



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**OCENĚNÍ A POSOUZENÍ ROZVOJOVÝCH
MOŽNOSTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ VÝROBNÍHO
AREÁLU OBVYKLOU CENOU**

APPRAISAL AND ASSESSMENT OF DEVELOPMENT OPTIONS IMMOVABLE
MANUFACTURING FACILITY OPEN MARKET VALUE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Nikola Hanzlovská

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: Ing. Nikola Hanzlovská
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.
Akademický rok: 2016/17

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:

Ocenění a posouzení rozvojových možností nemovitých věcí výrobního areálu obvyklou cenou

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění ceny výrobního areálu dle platného oceňovacího předpisu, vč. zjištění nákladové ceny a ceny pozemků.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením, odhad tržní ceny metodou přímého porovnání; popis situace na trhu v dané oblasti. Ocenění pozemků Negelliho metodou.

Orientační odvození výnosové hodnoty nemovitých věcí, které jsou součástí areálu.

Posouzení nejlepšího možného využití objektů areálu a stanovení rozvojových možností.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce bude ocenění nemovitých věcí ve výrobním areálu a posouzení jeho rozvojových možností.

Seznam 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. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Hlavním cílem diplomové práce je stanovení ceny obvyklé pro výrobní areál pomocí oceňovacích metod. Dílčím cílem bylo určit podle výsledků ocenění, nejlepší možné využití objektu a určení rozvojových možností. Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou podrobně rozepsány oceňovací metody, které jsou rozdělené na dvě hlavní části, ocenění podle cenového předpisu a tržní ocenění. V praktické části se věnuji popisu lokality a nemovitých věcí a následně aplikuji oceňovací metody na výrobní areál. Závěrem práce je rekapitulace a analýza výsledků, kde jsou posouzeny rozdíly a určena cena obvyklá. Poslední kapitola je věnována nejlepšímu využití areálu a posouzení rozvojových možností.

Abstract

The main objective of this diploma thesis is to determine the usual price for a manufacturing facility, by using valuation methods. A secondary aim was to determine best possible use of the building and the development possibilities, according to the results from valuation. Diploma thesis is divided to theoretical and practical part. In theoretical part are detailed valuation methods divided to two main parts, the valuation by price regulation and the market valuation. In the beginning the practical part describes the location and property. Furthermore I applied valuation method for manufacturing complex. At the conclusion is recapitulation and analysis of results, where are considered differences and the usual price is set. The last chapter is devoted to the best use of complex and consideration of development possibilities.

Klíčová slova

Obvyklá cena, výrobní areál, nemovitá věc, tržní ocenění, porovnávací metoda, Strakonicko, hodnota, pozemek, budova, hala, venkovní úpravy, trvalé porosty.

Keywords

Usual price, production area, real property, market valuation, comparative method, Strakonicko, value, land, building, hall, exterior modifications, perennial crops.

Bibliografická citace

HANZLOVSKÁ, N. *Ocenění a posouzení rozvojových možností nemovitých věcí výrobního areálu obvyklou cenou*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 101 s. 85 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Především bych ráda poděkovala své vedoucí diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., která byla velice ochotná a vyhověla mi s konzultacemi i po pracovní době. A hlavně za její podporu a cenné rady při zpracování diplomové práce.

Poté bych chtěla poděkovat své rodině a hlavně partnerovy za jejich ochotu mi pomáhat s domácností, na kterou už při práci a zpracování diplomové práce nezbylo moc času. Též děkuji přátelům a rodině, kteří byli mou podporou a dávali mi užitečné rady při zpracování.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ.....	11
2.1	Základná pojmy	11
2.1.1	<i>Nemovitá věc.....</i>	11
2.1.2	<i>Pozemek a parcela.....</i>	11
2.1.3	<i>Funkční celek a jednotný funkční celek</i>	12
2.1.4	<i>Stavba</i>	13
2.1.5	<i>Součást a příslušenství věci</i>	15
2.1.6	<i>Obestavěný prostor.....</i>	16
2.1.7	<i>Zastavěné plocha</i>	17
2.1.8	<i>Užitková plocha</i>	18
2.1.9	<i>Cena a hodnota.....</i>	18
3	METODY OCEŇOVÁNÍ STAVEB	21
3.1	Metody oceňování podle cenového předpisu	21
3.1.1	<i>Oceňovací vyhláška obecně.....</i>	21
3.1.2	<i>Ocenění nákladovým způsobem.....</i>	22
3.1.3	<i>Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu.....</i>	25
3.1.4	<i>Ocenění staveb porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky</i>	26
3.2	METODY OCEŇOVÁNÍ ROZDÍLNÉ OD CENOVÉHO PŘEDPISU.....	27
3.2.1	<i>Ocenění staveb tržním způsobem.....</i>	27
3.2.2	<i>Ocenění metodou přímého porovnání</i>	29
3.2.3	<i>Výnosová metoda</i>	30
3.3	Metody oceňování pozemků.....	32
3.3.1	<i>Oceňování pozemků podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	32
3.3.2	<i>Naegeliho metoda ocenění pozemků – metoda třídy polohy</i>	33

4	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ VÝPOČTOVÝCH METOD	36
4.1	Identifikační údaje	37
4.2	Popis a podklady lokality	37
4.2.1	<i>Lokalita</i>	37
4.2.2	<i>Mapy širších vztahů</i>	39
4.2.3	<i>Katastr nemovitostí</i>	40
4.2.4	<i>Projektová dokumentace</i>	40
4.3	Popis situace na trhu s výrobními a skladovacími areály na strakonicku	42
4.3.1	<i>Obecný přehled trhu s prodejem a pronájmem nebytových prostor</i>	42
4.3.2	<i>Situace segmentu trhu s kancelářskými, skladovacími a výrobními prostory na Strakonicku</i>	43
4.3.3	<i>Situace segmentu trhu s pozemky</i>	44
4.4	Seznam oceňovaných objektů	45
4.4.1	<i>Objekt SO A1</i>	46
4.4.2	<i>Objekt SO A2</i>	47
4.4.3	<i>Objekt SO A3</i>	48
4.4.4	<i>Objekt SO A4</i>	49
4.4.5	<i>Objekt SO A5</i>	50
4.5	Seznam oceňovaných pozemků.....	52
4.6	Faktory ovlivňující cenu nebytových prostor a pozemků	53
4.6.1	<i>Nebytové prostory</i>	53
4.6.2	<i>Pozemky</i>	54
5	OCENĚNÍ AREÁLU DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	56
5.1	STANOVENÍ CENY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM	59
5.1.1	<i>Stavební objekty</i>	59
5.1.2	<i>Pozemky</i>	63
5.1.3	<i>Venkovní úpravy</i>	67

5.1.4	<i>Trvalé porosty a okrasné dřeviny</i>	67
5.1.5	<i>Rekapitulace nákladového způsobu</i>	69
5.2	Stanovení ceny výnosového způsobu	70
5.3	Stanovení ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu	73
6	OCENĚNÍ AREÁLU TRŽNÍ HODNOTOU	75
6.1	Ocenění staveních objektů pomocí přímého porovnání	75
6.2	Ocenění stavebních objektů pomocí výnosové metody	79
6.3	Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	82
7	REKAPITULACE OCENĚNÍ AREÁLU A ANALÝZA VÝSLEDKŮ	85
8	POSOUZENÍ NEJLEPŠÍHO MOŽNÉHO VYUŽITÍ OBJEKTŮ AREÁLU A STANOVENÍ ROZVOJOVÝCH MOŽNOSTÍ	88
8.1	Nejlepší možné využití objektů areálu	88
8.2	Stanovení rozvojových možností	90
9	ZÁVĚR	92
10	SEZNAM ZDROJŮ	94
10.1	Právní předpisy	94
10.2	Elektronické prameny	94
11	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	96
12	SEZNAM OBRÁZKŮ A GRAFŮ	97
12.1	Seznam obrázků	97
12.2	Seznam grafů	97
13	SEZNAM TABULEK	98
14	SEZNAM PŘÍLOH	100

1 ÚVOD

Diplomová práce, Ocenění a posouzení rozvojových možností nemovitých věcí výrobního areálu obvyklou cenou, se zabývá oceňováním průmyslového areálu několika metodami ocenění, například podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, porovnávací metodou či Naegeliho metodou.

Základní rozdělení diplomové práce je následující:

Hlavní část diplomové práce

První část, teoretická, se zabývá představením základních pojmů a užívaných metod při oceňování nemovitostí.

Druhá část, praktická, shrnuje data a výsledky jednotlivých metod a porovnává je mezi sebou navzájem. A nejlepší možné využití areálu a jeho rozvojové možnosti.

Příloha část první: Podklady pro ocenění areálu

Zde se nachází základní nákresy, které sloužily jako podklad pro oceňování areálu, jako jsou územní plány, situace, půdorysy, fotodokumentace a atd.

Příloha část druhá: Ekonomické ocenění výrobního areálu

V této části jsou vloženy kompletní ekonomické výpočty, které byly provedeny při ocenění průmyslového areálu

2 ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ

Na začátek je nutné si představit základní pojmy, se kterými se bude pracovat v rámci celé diplomové práce a které se při oceňování nemovitostí využívají.

Tato kapitola bude věnována základním pojmům, se kterými se běžně v oceňovací praxi pracuje, jako jsou například druhy cen či co je to nemovitost.

2.1 ZÁKLADNÁ POJMY

Nyní se seznámíme s teoretickými pojmy, které se v oceňování vyskytují. Ty vychází z několika platných legislativních předpisů, jako je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon či 526/1990 Sb., zákon o cenách.

2.1.1 Nemovitá věc

Na úvod je důležité říci, že v minulosti byl požíván pojem „nemovitost“. To se změnilo v okamžiku, kdy v účinnost vešel zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je často nazýván jako „nový“. Ten „nemovitost“ změnil na pojem „nemovitá věc“ a definuje ho v § 498 odst. 1 následovně:

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

2.1.2 Pozemek a parcela

Tyto pojmy jsou zmiňovány v mnoha právních předpisech. Hlavní definice pozemku a parcel je v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů v § 2 takto:

- **Pozemek**

„Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou

¹ [1] § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.

regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. “²

Členění pozemků je dáno například § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

„Pro účely oceňování se pozemky člení na:

a) Stavební pozemky

1. nezastavěné pozemky

2. zastavěné pozemky

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

b) Zemědělské pozemky evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost

c) Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v KN, a zalesnění nelesní pozemky

d) Pozemky evidované v KN jako vodní plochy

e) Jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d) “³

- **Parcela**

„Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“⁴

Výměra parcely se zaokrouhluje na celé m² a přesnost její výměry je dána metodou zakreslení a vyměření. Parcely se dělí na *stavební parcely*, které jsou definované v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a *pozemkové parcely*, tzn. všechny ostatní parcely mimo stavební.

Důležité je říci, že pozemek se může skládat z více parcel.

2.1.3 Funkční celek a jednotný funkční celek

- **Jednotný funkční celek**

Jeho definici lze nalézt v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a je následující:

² [2] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, §27

³ [3] § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

⁴ [2] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, §27

„Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití.

V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“⁵

- **Funkční celek**

V minulé legislativní úpravě, na kterou je ještě možno narazit byl rozlišován pojem jednotný funkční celek a funkční celek.

Funkční celek byl definován v § 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. následujícím způsobem:

„Funkčním celkem se rozumí soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, 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,“⁶

Funkční celek se od jednotného funkčního celku lišil pouze ve vlastnickém poměru. Kde vlastník pozemku byl rozdílný od vlastníka stavby. Ve funkčním celku se mohlo vyskytovat více zastavěných pozemků. U pozemku nemuselo být ve vlastnictví stejného subjektu a nebyla zde podmínka druhu pozemku.

2.1.4 Stavba

Pojem stavba je definován v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Tento předpis uvádí, že:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“⁷

- **Změna dokončené stavby**

Změnou dokončené stavby se dle stavebního zákona myslí nástavba, přístavba nebo vestavba. V minulých právních úpravách bylo možno nalézt navíc pojem stavební úprava.

⁵ [4] Ing. Pavel Klika, Teorie oceňování nemovitostí, vydalo: Vysoké učení technické v Brně, 2012

⁶ [4] Ing. Pavel Klika, Teorie oceňování nemovitostí, vydalo: Vysoké učení technické v Brně, 2012

⁷ [4] Ing. Pavel Klika, Teorie oceňování nemovitostí, vydalo: Vysoké učení technické v Brně, 2012

- **Stavba dočasná**

Zvláštním typem stavby je tzv. stavba dočasná. Její definice zní následovně:

„Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání“⁸

- **Členění staveb dle ZON**

Stavby lze dělit pro účel oceňování podle § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů takto:

a) *stavby pozemní, kterými jsou*

1. *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

2. *jednotky,*

3. *venkovní úpravy,*

b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

c) *vodní nádrže a rybníky,*

d) *jiné stavby.*⁹

- **Vedlejší stavba**

Vedlejší stavba je definována podle § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů následovně:

*„Vedlejší je stavba společně užívaná se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu“.*¹⁰

- **Hala**

Hala je definována ve stejné vyhlášce v § 12 jako stavba vedlejší a zní:

„Je stavba, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi,

⁸ [4] Ing. Pavel Klika, Teorie oceňování nemovitostí, vydalo: Vysoké učení technické v Brně, 2012

⁹ [3] § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.“¹¹

2.1.5 Součást a příslušenství věci

Jsou velmi důležité pojmy, které popisuje v prvních odstavcích Díl 3 v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) a to následujícím způsobem:

- **Součást věci**

*„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“*¹²

Za součást stavby se považují například konstrukce (zdi, okna, dveře, střecha), ale také pevně zabudované vytápění budovy apod.

Součástí věci ale nejsou elektrické spotřebiče, přímotopy, pračky a veškeré movité věci, které při odstranění nepoškodí a neznehodnotí danou věc.

Dále součást věci nemusí tvořit inženýrské sítě, jiná vedení a technická zařízení, která nutně provozně s danou věcí nesouvisí.

- **Příslušenství věci**

*„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že právní jednání, práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají se i jejího příslušenství.“*¹³

Vzhledem k častým změnám v legislativě České republiky, je nutné brát v potaz vždy aktuální znění definice a daného předpisu.

¹⁰ [3] § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

¹¹ [5] § 12 ve vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

¹² [1] § 505 až 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.

¹³ [1] § 510 až 512 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.

2.1.6 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor se vždy počítá v m³. Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů se u obestavěného prostoru započítává spodní stavba, vrchní stavba a zastřešení.

Druhou možností ocenění, podle české technické normy, zkráceně ČSN, se při výpočtu obestavěného prostoru neuvažuje se základy.

- **Zásady výpočtu obestavěného prostoru**

Zásady metodiky výpočtu vycházejí z VOC (oceňovací vyhlášky). Ty jsou popsány v její příloze č. 1:

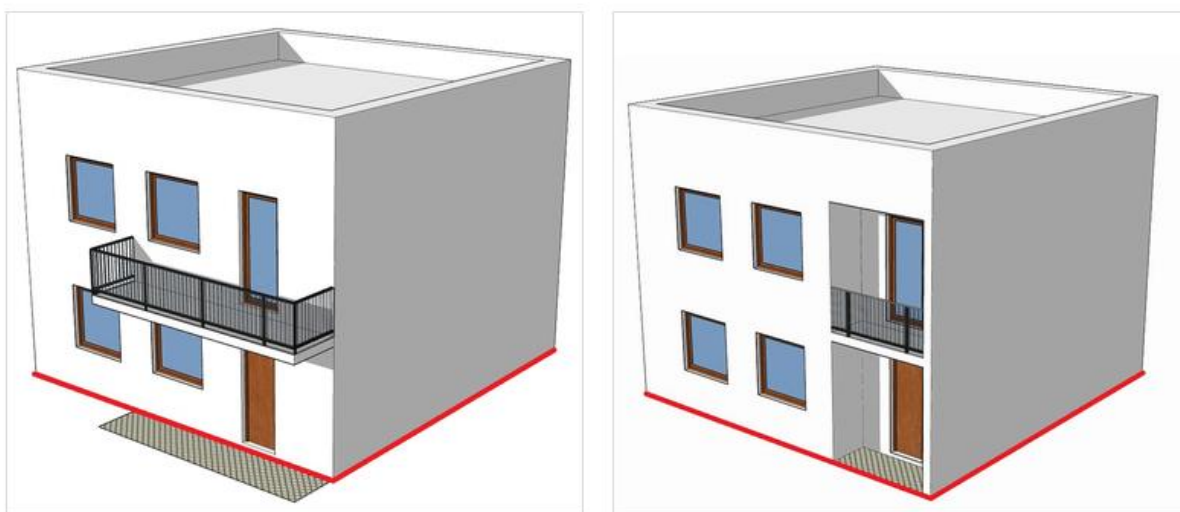
- Obestavěný prostor je ohraničený vnějším lícem vymezený plochami konstrukcí obvodového pláště daného objektu. Kde tyto ohraničené části se popíší ve výpočtu.
- Obestavěný prostor spodní stavby se ohraničuje, po stranách vnějšího pláště bez izolačních přizdívek, dále spodním lícem podlahy nejnižšího podlaží a v horní části spodní lícem podlahy 1.NP.
- Obestavěný prostor vrchní stavby se ohraničuje po stranách vnějšími plochy stavby. V dolní části spodním lícem podlahy v 1.NP, u nepodsklepených budov s podlahou v 1. NP nad terénem se přičítá prostor podezdívky, ohraničený dole průměrnou rovinou terénu a nahoře spodním lícem podlahy 1.NP. V horní části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy. Tam kde se nachází plochá nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.
- Obestavěný prostor zastřešení stavby a podkroví se počítá jako zastavěná plocha půdy nebo podkroví vynásobená výškou nadezdívky a polovinou výšky hřebene nad výškou nadezdívky. Pokud je tvar střechy jiný než šikmý, počítá se obestavěný prostor jako objem geometrického tělesa.
- V obestavěném prostoru se neodečítají lodžie, zapuštěné balkóny, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy, otvory a výklenky v obvodových zdech. A poté se připočítají balkóny a pavlače, které vyčnívají přes líc zdi více než 0,5 m. Jejich objem se vypočítá jako jejich půdorysná plocha vynásobená výškou 1 m.

- V obestavěném prostoru se neuvažují balkóny a přístřešky vyčnívající více než 0,5 m přes líc zdiva. Dále neuvažujeme římsy, pilastry, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m², komíny, atiky, ventilace a požární a štítové zdi.

2.1.7 Zastavěná plocha

Její nejrozšířenější definice vychází se základních pojmů stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zní:

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“¹⁴



Obr. 1 – Příklad zastavěné plochy dle 183/2006 Sb., stavební zákon (4)

Pojem zastavěná plocha byl a je užíván v různých předpisech. Podrobnějším vysvětlením problematiky se zabývá článek na portálu TZB Info – Zastavěná plocha stavby dle stavebního zákona a komplikovanost jejího stanovení.

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

2.1.8 Užitková plocha

Pro oceňovací praxi je nutné dělit užitkovou plochu na čistou a hrubou.

- **Plocha užitková hrubá**

Podlahová plocha všech místností, kromě komunikačních prostor jako jsou schodiště, haly a instalační a schovové šachty.

- **Plocha užitková čistá**

Hrubá užitková plocha bez vnitřních komunikačních prostor jako jsou chodby a bezobslužných zařízení jako jsou sociální zařízení, technické místnosti atd.

2.1.9 Cena a hodnota

Jsou pojmy, které se často zaměňují. Jejich složitost je dána i tím, že je poměrně značné množství druhů definic cen a hodnot.

- **Cena obecně**

*„Ceny obecně jde definovaný pojem používaný pro částku nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou za zboží nebo službu. Cena může a nemusí být zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Samotná cena nemusí odpovídat hodnotě, ke které přistupují ostatní osoby jinak“.*¹⁵

- **Hodnota obecně**

*„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto důležité vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“*¹⁶

¹⁵ [7] BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické 18 nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0,

¹⁶ [7] BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické 18 nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0,

Nyní budou podrobněji představeny jednotlivé druhy cen:

- **Cena administrativní (zjištěná, úřední)**

Cena administrativní, jinak nazývána také jako cena zjištěná či úřední se stanovuje podle zvláštního právního předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., s účinností od 12. 2. 2016.

Zákon o oceňování majetku, č. 151/1997 Sb., uvádí, kdy je nutno provést ocenění cenou zjištěnou.

Jedná se například zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, o investičních společnostech a investičních fondech, o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, o odměnách notářů a správců dědictví, o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

- **Cena pořizovací (cena historická)**

U ceny pořizovací (historické) se promítá doba minulá, kde se určí, za kterou částku by bylo možné věc v dané době pořídit.

