační přípojku. Ta je společná pro obě nemovitosti, proto budeme její cenu půlit. Její cena ke dni odhadu činí 5 402 Kč (viz. tab. 6). K nemovitosti „B“, kterou právě oceňujeme, také náleží již oceněný pilíř pro elektroměr, jehož cena je 4 926 Kč (viz. tab. 8), a přípojka elektro s cenou 620 Kč (viz. tab. 7). Dále zpevněná přístupová komunikace, která byla u stávající nemovitosti oceněna na 886 Kč (viz. tab. 11). Již vypočtenou hodnotu použijeme i u ocenění venkovního schodiště, která je 294 Kč (viz. tab. 12), rampy 9 732 Kč (viz. tab. 16) a pergoly 15 953 Kč (viz. tab. 15). Nově oceníme přípojku plynu a pilíř pro hlavní uzávěr plynu, který se k nemovitosti „A“ musí zřídit nový podle výkresu situace. Nově oceníme také plot s podezdívkou, u kterého se změní jeho délka.

Tab. č. 57 - Č. položky 4.1 - Plynovodní přípojka			SKP 46.21.42.3
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Plynovodní přípojka - PE-80, 32.000		
Technický stav:	Nová - výborný stav		
Délka:		m	24
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,295
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	2,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m	305
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	770
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times \text{délka}$	Kč	18 480
Opotřebení	$\text{Opotřebení} \times CN$	Kč	462
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	18 018
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	plynovodní přípojka	Kč	9 532

Tab. č. 58 - Č. pol. 4.3.3 - Pilíř pro hlavní uzávěr plynu			SKP 46.21.42.3
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m ²		
Technický stav:	Nový - výborný stav		
Počet:		ks	1
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,295
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roky	1
Předpokládaná životnost	Z	roky	70
Opotřebení	O	%	1,4
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/ks	3 780
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/ks	9 543
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × počet	Kč	9 543
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	134
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	9 409
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	pilíř pro HUP	Kč	4 978

Tab. č. 59 - Č. pol. 13.3.1 - Plot			SKP 46.21.64.4
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6 - nemovitost A		
Popis:	Plot z kovových profilů s kovovými sloupky - výška 1 m		
Technický stav:	Dobrý stav		
Pohledová plocha:		m ²	17,5
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	32,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	840
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	2 142
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × pohl.plocha	Kč	37 482
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	12 182
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	25 300
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	plot	Kč	13 384

Tab. č. 60 - Č. pol. 13.14 - Podezdívka			SKP 46.21.64.4
Umístění:	Pozemek p.č. 7488/6		
Popis:	Podezdívka z monolitického betonu - výška do 60 cm		
Technický stav:	Dobrý stav		
Délka		m	17,5
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki		2,318
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2000
Stáří	S	roky	13
Předpokládaná životnost	Z	roky	40
Opotřebení	O	%	32,5
Základní cena podle (přílohy č. 11)	ZC	Kč/m ²	950
Koeficient polohový	K ₅	-	1,1
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	2 422
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × délka	Kč	42 390
Opotřebení	Opotřebení * CN	Kč	13 777
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	28 613
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)	Kp	-	0,529
Cena ke dni odhadu s Kp	podezdívka	Kč	15 136

Ocenění pozemku

Do celkové ceny nemovitosti „B“ zahrneme i cenu pozemku, na kterém se stavba nachází. Jedná se o polovinu původního pozemku p.č. 7488/6. Jelikož jsou oba nově vzniklé pozemky shodné, použijeme pro pozemek „B“ stejnou cenu, jakou jsme ocenili pozemek pod budovou „A“. Všechny koeficienty, základní ceny i plochy zůstávají stejné. Pro pozemek „B“ je tedy plocha 168 m² (336 m² / 2). Základní cena upravená je 442,88 Kč/m². Celková cena pozemku, který náleží k nemovitosti „B“, je 74 404 Kč.

Ocenění trvalých porostů

Protože se všechny trvalé porosty nacházejí na pozemku náležejícímu k nemovitosti „B“, převezmeme cenu okrasných porostů v plné výši 1 619 Kč.

Tab. č. 61 - Rekapitulace zjištění ceny nemovitosti „B“ nákladovou metodou

Objekt	Zjištěná cena - časová (bez K _p) (Kč)	Zjištěná cena s K _p (Kč)
Budova č.p. 4359	3 935 049	2 081 641
Vodovodní přípojka	2 034	1 076
Kanalizační přípojka	10 212	5 402
Plynovodní přípojka	18 018	9 532
Pilíř pro hlavní uzávěr plynu	9 409	4 978
Přípojka elektro	1 173	620
Pilíř pro elektroměr	9 311	4 926
Zpevněná plocha před vstupem	1 675	886
Schody venkovní	556	294
Plot	25 300	12 384
Plot - podezdívka	28 613	15 136
Pergola	30 157	15 953
Rampa	18 397	9 732
Celkem stavby (vč. všech vù)	4 089 904	2 162 560
Stavební pozemek 7488/6	140 650	74 404
Trvalé porosty	1 619	1 619
Celkem pozemky + porosty	142 269	76 023
Celkem	4 232 173	2 238 583
Celkem po zaokrouhlení	4 232 170	2 238 580

3.5.3 Ocenění nemovitosti „B“ porovnávací metodou

K ocenění nemovitosti „B“ použijeme stejně jako v předchozích případech i porovnávací metodu. K jejímu provedení použijeme stejnou databázi objektů jako pro ocenění nemovitosti „A“, avšak ceny získané z realitní inzerce upravíme rozdílnými koeficienty tak, aby co nejlépe zachytily rozdílnost srovnávaných nemovitostí.