Například u staveb se jedná o částku, za kterou byla postavena, bez odečtení opotřebení. Nejčastěji se uvádí v účetní evidenci. (3)

- **Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

Cena reprodukční je cena, za kterou by se dala oceňovaná nebo porovnatelná nová věc, pořídit v době jejího ocenění. U této ceny se neuvažuje opotřebení.

Oproti ceně pořizovací ale nevyjadřuje náklady, za které byla nemovitosti pořízena v době svého vzniku, ale náklady za její pořízení k rozhodnému datu.

Cenu reprodukční lze zjistit několika způsoby a to na základě podrobného položkového rozpočtu, nebo zjednodušeně za pomoci technickohospodářských ukazatelů, pro které se užívá běžně zkratka THU.

V případě THU se používají jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy.

$$CELKOVÁ\ CENA = THU \times OP \text{ [Kč/m}^3\text{]} \quad (1)$$

Kde:

THU technicko-hospodářský ukazatel (hodnota se liší v závislosti na druhu stavby i technologii provádění výstavby) [Kč/m³]

OP obestavěný prostor [m³]

- **Cena obvyklá (obecná, tržní)**

Cena obvyklá je jedním z nejpoužívanějších typů cen. Podle zákona, o oceňování majetku, se jedná o cenu základní, tedy cenu, kterou je oceňováno, pokud zákon nestanoví jinak.

Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním posuzované nemovitosti s již realizovanými prodeji obdobných nebo stejných nemovitostí nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v daném místě a čase. Někdy je tato cena označována rovněž jako cena tržní nebo jako cena běžná.

Při stanovení obvyklé ceny musíme vždy zvážit všechny okolnosti, které by mohly mít na výši ceny vliv. Máme ovšem i okolnosti, které se do výše ceny neprojevují. Například to jsou: vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího či vliv zvláštní obliby.

Za mimořádné okolnosti trhu se bere, například, stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry jsou zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Vliv zvláštní obliby je hodnota, která je majetku přikládána v závislosti na osobním vztahu k tomu to majetku.

3 METODY OCEŇOVÁNÍ STAVEB

Oceňování staveb může být definováno jako zaběhnutý postup kroků, kterými zjišťujeme cenu nebo hodnotu věci (movité i nemovité), kde hledaným výsledkem je určení ceny oceňovaného majetku.

Při oceňování nemovité věci se používají různé oceňovací metody. Proto je nutné vědět, pro jaký účel se cena vypočítává a jaké jsou potřeby klienta, který rovněž podává výzvu k ocenění dané nemovité věci.

Hlavní dvojí dělení oceňování je ocenění podle platných oceňovacích předpisů a *tržní oceňování* nemovitých věcí a proto je nutné rozlišovat rozdíl mezi cenou zjištěnou a obvyklou. Kde tyto dvě ceny jsou popsány v následujících odstavcích této diplomové práci.

Stejně jako u cen, tak i metod ocenění nemovité věci existuje několik různých druhů. Základní dělení je na metody oceňování dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. (nákladově, porovnávacím, kombinací nákladového a výnosového způsobu, ocenění pozemků) a jinými metodami (výnosově, HABU, Naegeliho metoda, apod.)

3.1 METODY OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pro tento typ metod oceňování zjišťujeme cenu zjištěnou (administrativní cenu, úřední, podle cenového předpisu). Cena se určuje podle cenového předpisu, oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

„Oceňování administrativní cenou se používá pro účely a potřeby státní správy, zejména pro daňové účely, oceňování majetku investičních a penzijních fondů, vyvlastňování, pro případy, kdy tak rozhodne oprávněný orgán (např. soud při ocenění podílového spoluvlastnictví), v případech, kdy se na tomto způsobu ocenění dohodnou strany, jichž se majetek týká.“¹⁷

3.1.1 Oceňovací vyhláška obecně

Na začátek, ještě než si podrobněji představíme jednotlivé metody oceňování dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., si představíme vyhlášku obecně.

Jak bylo již dříve zmíněno, oceňovací vyhláška je prováděcí předpis k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Od doby její účinnosti, 31.12.2013, byla již čtyřikrát

měněna a její aktuální znění je od 12. 2. 2016 dle novely č. 53/2016 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňování vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Co se dělení týče, vyhláška se dělí na sedm částí, účinnost a přílohy a to následujícím způsobem:

Část první – Základní ustanovení

Část druhá – Oceňování pozemků

Část třetí – Oceňování staveb

Část čtvrtá – Věcná práva k nemovitým věcem

Část pátá – Oceňování trvalých porostů

Část šestá – Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků

Část sedmá – Společná, závěrečná a zrušovací ustanovení

Účinnost

Přílohy

Tato diplomová práce zabývá jen vybranými kapitolami oceňovacího předpisu a to zejména těmi, které se týkají staveb a pozemků.

3.1.2 Ocenění nákladovým způsobem

Tento způsob oceňování vychází z nákladů, které byli vynaloženy na realizaci a pořízení oceňované věci v místě a čase ocenění, přesněji ke dni ocenění.

Postup, podle kterého se řídí znalec je stanovený ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. § 10 a § 11 je následující:

„Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.“¹⁸

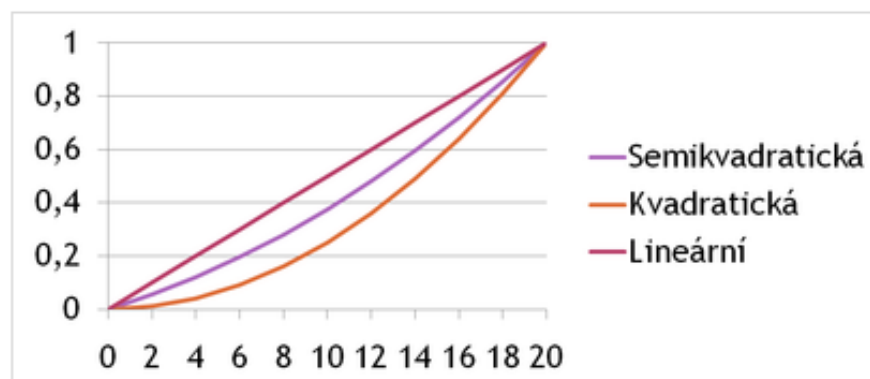
¹⁷ [8] Kokoška, J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. Praha: Nakladatelství ARCH, 1998, s. 7

¹⁸ [5] § 10 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Důležité při výpočtu nákladovou metodou je nutné zohlednit například charakter, funkci, velikost, vybavenost, polohu a prodejnost stavby.

Dále se zohledňuje technické opotřebení stavby, které se určí pomocí zmíněné vyhlášce v příloze č. 21.

K výpočtu opotřebení stavby použijeme některou ze zavedených metod. Jedná se například o metodu analytickou, semikvadratickou či lineární.



Graf 1 - Průběh jednotlivých metod opotřebení objektu (5)

Mezi nákladové způsoby, které se v praxi nejčastěji používají, patří například *propočet ceny přes THÚ* (podrobněji viz výše) či *položkový rozpočet*.

Položkový rozpočet je jedna z nejpřesnějších nákladových metod. Má ale i negativa - je časově náročná a tím i nejnákladnější metodou pro stanovení ceny na pořízení stavby. Její přesnost stanovení je cca na 80%, protože velmi důležité u stavby jsou nejen finance na pořízené materiálu (ty jsou velmi podobné u všech dodavatelských firem), ale hlavní roli tu hrají režie v podobě platů zaměstnanců či různých dohod mezi prováděcí stavební firmou a firmou dodavatelskou.

V položkovém rozpočtu oceňujeme jednotlivé prvky (položky) výstavby včetně použitého materiálu. Každý prvek je oceněn pomocí jednotkové ceny a vynásoben měrnou jednotkou. Výsledná reprodukční pořizovací cena je stanovena na základě součtu všech cen stavebních konstrukcí a stavebních prací.

Při oceňování výrobního objektu, nelze tuto metodu doporučit, jednalo by se o velmi náročné ocenění rozsáhlého objektu.

Tab. 1 – Příklad řazení položkového rozpočtu (6)

Díl:	781	Obklady keramické	
	781111141R00	Příplatek za diagonální kladení obkladu	m2
	781479701R00	Příplatek za práci v omezeném prostoru	m2
	781111151R00	Příplatek za sestavení dekoru (listela)	m

Cena budov a hal nákladovým způsobem vychází z § 12 oceňovací vyhlášky, vedlejších staveb vychází poté z § 16, venkovních úprav z § 18. Cena pozemků vychází z § 4 oceňovací vyhlášky.

Cena stavby se určí podle vzorce:

$$CS = CSN \times pp \quad (2)$$

kde:

CS cena stavby [Kč]

CN cena stavby stanovená nákladovým způsobem [Kč]

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu [-], který se určí podle vzorce

$$pp = IT \times IP \quad (2)$$

kde:

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu [-], který se určí podle vzorce

IT index trhu [-]

IP index polohy [-]

Cena určená nákladovým způsobem se určí vzorcem:

$$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) \quad (2)$$

kde:

CSN cena stanovená nákladovým způsobem [Kč]

ZCU základní cena upravená za měrnou jednotku, podle druhu a účelu stavby [Kč]

Pmj počet měrných jednotek stavby

o opotřebení stavby [%]

Základní cena upravená (ZCU) pro budovy a haly uvedené v přílohách č. 8 a 9 k této oceňovací vyhlášce se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (2)$$

kde:

ZCU základní cena upravená obestavěného prostoru stavby [Kč/m³]
ZC základní cena obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 k této vyhlášce [Kč/m³],
K_{1,2,3,4,5} koeficienty, které se určují zvlášť pro každý druh stavby. Jednotlivé koeficienty se týkají těchto částí:

K1 koeficient dle druhu konstrukce
K2 koeficient dle velikosti průměrné zastavěné plochy
K3 koeficient dle průměrné výšky podlaží v objektu
K4 koeficient dle vybavení stavby
K5 koeficient polohový

Jejich podrobné rozepsání je uvedeno v §12 a na něj navazujících příloh v oceňovací vyhlášce.

K_i koeficient změny cen staveb (2)

3.1.3 Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Způsob ocenění je určen v oceňovací vyhlášce, a to v § 31.

Jedná se o další druh oceňování dle předpisu, a to kombinaci nákladového a výnosového způsobu.

Cena stavby (ve smyslu postavení „hmoty“) se určí způsobem nákladovým.

Pokud je stavba *celá* nebo *částečně pronajatá* [stavby typu staveb F (budovy pro administrativu), H (budovy pro obchod a služby), J a K (budovy vícebytové), R (garáže, oprava 24 a údržba vozidel), S (skladování a manipulace) nebo Z (budovy pro zemědělství) podle přílohy č. s8. Jsou typu C (budovy škol, universit a pro výzkum), I (bytové ostatní (sociální péče)) nebo J (budovy vícebytové), podle přílohy č. 9].

Třetí možností ocenění kombinací je, když není stavba pronajatá (i zde musí být dodržen typ jmenovaných staveb výše), ale její stavebně technický stav pronajetí umožňuje.

Cena nemovité věci se určuje pomocí výnosového způsobu uvedený v § 31 následovně:

$$CV = N/p \times 100 \quad (2)$$

kde:

CV	cena určená výnosovým způsobem [Kč]
N	roční nájemné [Kč/rok], upravené o náklady spojené s pronájmem
p	míra kapitalizace [%] stanovená přílohou č. 22 vyhlášky

U staveb s víceúčelovým užitím se míra kapitalizace (p) stanoví podle převažujícího účelu užití, jsou-li podíly stejné s různou mírou kapitalizace, použije se ta vyšší. Míra kapitalizace u souboru staveb se zjistí podle jeho základního účelu užití.¹⁹

3.1.4 Ocenění staveb porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky

Třetím druhem ocenění dle zvláštního předpisu je oceňování porovnávacím způsobem. Je popsána v Hlavě III od § 34 a je vyjádřena rovnicí:

$$CSp = OP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (2)$$

kde:

CSp	cena stavby určená porovnávacím způsobem
OP	obestavěný prostor [m ³]
ZCU	základní cena upravené stavby [Kč/m ³]
I _T	index trhu
I _P	index polohy

¹⁹ [5] § 31 - 33 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

3.2 METODY OCEŇOVÁNÍ ROZDÍLNÉ OD CENOVÉHO PŘEDPISU

3.2.1 Ocenění staveb tržním způsobem

U metody, kde stanovujeme tržní hodnotu, se snažíme stanovit cenu obvyklou (jinak nazývanou také jako cena obecná, tržní).

U této ceny vycházíme z reálných kupních (nabízených) cen, které se najdeme na trhu s nemovitými věcmi. Reálná cena je cena ve smyslu ceny obvyklé, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“²⁰

U tržního oceňování je nutno správně vytvořit databázi s širokou základnou srovnávaných objektů. U tvorby databáze musíme volit správné podklady (např. inzeráty, realitní servery, cenové mapy, realizované prodejní ceny u srovnatelných objektů atd.).

Ideální databází je taková, kterou si soudní znalec vytvoří sám ze svých oceněných nemovitostí. Na druhou stranu, základna databáze bude menší, než u běžně vytvořené databáze z veřejně dostupných podkladů.

Srovnávané objekty by měli být co nejvíce podobné k oceňovanému objektu. Jejich rozdílnosti odstraníme pomocí koeficientů odlišnosti.

Z důvodu oceňované nemovité věci (výrobního areálu), kde odlišnosti jsou poměrně značné, použijeme pro odstranění rozdílnosti Grubbsův test, který nám pomůže vyloučit extrémní hodnoty.

Grubbsův test

Celým názvem Grubbsův parametrický test, je statistická metoda, díky které vyloučíme hodnoty s extrémními odchylkami a tím se přiblížíme k reálnějším hodnotám a nenadsadíme (nepodceníme) hodnocenou nemovitou věc.

²⁰ [3] § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Postup výpočtu:

- 1) Seřazení hodnot souboru od minimální po maximální cenu srovnávací nemovitých věcí ve variační řadě.

$$x_1 < x_2 < x_3 < \dots < x_{n-2} < x_{n-1} < x_n \quad (3)$$

kde:

x_1 minimální cena

x_2 maximální cena

- 2) Výpočet aritmetického průměru $\bar{x}$ a směrodatné odchylky s ze všech hodnot testovaného souboru.
- 3) Výpočet testovacího kritéria pro první T_1 a poslední T_n hodnotu variační řady se vypočítají ze vzorců:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s} ; T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s} \quad (3)$$

kde:

$\bar{x}$ aritmetický průměr souboru

x_1 minimální cena ze souboru

x_n maximální cena ze souboru

s směrodatná odchylka všech hodnot souboru

- 4) Po výpočtu přijmeme nulovou hypotézu pokud $T_1 \leq T_{1\alpha}$ a $T_n \leq T_{n\alpha}$. Jsou možné 2 konečná řešení a to:
 - a) Pokud $T_1(n, \alpha) > t_{krit}$ pak se vyloučí první nebo poslední hodnota variační řady souboru a vypočítá se nový aritmetický průměr a směrodatná odchylka, bez této extrémní hodnoty.
 - b) Pokud $T_1(n, \alpha) < t_{krit}$ pak první (poslední) hodnota variační řady patří do souboru a nelze ji vyloučit.

3.2.2 Ocenění metodou přímého porovnání

Porovnávací (komparativní) metoda se používá pro stanovení tržní ceny. Je postavena na principu porovnání a srovnání nemovitých věcí na trhu s daným oceňovacím objektem.

Díky tomu že vychází z reálných trhů, patří mezi nejpřesnější metody.

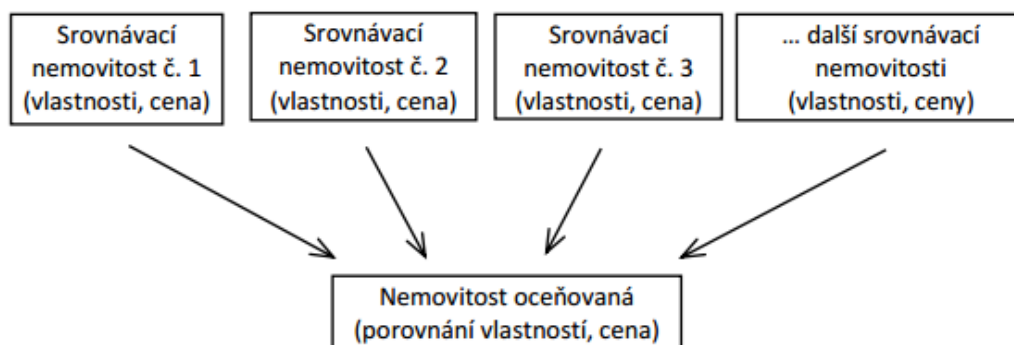
U použití inzerce a inzerovaných cen na trhu je důležité si uvědomit, že dané ceny musí být upravené koeficienty redukce ceny. Tento koeficient je většinou brán hodnotou 0,85, a to z důvodu, že se inzerovaný objekt prodává obvykle za cenu nižší, než cena udávaná.

Dále je cena oceňované nemovitosti upravována dalšími koeficienty odlišnosti. Těmi zohledňujeme odlišnosti u objektů ve zpracované databázi s oceňovaným objektem.

Mezi nejpoužívanější koeficienty se řadí koeficienty zohledňující lokalitu, velikost, stav věci nemovitě, vybavenost atd. Jak budou koeficienty odlišnosti zvoleny a aplikovány záleží vždy na uvážení, znalostí a zkušenosti experta pro oceňování nemovitosti (soudního znalce). Doporučuje se vždy použít Grubbsův test pro vyloučení extrémních hodnot.

Porovnávací metoda se dělí na *přímou a nepřímou*. Zásadním rozdílem u těchto metod je v principu srovnání.

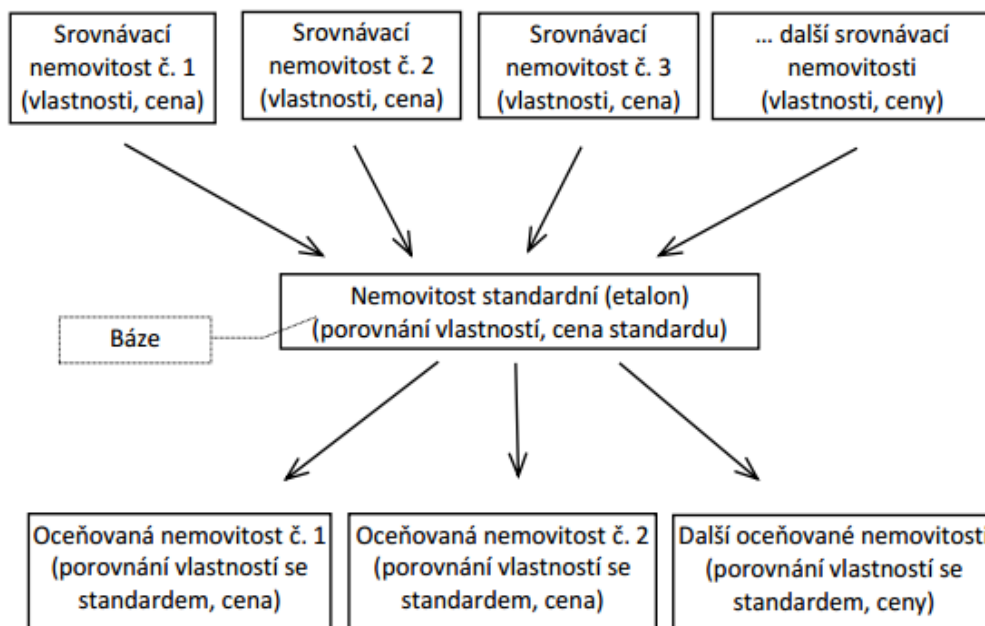
U *přímého porovnání* každou nemovitost z databáze porovnáваме s nemovitostí oceňovanou. Jedná se o jednodušší metodu, kde také používáme koeficienty odlišnosti, abychom předešli nepřesnosti výpočtu.



Obr. 2 – Metoda přímého porovnání (3)

U *nepřímého porovnání* je možné vytvořit objekt daného průměrného druhu tzv. etalon, který je brán jako standardní objekt s určenými vlastnostmi a cenou. Oceňované nemovitosti s etalonem se následně porovnávají.

Tato metoda se více využívá při stanovení ceny více obdobných objektů při využití jedné databáze. Nevýhodou nepřímého porovnání je pracnost, výhodou poté její mnoho násobné využití.