Tab. č. 62 - Databáze nemovitostí pro porovnávací metodu

Objekt č. 1 - Prostějov, Olomoucká ulice - Obchodní, kancelářské a skladovací prostory		
	Cena: 3 950 000 Kč (včetně provize a právních služeb)	
	Prodej domu pro komerční využití na ulici Olomoucká blízko frekventovaného přechodu pro chodce. Jedná se o 2 samostatné prodejny o velikosti 72m ² a 68m ² a sklad o velikosti 40m ² + reklamní plochy. Každá prodejna má vlastní sociální zařízení. Vytápěno společným plynovým kotlem. Elektronická garážová vrata pro vjezd do dvora. Prostory jsou po celkové rekonstrukci - nová fasáda, omítky, podlahy.	
	plocha užitná: 180 m ²	datum inzerátu: 3.3.2013
	plocha zastavěná: 180 m ²	ID nabídky: 3113575772
	plocha pozemku: 250 m ²	zdroj: realitní inzerce

Objekt č. 2 - Prostějov, blízkost centra města - Výrobní a obchodní prostory		
	Cena: 3 600 000 Kč (včetně provize a dalších služeb)	
	Nabízíme jednopodlažní skeletový objekt v blízkosti centra Prostějova, na pozemku cca 1000 m ² . Starší obchodní nebo obchodně výrobní prostory s výlohou a vstupem přímo z ulice a výrobní prostory na straně do dvora objektu (možná lehká výroba - textil apod.)	
	plocha užitná: 280 m ²	datum inzerátu: 25.2.2013
	plocha zastavěná: 280 m ²	ID nabídky: BR12SO256
	plocha pozemku: 872 m ²	zdroj: realitní inzerce
Objekt č. 3 - Prostějov, ulice Trávnícká - Obchodní a kancelářské prostory		
	Cena: 1 700 000 Kč (bez provize a právních služeb)	
	Prodej řadového patrového komerčního domu (183 m ²) v ul. Trávnícká, Prostějov. Základní zdivo cihla, střecha sedlová (taška), topení ústřední na plynový kotel. V přízemí vstupní hala, velká místnost, toaleta. V 1. patře 3x pokoj s toaletou, velká místnost. Stavba není zcela dokončena a je nezařízena.	
	plocha užitná: 183 m ²	datum inzerátu: 3.1.2013
	plocha zastavěná: 102 m ²	ID nabídky: 1212972
	plocha pozemku: 180 m ²	zdroj: realitní inzerce

Abychom srovnali objekty z databáze s oceňovanou nemovitostí „B“, zvolíme vhodné koeficienty na úpravu inzerované ceny. Bližší popis jednotlivých koeficientů byl proveden již dříve (kap. 3.3.2 Ocenění porovnávací metodou), a proto provedeme pouze určení hodnoty koeficientů pro jednotlivé srovnávané nemovitosti. U části koeficientů necháme jejich hodnotu stejnou jako u porovnávací metody k ocenění nemovitosti „A“. Jedná se o koeficient redukce na pramen ceny, protože používáme stejnou databázi objektů. Hodnota koeficientu se dále nezmění u srovnání polohy nemovitostí, technického stavu a velikosti pozemku. To vše z důvodů velké podobnosti nemovitosti „A“ a „B“. Nově tak určíme hodnotu pro koeficient velikosti užitné plochy a koeficient dle úvahy znalce.

Koeficient velikosti užitné plochy

Pro objekt č. 1 na Olomoucké ulici v Prostějově, jehož užitná plocha je 183 m², určíme koeficient velikosti 1,0. Užitná plocha je totiž takřka totožná s oceňovanou nemovitostí „B“. Objekt č. 2 bude mít koeficient 0,93. Srovnávaný objekt č. 2 poblíž centra města má užitnou plochu asi o 100 m² větší. Pro poslední objekt č. 3 určíme koeficient velikosti 1,0. To znamená, že porovnávané objekty mají srovnatelnou užitnou plochu.

Koeficient dle úvahy znalce

V tomto koeficientu zdůrazníme kvalitu dvou prvních srovnávaných objektů. Ta se projevuje oproti nemovitosti „B“ hlavně v možnosti využívání dvora nejen pro parkování, ale i rozšíření možnosti podnikání. Použitelná plocha dvora je větší u objektu č. 2, což zohledníme i v samotném koeficientu hodnotou 0,96. Pro objekt č. 1 koeficient určíme 0,98. U třetího objektu na ulici Trávnícká určíme tento koeficient 1,03. Vyzdvihneme tak zajímavé řešení obloukové střechy nemovitosti „B“, oproti nedokončené srovnávané stavbě.

Tab. č. 63 - Ocenění nemovitosti „B“ porovnávací metodou

Ocenění nemovitosti - porovnávací metoda										
Objekt číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 - Koeficient velikosti užitné plochy	K2 - Koeficient polohy	K3 - Koeficient technického stavu	K4 - Koeficient velikosti pozemku	K5 - Koeficient úvahy znalce	IO (1-5) index odlišnosti - $IO = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5)$	Celková cena po úpravě (Kč)
1	3 950 000	0,85	3 357 500	1,00	0,95	0,95	0,98	0,98	0,867	2 910 150
2	3 600 000	0,85	3 060 000	0,93	1,00	1,05	0,90	0,96	0,844	2 581 710
3	1 700 000	0,95	1 615 000	1,00	1,05	1,15	1,00	1,03	1,244	2 008 616
Odhad ceny nemovitosti „B“ [Kč]										2 500 159

Tab. č. 64 - Ověření správnosti Grubbsovým testem

Průměr	2 500 158,67		
Výběrová směrodatná odchylka	456 266,21		
Minimum	2 008 616,00		
Maximum	2 910 150,00		
n	3		
$T_{\min}$	1,08	1,15	PLATÍ
$T_{\max}$	0,90	1,15	PLATÍ

3.5.4 Ocenění nemovitosti „B“ výnosovou metodou

Posuzovanou nemovitost „B“ oceníme i výnosovou metodou stejně jako v předchozích případech. Pro získání ceny nájemného potřebujeme databázi objektů, které jsou aktuálně nabízeny v realitní inzerci k pronájmu. Pro ocenění nemovitosti „B“ použijeme stejnou databázi (tabulka č. 46, kapitola 3.4.4) jako pro nemovitost „A“ z důvodu malé nabídky a velké podobnosti nemovitosti „A“ a „B“. Změníme pouze hodnoty některých koeficientů a provedeme ocenění.

Koeficient redukce na pramen ceny

Pro všechny srovnávané objekty použijeme shodný koeficient 0,95. Srážka 5 % je z důvodu navýšení ceny nabízené oproti skutečně dosažené tržní ceně.

Koeficient velikosti užitné plochy

U stanovení tohoto koeficientu použijeme stejnou metodiku jako v kapitole 3.3.3. Avšak srážku 20 % za velké rozdíly pronajímaných ploch uvažovat nebudeme (kromě objektu č. 1 a 5) z důvodu malých rozdílů užitných ploch srovnávaných objektů.

Pro srovnávaný objekt č. 1 ve Sportovní ulici určíme velikost koeficientu 1,14 (užitná plocha je o 22 m² menší - cena pronájmu se tedy zvýší o užitnou plochu, která je nad plochu posuzovaného objektu 172 m² snižena o srážku 20 %). Pro objekt č. 2 použijeme koeficient 0,93 (srovnávaný objekt je asi o 13 m² větší). Pro objekt č. 3 na ulici Svatoplukova určíme koeficient 1,1, pro objekt č. 4 bude 1,01 a pro objekt č. 5 v obci Držovice koeficient určíme 0,88 (podíl plochy posuzovaného objektu a srovnávaného objektu je 0,86 a po srážce 20 % má hodnotu 0,88).

Koeficient polohy

Koeficienty, které upravují polohu srovnávaných nemovitostí, zůstávají stejné jako v databázi ocenění výnosovou metodou pro nemovitost „A“.

Koeficient technického stavu

Koeficienty, které porovnávají technický stav srovnávaných objektů, převezmeme také z databáze pro ocenění nemovitosti „A“ výnosovou metodou.

Koeficient dle úvahy znalce

Tento koeficient budeme uvažovat stejný jako v databázi pro ocenění nemovitosti „A“ výnosovou metodou, avšak pro všechny srovnávané objekty ho zvýšíme o 1,02 z důvodu existence 2. NP, kde se nachází Galerie s originálně řešenou obloukovou střechou. To tedy znamená, že pro objekt č. 1 a 4 bude tento koeficient 1,02. Pro objekt č. 2 a 5 bude 1,04 a pro objekt č. 3 bude 1,0.

Tab. č. 65 - Zjištění výše nájemného

Ocenění nemovitosti - výnosová metoda									
Objekt číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč/měs.)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 - Koeficient velikosti užitné plochy	K2 - Koeficient polohy	K3 - Koeficient technického stavu	K4 - Koeficient úvahy znalce	IO (1-5) index odlišnosti - IO=(K1*K2*K3*K4)	Celková cena po úpravě (Kč/měs.)
1	15 000	0,95	14 250	1,14	1,03	1,02	1,02	1,221638	17 408
2	12 334	0,95	11 717	0,95	0,95	1,00	1,04	0,91884	10 766
3	15 000	0,95	14 250	1,4	0,97	1,00	1,00	1,067	15 205
4	14 000	0,95	13 300	1,01	0,98	1,00	1,02	1,009596	13 428
5	16 000	0,95	15 200	0,88	1,03	1,00	1,04	0,942656	14 328
Odhad ceny nájemného [Kč/měs.]									14 168

Tab. č. 66 - Ověření správnosti Grubbsovým testem

Průměr	14 227,00		
Výběrová směrodatná odchylka	2 434,25		
Minimum	10 766,00		
Maximum	17 408,00		
n	5		
T _{min}	1,11	1,15	PLATÍ
T _{max}	0,84	1,15	PLATÍ

Pro výpočet výnosovou metodou budeme uvažovat, že výnosy z pronájmu budou konstantní (tedy neměnné) a pobírány dlouhou dobu. Tedy že je budeme moci uvažovat v limitě blížící se nekonečnu (tzv. věčná renta). Pro tento výpočet potřebujeme uvádět příjmy z nájemného v Kč/rok.

Tab. č. 67 - Ocenění nemovitosti „B“ výnosovou metodou

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Celkem příjem z nájemného ročně (14 168 Kč * 12 měs.)	Kč/rok	170 016
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl.	RC (Kč)	4 982 432,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství	C (Kč)	4 089 904,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizac, MK = (pronájem/prodej)*100	u (%) ..i	7,90
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,079
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	1 100,00
Pojištění (pokud není známo, tak vzít cca 0,08% z RC)	Kč	37 000
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem $(C * u/100) / (q^T - 1)$	Kč	16 620
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	60 000
Správa nemovitostí	Kč	10 000
Jiné náklady	Kč	0
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0
Celkem výdaje ročně	Kč	77 890,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	170 016,00
Výdaje ročně celkem	Kč	77 890,00
Čisté roční nájemné	Kč	92 126,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	92 126
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (příl. č. 16)	%	8,0
Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	Kč	1 151 575

Tab. č. 68 - Ocenění nemovitosti „B“ metodou střední hodnoty

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty ($C_{OB} = (C_N + C_V) / 2$)	
Věčná hodnota celkem (časová)	4 232 000 Kč
Výnosová hodnota celkem (C_V + pozemek)	1 294 000 Kč
Střední hodnota	2 763 000 Kč

Tab. č. 69 - Ocenění nemovitosti „B“ metodou váženého průměru

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věcná hodnota celkem (časová)	4 232 000 Kč
Výnosová hodnota celkem	1 294 000 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty	3,27
Váha výnosové hodnoty (n)	5,0
Vážený průměr	1 784 000 Kč

3.5.5 Rekapitulace ocenění nemovitosti „B“

Tab. č. 70 - Rekapitulace ocenění nemovitosti „B“

Použitá metoda	Zjištěná cena (Kč)
Nákladová	2 250 000
Porovnávací	2 500 000
Výnosová	1 150 000
Střední hodnoty	2 760 000
Váženého průměru	1 780 000
Obvyklá cena stanovena podle odborného odhadu	2 400 000

Při vytvoření konečné obvyklé ceny nemovitosti „B“ jsme přihlédlí ke všem metodám ocenění. Porovnávací metoda sice lépe vystihuje aktuální stav trhu v dané lokalitě a čase, ale vzhledem k malé databázi pro srovnávání jsme přihlédlí i k ceně vytvořené ostatními metodami. Obvyklá cena nemovitosti „B“ budovy č. p. 4539 na pozemku parc. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov včetně venkovních úprav nacházejících se na pozemku p. č. 7488/6 je stanovena ve výši:

2 400 000 Kč

(slovy: dvamiliony čtyřistatisíc korun českých)

3.6 VYČÍSLENÍ NÁKLADŮ NA STAVEBNÍ ÚPRAVY

Posledním krokem při posuzování ekonomičnosti reálného rozdělení posuzované nemovitosti je vyčíslení reálných nákladů na stavební úpravy. Vyčíslení bude provedeno pomocí položkového rozpočtu, kde musíme zahrnout všechny úpravy, které musí být provedeny, aby z jedné posuzované nemovitosti mohly vzniknout dvě samostatné nové nemovitosti. Tento rozpočet má za úkol zjistit částku, kterou musíme vynaložit na splnění všech podmínek reálného rozdělení. S konečnou částkou pak budeme operovat v další části této práce.

Pro zjištění cen za jednotlivé položky rozpočtu využijeme hodnoty z programu BUILD Power, ceny z produktových listů jednotlivých výrobců a dodavatelů a další informační zdroje, které u konkrétních případů budou uvedeny. Všechny nutné stavební úpravy budou nejdříve podrobně popsány a navrženy. Jejich vyčíslení a shrnutí bude provedeno v položkovém rozpočtu (viz. příloha č. 8).

3.6.1 Výpis jednotlivých stavebních úprav

Potřebné stavební úpravy budeme nejdříve specifikovat v této kapitole. Důležitými údaji bude druh stavební úpravy, rozsah, ve kterém bude úprava provedena, její podrobný popis a uvedení ceny za měrnou jednotku včetně uvedení zdroje ceny. Pokud u položky není cena uvedena, znamená to, že bude převzata z knihoven programu BUILD power nebo příslušných třídníků stavebních prací.

Svislá dělicí konstrukce

Konstrukce, která rozdělí posuzovanou nemovitost na dvě samostatné nemovitosti, byla řešena již dříve (kapitola 3.2.6). Zde jsme navrhli konstrukci, která vyhovuje našim nárokům po všech stránkách. Jedná se o sendvičovou konstrukci, jejíž skladba je navržena takto: desky Rigidur a SDK na dvojitou kovovou konstrukci (kód: SK 24H), vnitřní minerální izolace 50 mm, deska Rigidur, vzduchová vrstva, kterou prochází nosná stávající konstrukce, deska Rigidur na dvojitou kovovou konstrukci, vnitřní minerální izolace 50 mm, desky Rigidur a SDK. Cena této konstrukce je 1330 Kč/m² a cena montáže je 750 Kč/m². Měrnou jednotkou je tedy Kč na metr čtvereční pohledové plochy. Podrobněji rozepsané výpočty ploch a jiných výměr budou zřejmé z listu výměr, který bude předcházet položkový rozpočet.

Společně s touto stavební úpravou musíme zakalkulovat do rozpočtu i úpravu keramické původní dlažby, která bude muset být odstraněna. Tuto položku budeme uvažovat jako agregovanou položku odstranění stávající dlažby a zřízení nové. Zde totiž uvažujeme, že nám vznikne po odstranění původní příčky mezi nemovitostmi „A“ a „B“ nový pás bez dlažby v podlaze, který bude nutné dlažbou doplnit. Plochy bourané dlažby a nově zřizované budeme uvažovat stejné. V celkové ploše budeme počítat i s tzv. „ztratným“. To znamená procentuální naddimenzování množství materiálu, které bude způsobeno řezáním a dalšími úpravami keramické dlažby (ztratné bude připočítáváno u většiny oceňovaných materiálů). Tato položka rekonstrukce neobsahuje náklady za odvoz vybourané suti na skládku. Tu připočteme k celkové hmotnosti suti ze stavebních úprav. Orientační hmotnost vybouraných konstrukcí je $0,065 \text{ t/m}^2$.

Další svislé konstrukce a výplně otvorů

Při návrhu reálného rozdělení nemovitosti došlo i k návrhu úpravy dispozičního řešení jednotlivých nemovitostí. V nemovitosti „A“ je potřeba ocenit nový otvor v obvodové stěně. Ten zahrneme do rozpočtu agregovanou položkou, která obsahuje vybourání otvoru, osazení jednokřídlých dveří, překlad, zárubeň a práh. V položce není kalkulována cena za dveře a poplatek za skládku pro vybouranou suť, ta bude zakalkulována samostatně. Orientační hmotnost vybourané konstrukce je $0,35 \text{ t/m}^2$.

Dále musíme do rozpočtu zahrnout demolici stávající stěny, která stála v místech navrhované svislé dělicí konstrukce. Zde použijeme agregovanou položku pro bourání příček sádrových nebo sádrokartonových tloušťky 150 mm. V položce není zakalkulován poplatek za skládku pro vybouranou suť ($0,25 \text{ t/m}^2$). Odvoz suti zakalkulujeme zvlášť pro všechnu stavební suť dohromady.

Úpravy v nemovitosti „B“ se týkají postavení nové příčky v místnosti 1.26 Kancelář, která rozdělí tento prostor na dva nové, kdy v nově vzniklé místnosti 1.27 bude technické zázemí nemovitosti „B“. Zde použijeme standardní sádrokartonovou příčku tl. 150 mm s minerální izolací. Do rozpočtu ji vybereme jako agregovanou položku, která v celkové ceně za metr čtvereční v sobě skrývá cenu za materiál, provedení práce a přesun hmot po staveništi. K této položce musíme připočíst i cenu za malířské práce, které zakalkulujeme v další položce společně s materiálem ve specifikaci.

Dále v tomto oddíle oceníme nový otvor do upravované kancelářské místnosti agregovanou položkou. Ta zahrnuje všechny práce mimo odvozu stavební suti na skládku (počítáme $0,25 \text{ t/m}^2$) a ceny samotných dveří, kterou vezmeme ze specifikace materiálu. Zvolíme možnost jednokřídlých dveří vnitřních hladkých se skleněnou výplní ($1/3$ plochy dveří) o rozměrech $800 \times 1970 \text{ mm}$.