Obr. 3 – Metoda nepřímého porovnání (3)

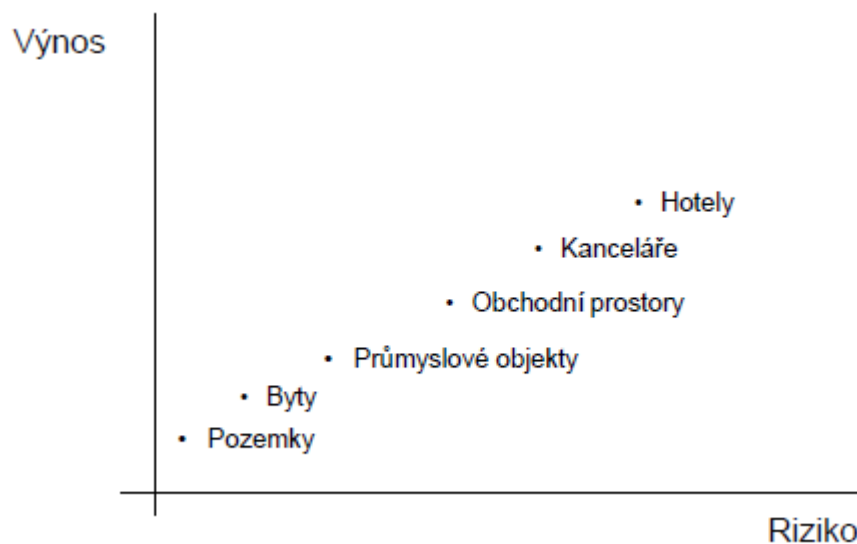
3.2.3 Výnosová metoda

Je metoda zjišťující pomocí výpočtu výnosové hodnoty, které mají vyjadřovat možné výnosy z pronájmu a provozu dané nemovité věci.

Výnosová metoda představuje ocenění z pohledu ekonomického a podnikatelského, kde daná nemovitá věc má přinášet v budoucnosti finanční zisky.

U této metody porovnáváme výhodnost vznikajících zisků. Ta nám napovídá, zda danou nemovitou věc obstarávat nebo peníze vložit do jiných, výnosnějších, projektů.

Výnosová metoda se převážně využívá u ocenění objektů pro komerční využití, jako jsou výrobní, skladovací a administrativní objekty. Ty jsou předmětem řešení i v praktické části této diplomové práce.



Graf 2 – Rizikovost u jednotlivých komodit trhu (3)

Principem výnosové metody je výpočet budoucích čistých zisků diskontovaných na současnou hodnotu.

Obeční vzorec:

$$CV = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) \quad (3)$$

kde:

CV	cena určená výnosovou metodou [Kč]
n	počet budoucích roků, po které budou dosahovány výnosy
t	rok, ze kterého je počítán výnos
z_t	zisk předpokládaný v roce t
q	úročitel ($q = 1+i = 1+u/100$)

3.3 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

U metody oceňování pozemků máme, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, pět základních skupin pozemků.

Každá skupina, se oceňuje jinými způsobem. Jednotlivé druhy pozemků se tedy člení:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky
- lesní pozemky
- vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky.

Podrobné definice a popis nalezneme v § 9.

Dále je nutné říci, že stavební pozemky se člení na *nezastavěné pozemky*, *zastavěné pozemky*, *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami* bez ohledu na evidovaný stav katastru nemovitostí, kde u těchto kategorií je podružné rozdělení podle stavu v katastru nemovitostí.

V této diplomové práci se zaměříme pouze na stavební pozemky, kde využijeme jen dvě oceňovací metody a to na ocenění pozemků dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a Naegeliho metodu ocenění pozemků. Tyto metody si představíme v dalších odstavcích diplomové práce.

3.3.1 Oceňování pozemků podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

U metody oceňování pozemků podle oceňovací vyhlášky se primárně využívají cenové mapy pozemků, které se oceňují (ZC) v Kč/ m². Tyto mapy zpracovávají obce a jsou v čase aktualizovány.

Když není cenová mapa stavebních pozemků v dané lokalitě pořízena, nebo není cena v cenové mapě, přistoupíme k postupu ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která nám udává § 3, kde se cena stanoví podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (2)$$

kde:

ZC základní cena stavebního pozemku [Kč/m²]

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 této vyhlášky [Kč/m²]

$O_1 - O_6$ koeficienty uvedené v příloze č. 2, tabulka č. 2 vyhlášky:

- O_1 koeficient velikosti obce
- O_2 koeficient hospodářsko-správního významu obce
- O_3 koeficient polohy obce
- O_4 koeficient technické infrastruktury v obci
- O_5 koeficient dopravní obslužnosti obce
- O_6 koeficient občanské vybavenosti v obci

Po zjištění základní ceny stavebního pozemku (ZC_y) upravenou o koeficienty (ZC), přejdeme k výpočtu upravené základní ceny (ZCU) za m^2 , která se stanoví podle § 4 této vyhlášky.

Stanovujeme u stavební pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedené v odstavci 5. U odstavce č. 1 § 4 se stanoví, pokud není stanoveno jinak podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad (2)$$

kde:

- ZCU základní cena upravená stavebního pozemku [$Kč/m^2$]
- ZC základní cena stavebního pozemku obce [$Kč/m^2$] určená podle § 3
- I index cenového porovnání [-]

Index cenového porovnání stanovíme pomocí tří indexů:

- index trhu (I_T)
- index omezujících vlivů (I_O)
- index polohy (I_P)

Tyto indexy určí na základě hodnoty kvalitativního pásma (P_i), pomocí přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.

3.3.2 Naegeliho metoda ocenění pozemků – metoda třídy polohy

Pro oceňování pozemku lze využít Naegeliho metodu třídy polohy, kterou vytvořil švýcarský architekt W. Naegeli.

Metoda spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je v určité relaci, jak k celkové ceně nemovitosti, tak výnosu z nájmu. Metoda používá „*klíče třídy polohy*“, které určují procentuální podíly hodnoty pozemku na celkové hodnotě stavby, která se na něm nachází a je zároveň s ním užívána.

Těchto klíčů třídy polohy je sedm a každý klíč dosahuje hodnoty od 1 do 7. Každý klíč upravuje jiná kritéria, která musíme brát v potaz u této metody ocenění.

Klíče třídy polohy podle Naegeliho:

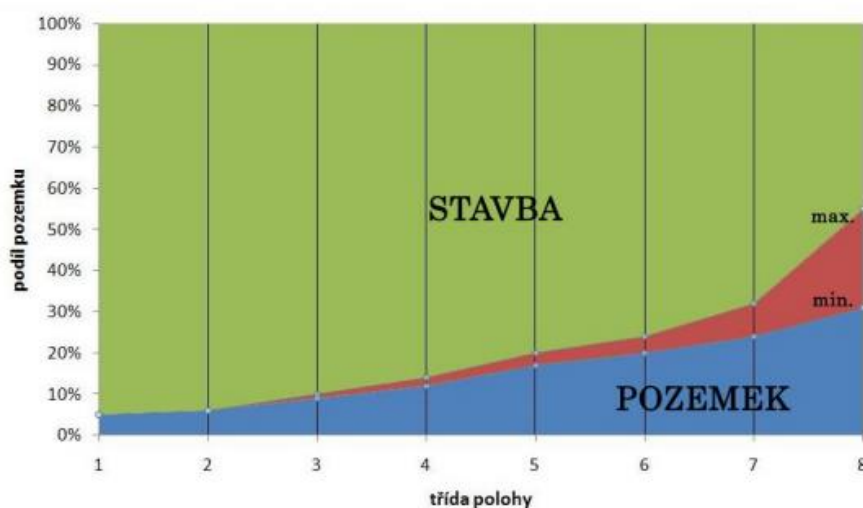
1. klíč: *Všeobecná situace* – malé vesnice až velkoměsta
2. klíč: *Intenzita využití pozemku* – nepatrné využití až vícepodlažní obchodní domy
3. klíč: *Dopravní relace k velkému centru* – odhlédla až velkoměstský dop. systém
4. klíč: *Obytný sektor* – venkovské stavby až hotely
5. klíč: *Výroba, průmysl, administrativa, obchod* – štěrkovny, lomy, banky, sídla
6. klíč: *Povyšující faktory* – Zvýšení až o jednu třídu
7. klíč: *Redukující faktory* – Snížení až o jednu třídu²¹

Tuto metodu pro poměry České republiky upravil prof. Albert Bradáč.

Postup při oceňování pozemku metodou třídy polohy:

Jako první krok přiřadíme hodnoty jednotlivých klíčů k oceňovanému pozemku. Poté přiřazené hodnoty sečteme a následně vypočítáme tzv. průměrný klíč polohy.

Průměrný klíč zařadíme do tabulky, která stanoví podíl hodnoty zastavěné části pozemku z celkové hodnoty nemovitosti.



Obr. 4 – Podíl ceny pozemku z ceny nemovitosti podle Naegeliho (7)

²¹ [7] BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické 18 nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0

Cenu pozemku vypočítáme podle vzorce:

$$CP = RC \times \frac{PP}{100 - PP} = RC \times \frac{PP}{PS} \quad (2)$$

kde:

CP	cena celého pozemku podle metody třídy polohy v Kč
RC	výchozí cenu staveb na pozemku bez odpočtu opotřebení v Kč
PP	podíl ceny pozemku na celkové ceně, zjištěný podle třídy polohy v %.
PS	poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb v %.

4 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ VÝPOČTOVÝCH METOD

Jednou z prvních věcí, kterou si znalec musí zajistit pro výpočtové oceňovací metody, jsou poklady pro oceňování.

Seznam podkladů pro ocenění musí uvést ve znaleckém posudku a musí zapsat, kdo, kdy a kde vydal tento podkladový dokument. Nejběžnějšími podklady při oceňování sepsal Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc, a kol. a jsou to:

- *Výpis z katastru nemovitostí* – výpis musí být aktuální a neměl by být starší více jak 3 měsíce. Aktuálnost jde ověřit dálkovým přístupem v KN na www.cuzk.cz.
- *Kopie příslušné části katastrální mapy* – mapa musí být vyznačena s oceňovaným pozemkem, který odpovídá skutečnosti a aktuálnosti.
- *Výpis z pozemkové knihy* – využívá se hlavně u starších staveb.
- *Cenová mapa pozemků* – využívá se, pokud je v dané obci zpracována a platná k datu odhadu.
- *Výkresová dokumentace* – jedná se většinou i projekt ke stavebnímu povolení.
- *Stavebně právní dokumentace* - územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace provádění změn, rekonstrukcí či modernizací.
- *Nájemní smlouvy* – výměry nájemného v oceňované nemovitosti
- *Pasporty nemovitostí*
- *Daňová přiznání k nemovitostem*
- *Pojistné smlouvy*
- *Smlouvy o správě nemovitostí*
- *Smlouvy o službách*
- *Výsledky místního šetření*
- *Příslušné předpisy, katalogy, spisy, databáze informací*²²

²² [7] BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické 18 nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0

4.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název objektu:	Skladovací a výrobní areál JIMI Nihošovice s.r.o.
Typ stavby:	Sklad, výrobní areál, administrativa
Vlastník objektu:	JIMI NIHOŠOVICE s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3
Adresa objektu:	JIMI NIHOŠOVICE s.r.o., Nihošovice 87, Volyně 387 01
Název katastrálního území:	Němětice
Kód katastrálního území:	704521
Název obce:	Němětice
Status obce:	Obec
Obec s rozšířenou působností:	Strakonice
Název kraje:	Jihočeský
Název státu:	Česká Republika
Vlastnické a evidenční údaje:	LV 547
Stáří stavby:	2012 - dokončení stavby
Územní plán:	Ano – z roku 2010
Počet obyvatel:	109

4.2 POPIS A PODKLADY LOKALITY

4.2.1 Lokalita

Oceňovaný skladovací a výrobní areál se nachází v malé obci Němětice nedaleko města Strakonice (cca 12 km). Areál leží na západní straně obce u hlavní silnice č. II/170.

Němětice leží mezi dvěma městy Volyně a Strakonice. Volyně je menší město s obvyklou občanskou vybaveností. Strakonice je větší město, kde se nachází i průmyslová část města a úplná občanská vybavenost.

Obec Němětice se nachází v okrese Strakonice. Kolem obce protéká potok Peklov, který ústí do říčky Volyňka. Historie obce není moc známa a dochovaná, její první písemná

zmínka o obci je z roku 1315. Jednou ze zajímavostí je, že obec sousedí se známou vesničkou Hoštice, která se objevuje v české sérii filmů Slunce, seno,....



Obr. 5 – Fotografie obce Němětice (8)

Dopravní dostupnost

Oceňovaný objekt je zpřístupněn z místní komunikace II/170 směr Čestice probíhající podél severní hranice pozemku. Z komunikace je proveden vjezd do areálu přes vstupní vrata.

Přístup pro pěší je brankou, umístěnou rovněž na hranici pozemku. Po areálu je vybudovaná komunikace a to i pro nákladní automobily s možností parkování.

Místní komunikace II/170 je dále napojena na hlavní silnici I/4, která vede z Prahy do Jihozápadních Čech a dále do Německa. Na této silnici je již u Prahy vybudována dálnice D4 a je plánovaná její další výstavba místo této komunikace. Tím se v budoucnu urychlí doprava do hlavního města Prahy a zlepší se rozvoj oblasti.

Obyvatelstvo

Aktuální počet obyvatel je 109 v obci Němětice. Celkově v obci dochází k poklesu obyvatel, z důvodu, že se nejedná příliš o lukrativní místo pro mladé rodiny. Jedná se o malou obec, kde se nenachází běžné veřejné vybavení obce, jako je ZŠ či obchody. I proto v obci žije spíše starší populace.

Okres Strakonice (správní obvody ORP Blatná, Strakonice, Vodňany)

Jihočeský kraj

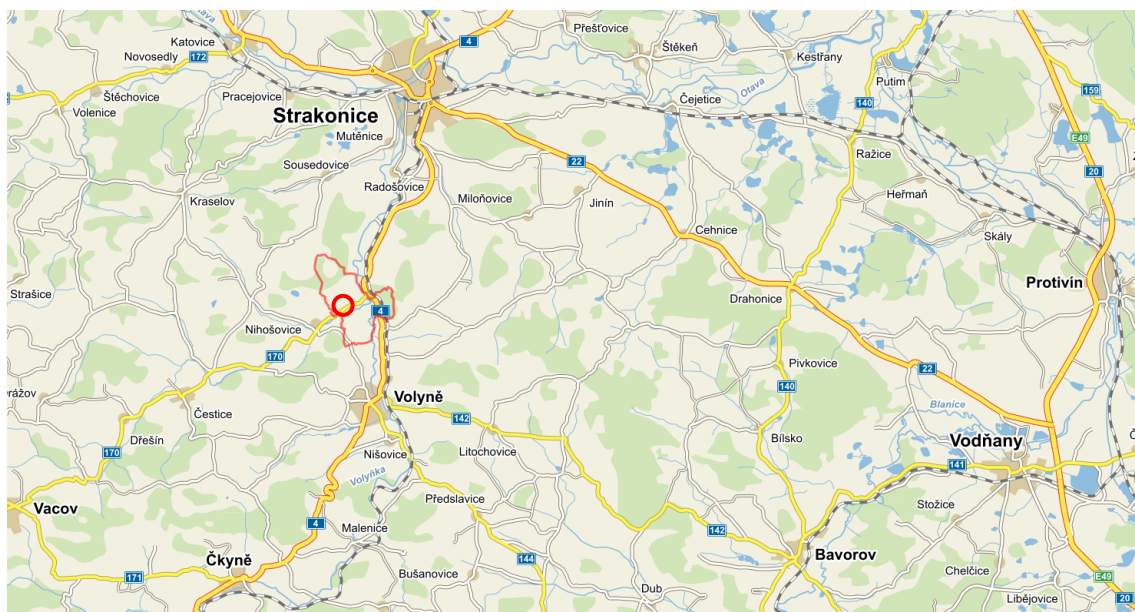
Kód okresu	Pořa- dové číslo	Název obce	Kód obce	Správní obvod obce s rozšířenou působností /kód/	Počet části obce	Počet katas- trů	Katastr. výměra v ha	Počet obyvatel		Vybavení domácnosti v %		Pošta	Škola	Zdrav. zař.	Statutární město=4 město=3 městys=2 ostatní obce=1
								celkem	ve věku 15 - 64 let	osobním počítačem	internetem				
	a	b	c	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C20316	64	Němětice	536725	3111	1	1	369	109	67	42,2	37,8	0	0	0	1

Tab. 2 – Výpis obce Němětice z Malého lexikonu obcí ČR – 2015 (9)

4.2.2 Mapy širších vztahů

Mapa širších vztahů znázorňuje, kde se oceňovaná nemovitá věc nachází. Zde na obrázcích Obr. č. 6 a 7, je znázorněn areál a jeho okolí. Vyznačen je pomocí červených kruhů.

Na mapách vidíme, že areál se nachází spíše v oblasti s nižší hustotou zalidnění s venkovským okolím.



Obr. 6 – Vyznačení obce Němětice (10)



Obr. 7 – Znázorněná poloha areálu (10)

4.2.3 Katastr nemovitostí

Informace o oceňované nemovitě lze nalézt na portálu ČÚZK. K datu ocenění jsou následující:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 104
Obec:	Němětice [5367251]
Katastrální území:	Němětice [7045211]
Číslo LV:	547
Výměra [m ²]:	2800
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 104

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
JIMI NIHOŠOVICE s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.08.2016 19:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřičský a katastrální. Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz> tel. +420 284 044 455

Obr.. 8 – Výpis z katastru nemovitostí pro stavební pozemek 104 (11)

4.2.4 Projektová dokumentace

K ocenění nemovité věci používáme co nejpodrobnější projektovou dokumentaci. Většinou to bývá dokumentace stavby k ohlášení nebo stavebnímu povolení, protože dokumentace pro realizaci stavby nebývá vždy zpracována.

U již zkolaudovaných objektů se může stát, že stavební dokumentace není k dispozici nebo neodpovídá skutečnosti.

U oceňovaného objektu v diplomové práci je k dispozici realizační projektová dokumentace, která odpovídá skutečnému stavu.



4.3 POPIS SITUACE NA TRHU S VÝROBNÍMI A SKLADOVÁCÍMI AREÁLY NA STRAKONICKU

4.3.1 Obecný přehled trhu s prodejem a pronájmem nebytových prostor

Obecný popis trhu s nebytovými prostory ukazuje, jak je daná lokalita průmyslově využívána. K tomu využíváme Územní plány obcí.

Abychom mohli odhadnout budoucí vývoj nabídky a poptávky s nebytové prostory, zjišťujeme aktuální vývoj hospodářského trhu.

Hledaný kompromis ekonomického mechanismu je rovnováha mezi poptávkou a nabídkou. Právě podle nabízeného a poptávaného zboží, v našem případě nemovitých věcí s průmyslovými objekty, můžeme odhadnout budoucí množství statků a jejich budoucí ceny (viz Obr. č. 10).

V následujících odstavcích představíme podrobněji nabídku a poptávku.

Nabídka

Nabídka je přesně takové množství statků, které jsou prodávající ochotni nabídnout na trhu za určitou (nabídkovou) cenu. Ta je znázorněna nabídkovou křivkou

Nabídková křivka - křivka nabídky má stoupající tvar
- s rostoucí cenou se zvyšuje množství nabízeného množství (funguje zde substituční efekt-lidé si najdou věc, která drahou nahradí)

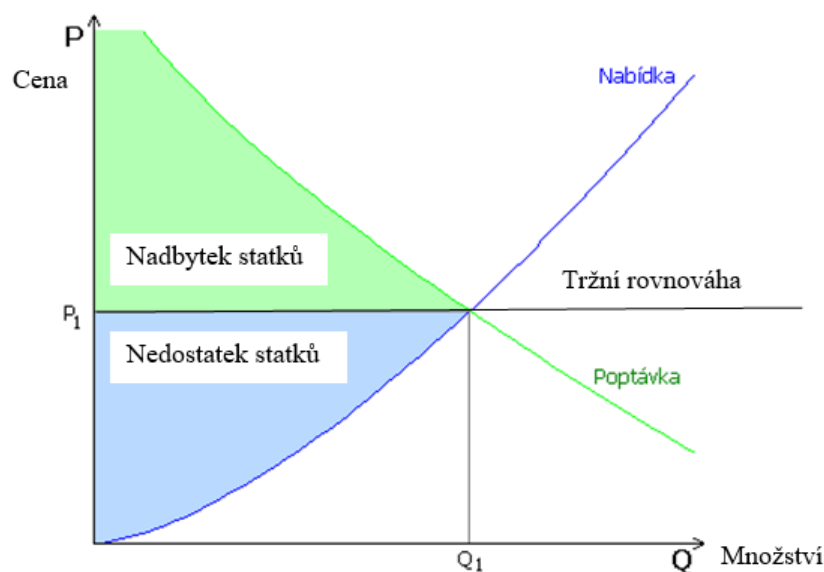
Poptávka

Poptávka představuje takové množství statků, které jsou kupující ochotni zaplatit za určitý statek.

Poptávková křivka - křivka poptávky má klesající tvar
- s klesající cenou se zmenšuje nabízené množství

Na trhu vznikají dvě tržní nerovnováhy:

- Nadbytek - stav, kdy nabídka převyšuje poptávku a cena je vyšší než cena rovnovážná
- Nedostatek - stav, kdy poptávka převyšuje nabídku a cena je nižší než cena rovnovážná



Graf. 3 – Graf tržní rovnováhy

Díky rostoucí ekonomice na trhu s nemovitostmi vzniká větší poptávka o nebytové prostory.

Ve větších městech, zejména v Praze, se jedná především o pronájem kancelářských prostor. Nesmí se ale zapomínat ani na prostory výrobního a skladovacího charakteru.

V ČR, je poptávka povětšinou řešena formou přímé výstavby, kde konkrétní firma s jasným požadavkem si určí, o jaký objekt se bude jednat a za jakou cenu se postaví.

Z toho důvodu, na trhu nacházíme i starší výrobní a skladovací areály, které jsou na realitních portálech značně dlouhou dobu.

Na Strakonicku, kde jsou spíše v okolí menší města, trh s nebytovými prostory není tak rozsáhlý. Strategickým místem pro tyto areály jsou spíše větší města jako České Budějovice či Plzeň a to z důvodů jako je lepší napojení na infrastrukturu či zajištění potřebné pracovní síly.

Náš oceňovaný areál leží mezi právě zmíněnými městy. Tato skutečnost negativně ovlivňuje cenu areálu. I zde, u oceňovaného areálu, šlo o konkrétní požadavek soukromého investora.

4.3.2 Situace segmentu trhu s kancelářskými, skladovacími a výrobními prostory na Strakonicku

Nabídek obdobných administrativních, skladovacích a výrobních areálů, nelze najít větší množství. Když k tomu přidáme ještě požadavky podobných velikostí, technické vybavenosti či stáří, tak spíše vůbec.

Proto realitní inzerce musela být rozšířená na celý plzeňský a jihočeský kraj. Oceňovaný areál je ve výborné kvalitě. Oproti tomu inzerované areály leží v lukrativnější lokalitě, ale v horším technickém stavu.

Důležité je říci, že inzerované ceny objektů z internetových zdrojů mají pouze informativní charakter a cena se může výrazně změnit při reálném prodeji prodávané nebo pronajímané věci.

Trh s nebytovými prostory ovlivňují různé faktory - dopravní dostupnost, vybavení, různé druhy využití, apod.

Nabídkové ceny nebytových prostor:

Administrativní prostory se pohybují v nabídkách od 3051 – 21500 Kč/m²

Výrobní prostory se pohybují v nabídkách od 3771 – 9667 Kč/m²

Skladovací prostory se pohybují v nabídkách od 2810 – 11527 Kč/m²

4.3.3 Situace segmentu trhu s pozemky

Trh s komerčními pozemky na Strakonicku není příliš rozsáhlý. Je zde rozšířený více trh s pozemky pro bydlení a rekreaci.

Nabídka komerčních pozemků zcela pokryje poptávku, spíše jí nepatrně převyšuje. Podle realitních cen z internetové inzerce jsou ceny různorodé, pohybují se v rozmezí **od 70 Kč/m² až nad 1000 Kč/m².**

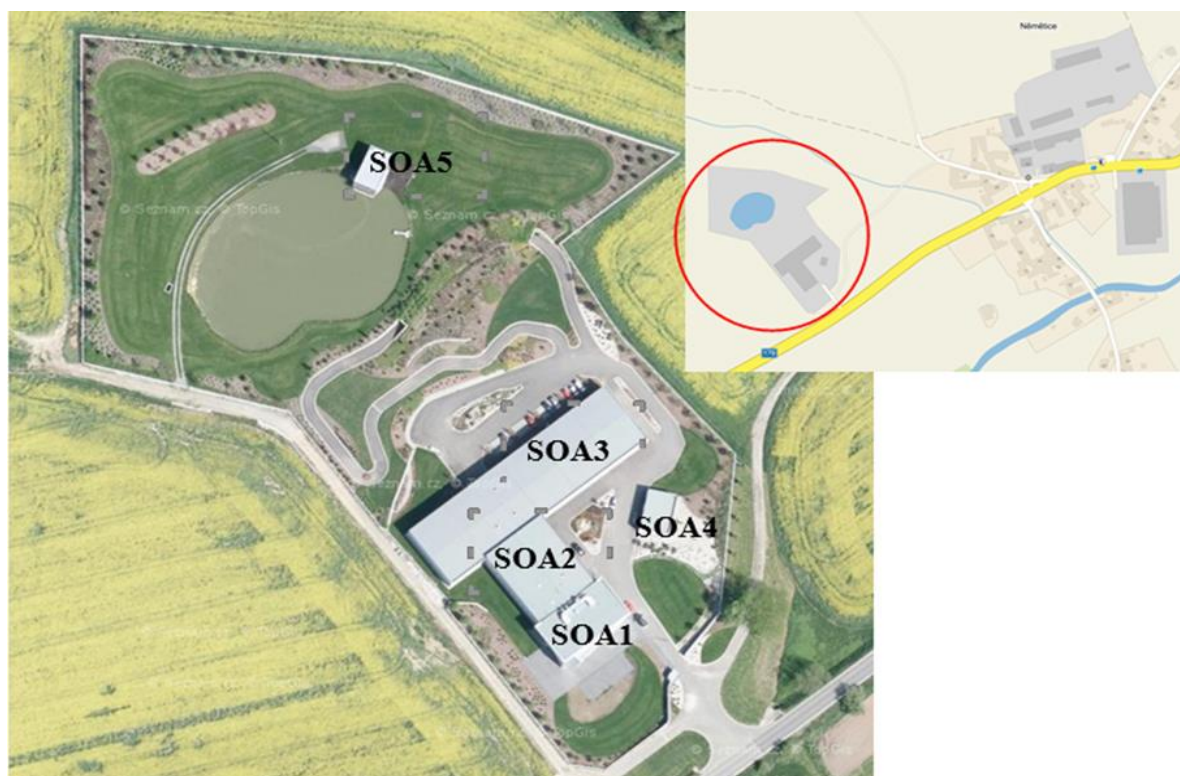
Cenu i zde ovlivňují různé faktory, jako jsou zejména:

- připojení na inženýrské sítě
- dopravní dostupnost
- stavební připravenost
- dopravní infrastruktura
- kvalita okolního prostředí a další

4.4 SEZNAM OCEŇOVANÝCH OBJEKTŮ

Tab. 3 – Seznam oceňovaných objektů a venkovních úprav

Označení objektu	Název objektu	Par. č.
Oceňované objekty		
SO A1	Administrativa	104
SO A2	Výrobní a skladovací hala	104
SO A3	Skladovací hala	104
SO A4	Garáže	103
SO A5	Zázemí požární nádrže	108
Oceňované venkovní úprav		
SO G1	Oplocení	1259
SO G2	Opěrná zeď	1259
SO B1	Napojení na komunikaci	1259
SO B2	Areálové komunikace	1259
SO C1	Dešťová kanalizace	1259
SO C2	Splašková kanalizace	1259
SO C4	Areálový vodovod	1259
SO D1,2	Přípojka NN elektro	1259
SO F1,2	STL přípojka	1259



Obr. 10 – Zobrazení celého areálu

4.4.1 Objekt SO A1

Jedná se o objekt administrativní budovy, která se nachází na par. č. 104 v katastrálním území Němčice v jihočeském kraji.

Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený, s rozsáhlou vstupní halou. Ta slouží k prezentaci výrobků a prochází přes obě podlaží objektu. Výstavba administrativy byla dokončena v roce 2012.

Základní charakteristiky objektu SOA1:

Obestavěný prostor: 3 141,22 m³

Zastavěná plocha: 415,99 m²

Tab. 4 – Podrobný popis objektu SO A1

Účel užívání:	Administrativa, předváděcí prostor pro výrobky
Technický stav:	Velmi dobrý
Konstrukční řešení:	
Střešní konstrukce:	Střešní panely KS 1000 RW
Stropní konstrukce:	Prefabrikovaná z předpjatých panelů Spiroll
Svislé nosné k-ce:	Prefabrikované montované stěny
Povrchové úpravy:	Vnitřní: vápenné, štukové, hladké, Vnější: probarvená šterková omítka – ETICS
Pochozí úpravy:	Keramický dlažba, koberec
Výplně otvorů:	Hliníkový rám s TI sklem
ZTI:	
Voda:	Rozvod teplé a studené vody, cirkulace, pož. voda
Kanalizace:	Plastové (KG)
Elektro:	Připojeno - 400/230
Vytápění:	Vytápění zemním plynem
Předpoklad životnosti	96 let



Obr. 11 – Fotodokumentace objektu SO A1

4.4.2 Objekt SO A2

Jedná se o objekt výrobní haly, která se nachází na par. č. 104 v k. ú. Němětice, obci Němětice v jihočeském kraji. Objekt je nepodsklepený, dvoupodlažní.

V objektu se nachází výrobní a skladovací prostory. Dále jsou zde umístěny kancelářské prostory a zázemí pro personál (sociální zařízení, kuchyňka, apod.). Hala byla vystavěna v rámci areálu v roce 2012.

Základní charakteristiky objektu SOA2:

Obestavěný prostor: 4 285,66 m³

Zastavěná plocha: 645,12 m²

Tab. 5 – Popis objektu SO A2

Účel užívání:	Výroba, sklad
Technický stav:	Velmi dobrý
Konstrukční řešení:	
Střešní konstrukce:	Střešní panely KS 1000 RW
Stropní konstrukce:	Prefabrikovaná z předpjatých panelů Spiroll
Svislé nosné k-ce:	Prefabrikované montované stěny
Povrchové úpravy:	Vnitřní: vápenné, štukové, hladké, Vnější: probarvená šterková omítka – ETICS
Pochodzí úpravy:	Keramický dlažba, koberec
Výplně otvorů:	Hliníkový rám s TI sklem
ZTI:	
Voda:	Rozvod teplé a studené vody, cirkulace, pož. voda
Kanalizace:	Plastové (KG)
Elektro:	Připojeno - 400/230
Vytápění:	Vytápění zemním plynem
Předpoklad životnosti	96 let



Obr. 12 – Fotodokumentace objektu SO A2

4.4.3 Objekt SO A3

Jedná se o objekt skladovací haly, která se nachází na par. č. 104 v k. ú. Němětice, obci Němětice v jihočeském kraji.

Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní. Celý prostor objektu je využit ke skladování se zabudovanými ocelovými regály. Hala byla vystavěna v roce 2012.

Základní charakteristiky objektu SOA3:

Obestavěný prostor: 10 089,61 m³

Zastavěná plocha: 1 781,77 m²

Tab. 6 – Popis objektu SO A3

Účel užívání:	Sklad
Technický stav:	Velmi dobrý
Konstrukční řešení:	
Střešní konstrukce:	Střešní panely KS 1000 RW
Stropní konstrukce:	Střešní TT panely
Svislé nosné k-ce:	Prefabrikované montované stěny
Povrchové úpravy:	Vnitřní: beton bez úpravy Vnější: probarvená šterková omítka – ETICS
Pochozí úpravy:	Plastbetonová úprava betonu – strojně hlazená
Výplně otvorů:	Hliníkový rám s TI sklem, atypický skleník
ZTI:	
Voda:	Rozvod požární vody – pozink. potrubí
Kanalizace:	Dešťové svody ze střechy – plastové (KG)
Elektro:	Připojeno - 400/230
Vytápění:	Vytápění zemním plynem
Předpoklad životnosti	96 let



Obr. 13 – Fotodokumentace objektu SO A3

4.4.4 Objekt SO A4

Jedná se o objekt garáží, která se nachází na par. č. 103 v k.ú. Němětice, obci Němětice v jihočeském kraji.

Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní s obdélníkovým půdorysem. Objekt je využíván k parkování třech osobních automobilů. Garáže byly vystavěny v roce 2012.

Základní charakteristiky objektu SOA4:

Obestavěný prostor: 545,86 m³

Zastavěná plocha: 126,95 m²

Tab. 7 – Popis objektu SO A4

Účel užívání:	Garáže
Technický stav:	Velmi dobrý
Konstrukční řešení:	
Střešní konstrukce:	Střešní panely KS 1000 RW
Stropní konstrukce:	Stropní panely SPIROLL
Svislé nosné k-ce:	Keramické tvárnice tl. 25 cm
Povrchové úpravy:	Vnitřní: beton bez úpravy Vnější: probarvená šterková omítka – ETICS
Pochozí úpravy:	Dlažba keramická
Výplně otvorů:	Hliníkový rám, dveře dýhované
ZTI:	
Voda:	Rozvod teplé a studené vody k sociálnímu zařízení
Kanalizace:	Dešťové svody ze střechy – plastové (KG)
Elektro:	Připojeno - 400/230
Vytápění:	Vytápění zemním plynem
Předpoklad životnosti	96 let



Obr. 14 – Fotodokumentace objektu SO A4

4.4.5 Objekt SO A5

Jedná se o objekt zázemí požární nádrže, která se nachází na par. č. 108 v k. ú. Němětice, v jihočeském kraji.

Jedná se o objekt s o jednopodlažní objekt s částečně otevřeným suterénem. Objekt je využíván pro umístění strojů a zařízení pro údržbu. Objekt leží na hrázi požární nádrže.

Základní charakteristiky objektu SOA5:

Obestavěný prostor: 313,20 m³

Zastavěná plocha: 52,20 m²

Tab. 8 – Popis objektu SO A5

Účel užívání:	Zázemí požární nádrže
Technický stav:	Velmi dobrý
Konstrukční řešení:	
Střešní konstrukce:	Střešní panely KS 1000 RW
Stropní konstrukce:	Stropní panely SPIROLL
Svislé nosné k-ce:	Keramické tvárnice
Povrchové úpravy:	Vnitřní: štukové omítky Vnější: probarvená šterková omítka – ETICS
Pochozí úpravy:	Dlažba keramická
Výplně otvorů:	Hliníkový rám, dveře dýhované
ZTI:	
Voda:	Rozvod teplé a studené vody
Kanalizace:	Dešťové svody ze střechy – plastové (KG)
Elektro:	Připojeno - 400/230
Vytápění:	plynem
Předpoklad životnosti	96 let



Obr. 15 – Fotodokumentace objektu SO A5

Tab. 9 – Přehled zastavěných ploch a obestavěných prostor

Objekt SO A1 - administrativa, par. č. 104					
1.NP+2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	27,1	15,35	4,25	415,99	1 767,93
Základní část 2.NP	27,1	15,35	3,3	415,99	1 372,75
1.NP+2.NP celkem				415,99	3 140,69

Dílčí OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Světlík	1,4	0,95	0,4	1,33	0,53
Dílčí OP celkem				1,33	0,53
Celkem				415,99	3 141,22

Objekt SO A2 - výrobná, par. č. 104					
1.NP+2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	28,8	22,4	3,55	645,12	2 290,18
Základní část 2.NP	28,8	22,4	3,08	645,12	1 986,97
1.NP+2.NP celkem				1 290,24	4 277,15

Dílčí OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Světlík - 4 ks	1,4	0,95	0,4	5,32	8,51
Dílčí OP celkem				5,32	8,51
Celkem				1 290,24	4 285,66

Objekt SO A3 - sklad, par. č. 104					
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	79,9	22,3	5,66	1 781,77	10 084,82
1.NP celkem				1 781,77	10 084,82

Dílčí OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Světlík - 3 ks	1,4	0,95	0,4	3,99	4,79
Dílčí OP celkem				3,99	4,79
Celkem				1 781,77	10 089,61

Objekt SO A4 - garáže par. č. 103					
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	13,65	9,3	4,3	126,95	545,86
Celkem				126,95	545,86

Objekt SO A5 - Zázemí požární nádrže par. č. 108					
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	9	5,8	3,25	52,20	169,65
1.NP celkem				52,20	169,65
Suterén	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Suterén	9	5,8	2,75	52,20	143,55
Suterén celkem				52,20	143,55
Celkem				52,20	313,20

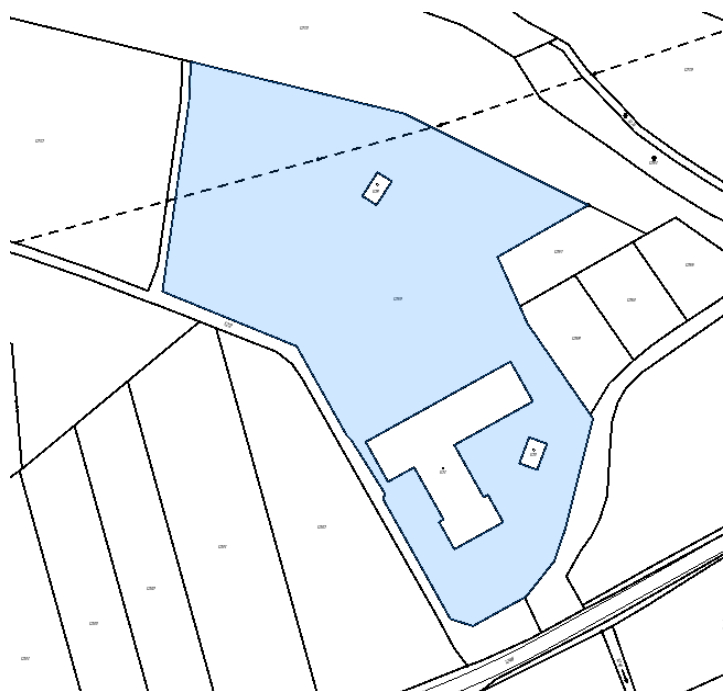
4.5 SEZNAM OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

Výrobní areál využívá velkou parcelu, která je v katastru nemovitostí označen jako ostatní plocha.

Dále se v areálu nachází tři menší pozemky, které leží pod budovami, v katastru nemovitostí jsou označeny jako zastavěná plocha a nádvoří.

Rozsáhlý pozemek, parc. č. 1 259, je mírně svažité od SZ k JV, který je celý oplocen. Areál je zasítovaný. V zadní části pozemku vede přes pozemek nadzemní vedení VN s ochranným pásmem.

Pozemek je systémově odvodněn, nachází se zde zpevněné komunikace pro automobilovou dopravu a celkové propojení komunikací mezi objekty.



Obr. 16 – Katastrální mapa pozemků (12)

Tab. 10 – Seznam oceňovacích pozemků

Pozemky výrobního a skladovacího areálu			
Par. č.	Druh pozemku	Součástí je stavba	Výměra [m ²]
1 259	ostatní plocha	NE	27 854
104	zastavěná plocha a nádvoří	ANO	2800
103	zastavěná plocha a nádvoří	ANO	127
108	zastavěná plocha a nádvoří	ANO	110
Celkem			30 891

4.6 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POZEMKŮ

4.6.1 Nebytové prostory

Byly použity pro výpočty tyto ovlivňující faktory, které zásadně ovlivňují cenu nemovité věci a jsou to:

- **Poloha objektu** – dá se říci, že čím jsou výrobní a skladovací objekty blíže velkým městům (nebo přímo ve městech) mají mnohem vyšší cenu. Nejdražší objekty v ČR jsou samozřejmě v hlavním městě, Praze. Je zde hojně rozšířeno průmyslové odvětví - velké zahraniční firmy zde často zakládají své pobočky. Oceňovaný objekt diplomové práce leží v malé obci a nemá tak výhodnou polohu z hlediska infrastruktury. Na druhou stranu, pozemky jsou zde levnější.
- **Velikost objektu a možnosti využití** – tento faktor je různorodý, zaleží na kupujícím, jaké má požadavky a co od objektu očekává. Lépe se prodávají objekty tzv. polyfunkční objekty nebo objekty s volnou dispozicí. Oceňovaný objekt má širokou různorodost využití a proto je zajímavý v tomto hledisku na trhu.
- **Konstrukční řešení** – tento faktor řeší dispozice objektu (materiálové řešení, technologické řešení, apod.). Oceňovaný areál je převážně z prefabrikovaných ŽB montovaných nosných stěn s vnitřním skeletovým uspořádáním.
- **Technický stav** – zde hraje roli zejména opotřebení objektu a technický stav. Posuzovaný objekt je ve velmi dobrém stavu, proto tento ukazatel bude hrát v náš prospěch.
- **Možnosti parkování a zásobování** – parkování je nutno zajistit jak pro personál, tak i pro návštěvníky areálu. Pro manipulaci s výrobky a materiálem je zase nutné

zajistit dostatečný prostor pro nákladní automobilovou dopravu. V areálu Němětice jsou tři garážové stání, 10 venkovních stání pro osobní automobily a možnost parkování i nákladních automobilů.