Vytápění objektu

Úpravou bude muset projít i vnitřní rozvod vytápění. Sice bude použit základ rozvodů ze stávajícího objektu, ale k úplnému osamostatnění obou nových nemovitostí musíme části rozvodů nahradit novými tak, aby tvořily dva samostatné okruhy. K vyčíslení skutečných nákladů na tyto úpravy bychom potřebovali mít vypracovaný projekt specializovanou firmou, a proto použijeme prostou úvahu, že z celkové ceny rozvodů každé nemovitosti budeme muset nahradit 20 % novými. Z nákladové metody ocenění nemovitosti tak využijeme údaj, že vytápění objektu tvoří 4,3 % z celkové ceny nemovitosti. Pro nemovitost „A“ je tedy cena stavebních úprav rozvodů vytápění po zaokrouhlení 20 000 Kč ($2,3 \text{ mil. Kč} \times 0,043 = 98\,900 \text{ Kč}$, $98\,900 \times 0,2 = 19\,780 \text{ Kč}$) a pro nemovitost „B“ je cena po zaokrouhlení 22 000 Kč ($2,6 \text{ mil. Kč} \times 0,043 = 111\,800 \text{ Kč}$, $111\,800 \times 0,2 = 22\,360 \text{ Kč}$).

Dalším prvkem vytápění, který musíme navrhnout, je nový zdroj teplé užitkové vody. K zjištění položkové ceny využijeme katalogovou cenu z nabídky výrobce GAS-TM s.r.o., z níž vybereme kotel BAXI Luna 3 250 Fi TURBO v ceně 25 500 Kč/ks vč. DPH. K této položce přičteme dále položku za montáž kotle z třídníku stavebních prací.

Zásobování objektu vodou

Do položkového rozpočtu stavebních úprav musíme zahrnout i nově navržené zásobování nemovitosti „A“ vodou z veřejného vodovodního řádu novou domovní přípojkou. Pro zjištění nákladů na tuto položku využijeme z programu BUILD power agregovanou položku, která v jedné ceně zahrnuje všechny potřebné práce k provedení přípojky. Těmi jsou: hloubení rýh, svislé přemístění, lože pod potrubí ze šterkopísku, dodávka a montáž potrubí z trub polyetylenových tlakových hrdlových vnějšího průměru dle popisu (PE D 40-63, hloubka 0,8 m), tlaková zkouška potrubí, proplach a dezinfekce, obsyp potrubí šterkopískem, zásyp rýhy sypaninou se zhutněním.

Další položkou u vodovodních potrubí bude šachta vodoměrná prefabrikovaná. Položka zahrnuje zřízení vrstvy štěrkopísku v tl. 100 mm, osazení prefabrikátů a jejich dodávku včetně zákrytové desky. Položka však neobsahuje zemní práce. Ty budou započteny samostatně v oddílu zemních prací.

Další potřebnou úpravou bude rekonstrukce vnitřních vodovodních rozvodů. Cenu za tuto položku vytvoříme stejným způsobem jako v případě rozvodů teplé užitkové vody. Použijeme 20 % z ceny vodovodního potrubí z nákladové metody ocenění nemovitosti „A“. Cena úprav vodovodních rozvodů tedy bude po zaokrouhlení 14 000 Kč ($2,3 \text{ mil. Kč} \cdot 0,031 = 71\,300 \text{ Kč}$, $71\,300 \cdot 0,2 = 14\,260 \text{ Kč}$).

Zásobování objektu plynem

Nově vzniklá nemovitost „B“ bude vytápěna plynovým kotlem stejně jako nemovitost „A“. K samostatnému fungování potřebuje novou plynovodní přípojku. Její cena bude tvořena agregovanou položkou plynovodního potrubí z trub PE 80, DN 63 mm, hl. 1,2 m, která zahrnuje: hloubení rýh nezapažených šířky 50 cm v hornině 3 a 4 (včetně příplatku za lepivost - 30 %) ve volném terénu (zde použijeme příplatek, jelikož se jedná o hloubení ve zpevněné komunikaci, položkou 841 99 Příplatky za trasu plynovodu ve vozovce), dodávku a montáž potrubí s podsypem štěrkopískem, s obsypem pískem nebo štěrkopískem, se zásypem hutněným a s odvozem přebytečné zeminy do 6 km, bez poplatku za skládku. Součástí ceny je i hlavní tlaková zkouška vzduchem, signalizační vodič a výstražná fólie.

K přípojce je nutné zahrnout i nový pilíř pro hlavní uzávěr plynu, jehož cena je 8 300 Kč/ks vč. DPH (výrobce: Elplast-KPZ, typ: PG4 3.1.2 pilíř, rozměry: 1200 x 390 x 240 mm). K této položce dále připočteme cenu práce za montáž. Zohledněny také budou výkopové práce pro uložení pilíře v oddílu zemních prací. Stejně jako u ostatních položek i zde počítáme s celkovou cenou za přesun hmot.

Posledním prvkem připojení nemovitosti na plyn je membránový regulátor tlaku plynu, který budeme uvažovat v ceně 4 753 Kč/ks vč. DPH (výrobce: Thermotrade, typ: B25), a cenu za jeho montáž, neboť plynovodní řád vedoucí v přilehlé ulici je středotlaký.

Úpravy elektroinstalace

Pro nově vzniklou nemovitost „A“ potřebujeme novou přípojku elektroinstalací. U ní kalkulujeme cenu pomocí agregované položky, která obsahuje: cenu za materiál, práci (včetně odstranění a znovu-položení podkladu komunikace), výkopové práce a další potřebné práce. Dále bude potřeba zahrnout do položkového rozpočtu nový pilír pro elektroměr, jehož cena je 7 000 Kč/ks (výrobce: ELIMA, typ: ER212/NKP7P, rozměry: 1855 x 470 x 250 mm). K této položce přičteme cenu za montáž a provedení výkopových prací.