- **Možnosti využití dalších vedlejších budov** – je nutné posoudit i využití ostatních prostor jako jsou garáže, technické budovy, přístřešky, zpevněné plochy atd.
- **Ekonomická situace** – vývoj cen nemovitostí a objektů je dán výší úrokových sazeb a rozvoj průmyslu.
- **Situace na trhu s nebytovými prostory** – faktor ovlivňuje vyšší /nižší poptávku po nemovitých věcech a také výstavba nových průmyslových objektů.

4.6.2 Pozemky

U pozemků jsou ovlivňující faktory tyto:

- **Druh pozemku** – tuto informaci nalezneme v katastru nemovitostí. Oceňované pozemky v diplomové práci jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha se způsobem využití - manipulační plocha, jiná plocha a zeleň.
- **Funkční využití** – faktor řeší, pro jaké účely jsou dané pozemky využívány. V našem případě jsou zcela využity k provozu výrobního a skladovacího areálu.
- **Míra využití pozemku** – Na oceňovaném pozemku se nachází zpevněná komunikace propojující areálové objekty, je zde zajištěno i parkování a dostatečná manipulační plocha pro zásobování areálu.
- **Lokalita** – jeden z nejdůležitějších faktorů, který ovlivňuje cenu pozemků. Oceňované pozemky leží u hlavní silnice vedoucí na okraji obce Němětice. Tři pozemky jsou zastavěné objekty a jsou v KN vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Největší parcela, využitím ostatní plocha, má jak zpevněné plochy, tak i travnaté porosty. Na okraji se nachází i rozsáhlá požární nádrž.
- **Vlastnické vztahy** – v KN je lze nalézt v listu vlastnictví. Jedná se o důležitý faktor, říká například, kolik je vlastníků, udává ochranná pásma či věčná břemena.
- **Technické zhodnocení** – do této oblasti spadá technická infrastruktura – ve formě komunikací jako jsou vozovky, chodníky, pěší trasy a technické infrastruktury, zejména vybavení inženýrskými sítěmi, jako jsou vodovod, elektro či kanalizace.

- **Životní podmínky v okolí** – jde o faktor zhodnocující klid či veřejnou vybavenost. Naše prostředí je velice klidné. Areál toto prostředí nenarušuje, leží na okraji obce v části, kterou vymezuje územní plán. Nejbližší dům je vzdálený cca 500 m.
- **Radonové riziko** – pozemek se může nacházet na území s různou intenzitou radonového ohrožení - radonovým indexem. Oceňovaný pozemek má nízký radonový index.

5 OCENĚNÍ AREÁLU DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Výpočet ocenění areálu dle cenového předpisu vychází z výsledků nákladového způsobu a kombinace výnosové a nákladové metody. Dále v kapitole je zobrazen přehled výsledků, těchto metod a podrobný výpočet je v přílohách této diplomové práce.

Důležité je na začátku každého ocenění si vypočítat celkový obestavěný prostor (OP), průměrnou zastavěnou plochu (PZP) a průměrnou výšku podlaží (PVP) u jednotlivých objektů. Stě mi to vypočítanými údaji se pracuje ve všech metodách oceňování. Výpočty jsou provedeny dle přílohy č. 1 vyhlášky.

Tab. 11 – Výpočty obestavěných prostor a průměrné výšky

Objekt SO A1 - Administrativa, par. č. 104					
1.NP+2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	27,10	15,35	4,25	415,99	1767,94
Základní část 2.NP	27,10	15,35	3,30	415,99	1372,75
1.NP+2.NP celkem				415,99	3140,69
Dílčí OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Světlík	1,40	0,95	0,40	1,33	0,53
Dílčí OP celkem				1,33	0,53
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
Suterén				—	—
1.NP + 2.NP				415,99	3140,69
Zastřešení vč. Podkroví				—	—
dílčí obestavěné prostory				1,33	0,53
Celkem				415,99	3141,22
Průměrná výška a průměrná zastavění plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	výška		ZP x v
1.NP	415,99	1,00	4,25		1767,94
2.NP	415,99	2,00	3,30		1372,75
Celkem	415,99				3140,69
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	415,99		3,78		

Objekt SO A2 - Výrobní, par. č. 104					
1.NP+2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	28,80	22,40	3,55	645,12	2290,18
Základní část 2.NP	28,80	22,40	3,55	645,12	1986,97
1.NP+2.NP celkem				645,12	4277,15

Dílčí OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Světlík – 4 ks	1,40	0,95	0,40	5,32	8,51
Dílčí OP celkem				5,32	8,51
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
Suterén				–	–
1.NP + 2.NP				645,12	4277,15
Zastřešení vč. Podkroví				–	–
dílčí obestavěné prostory				5,32	8,51
Celkem				645,12	4285,66
Průměrná výška a průměrná zastavění plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	výška		ZP x v
1.NP	645,12	1,00	3,55		2290,18
2.NP	645,12	2,00	3,08		1986,97
Celkem	645,12				4277,15
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	645,12		3,32		

Objekt SO A3 - Sklad, par. č. 104					
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	79,90	22,30	5,66	1781,77	10084,82
1.NP celkem				1781,77	10084,82
Dílčí OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Světlík – 3 ks	1,40	0,95	0,40	3,99	4,79
Dílčí OP celkem				3,99	4,79
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
Suterén				–	–
1.NP				1781,77	10084,82
Zastřešení vč. Podkroví				–	–
dílčí obestavěné prostory				3,99	4,79
Celkem				1781,77	10089,61
Průměrná výška a průměrná zastavění plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	výška		ZP x v
1.NP	1781,77	1,00	5,66		10084,82
Celkem	1781,77				10084,82
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	1781,77		5,66		

Objekt SO A4 - Garáže, par. č. 103					
1.NP+2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	13,65	9,30	4,30	126,95	545,86
1.NP celkem				126,95	545,86
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
Suterén				—	—
1.NP + 2.NP				126,95	545,86
Zastřešení vč. Podkroví				—	—
dílní obestavěné prostory				—	—
Celkem				126,95	545,86
Průměrná výška a průměrná zastavění plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	výška		ZP x v
1.NP	126,95	1,00	4,30		545,86
Celkem	126,95				545,86
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	126,95		4,30		

Objekt SO A5 - Zázemí požární nádrže, par. č. 108					
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část 1.NP	9,00	5,80	3,25	52,20	169,65
1.NP celkem				52,20	169,65
Suterén					
	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Suterén	9,00	5,80	2,75	52,20	143,55
Suterén celkem				52,20	143,55
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
Suterén				52,20	143,55
1.NP				52,20	169,65
Zastřešení vč. Podkroví				—	—
dílní obestavěné prostory				—	—
Celkem				52,20	313,20
Průměrná výška a průměrná zastavění plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	výška		ZP x v
1.NP	52,20	1,00	3,25		169,65
Suterén	52,20	-1,00	2,75		143,55
Celkem	52,20				313,20
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	52,20		3,00		

5.1 STANOVENÍ CENY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Oceňované nemovité věci se nachází v malé obci Němětice na jejím okraji. Nachází se v jižním kraji na Strakonicku přímo u místní komunikace, která propojuje dvě obce Němětice a Nihošovice.

Ocenění nákladovým způsobem je aplikováno na stavební objekty, které jsou administrativní budova, výrobní hala, skladovací hala, garáže a zázemí požární nádrže. Dále oceněny jsou pozemky, venkovní úpravy a trvalé porosty.

V diplomové práci jsou dále zpracované tabulky nákladovou metodou. U některých tabulek je pouze výřez s výsledky. Kompletní zpracování tabulek lze nalézt v přílohách této diplomové práce.

5.1.1 Stavební objekty

Výpočet nákladového způsobu pro stavební objekty je popsán v teoretické části a řídí se podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění č. 199/2014 Sb. Důležité na začátku nákladového způsobu je spočítat si obestavěný prostor, průměrné výšky podlaží a průměrnou zastavěnou plochu podlaží. Poté se určí správné zařazení objektu, jestli se jedná o budovu nebo halu a určení jeho typu. Typy při ocenění jsou F, E, J a B.

Základní cena je stanovena podle přílohy č. 8 a 9 vyhlášky za Kč/m³. Dále se určí základní cena upravená pomocí koeficientu, které jsou zpracované v následujících tabulkách.

Cena stavby se určí podle vzorce:

$$CS = CSN \times pp \quad (2)$$

kde:

CS cena stavby [Kč]

CN cena stavby stanovená nákladovým způsobem [Kč]

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu [-], který se určí podle vzorce

Podrobný rozbor výpočtu je zpracován v teoretické části diplomové práce.

Tab. 12 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA1

Výpočet ceny objektu SO A1 - administrativa		Ocenění podle § 10,11,12,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Budova - §12 a příloha č. 8	Budova pro administrativu	typ	F	CZ-CC	122
Základní cena dle typu z pří. č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m³	2807,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	3141,22	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,78	
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²	415,99	
Koeficient druhu konstrukce	(pří. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	montované z dílců bet. plošných	1,037
Koeficient zastavěné plochy	0,92 + 6,06 / PZP	K ₂	-		0,935
Koeficient výšky podlaží	0,30+ 2,10 / PVP	K ₃	-		0,856
Koeficient polohový	(pří. č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	Ostat. obce do 1000 obyv. včetně	0,800
Koeficient změny cen staveb	(pří. č. 41 vyhlášky)	K _i	-		2,086
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)	0,98430
Základní cena upravená: ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		ZCU	Kč/m³	3 826,36	
Rok odhadu				2016	
Rok pořízení				2012	
Stáří		S	roků	4	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/ analyticky)				analyticky	
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	95	
Opotřebení stavby		O	%	6,31	
Výchozí cena stavby - cena reprodukční		CN	Kč		12 019 420,60
Odpočet na opotřebení stavby 6,31 %		O	Kč	-758 425,44	
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová		CS _N	Kč	11 260 995,16	
Index trhu		IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	1
Index polohy		IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	0,7085
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)		pp	-	0,71	
Cena ke dni odhadu		CS	Kč		7 978 415,07

Tab. 13 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA2

Výpočet ceny objektu SO A2 - výroba		Ocenění podle § 10,11,12,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Hala - §12 a příloha č. 9	Budovy pro průmysl bez jeřábových drah	typ	E	CZ-CC	125111
Základní cena dle typu z pří. č. 9 vyhlášky		ZC	Kč/m³		1 620,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m³		4 285,66
Průměrná výška podlaží		PVP	m		3,32
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²		645,12
Koeficient druhu konstrukce	(pří. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	montované z dílců bet. plošných	1,003
Koeficient zastavěné plochy	0,92 + 6,06 / PZP	K ₂	-		0,929
Koeficient výšky podlaží	0,30+ 2,10 / PVP	K ₃	-		0,933
Koeficient polohový	(pří. č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	Ostat. obce do 1000 obyv. včetně	0,800
Koeficient změny cen stav.	(pří. č. 41 vyhlášky)	K _i	-	Budovy pro průmysl a skladování	2,086
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n) 1 - 0,54	1,00000

Základní cena upravená: ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki	ZCU	Kč/m ³	2 352,49
Rok odhadu			2016
Rok pořízení			2012
Stáří	S	roků	4
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/analytický)			analytický
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	95
Opotřebení stavby	O	%	5,98
Výchozí cena stavby - cena reprodukční	CN	Kč	10 081 945,41
Odpočet na opotřebení stavby 5,98 %	O	Kč	-602 900,34
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová	CS _N	Kč	9 479 045,07
Index trhu	IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 1
Index polohy	IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 0,488
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)	PP	-	0,49
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	4 625 773,99

Tab. 14 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA3

Výpočet ceny objektu SO A3 - sklad		Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Hala - §12 a příloha č. 9	budovy pro průmysl bez jeřábových drah	typ	J	CZ-CC	1252
Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky		ZC	Kč/m³	1 599,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	10 089,61	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	5,66	
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²	1 781,77	
Koeficient druhu konstrukce	(pří. č.10 vyhlášky)	K ₁	-	montované z dílců bet. plošných	1,003
Koeficient zastavěné plochy	0,92 + 6,06 / PZP	K ₂	-		0,923
Koeficient výšky podlaží	0,30+ 2,10 / PVP	K ₃	-		0,671
Koeficient polohový	(pří. č.20 vyhlášky)	K ₅	-	Ostat. obce do 1000 obyv. včetně	0,800
Koeficient změny cen staveb	(pří. č.41 vyhlášky)	K _i	-	Budovy pro průmysl a skladování	2,086
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)	0,93030
Základní cena upravená: ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki		ZCU	Kč/m³	1 542,79	
Rok odhadu				2016	
Rok pořízení				2012	
Stáří		S	roků	4	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/ analytický)				analytický	
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	95	
Opotřebení stavby		O	%	4,86	
Výchozí cena stavby - cena reprodukční		CN	Kč		15 566 101,12
Odpočet na opotřebení stavby 4,86 %		O	Kč	-756 512,51	
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová		CS _N	Kč	14 809 588,61	
Index trhu		IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	1
Index polohy		IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	0,5985
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)		PP	-	0,60	
Cena ke dni odhadu		CS	Kč		8 863 538,78

Tab. 15 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA4

Výpočet ceny objektu SO A4- garáže		Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Garáž - §15 a příloha č. 9	budovy pro průmysl bez jeřábových drah	Typ I	B	CZ-CC	1274
Základní cena dle typu z přílohy č. 13 vyhlášky		ZC	Kč/m³	1 375,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	545,86	
Koeficient polohový	(pří. č.20 vyhlášky)	K ₅	-	Ostat. obce do 1000 obyv. včetně	0,800
Koeficient změny cen staveb	(pří. č.41 vyhlášky)	K _i	-	Garáže	2,098
bez podkroví					
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)	0,92600
Základní cena upravená ZC x K4 x K5 × Ki		ZCU	Kč/m³	2 137,02	
Rok odhadu				2016	
Rok pořízení				2012	
Stáří		S	roků	4	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/ analyticky)				analyticky	
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	95	
Opotřebení stavby		O	%	4,56	
Výchozí cena stavby - cena reprodukční		CN	Kč		1 166 522,75
Odpočet na opotřebení stavby 4,56 %		O	Kč	-53 193,44	
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová		CS _N	Kč	1 113 329,31	
Index trhu		IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	1
Index polohy		IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	0,92
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)		PP	-	0,92	
Cena ke dni odhadu		CS	Kč		1 024 262,96

Tab. 16 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA5

Výpočet ceny objektu SO A5 - Zázemí požární nádrže		Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Speciální stavby- §16 a příloha č. 14	Zázemí požární nádrže	Typ II	B	CZ-CC	1274
Základní cena dle typu z přílohy č. 13 vyhlášky		ZC	Kč/m³	1 140,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	313,20	
Koeficient polohový	(při. č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	Ostat. obce do 1000 obyv. včetně	0,800
Koeficient změny cen staveb	(při. č. 41 vyhlášky)	K _i	-	Budovy nádrže	2,050
bez podkroví					
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)	0,92500
Základní cena upravená ZC x K4 x K5 × Ki		ZCU	Kč/m³	1 729,38	
Rok odhadu				2016	
Rok pořízení				2012	
Stáří		S	roků	4	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/ analyticky)				analyticky	
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	95	
Opotřebení stavby		O	%	4,41	
Výchozí cena stavby - cena reprodukční		CN	Kč	541 641,82	

Odpočet na opotřebení stavby	4,41 %	O	Kč	-23 886,40
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová		CS _N	Kč	517 755,42
Index trhu		IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 1
Index polohy		IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 0,5985
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)		pp	-	0,60
Cena ke dni odhadu		CS	Kč	309 876,62

Celkové ocenění nákladovým způsobem včetně výpočtu koeficientu K₄ a určení indexů trhu a polohy jsou v příloze č. 6 v přílohách diplomové práce.

Věcná hodnota nemovitých věcí, které byly určeny nákladovým způsobem, kde jejich celková cena je rovna **22 802 000 Kč**.

5.1.2 Pozemky

Při ocenění pozemků za prvé určíme druh pozemku dle katastru nemovitostí. Poté zjistíme, jestli se pozemek nenachází v cenové mapě a pokud ano, tak využijeme cenu z cenové mapy. V odlišném případě oceňujeme podle vyhlášky č. 441/2013, ve znění č. 199/2014 Sb., v aktuálním znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., kde zjišťujeme, jestli daný pozemek je ve vyjmenovaných obcích. Dále určíme základní cenu podle tab. č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky. Poslední částí ocenění pozemku je úprava základní ceny pomocí indexů.

V areálu se nachází základní pozemek, který je nejrozsáhlejší a jeho plocha je 27854 m². Druh tohoto pozemku dle KN je ostatní plocha. Další pozemky leží pod oceňovacími objekty a přímo kopírují zastavěnou plochu objektů. Druh těchto pozemku je zastavěná plocha a nádvoří.

Základní vzorec používaný pro ocenění pozemků pomocí nákladového způsobu je:

Cena pozemků se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad (2)$$

kde:

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku [Kč/m²]

ZC základní cena stavebního pozemku obce [Kč/m²] určená podle § 3

I index cenového porovnání [-]

Podrobný rozbor výpočtu je zpracován v teoretické části diplomové práce.

Tab. 17 – Ocenění pozemku par. č. 104 dle cenového předpisu

Informace o pozemku			
Pod objekty SO A1, SO A2, SO A3			
Kraj			Jihočeský
Okres			Strakonice
Obec			Němětice [536725]
Typ obce			Obec
Počet obyvatel			109
Katastrální území			Němětice [704521]
Parcelní číslo		p.č.	104
Druh pozemku		Zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra [m²]		m²	2800
Umístění pozemku		Pozemek zastavěný SOA1, SOA2, SOA3	
Základní cena v tab.1 př. 2	ZCv	Kč/m²	1000
koef. velikost obce - tab.2	O ₁	V.	0,5
koef. hospodářsko-správního významu obce	O ₂	IV.	0,6
koef. poloha obce - tab.2	O ₃	IV.	1,01
koef. technické infrastruktura	O ₄	I.	1
koef. dopravní obslužnost	O ₅	III.	0,9
koef. občanské vybavenost	O ₆	V.	0,85
Základní cena st. pozemku	ZC	Kč/m²	231,795
Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1
Index trhu - příloha č. 3	I _T		1
Geometrický tvar pozemku a velik. pozemku	P ₁	II.- bez vlivu	0
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.- do 15%	0
Ztížené základové podmínky	P ₃	II - piloty	-0,03
Chráněná území a ochranná pásma	P ₄	I - Mimo chr. ú.	0
Omezení užívání pozemku	P ₅	I. - Bez omezení	0
Ostatní neuvedené	P ₆	II.- Bez vlivu	0
Index omezujících vlivů pozemku	I ₀		0,97
Druh a účel užití stavby	P ₁	I - sklad	0,45
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,1
Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0
Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,08
Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,05
Výhodnost pozemku z hled. komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,1
Vliv ostatní neuvedené	P ₇	II-bez vlivů	0
Index polohy	I _P		0,5985
Index cenového porovnání		I = I _T * I ₀ * I _P	
		0,580545	
Základní cena upravená		ZCU = ZC * I (Kč/m²)	
		134,57	
Cena pozemku ke dni odhadu		Kč	
		376 788,80	

Tab. 18 – Ocenění pozemku par. č. 1259 dle cenového předpisu

Informace o pozemku			
Pozemek okolo objektů pro dopravu a zeleň			
Kraj			Jihočeský
Okres			Strakonice
Obec			Němětice [536725]
Typ obce			Obec
Počet obyvatel			109
Katastrální území			Němětice [704521]
Parcelní číslo		p.č.	1259
Druh pozemku			Ostatní plocha
Výměra [m ²]		m ²	27854
Umístění pozemku		Pozemek okolo objektů	
Základní cena v tab.1 př. 2	ZCv	Kč/m ²	1000
koef. velikost obce - tab.2	O ₁	V.	0,5
koef. hospodářsko-správního významu obce	O ₂	IV.	0,6
koef. poloha obce - tab.2	O ₃	IV.	1,01
koef. Technické infrastruktura	O ₄	I.	1
koef. dopravní obslužnost	O ₅	III.	0,9
koef. občanské vybavenost	O ₆	V.	0,85
Základní cena st. pozemku	ZC	Kč/m²	231,795
Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1
Index trhu - příloha č. 3	I_T		1
Geometrický tvar pozemku a velik. pozemku	P ₁	II.- bez vlivu	0
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.- do 15%	0
Ztížené základové podmínky	P ₃	II.- piloty	-0,03
Chráněná území a ochranná pásma	P ₄	I - Mimo chr. ú.	0
Omezení užívání pozemku	P ₅	I. - Bez omezení	0
Ostatní neuvedené	P ₆	II.- Bez vlivu	0
Index omezujících vlivů pozemku	I₀		0,97
Druh a účel užití stavby	P ₁	I - sklad	0,45
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,1
Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0
Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné komu pro nákladní dopravu	0,08
Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,05
Výhodnost pozemku z hled. komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,1
Vliv ostatní neuvedené	P ₇	II-bez vlivů	0
Index polohy	I_P		0,5985
Index cenového porovnání	I = I_T * I₀ * I_P		0,580545
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I (Kč/m²)		134,57
Cena pozemku ke dni odhadu	Kč		3 748 241,15

Tab. 19 – Ocenění pozemku par. č. 103 dle cenového předpisu

Informace o pozemku			
Pozemek pod objektem SOA4			
Kraj			Jihočeský
Okres			Strakonice
Obec			Němětice [536725]
Typ obce			Obec
Počet obyvatel			109
Katastrální území			Němětice [704521]
Parcelní číslo		p.č.	1259
Druh pozemku		Zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra [m ²]		m ²	122
Umístění pozemku		Pozemek okolo objektů	
Základní cena v tab.1 př. 2	ZCv	Kč/m ²	1000
koef. velikost obce - tab.2	O ₁	V.	0,5
koef. hospodářsko-správního významu obce	O ₂	IV.	0,6
koef. poloha obce - tab.2	O ₃	IV.	1,01
koef. technické infrastruktura	O ₄	I.	1
koef. dopravní obslužnost	O ₅	III.	0,9
koef. občanské vybavenost	O ₆	V.	0,85
Základní cena st. pozemku	ZC	Kč/m²	231,795
Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1
Index trhu - příloha č. 3	I_T		1
Geometrický tvar pozemku a velik. pozemku	P ₁	II.- bez vlivu	0
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.- do 15%	0
Ztížené základové podmínky	P ₃	II.- piloty	-0,03
Chráněná území a ochranná pásma	P ₄	I - Mimo chr. území	0
Omezení užívání pozemku	P ₅	I. - Bez omezení	0
Ostatní neuvedené	P ₆	II.- Bez vlivu	0
Index omezujících vlivů pozemku	I₀		0,97
Druh a účel užití stavby	P ₁	I - garáž	0,8
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,1
Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0
Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné komu. pro nákladní dopravu	0,08
Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,05
Výhodnost pozemku z hled. komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,1
Vliv ostatní neuvedené	P ₇	II-bez vlivů	0
Index polohy	I_P		1,064
Index cenového porovnání	I = I_T * I₀ * I_P		1,03208
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I (Kč/m²)		239,23
Cena pozemku ke dni odhadu	Kč		29 186,18

Celková hodnota oceněných pozemků nákladovým způsobem je rovna **4 154 000 Kč**.

5.1.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy byly oceňovány za pomoci oceňovací vyhlášky dle § 10,18. Za prvé zjistíme základní cenu, která je uvedena v příloze č. 17. Poté cenu upravíme koeficienty K_5 a K_i a vynásobíme výměrou. Tím získáme cenu reprodukční. Dále cenu upravujeme o opotřebení a indexy polohy a trhu. U stavebních prvků jako je např. opěrná zeď nebo komunikace, je zvolen samostatný výpočet indexů trhu a polohy. U inženýrských sítí jsou voleny indexy podle hlavního objektu, administrativní budovy.

Výpočty venkovních úprav jsou zpracovány v přílohách diplomové práci. Byl zvolen přehled venkovních úprav a jejich výsledné ceny po ocenění.

Tab. 20 – Rekapitulace ocenění venkovních úprav

Označení objektu	Název objektu	Cena reprodukční	Cena časová	Cena nákladově podle předpisu (ke dni ocenění)
SO G1	Oplocení	516 240,00	474 940,80	327 709,15
SO G2	Opěrná zeď	855 958,00	779 872,84	538 112,26
SO B1	Napojení na komunikaci	722 196,88	674 050,43	202 215,13
SO B2	Areálové komunikace	5 296 444,64	4 943 348,33	1 483 004,50
SO C1	Dešťová kanalizace	1 547 784,58	1 478 994,15	1 035 295,91
SO C2	Splásková kanalizace	528 371,42	504 888,25	353 421,77
SO C4	Areálový vodovod	559 565,38	503 608,84	352 526,19
SO D1,2	Přípojka NN elektro	227 557,93	209 353,29	146 547,31
SO F1,2	STL přípojka	144 266,39	132 725,08	92 907,55
Ocenění venkovních úprav - Celkem		10 398 385,22	9 701 782,01	4 531 739,77

Kompletní výpočty oceňovaných venkovních úprav jsou v příloze č. 7 v přílohách této diplomové práci.

5.1.4 Trvalé porosty a okrasné dřeviny

Trvalé porosty a okrasné dřeviny byly oceněny podle § 46 a pomocí přílohy č. 39 a č. 40, kde nalezneme základní cenu okrasných dřevin. Na daném pozemku se ovocné dřeviny nenacházely, jinak by byly oceněny pomocí přílohy č. 36. Základní cenu určujeme pomocí věkové kategorie a příslušné skupiny.

U oceňovaných rostlin byla základní cena Kč/ks, ale u některých skupin se mohou objevit ceny v jednotkách Kč/m a Kč/m², kde musíme vždy dodržovat danou jednotku ocenění.

Tabulka pro ocenění trvalých a okrasných rostlin není kompletní. Úplnou tabulkou i s popisem charakteristik naleznete v příloze č. 8 v přílohách této diplomové práce.

Tab. 21 – Výřez ocenění trvalých a okrasných rostlin ve výrobním areálu

Ocenění trvalých a okrasných rostlin podle § 46 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.										
Č.	Název - český Název - latinský	Skupiny stromů	Značka	Věk	ZC (Kč/ks)	Kz	K5	ZCU (Kč/ks)	ks	Cena celkem (Kč)
019	javor mlč - Acer platanoides	Listnaté stromy II	Ls II	4	660,00 Kč	0,45	0,8	238 Kč	18	4 277 Kč
082	dub letní - Quercus robur	Listnaté stromy III	Ls III	4	720,00 Kč	0,45	0,8	259 Kč	9	2 333 Kč
030	třešeň ptačí - Prunus avium	Listnaté stromy II	L s II	4	660,00 Kč	0,45	0,8	238 Kč	14	3 326 Kč
134	smrk omorika - Picea omorika	Jehličnaté stromy II	Js II	4	530,00 Kč	0,45	0,8	191 Kč	7	1 336 Kč
143	borovice černá - Pinus nigra	Jehličnaté stromy II	Js II	4	530,00 Kč	0,45	0,8	191 Kč	10	1 908 Kč
383	šeřík přepadavý - Syringa reflexa	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	—	4	310,00 Kč	0,45	0,8	112 Kč	7	781 Kč
284	tavola kalinolistá - Physocarpus	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	877	59 987 Kč
336	muchovník vejčitý - Amelanchiers ovalis	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	—	4	310,00 Kč	0,45	0,8	112 Kč	3	335 Kč
341	temnoplodec - Aronia melanocarpa	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	—	4	310,00 Kč	0,45	0,8	112 Kč	270	30 132 Kč
212	skalník obecný - Cotoneaster	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	1040	71 136 Kč
339	tavolník japonský - Speraea japonica	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	1010	69 084 Kč
321	korunatka dělenolistá - Stephanandra incisa	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	1475	100 890 Kč
542	břečťan popínavý - Hedera helix	Pnouché dřeviny I	—	4	70,00 Kč	0,45	0,8	25 Kč	125	3 150 Kč
Celkem										348 674 Kč

V areálu byla provedena kompletní výstavba rostlin před čtyřmi roky profesionální zahradnickou firmou, která svým charakterem podtrhuje modernost objektů. Poté taky vytváří klidovou zónu pro personál a jejich odpočinek ve vytvořené zahradě. Proto ocenění těchto rostlin je nedílnou součástí celkového ocenění, kde dle mého názoru tato výsadba zvyšuje

celkovou cenu více než je oceněna podle nákladového způsobu. Bude tedy možné, že potenciálního investora prostory a prostředí zaujmou, a tím reálná cena bude na trhu vyšší.

5.1.5 Rekapitulace nákladového způsobu

Nákladová metoda se věnovala ocenění stavebních objektů, venkovních úprav, trvalých porostů, okrasných rostlin a pozemků. Bylo zjištěno pomocí nákladové metody, tyto ceny reprodukční, časová a cena podle cenového předpisu. Přehled výsledků těchto cen je znázorněn v následující tabulce.

Podle nákladového způsobu ocenění je celková cena areálu rovna **31 836 500 Kč**.

Tab. 22 – Rekapitulace nákladového způsobu

Označení objektu	Název objektu	Cena reprodukční	Cena časová	Cena nákladově podle předpisu (ke dni ocenění)
Ocenění objektů		39 375 631,69	37 180 713,56	22 801 867,42
SO A1	Administrativa	12 019 420,60	11 260 995,16	7 978 415,07
SO A2	Výrobní a skladovací hala	10 081 945,41	9 479 045,07	4 625 773,99
SO A3	Skladovací hala	15 566 101,12	14 809 588,61	8 863 538,78
SO A4	Garáže	1 166 522,75	1 113 329,31	1 024 262,96
SO A5	Zázemí požární nádrže	541 641,82	517 755,42	309 876,62
Ocenění venkovních úprav		10 398 385,22	9 701 782,01	4 531 739,77
SO G1	Oplocení	516 240,00	474 940,80	327 709,15
SO G2	Opěrná zeď	855 958,00	779 872,84	538 112,26
SO B1	Napojení na komunikaci	722 196,88	674 050,43	202 215,13
SO B2	Areálové komunikace	5 296 444,64	4 943 348,33	1 483 004,50
SO C1	Dešťová kanalizace	1 547 784,58	1 478 994,15	1 035 295,91
SO C2	Splásková kanalizace	528 371,42	504 888,25	353 421,77
SO C4	Areálový vodovod	559 565,38	503 608,84	352 526,19
SO D1,2	Přípojka NN elektro	227 557,93	209 353,29	146 547,31
SO F1,2	STL přípojka	144 266,39	132 725,08	92 907,55
Ocenění trvalých porostů		0,00	0,00	348 674,40
LS II, III	Listnaté stromy	–	–	9936
JS II	Jehličnaté stromy	–	–	3243,6
LK I, II	List. keře a pnoucí dřeviny	–	–	335494,8
Ocenění pozemků		0,00	0,00	4 154 216,13
par.č. 104	Pod objekty SOA1,2,3	–	–	376 788,80
par.č.1259	Kolem objektů	–	–	3 748 241,15
par.č. 103	Pod objektem SOA4	–	–	29 186,18
Suma		49 774 016,91	46 882 495,57	31 836 497,71

5.2 STANOVENÍ CENY VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Oceňovaný areál je provozován majitelem a nikdy nebyl pronajat. Proto výše ceny obvyklého ročního nájemného byla převzatá cena z metody přímého porovnání. V současné době realitní trh na svých inzerovaných stránkách nadhodnocuje cenu pronájmu, než za kterou bude objekt pronajat. Proto musí být použit koeficient redukce pro prameny cen. Ten byl zvolen ve výši 20% – redukce, výše koeficientu je 0,80.

Výnosový způsob je popsán ve vyhlášce č. 441/2013, ve znění č. 199/2014 Sb., v aktuálním znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. Při úvaze, že je celý areál pronajat, se uvažují náklady na pronájem ve výši 40 % z celkového ročního pronájmu. Celkové roční nájemné se sníží o nájemné z pozemku, které se uvažuje ve výši 5 %. A dále určíme míru kapitalizace podle přílohy č. 22 pro budovy a haly. Kde u administrativní budovy je ve výši 6,5% u výrobní haly 9,5% a u skladovací haly 6,5%. Výpočet jednotkových cen pozemků podle oceňovací vyhlášky naleznete v přílohách diplomové práce. Ceny pozemků nelze vzít podle cenových map v dané oblasti nejsou zpracovány.

Tab. 23 – Ocenění pomocí výnosové metody u objektu SOA1

Výpočet ceny výnosovým způsobem - Administrativy - SO A1						
Výpočet ceny výnosovým způsobem (§ 31,32, příloha č. 22)			Ocenění podle § 32, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.			
Budova - § 12, příloha č. 8	Budova typu administrativa	typ	F		CZ-CC	122
Výnosy z nájemného za rok						
Obvyklé roční nájemné		Kč/m²		1 741,20		
Lze pronajmout celou budovu?		ano/ne		ano		
Výměra pronajaté části		m²		415,99		
Celkové roční nájemné z pronajaté části (§ 32, odst. 2)		Kč		724 313,08		
Náklady na dosažení výnosů za rok						
Náklady z nájemného (paušální dle §32)		%		40,00		
Náklady z nájemného		Kč		289 725,23		
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?		ano/ne		ano		
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 32 odst. 5)		Kč		-		
Zastavěná plocha stavby		m²		415,99		
Jednotková cena pozemku podle cen. mapy, výsledná dle §3		Kč/m²		159,30		
Cena výměry pozemku = zastavěné ploše stavby		Kč		66 266,39		
Typ stavby		-		Stavba je součástí pozemku		
Nájem z pozemku (paušální dle §32)		%		5,00		
Nájemné z pozemku		Kč		3 313,32		
Celkové roční náklady na dosažení výnosů		Kč		293 038,55		
Výše nákladů max. 50% z ročního nájemného (§32 odst. 5)		-		362 156,54		
Celkové roční náklady pro výpočet výnosové metody		Kč		293 038,55		

Výpočet čistého ročního nájemného		
Celkové roční nájemné	Kč	724 313,08
Celkové roční náklady	Kč	293 038,55
Čisté roční nájemné	Kč	431 274,53
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	431 274,53
Míra kapitalizace (příloha č. 22)	%	6,50
Cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	6 600 000

Tab. 24 – Ocenění pomocí výnosové metody u objektu SOA2

Výpočet ceny výnosovým způsobem - Výroba - SO A2						
Výpočet ceny výnosovým způsobem (§ 31,32, příloha č. 22)				Ocenění podle § 32, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.		
Hala - §12 a příloha č. 9	budovy pro průmysl bez jeř. drah	typ	E		CZ-CC	125111
Výnosy z nájemného za rok						
Obvyklé roční nájemné	Kč / m ²					680,60
Lze pronajmout celou budovu?	ano /ne					ano
Výměra pronajaté části	m ²					645,12
Celkové roční nájemné z pronajaté části (§ 32, odst. 2)	Kč					439 068,67
Náklady na dosažení výnosů za rok						
Náklady z nájemného (paušální dle §32)	%					40,00
Náklady z nájemného	Kč					175 627,47
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne					ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 32 odst. 5)	Kč					-
Zastavěná plocha stavby	m ²					645,12
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy, výsledná podle § 3	Kč / m ²					109,72
Cena výměry pozemku = zastavěné ploše stavby	Kč					70 784,17
Typ stavby	-					Stavba je součástí pozemku
Nájem z pozemku (paušální dle §32)	%					5,00
Nájemné z pozemku	Kč					3 539,21
Celkové roční náklady na dosažení výnosů	Kč					179 166,68
Výše nákladů max. 50% z ročního nájemného (§32 odst. 5)	-					219 534,34
Celkové roční náklady pro výpočet výnosové metody	Kč					179 166,68
Výpočet čistého ročního nájemného						
Celkové roční nájemné	Kč					439 068,67
Celkové roční náklady	Kč					179 166,68
Čisté roční nájemné	Kč					259 901,99
Výpočet ceny výnosovým způsobem						
Čisté roční nájemné	Kč					259 901,99
Míra kapitalizace (příloha č. 22)	%					9,50
Cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč					2 700 000

Tab. 25 – Ocenění pomocí výnosové metody u objektu SOA3

Výpočet ceny výnosovým způsobem - Sklad - SO A3						
Výpočet ceny výnosovým způsobem (§ 31,32, příloha č. 22)				Ocenění podle § 32, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.		
Hala - §12 a příloha č. 9	budovy pro průmysl. bez jeř. drah	typ	J		CZ-CC	1252
Výnosy z nájemného za rok						
Obvyklé roční nájemné		Kč/m ²				862,00
Lze pronajmout celou budovu?		ano/ne				ano
Výměra pronajaté části		m ²				1 781,77
Celkové roční nájemné z pronajaté části (§ 32, odst. 2)		Kč				1 535 885,74
Náklady na dosažení výnosů za rok						
Náklady z nájemného (paušální dle §32)		%				40,00
Náklady z nájemného		Kč				614 354,30
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?		ano/ne				ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 32 odst. 5)		Kč				-
Zastavěná plocha stavby		m ²				1 781,77
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy, výsledná podle § 3		Kč/m ²				134,57
Cena výměry pozemku = zastavěné ploše stavby		Kč				239 768,21
Typ stavby		-				Stavba je součástí pozemku
Nájem z pozemku (paušální dle §32)		%				5,00
Nájemné z pozemku		Kč				11 988,41
Celkové roční náklady na dosažení výnosů		Kč				626 342,71
Výše nákladů max. 50% z ročního nájemného (§32 odst. 5)		-				767 942,87
Celkové roční náklady pro výpočet výnosové metody		Kč				626 342,71
Výpočet čistého ročního nájemného						
Celkové roční nájemné		Kč				1 535 885,74
Celkové roční náklady		Kč				626 342,71
Čisté roční nájemné		Kč				909 543,03
Výpočet ceny výnosovým způsobem						
Čisté roční nájemné		Kč				909 543,03
Míra kapitalizace (příloha č. 22)		%				6,50
Cena zjištěná výnosovým způsobem		Kč				14 000 000

Výsledná hodnota určená výnosovým oceněním dle oceňovacího předpisu u oceňovacích objektů je rovna:

- SO A1 – administrativa = 6 600 000 Kč
- SO A2 – výroba = 2 700 000 Kč
- SO A3 – sklad = 14 000 000 Kč
- CELKEM 23 300 000 Kč**

5.3 STANOVENÍ CENY KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Stanovení ceny pomocí kombinací nákladového a výnosového způsobu se provádí z důvodu zjištění, že se zohledníme jak počáteční investice, tak i budoucí výnosy z pronájmu dané nemovité věci.

Ocenění se řídí podle §31 a §32 v oceňovací vyhlášky. Výrobní areál v současné době provozuje majitel nemovité věci a objekt má celý ve vlastní režii. Areál není ani částečně pronajatý. Z toho důvodu se ocenění řídí podle §31 v odst. c), kde jsou vyjmenované typy staveb, které nejsou pronajaté, ale lze je pronajmout. V ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňovali tři typy staveb, typ F (pro administrativu), typ E (pro Budovy pro průmysl bez jeřábových drah) a typ J (pro skladování a manipulaci).

Dalším důležitým bodem je zvážení rozvojové možnosti dané nemovité věci. Kde nám, tento bod určí konečnou cenu nemovitých věcí, který se řídí podle přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky. K určení možností rozvoje se využívá územní plán obce. Podle územního plánu bylo zjištěno, že daná oblast je stabilizovaná, kde není ve větší míře plánován rozvoj obce. Díky tomuto zjištění byly objekty zařazeny do skupiny D. V budoucnosti při změně územního plánu by zde byly větší možnosti rozvoje obce a objektů, by mohly být objekty zařazeny do skupiny C, kde by se jejich výsledná cena zvýšila.