Další položkou rozpočtu v rámci elektroinstalací bude úprava vnitřních rozvodů tak, aby vznikly dva zcela samostatné rozvody. Zde budeme postupovat jako v předchozích případech rozpočtování vnitřních rozvodů, kdy jsme uvažovali, že úprava bude činit 20 % z ceny vnitřních elektroinstalací každé nemovitosti. Cenu vnitřních instalací převezmeme z procentuálního podílu z celkové ceny nemovitosti z nákladové metody. Cena za úpravu vnitřních elektroinstalací tak činí po zaokrouhlení 24 000 Kč ($2,3 \text{ mil. Kč} * 0,052 = 119 600 \text{ Kč}$, $119 600 * 0,2 = 23 920 \text{ Kč}$).

Venkovní stavební úpravy

Aby každá nově vzniklá nemovitost měla samostatný přístup z veřejné zpevněné komunikace, byly navrženy nové venkovní úpravy před nemovitostí „A“. Jedná se o zastřešení v podobě pergoly, u níž započteme cenu materiálu za samotnou ocelovou skeletovou konstrukci, betonovou základovou patku (vytvořena agregovanou položkou zahrnující vše kromě zemních prací), krytinu s pozinkovaných plechů a svody pro odvodnění. Ke všem těmto položkám připočteme cenu práce (montáže ocelových konstrukcí - křivka cenová třetí, hmotnost do 10 t; výkopové práce v samostatném dílu) a také přesun hmot. Co se týče specifikace ocelových prvků, tak nemůžeme zakalkulovat přesnou cenu, jelikož nemáme potřebnou dokumentaci. Z toho důvodu do rozpočtu vybereme pouze zástupce prvků, které by se v konstrukci pravděpodobně vyskytovaly a odhadneme jejich množství (viz. výkaz výměr v příloze č. 7).

Dále do položkového rozpočtu započteme náklady spojené s postavením přístupové dvouramenné betonové rampy. Zde se jedná o cenu za materiál (zhutnění horniny, obrubníky do lože z B12,5, dlažba), práci a přesun hmot. Dále přičteme náklady na venkovní schody.

Prefabrikované železobetonové stupně (2 stupně) zakalkulujeme jako agregovanou položku, která zahrnuje železobetonové stupně a jejich osazení na betonovou desku z betonu C 12/15 a bednění. Zemní práce budou započteny v samostatné položce. K těmto dvěma stavebním úpravám připočteme ještě agregovanou položku za zábradlí, které bude po obvodu schodišťových stupňů a rampy. Položka obsahuje všechny náklady na materiál (ocelové prvky, nátěry), montáž a přesun hmot.

Další položkou venkovních úprav bude úprava zpevněné plochy před vchodem do nemovitosti „A“. Položku zakalkulujeme jako agregovanou položku, která zahrnuje celou skladbu povrchu (podklad z betonu prostého, maltové lože, dlažba teracová) včetně zemních prací. Poslední venkovní stavební úpravou pak bude vytvoření předzahrádky v prostoru mezi rameny rampy, schodiště a příjezdové komunikace. Ta bude po obvodu opatřena železobetonovou monolitickou stěnou (tl. 100 mm, výška 1000 mm) s vlastním základem. Využijeme zde agregovanou položku, která v sobě skrývá všechny potřebné práce a materiály mimo odvozu zeminy.

Úprava střechy

V rámci rozdělení posuzované nemovitosti byla navržena i nadstřešní dělicí konstrukce, kterou je zděná atika s oplechováním hlavy. Z katalogů cen stavebních prací proto vezmeme cenu dělicí konstrukce z cihel plných pálených (tloušťka zdi 150 mm, výška 1000 mm), jakožto agregovanou položku, která obsahuje náklady na materiál, omítku, práci a přesun hmot do 12 m výšky budovy. Dále oplechování po celé délce konstrukce atiky pozinkovaným plechem. Z důvodu zásahu do střešní konstrukce přidáním nové dělicí atiky, zakalkulujeme položky, které se právě této úpravy týkají. První položkou bude agregovaná položka demontáže krytiny střechy z pozinkovaného plechu, která obsahuje všechny práce i s odvozem suti. Druhou položkou bude oplechování rohu mezi střechou a atikou. Zde použijeme také agregovanou položku, která v sobě obsahuje cenu za materiál (šířka 500 mm), práci i dopravu po staveništi.

Jako další položku nutných stavebních úprav navrhujeme nový okapový žlab, který má za úkol svádět dešťovou vodu z obloukové střešní konstrukce (nemovitost „B“ - Galerie) na střechu nemovitosti „B“. Náklady zde tvoří cena za materiál (pozinkovaný plech) okapového žlabu, svodného potrubí a cena práce. Stejně jako u všech předchozích položek započítáváme celkovou hmotnost dovezeného materiálu do celkového přesunu hmot.

Poslední položkou úprav střechy pak bude nový hromosvod, který se kalkuluje jako kompletní konstrukce i s prací a všemi potřebnými prvky k ukotvení hromosvodu.

Přesuny hmot

Přesunem hmot se rozumí přesun materiálu po staveništi. Přesouvají se všechny materiály, které byly zakalkulovány v rozpočtu a jejichž hmotnost byla v rámci vytváření položkového rozpočtu také počítána. Pro zakalkulování této položky tedy sečteme všechny hmotnosti materiálů, které se v rozpočtu vyskytly mimo suti a zemního výkopku, který bude zakalkulován samostatně.

V rámci výkopových prací, které byly řešeny dříve, vznikne tzv. výkopek. Tedy zemina, kterou získáme vykopávkami navržených zemních prací. Tuto zeminu musíme odvést na skládku tomu určenou, a proto budeme další položkou kalkulovat vodorovné přemístění výkopku. Výkopek by bylo možné také například vhodně rozmístit do míst na stavbě, kde by bylo naopak třeba zeminu přidat, avšak v našem případě nelze s touto variantou uvažovat.

Další položkou, která byla na předchozích stranách několikrát zmíněna, je přesun suti a vybouraných hmot. Do této položky zahrneme všechny materiály, které zůstanou po vybourání otvorů ve stěnách, odstranění keramické dlažby a dalších stavebních úpravách uvedených výše.