Tab. 26 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu objekt SOA1

Kombinace pokud $CV \leq CN$

Výpočet ceny objektu SO A1 - administrativa		Ocenění podle § 31, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.			
Výpočet ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu (§ 31, příloha č. 23)					
Budova - § 12, 31 a příloha č. 8	Budova pro administrativu	typ	F	CZ-CC	122
Volba skupiny dle analýzy rozvoje nemovité věci					
Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku					
Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast		ano / ne		ne	
Označení skupiny		C / D		D	
Výpočet ceny nemovitých věcí kombinací nákladového a výnosového způsobu					
CN - Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem		Kč		7 978 415,07	
CV - Cena budovy zjištěná výnosovým způsobem		Kč		6 600 000,00	
CV ≤ CN		ano / ne		ano	
Přepočet na R		-		CV-CN	
Hodnota R		Kč		1 378 415,07	
Výpočet ceny kombinací CN a CV		-		CV + 0,10 R	
Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu		Kč		6 737 841,51	

Tab. 27 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu objekt SOA2

Kombinace pokud $CV \leq CN$

Výpočet ceny objektu SO A2 - výroba		Ocenění podle § 31, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.			
Výpočet ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu (§ 31, příloha č. 23)					
Hala - §12 a příloha č. 9	Budovy pro průmysl bez jeřábových drah	typ	E	CZ-CC	125111
Volba skupiny dle analýzy rozvoje nemovité věci					
Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku					
Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast		ano / ne		ne	
Označení skupiny		C / D		D	
Výpočet ceny nemovitých věcí kombinací nákladového a výnosového způsobu					
CN - Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem		Kč		4 625 773,99	
CV - Cena budovy zjištěná výnosovým způsobem		Kč		2 700 000,00	
CV ≤ CN		ano / ne		ano	
Přepočet na R		-		CV-CN	
Hodnota R		Kč		1 925 773,99	
Výpočet ceny kombinací CN a CV		-		CV + 0,10 R	
Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu		Kč		2 892 577,40	

Tab. 28 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu objekt SOA3

Kombinace pokud není $CV \leq CN$

Výpočet ceny objektu SO A3 - sklad		Ocenění podle §31, vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění 199/2014Sb.			
Výpočet ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu (§ 31, příloha č. 23)					
Hala - §12 a příloha č. 9	Budovy pro průmysl bez jeřábových drah	typ	J	CZ-CC	1252
Volba skupiny dle analýzy rozvoje nemovité věci					
Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku					
Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast		ano / ne		ne	
Označení skupiny		C / D		D	
Výpočet ceny nemovitých věcí kombinací nákladového a výnosového způsobu					
CN - Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem		Kč		8 863 538,78	
CV - Cena budovy zjištěná výnosovým způsobem		Kč		14 000 000,00	
CV ≤ CN		ano / ne		ne	
Přepočet pro budovy typu J - pro budovy ostatních typů haly		-		CV	
Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu		Kč		14 000 000	

Výsledná hodnota určená kombinací výnosového a nákladového ocenění dle oceňovacího předpisu u oceňovacích objektů je rovna:

- SO A1 – administrativa = 6 738 000 Kč
- SO A2 – výroba = 2 893 000 Kč
- SO A3 – sklad = 14 000 000 Kč

CELKEM 23 631 000 Kč

6 OCENĚNÍ AREÁLU TRŽNÍ HODNOTOU

6.1 OCENĚNÍ STAVENÍCH OBJEKTŮ POMOCÍ PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Metoda přímého porovnání vychází hlavně z realitního trhu. Kde srovnáváme podobné nemovité věci. V metodě přímého porovnání, byli použity dvě varianty a to jak porovnání s prodejem nemovité věci a pronájmu. U této metody je komplikované, když se nejedná o typický objekt, jako jsou například byty v bytových domech ve větších městech, ale jde o atypický objekt jako je výrobní areál. Poté je mnohem složitější tuto metodu použít, z důvodu že je málo objektů k porovnání anebo jsou velice různorodé. Proto je důležité používat koeficienty úpravy a dobré zvážení jejich použití znalcem.

Nejlepší pro metodu přímého porovnání je mít k dispozici reálné prodeje, ke kterým došlo. Inzerované ceny, které jsou uváděny, málo kdy bývají reálné a ve většině případů dojde ke snížení ceny, proto musíme používat koeficienty úpravy. U oceňování oceňovaného areálu musel být použit Grubbsův parametrický test, aby byly vyloučeny extrémy, které by snižovaly reálnost výsledné ceny.

Metoda byla použita na tři druhy objektů a to jsou:

- Administrativa
- Výrobní hala
- Skladovací hala

Jejich výsledná cena s porovnávacího ocenění se nazývá cena obvyklá. V realitním trhu je to jedna z nejpoužívanějších metod, z důvodu známosti reálných prodejů z trhů.

V příloze č. 9 v přílohách diplomové práce jsou zpracovány podrobné popisy s fotografiemi porovnávaných objektů. Kde jsou zpracovány dvě varianty pro prodej a pronájem. Dále v přílohách jsou kompletní tabulky pro metodu přímého porovnání. V této části diplomové práce je udělán výpis výsledků daných porovnání.

U metody přímého porovnání byli zvoleny tyto koeficienty K:

- K_{CR} – Koeficient na redukci pramenů cen. Ceny redukujeme z důvodu, že ceny v této metodě nejsou z reálných trhů, ale z inzerovaných cen, které nejsou natolik objektivní

a výslední prodej bývá odlišný. U prodeje, byli ceny redukovány o 10% a u pronájmu o 20%.

- K1 – Koeficient polohy je jeden z nejdůležitějších koeficientů, který určuje možnosti areálu na průmyslovém trhu. U větších měst s rozšířeným průmyslem je větší poptávka o výrobní areály. Další z větších poptávek na trhu jsou trasy okolo dálnic, které vedou do zahraničí.
- K2 – Koeficient o velikosti objektu. Možnosti ve větších plochách, znásobují procento, že daný objekt bude dříve prodán/pronajat.
- K3 – Koeficient konstrukčního řešení, určuje z čeho je daný objekt postaven a jakou bude mít pravděpodobnou životnost stavby.
- K4 – Koeficient technického stavu, určuje v jakém je daný objekt stavu, jak moc je opotřeben a jakou bude mít životnost.
- K5 – Koeficient parkování, byl zvolen, jak z možností parkování osobních automobilů zaměstnanců, tak především pro nákladní dopravu a pro ní pojezdových ploch.
- K6 – Koeficient využití, má funkci jestli daný objekt má možnosti dalších příslušenství a pomocných objektů, které cenu nemovité věci zvyšují.
- K7 – Koeficient, kde sám znalec vezme v úvahu, jestli je daný objekt horší nebo lepší, než oceňovaný objekt.

Tab. 29 – Použité koeficienty K v tabulce výpočtu

Označení	Popis koeficientu
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu město / vesnice
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy dle konstrukčního řešení
K4	Koeficient úpravy na technický stav
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování
K6	Koeficient úpravy na samotný objekt - 0,98 nebo využití ostatních objektů - 1,0
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

V textové části, byla zvolena jedna tabulka pro přímé porovnání jako vzor. Která znázorňuje, jak tato metoda byla zpracována. Ostatní zpracované výpočty naleznete v příloze č. 10 v přílohách této diplomové práce. Podrobný popis výpočtu je zpracován v teoretické části diplomové práce.

Tab. 30 – Porovnávací metoda pro administrativu SOA1- Prodej

Přímé porovnání - SO A1 - administrativa			
č.	Lokalita	Převažující způsob využití stavby	Velikost - užitná plocha (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Strakonice</i>	<i>Hala</i>	<i>415,99</i>
1	Plzeň	Hala	5 830,0
2	Telč	Hala	592,0
3	Krásná Hora	Hala	846,0
4	Tábor	Hala	1 120,0
5	Hav. Brod	Hala	750,0
6	Pelhřimov	Hala	977,0
7	Tábor	Hala	89,0
8	Domažlice	Hala	1 180,0
9	Kladno	Hala	1 300,0
10	Hav. Brod	Hala	1 000,0

Přímé porovnání - administrativa - PRODEJ														
č.	<i>Cena požadovaná resp. zaplacená</i>	K _{CR}	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	<i>IO</i>	<i>Cena oceňovaného objektu odvozená</i>	
	Kč		Kč	Kč/m ²								K1× ... × K8	Kč/m ²	
1	29 000 000	0,90	26 100 000,0	4 477	1,10	1,06	1,01	1,01	1,00	1,00	1,02	1,21	3 700	
2	5 490 000	0,90	4 941 000,0	8 346	1,05	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	0,96	0,97	8 604	
3	6 500 000	0,90	5 850 000,0	6 915	0,98	1,00	0,99	0,94	1,00	1,00	0,93	0,85	8 135	
4	3 480 000	0,90	3 132 000,0	2 796	1,01	1,02	0,98	0,90	1,00	0,98	0,91	0,81	3 452	
5	14 990 000	0,90	13 491 000,0	17 988	1,03	0,99	0,99	0,97	1,00	0,98	0,97	0,93	19 342	
6	6 500 000	0,90	5 850 000,0	5 988	1,02	1,01	0,97	0,92	1,00	0,98	0,94	0,85	7 044	
7	1 913 500	0,90	1 722 150,0	19 350	1,05	0,98	1,02	1,02	1,00	1,00	1,03	1,10	17 591	
8	3 600 000	0,90	3 240 000,0	2 746	0,97	1,01	0,98	0,88	1,00	0,98	0,97	0,80	3 432	
9	28 605 000	0,90	25 744 500,0	19 803	1,00	1,02	1,00	0,98	1,00	0,98	0,99	0,97	20 416	
10	12 000 000	0,90	10 800 000,0	10 800	1,02	1,00	0,98	0,94	1,00	1,00	0,95	0,89	12 135	
Minimum				Kč/m ²	2 746								Kč/m ²	3 432
Maximum				Kč/m ²	19 803								Kč/m ²	20 416
Celkem průměr				Kč/m ²	9 921								Kč/m ²	10 385
Směrodatná výběrová odchylka					6 760	S								6 636
Variační koeficient					0,6814	(VK = S/celkový průměr)								0,6390
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s		3 749
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s		17 021
Cena domu stanovená přímým porovnáním												Kč		4 320 046
Cena domu zaokrouhlená na 10 000 Kč												Kč		4 320 000

Výsledná hodnota výrobního areálu je určena součtem tří hlavních objektů, jsou to administrativa, výroba a sklad. Cena obvyklá areálu včetně příslušenství a pozemků vychází u přímé porovnání pro prodej na **21 998 000 Kč** a pro pronájem na **2 699 000 Kč/rok**. Tato obvyklá cena je vždy orientační. Skutečná cena se vždy ukáže až na realitním trhu, za kterou daný investor danou nemovitou věc koupil, nebo si jí pronajmul.

Tab. 31 – Rekapitulace výsledků přímého porovnání - PRODEJ

PRODEJ	Plocha	Cena	Cena
	m ²	Kč/m ²	Kč
SO A1 - administrativa	415,99	10 385	4 320 046
SO A2 - výroba	645,12	6 725	4 338 504
SO A3 - sklad	1781,77	7 487	13 339 518
CELKEM			21 998 068
CELKEM zaokrouhleno			21 999 000

Tab. 32 – Rekapitulace výsledků přímého porovnání - PRONÁJEM

PRONÁJEM	Plocha	Cena za rok	Cena za rok
	m ²	Kč/m ²	Kč/ rok
SO A1 - administrativa	415,99	2 177	724 313
SO A2 - výroba	645,12	839	439 069
SO A3 - sklad	1781,77	1 059	1 535 886
CELKEM			2 699 267
CELKEM zaokrouhleno			2 700 000

Z tabulek přímého porovnání můžeme zjistit, že z pronájmu za osm a půl roku se nám vrátí cena dané nemovité věci. To platí pouze v případě, kdyby byl celou dobu areál pronajat bez výkyvů pronájmu (neplatiči, neúplné pronajetí areálu, atd.), což na realitním trhu není pravděpodobné. Musíme počítat s možností, že areál nebude celou dobu pronajat, popřípadě bude pronajat pouze částečně.

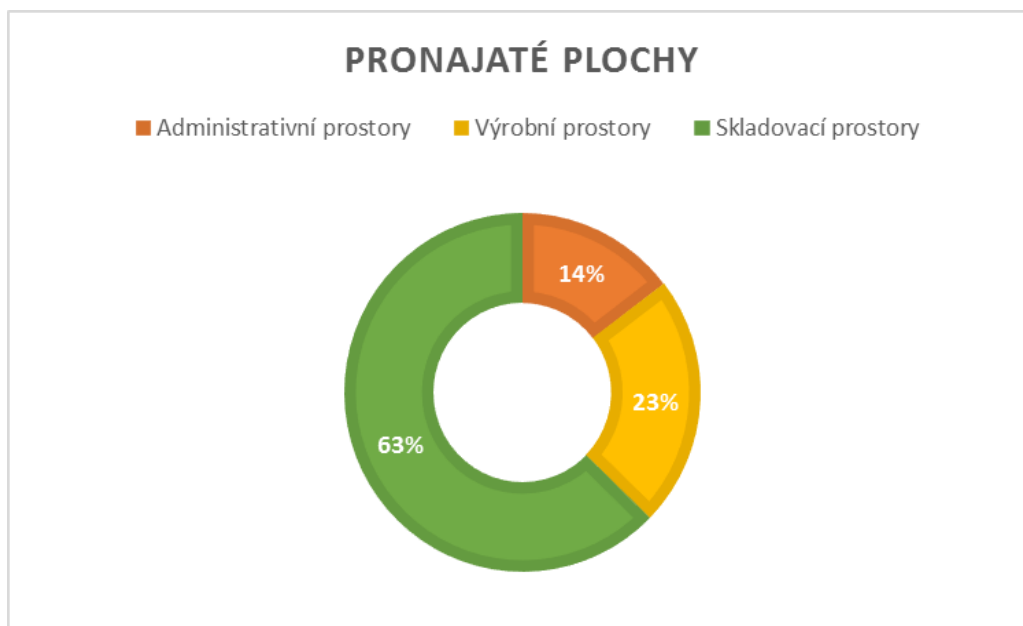
Proto je důležité pro majitele dané nemovité věci zvážit jestli daný areál pronajmout s rizikem pronájmů a s náklady na opravu anebo je výhodnější daný areál prodat. Vzhledem k tomu, že se jedná o novostavbu a výnosnost z pronájmu by i s rizikem začala být určité po 10 letech, volila bych spíše příjmy z pronájmu. A poté popřípadě odprodej po splacení nemovité věci pronájemem.

6.2 OCENĚNÍ STAVEBNÍCH OBJEKTŮ POMOCÍ VÝNOSOVÉ METODY

U výnosové metody nejdříve musíme zjistit výši pronájmu za rok, pro tyto účely ocenění byly použity hodnoty z přímého porovnání – pronájmu. Nemohly být použité reálné ceny pronájmu budov, z důvodu že daný areál nebyl nikdy pronajat a vlastník ho po celou dobu provozuje ve vlastní režii. Pro další výpočet je nutno znát cenu reprodukční a časovou všech dokončených staveb, které byly využity s nákladového způsobu ocenění.

Náklady na údržbu a provoz jsou stanoveny pomocí nižšího procenta, z důvodu že se jedná o poměrně nové objekty a náklady prozatím nebudou tolik vysoké. Předpoklad ekonomického využití objektů byl stanoven souhrnně pro všechny stavby na 30 let, lze možno uvažovat i o delším využití, vzhledem k tomu, že areál je 4 roky starý. Proto byl volen i druhý způsob využití, kde uvažuji využití na 45 let. Daň z nemovité věci byla spočítána pomocí daňové kalkulačky a ostatní výdaje byli voleny procentuálně z reprodukční ceny.

V současné době s ohledem na chování trhu v oblasti nabídky a poptávky v dané lokalitě, spíše pronájmy vážnou. Je to i danou lokalitou, kde se areál nachází. Investoři mají větší zájem danou nemovitou věc pořídit nežli si jí pronajmout. Tento trend pronájmu se vyskytuje více u průmyslových měst a dálnic, což oceňovaný objekt je od těchto center vzdálený cca 100 km. Z toho důvodu u přímé metody byl použit srážkový koeficient ve výši 20% a následné ceny pronájmu vložené do výnosové metody.



Graf 4 – Procenta pronajatých ploch

Tab. 33 – Výpočet výnosové hodnoty s ekonomickým využitím na 30 let

Výnosová hodnota

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt	Výměra pronajatých prostor (m ²)	Nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Administrativní prostory	416	Kč	724 313,08
Výrobní prostory	645	Kč	439 068,67
Skladovací prostory	1 782	Kč	1 535 885,74
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč	2 699 267,49
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)		49 774 016,91
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)		46 882 495,57
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 amortizace	u (%) ..i		3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)		1,030
<i>Výpočet výdajů</i>			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena) - pomocí daňové kalkulačky	Kč		37 800,00
Pojištění - (0,8*RC)/1000	Kč		39 819,21
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč		985 435,33
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč		746 610,25
Správa nemovitostí (0,1%)	Kč		49 774,02
Účetnictví	Kč		14 932,21
Služby bance	Kč		0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč		0,00
Celkem výdaje ročně	Kč		1 874 371,02
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem	Kč		2 699 267,49
Výdaje ročně celkem	Kč		1 874 371,02
Čisté roční nájemné	Kč		824 896,47
Výpočet výnosové hodnoty			
Čisté roční nájemné	Kč		824 896,47
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%		6,50
Cena vypočtená výnosovou metodou	Kč		12 690 714,97
Cena vypočtená výnosovou metodou - zaokrouhleno	Kč		12 690 000

Tab. 34 – Výpočet výnosové hodnoty s ekonomickým využitím na 45 let

Výnosová hodnota

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt	Výměra pronajatých prostor (m ²)	Nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Administrativní prostory	416	Kč	724 313,08
Výrobní prostory	645	Kč	439 068,67
Skladovací prostory	1 782	Kč	1 535 885,74
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč	2 699 267,49
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	49 774 016,91
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	46 882 495,57
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	45,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,030
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena) - pomocí daňové kalkulačky		Kč	37 800,00
Pojištění - (0,8*RC)/1000		Kč	39 819,21
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	505 635,95
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	746 610,25
Správa nemovitostí (0,1%)		Kč	49 774,02
Účetnictví		Kč	14 932,21
Služby bance		Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0,00
Celkem výdaje ročně		Kč	1 394 571,64
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem		Kč	2 699 267,49
Výdaje ročně celkem		Kč	1 394 571,64
Čisté roční nájemné		Kč	1 304 695,85
Výpočet výnosové hodnoty			
Čisté roční nájemné		Kč	1 304 695,85
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		%	6,50
Cena vypočtená výnosovou metodou		Kč	20 072 243,86
Cena vypočtená výnosovou metodou - zaokrouhleno		Kč	20 070 000

Cena areálu, které byla určena výnosovou metodou na 30 let, je rovna **12 690 000 Kč**.

Cena areálu, které byla určena výnosovou metodou na 45 let, je rovna **20 070 000 Kč**.

6.3 OCENĚNÍ POZEMKŮ NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY

Ocenění pozemků Naegeliho metodou, není příliš složité. Metoda využívá klíče třídy polohy, které jsou znázorněny v tab. 35 a 36., kde podle nich určíme výslednou třídu polohy. Metoda vychází především z reprodukční ceny všech staveb na pozemku. Výchozí reprodukční cena je určena pomocí nákladové metody.

Výhodou metody je především, že tato metoda může být použita převážně ve většině případů ocenění stavebních pozemků. A to hlavně tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou okolních pozemků.

U výpočtu cen pozemků byly použity dva způsoby. Kde první způsob byl oceněn s venkovními úpravy, podle úpravy pro Českou republiku Ústavem soudního inženýrství VUT v Brně. Druhý způsob je ocenění pouze z reprodukční cena bez venkovních úprav.