3.6.2 Položkový rozpočet stavebních úprav

Cena stavebních prací, které si reálné rozdělení nemovitosti vyžádá, byla vypočtena položkovým rozpočtem, který obsahuje 51 položek seřazených do stavebních dílů. Celý položkový rozpočet a výkaz výměr je přiložen jako příloha č. 7 a 8 této práce. V textové části uvedeme pouze rekapitulaci stavebních dílů, vedlejší rozpočtové náklady a celkové rozpočtové náklady za nemovitost.

Tab. č. 71 - Rekapitulace stavebních děl

Díl	Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
1	Zemní práce	3 546	0	0	0	0
27	Základy	11 442	0	0	0	0
3	Svislé konstrukce	208 912	0	0	0	0
4	Vodorovné konstrukce	2 048	0	0	0	0
5	Komunikace	11 850	0	0	0	0
64	Výplně otvorů	36 704	0	0	0	0
8	Trubní vedení	60 741	0	0	0	0
96	Bourání konstrukce	11 024	0	0	0	0
99	Přesun hmot	9 643	0	0	0	0
73	Vytápění	0	46 700	0	0	0
76	Konstrukce klempířské	0	35 750	0	0	0
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0	5 383	0	0	0
784	Malby	0	3 965	0	0	0
D96	Přesuny sutí a vybouraných hmot	0	0	4 456	0	0
M21	Elektromontáže	0	0	0	105 233	0
M23	Montáže měřicích a regulačních zařízení	0	0	0	15 723	0
M43	Montáže ocelových konstrukcí	0	0	0	67 524	0
Celkem stavební úpravy [Kč]		355 910	91 798	4 456	188 480	0

Tab. č. 72 - Vedlejší rozpočtové náklady

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Zařízení staveniště	0	1,0	640 644	6 406
Vypracování dokumentace	0	2,0	640 644	12 813
Náklady na řízení	0	2,0	640 644	12 813
Rezerva rozpočtu	0	3,0	640 644	19 219
Celkem vedlejší rozpočtové náklady				51 248

Tab. č. 73 - Rozpočtové náklady

Základní rozpočtové náklady			Ostatní rozpočtové náklady	
Z R N	HSV celkem	355 910	Ztížené výrobní podmínky	0
	PSV celkem	91 798	Přesun stavebních kapacit	0
	M práce celkem	188 480	Mimostaveništní doprava	0
	M dodávky celkem	4 456	Zařízení staveniště	6 406
ZRN celkem		640 644	Kompletační činnost (IČD)	0
			Vypracování dokumentace	12 813
HZS		0	Náklady na řízení	12 813
ZRN+HZS		640 644	Rezerva rozpočtu	19 219
ZRN + ost. náklady + HZS		691 892	Ostatní náklady celkem	51 248
Základ pro výpočet zisku			Kč	691 892
Zisk 10,0 %			Kč	69 189
Základ pro DPH			Kč	761 081
DPH 14,0 %			Kč	106 551
Cena za stavební úpravy celkem				867 632 Kč

Všechny zakalkulované náklady vychází z návrhu znalce na provedení stavebních úprav, které si reálné rozdělení nemovitosti vyžádá, a jde tedy o cenu předpokládanou. Přesnější hodnoty bychom získali až po vytvoření položkového rozpočtu na základě vypracované projektové dokumentace plánovaných stavebních úprav. Ještě přesnější údaje o skutečných nákladech bychom mohli získat, pokud by byly použity nabídkové ceny dodavatelů jednotlivých stavebních prací, které by přesně vystihovaly aktuální cenu. Předpokládaná cena stavebních dodávek a prací, které si vyžádá reálné rozdělení posuzované nemovitosti budovy č. p. 4539 na pozemku parc. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov, se stanovuje ve výši:

900 000 Kč

(slovy: devětsettisíc korun českých)

4 ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo zjistit, zda je v rámci soudní pře o vypořádání spoluvlastnictví možné reálné rozdělení posuzované nemovitosti budovy č. p. 4539 na pozemku parc. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov. Z předchozích kapitol jasně vyplynulo, že po stránce občansko-právní, stavebně-právní, provozně-technické i stavebně-technické reálné rozdělení možné je. Posledními předpoklady, které bylo nutné posoudit, byly požadavky ekonomické. Proto byl proveden odhad obvyklé ceny stávající nemovitosti před rozdělením, nemovitosti „A“ po rozdělení, nemovitosti „B“ po rozdělení a odhad nákladů, které si vyžádají stavební úpravy navržené v rámci reálného rozdělení nemovitosti. Na základě těchto údajů nyní můžeme ekonomickou stránku reálného rozdělení nemovitosti vyhodnotit.

Tab. č. 74 - Rekapitulace odhadu obvyklé ceny pro reálné rozdělení

Položka	Cena (Kč)
Stávající nemovitost před rozdělením	4 700 000
Nemovitost „A“ po rozdělení	2 300 000
Nemovitost „B“ po rozdělení	2 400 000
Náklady na nutné stavební úpravy	900 000

4.1 VYPOŘÁDÁNÍ DLE VLASTNICKÝCH PODÍLŮ

V úvodu práce jsme uvedli, že posuzovaná nemovitost má být rozdělena rovným dílem mezi dva dědice. Velikost jejich vlastnických podílů je tedy shodně 1/2. Abychom dodrželi tento podíl, musíme náklady na reálné rozdělení rozdělit tak, aby vyrovnaly hodnotu části nemovitosti, která jim bude přisouzena. Vypořádání navrhuji provést následovně:

Tab. č. 75 - Vypořádání dle vlastnických podílů - 1. pozůstalost (podíl 1/2)

Nemovitost „A“ (vč. všech venkovních úprav na pozemku „A“)	2 300 000 Kč
Náklady na reálné rozdělení (část k úhradě)	- 400 000 Kč
Výsledný podíl na majetku	1 900 000 Kč

Tab. č. 76 - Vypořádání dle vlastnických podílů - 2. pozůstalost (podíl 1/2)

Nemovitost „B“ (vč. všech venk. úprav a porostů na pozemku „B“)	2 400 000 Kč
Náklady na reálné rozdělení (část k úhradě)	- 500 000 Kč
Výsledný podíl na majetku	1 900 000 Kč

4.2 VYHODNOCENÍ CÍLŮ PRÁCE

V úvodu práce byly vymezeny základní cíle této diplomové práce, která pojednává o reálném rozdělení nemovitosti v rámci vypořádání spoluvlastnictví v teoretické rovině (kapitola 2. Teoretická část) a v rovině praktického posouzení reálného rozdělení nemovitosti a vypořádání spoluvlastnictví (kapitola 3. Praktická část).

Prvním z cílů práce bylo teoreticky shrnout problematiku vypořádání spoluvlastnictví v rámci dědického řízení společně s metodikou ocenění nemovitostí a výčtem používaného názvosloví. Další cíle vycházely z vymezené problémové situace soudní pře o pozůstalost v podobě posuzované nemovitosti na Vrahovické ulici budovy č. p. 4539 na pozemku parc. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov. Z hlavního cíle, kterým bylo posouzení, zda je posuzovaná nemovitost reálně dělitelná, vycházely další problémové situace. Ty byly nejprve pojmenovány a řešeny v teoretické části.

V pořadí druhým cílem práce pak bylo posouzení možného reálného rozdělení předmětné nemovitosti z hlediska občansko-právního, stavebně-právního, provozně-technického a stavebně-technického. Bylo provedeno místní šetření, zajištění fotodokumentace a ohledání stávajícího stavu nemovitosti, získání potřebných informací od majitele a z dostupné projektové dokumentace. Na základě těchto podkladů byl vytvořen návrh možného reálného rozdělení nemovitosti zákresy do projektové dokumentace s potřebnými stavebními úpravami (výkres situace s technickými sítěmi, výkres půdorysu 1. NP a 2. NP a výkres řezu - přílohy č. 3 - 6). Obě nově vzniklé nemovitosti byly posouzeny z hlediska všech stavebně-technických požadavků (akustické, požárně-bezpečnostní a tepelné požadavky), tak aby obě nově vzniklé nemovitosti byly samostatné a mohly plnit svoji funkci v odpovídajícím rozsahu.

Posouzení reálného rozdělení posuzované nemovitosti z ekonomického hlediska bylo rozděleno do dalších z cílů práce. V pořadí třetím cílem pak bylo ocenění stávající nerozdělené nemovitosti včetně pozemku, venkovních úprav a trvalých porostů nákladovou, komparativní a výnosovou metodou. Čtvrtým cílem bylo ocenění dvou navržených nově vzniklých nemovitostí po rozdělení (tedy po provedení navržených stavebních úprav) stejnými metodami jako u nerozdělené nemovitosti. Pátým cílem pak bylo vytvoření položkového rozpočtu všech navržených stavebních úprav a získání předpokládaných nutných nákladů, které si vyžádá reálné rozdělení posuzované nemovitosti. Na základě těchto údajů

pak bylo možné posoudit, zda je posuzovaná nemovitost reálně rozdělitelná a za jakých ekonomických předpokladů

Závěrem tedy je, že po posouzení nemovitosti budovy č. p. 4539 na pozemku parc. č. 7488/6 v k. ú. Prostějov majitele XY z hlediska občansko-právního, stavebně-právního, provozně-technického, stavebně-technického i ekonomického můžeme posuzovanou nemovitost označit za reálně rozdělitelnou a to za předpokladu uvedené výše nákladů na nutné stavební úpravy, které si reálně rozdělení nemovitosti vyžádá

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *Portál www.juristic.cz* [online], 2012 [cit. 2012-10-22]. Dostupné z: <<http://obcanske.juristic.cz/544708/clanek/obcan2.html>>
- [2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [3] *Portál českého soudnictví www.justice.cz* [online], 2012 [cit. 2012-06-11]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [5] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [7] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání. Brno: VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ ÚSI, Brno, 2012. 96 s. ISBN: 978-80-214-4563-5. s. 17.
- [8] Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [10] *Portál internetového deníku www.epravo.cz* [online], 2012 [cit. 2012-02-01]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zakladni-pristupy-oceneni-majetku-a-jak-porozumet-hodnote-v-posudku-80022.html>
- [11] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 387-455.
- [12] ŠMAHEL, Milan. *Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství*. 2009, roč. XX, č. 02, ISSN 1211-443X
- [13] ŠMAHEL, Milan. *O reálném rozdělení nemovitosti - bytového domu. Znalecký posudek č. 408-02/11*, 2011.

- [14] ČSN 73 0540-2. Tepelná ochrana budov. Část 2: Požadavky.
- [15] ČSN 73 0532. Akustika - Ochrana proti hluku v budovách a související akustické vlastnosti stavebních výrobků
- [16] Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů
- [18] Vyhláška č.269/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [19] RUSINOVÁ, M., JURÁKOVÁ, T., SEDLÁKOVÁ, M. *Požární bezpečnost staveb*. Brno: VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ, 2006. 177 s. s. 57.
- [20] *Portál společnosti RWE Energie* www.rwe.cz [online], 2007 [cit. 2007-04-01]. Dostupné z: <<http://www.rwe.cz/cs/do-zp-slovnicek-pojmu/>>
- [21] *Portál vodohospodářské společnosti* www.rvsas.cz [online], 2007 [cit. 2007-04-01]. Dostupné z: <http://www.rvsas.cz/down/podminky_umisteni_vodomeru.pdf>
- [22] *Portál energetické firmy* www.ah-energy.cz [online], 2011 [cit. 2011-06-23]. Dostupné z: <http://www.ah-energy.cz/el_meridla2.html>

6 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1:	List Vlastnictví (LV č. 7045) ze dne 5. 9. 2012
Příloha č. 2:	Výřez z územního plánu statutárního města Prostějov ke dni 9. 7. 2012
Příloha č. 3:	Výkres - Situace (měřítko 1:500)
Příloha č. 4:	Výkres - Půdorys 1 NP (měřítko 1:50)
Příloha č. 5:	Výkres - Půdorys 2 NP (měřítko 1:50)
Příloha č. 6:	Výkres - Řez A-A' (měřítko 1:50)
Příloha č. 7:	Výkaz výměr pro položkový rozpočet
Příloha č. 8:	Položkový rozpočet
Příloha č. 9:	Smlouva o výpůjčce údajů GIS