Tab. 35 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou s venkovními úpravy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy - s venkovními úpravy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst	2
II - Intenzita využití pozemku	průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)	2
Průměr		2,40
VI - Povyšující faktory	nejsou	—
VII - Redukující faktory	nejsou	—
Výsledná třída polohy	(I + II + III + IV + V+...) / 5 ..	2,40
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		3,30
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		4,50

Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		3,78
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	49 774 016,91
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	1 955 370,86
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	30 654
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	2 800,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	8 400
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	22 254
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	232,78
<i>Cena základní plochy (Cz)</i>	<i>Kč</i>	<i>1 955 371</i>
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	58,20
<i>Cena přebývajících plochy (Cp)</i>	<i>Kč</i>	<i>1 295 084,02</i>
Cena celého pozemku	(zaokrouhleno) Kč	3 250 500
Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"	Kč / m ²	232,7822
Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"	Kč / ha	2 327 822

Tab. 36 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou bez venkovními úpravy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy - bez venkovními úpravy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst	2
II - Intenzita využití pozemku	průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)	2

Průměr		2,40
VI - Povyšující faktory	nejsou	—
VII - Redukující faktory	nejsou	—
Výsledná třída polohy	(I + II + III + IV + V+...) / 5 ..	2,40
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		3,30
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		4,50
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		3,78
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	39 375 631,69
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	1 546 870,59
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	30 654
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	2 800,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	8 400
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	22 254
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	184,15
<i>Cena základní plochy (Cz)</i>	<i>Kč</i>	<i>1 546 871</i>
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	46,04
<i>Cena přebývajících plochy (Cp)</i>	<i>Kč</i>	<i>1 024 525,54</i>
Cena celého pozemku	(zaokrouhleno) Kč	2 571 400
Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"	Kč / m ²	184,1513
Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"	Kč / ha	1 841 513

Cena pozemku Naegeliho metodou s venkovními úpravami je **3 251 000 Kč.**

Cena pozemku Naegeliho metodou bez venkovních úprav je **2 571 000 Kč.**

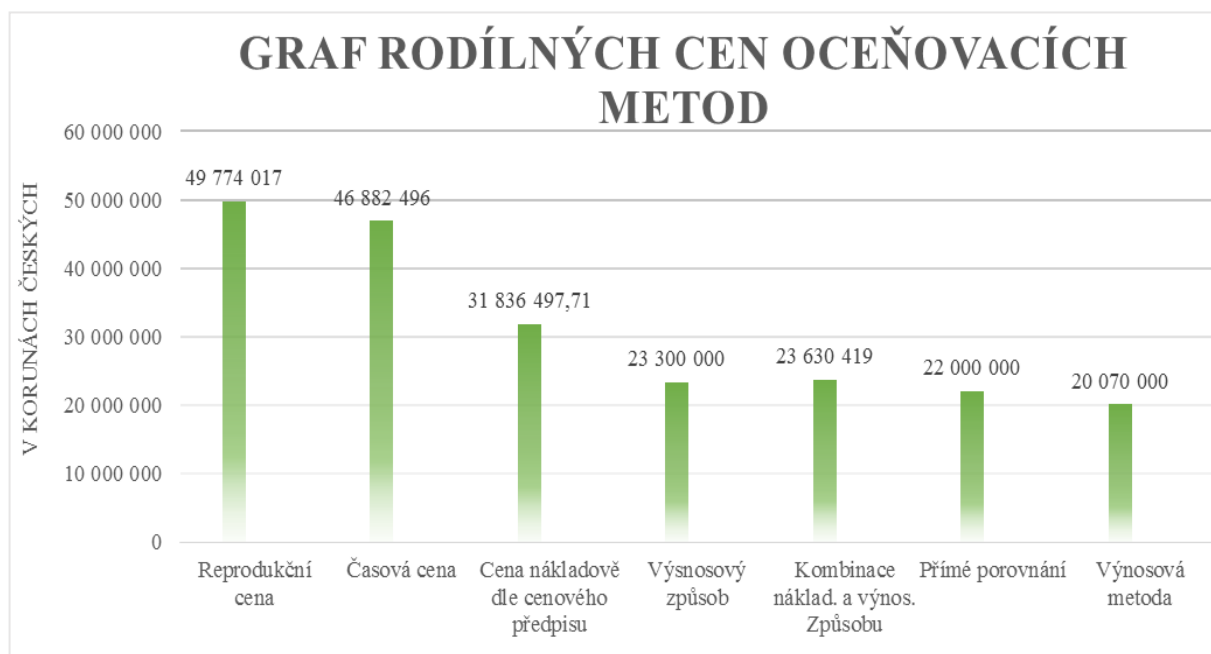
7 REKAPITULACE OCENĚNÍ AREÁLU A ANALÝZA VÝSLEDKŮ

V následujících tabulkách a grafech jsou znázorněny výsledné ceny jednotlivých metod oceňování. Pomocí těchto metod musí odhadce stanovit obvyklou cenu, kterou určuje dle vlastního uvážení. Cena obvyklá je stanovena na konci této kapitoly.

V rekapitulaci zpracovány dvě tabulky s grafy, první graf znázorňuje ocenění areálu a druhý je pro ocenění pozemků.

Tab. 37 – Přehled cen použitých metod při ocenění areálu

Ocenění pomocí cenového přepisu					Ocenění tržní hodnotou	
Nákladový způsob			Výnosový způsob [Kč]	Kombinace nákladového a výnosového způsobu [Kč]	Přímé porovnání [Kč]	Výnosová metoda [Kč]
Reprodukční cena [Kč]	Časová cena [Kč]	Cena nákladově dle cenového předpisu [Kč]				
49 774 017	46 882 496	31 836 498	23 300 000	23 630 419	22 000 000	20 070 000



Graf č. 4 – Graf rozdílných cen oceňovacích metod

Jak můžeme vidět, tak nejvyšší cenou je cena reprodukční a dále ceny, které jsou též počítány podle cenového předpisu. Je pravda, že vyhláška se snaží přiblížit ceny k reálnému trhu za pomoci koeficientů. Trh je, ale za každé situace různorodý a každá nemovitá věc bude vycházet rozdílně. U specifických objektů většinou administrativní cena vychází větší než u ostatních metod, jako je přímé porovnání nebo metoda výnosového

způsobu. Za to u rodinných a bytových domů to může být na opak. Například v hlavním městě ocenění nákladově bude vycházet o mnoho méně, než je cena reálná z důvodu velké poptávky.

Nejvíce současnou situaci na trhu vystihuje metoda přímého porovnání, u které se používají ceny podobných objektů. Podmínkou u této metody je, že máme dostatečnou databázi inzerovaných objektů – nejlépe, když odhadce zná reálné ceny prodejů obdobných objektů. Bohužel v českém realitním trhu, není tolik možností najít ideální podobné objekty a proto větší váhu při ocenění má vlastní uvážení znalce.

Výnosový způsob ocenění má výhodu, že zohledňuje současné a budoucí výnosy z pronájmu, nebo možného pronájmu v celém objektu. Dále zohledňuje veškeré náklady spojené s provozem objektu včetně rizika pronájmu.

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pracuje jak s podklady z nákladového způsobu, tak z výnosového způsobu. Díky tomu se přibližuje víc k reálné tržní ceně. Metoda díky kombinaci zohledňuje jak počáteční cenu nemovité věci, tak i budoucí výnosy z pronájmu. Výhodou je, že podle metody se můžeme rozhodnout, jestli daný objekt je výhodné zrekonstruovat anebo postavit nový objekt. Vzhledem k tomu, že oceňovaný objekt je starý pouze 4 roky vyplatí se objekt zachovat a využívat ho nadále.

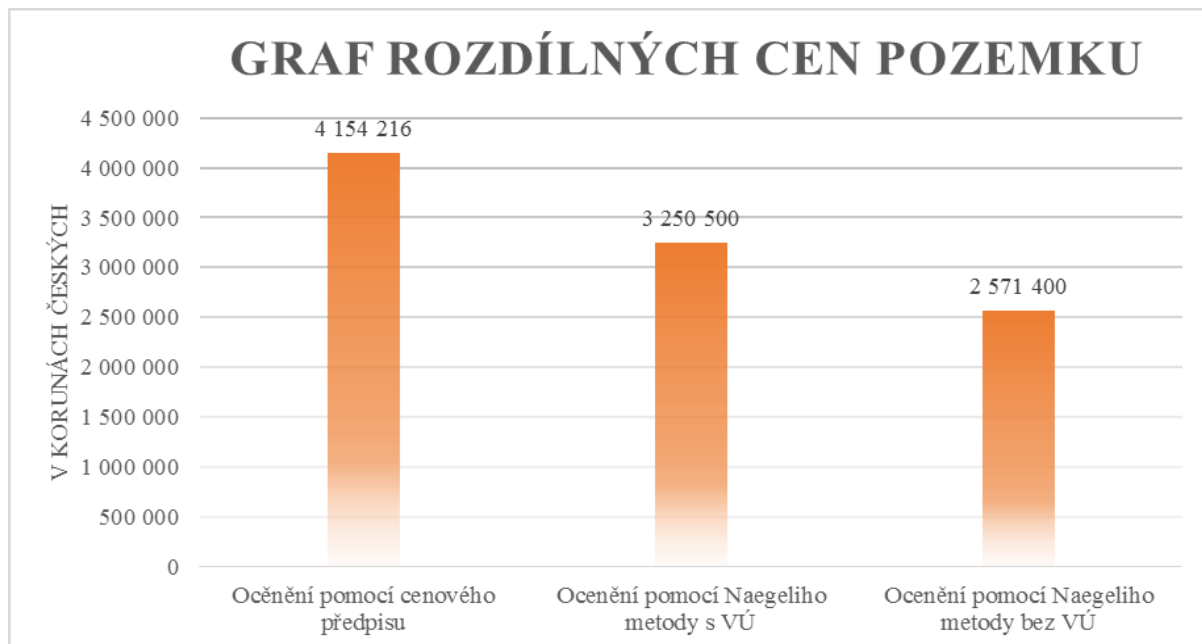
Poslední z použitých metod je výnosová metoda, která má výhodu, že využívá výsledky z metodou přímého porovnání a tím promítá reálný trh do této metody. Dále zobrazuje veškeré vznikající náklady. Tím odhaduje budoucí generované zisky a náklady nemovité věci. Dalším velkým ovlivněním ceny při výpočtu je odhad ekonomického využití objektu, kde je doporučena max. hranice 30 let. Vzhledem k tomu, že se jedná o téměř nový objekt, zvolila jsem do výsledného porovnání v grafu cenu, kde ekonomické využití je nastaveno na dobu 45 let. Dle odhadu celkové životnosti předpokládám, že daný objekt by mohl být využíván i více let.

Odhad obvyklé ceny, by se měl nejvíce přiblížit reálné ceně prodeje. A proto byla tato cena určena pomocí přímé metody a výnosové metody na 21 850 000 Kč.

Odhad ceny obvyklé areálu: 21 850 000 Kč

Tab. 38 – Přehled cen použitých metod při ocenění pozemků

Ocenění pomocí cenového předpisu [Kč]	Ocenění pomocí Naegeliho metody s VÚ [Kč]	Ocenění pomocí Naegeliho metody bez VÚ [Kč]
4 154 216	3 250 500	2 571 400



Graf č. 5 – Graf rozdílných cen pozemku

V tabulce 37 je následně zpracován přehled ocenění pozemku. U ocenění dle cenového předpisu je základní cena daná a můžeme jí ovlivnit pouze pomocí koeficientů. Další výrazné ovlivnění ceny je v indexem polohy, kde záleží, jaká stavba stojí na pozemku. Dá se říci čím atraktivnější stavba tím i vyšší cena pozemku. U oceňovaného pozemku, byla využitá stavba skladu z důvodu, že má největší objemové zastoupení. Tím je cena nižší, než kdyby byla použita budova administrativy. Rozdíl v ocenění pozemku s administrativní budovou na pozemku by byl o cca 750 000 Kč vyšší.

Další ocenění je pomocí Naegeliho metody s venkovními úpravami a bez venkovních úprav. Tato metoda přímo využívá reprodukční cenu všech staveb na pozemku. Podstatou metody je, že pomocí klíčů třídy polohy zohledníme všeobecnou situaci, intenzitu využití pozemku, dopravu, obyvatelstvo a atd. U metody jde především o tržní hodnotu pozemku.

Odhad obvyklé ceny pozemku pomocí obou metod vyšel shodně.

Odhad ceny obvyklé pozemku: 3 700 000 Kč

8 POSOUZENÍ NEJLEPŠÍHO MOŽNÉHO VYUŽITÍ OBJEKTŮ AREÁLU A STANOVENÍ ROZVOJOVÝCH MOŽNOSTÍ

Dalším důležitým bodem při oceňování nemovité věci je určení možnosti nejlepšího využití stavby a pozemků a poté rozvojové možnosti objektů. U ocenění objektů zjistíme jejich současnou hodnotu, kde poté srovnáváme možnosti jiného využití s potenciální nejvyšší danou hodnotou. Aby mohli, vzniknou potenciální možnosti jiného využití, musí být dodrženy základní podmínky:

- **Legálně přístupné** – týkající se dokumenty: územní plán, stavební předpisy, vyhlášky, nařízení, soukromá omezení, ekologické standardy, kategorizaci užití.
- **Finančně dostupné a opodstatněné** – posouzení návratnosti investice, pomocí odhadu hrubých příjmů.
- **Fyzicky proveditelné** – vlastnosti pozemku jedná se o velikost, tvar, různé druhy nebezpečí atd. Tvar a velikost velice rozhoduje o možnostech přístaveb a rozšíření využití.
- **Výnosné více než současné využití** – vybereme nejvíce výnosovou variantu.

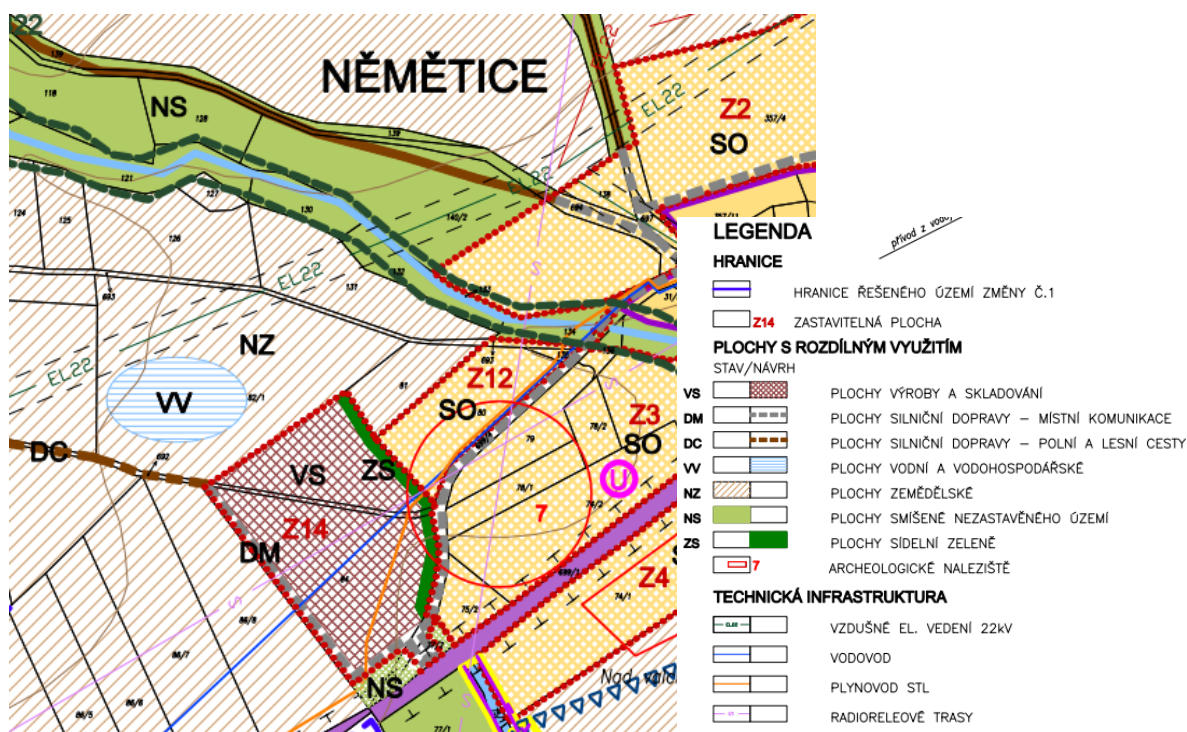
V těchto bodech je důležité říci, že musíme znát dobře územní plán, protože se od něho odvíjí využití pozemku. Podle územního plánu zjistíme, jak je možno využívat daný pozemek. V této souvislosti je třeba říci, jestli jsou možnosti změny legislativy a pokud jsou, pak musíme brát v úvahu nutné náklady, které jsou s touto změnou spojeny a započítat je do kalkulace. Samotný územní plán mění obec, která vyžaduje a zpracovává potřebné podklady. To podmiňuje další bod financí, kde je nutné se rozhodnout, že dané investice budou výhodné. Jestli se vyplatí stavbu zdemolovat, přestavět, přistavět anebo zachovat v původním stavu. Nakonec se musí zvážit, jaká z variant bude nejvíce výnosná v budoucích výnosech a nákladech.

8.1 NEJLEPŠÍ MOŽNÉ VYUŽITÍ OBJEKTŮ AREÁLU

Na začátku je důležité říci jak je daná nemovitá věc, vedena v územním plánu obce Němětice a dostupnost inženýrských sítí a jejich kapacit.

V územním plánu je vidět na obr. 17, že pozemek je rozdělen na více ploch s rozdílným využitím. Vyznačení Z14 červeným obrysem je zastavitelná plocha, další část pozemku s označenou plochou NZ je plocha pro zemědělství. Šrafa hnědé barvy a s čtverečkovým vzorem s označením VS je plocha pro výrobu a skladování.

Toto označení nám určuje, že změnu v rozsáhlejší měřítku, jako je přestavba např. na ubytovací zařízení, restaurace a jiné, by bylo náročnější vůči legislativě tak i zdoluhavé kvůli změně územního plánu. Proto bych se u této nemovité věci držela daného využití a to výroby a skladu (tento poměrně nový areál je k těmto účelům vybudován). Za nejlepší možné řešení je využití areálu k různým druhům výroby a skladování, možnosti pronájmu více pronájemců, nebo prodej více vlastníkům atd.



Obr. 17 – Územní plán obce Němětice (13)

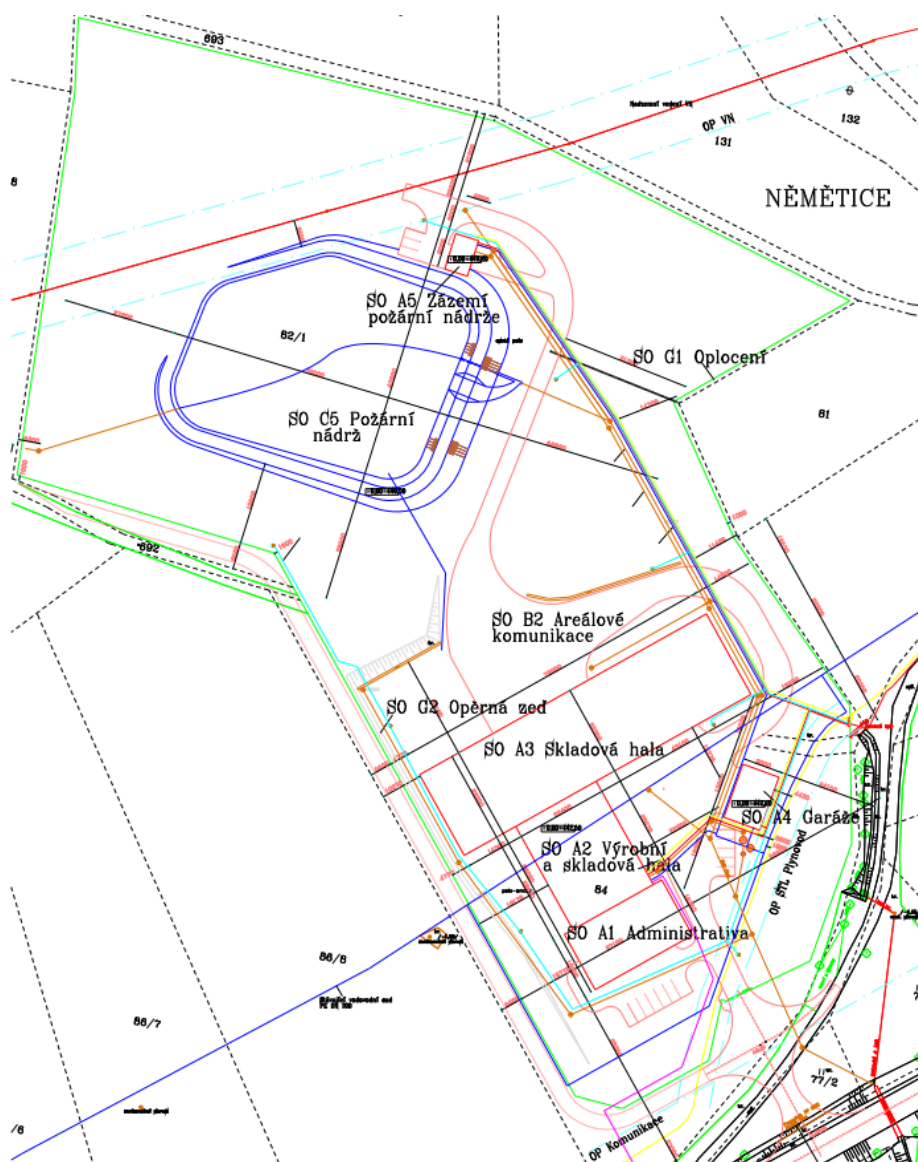
Oceňovaný areál je v současné době využíván k výrobě látek a ostatních doplňků k šití. Areál je přizpůsobený ke kompletnímu provozu firmy. Má svoje vlastní administrativní prostory včetně rozsáhlé prezentační plochy, kde je možno prezentovat své výrobky. Dále areál má dvoupatrovou výrobní halu s možným průchodem do skladovací haly, která je velmi rozsáhlá a zastavěnou plochou má cca 1780 m². Sklad je vybaven plošnými regály.

Nejlepší možné využití pro daný areál je různorodost výroby, dle daného investora, který tento komplex využije pro své podnikatelské záměry. Doporučovala bych využití spíše na výrobu drobných výrobků a zboží např. elektrotechniku, nábytkářské výrobky či možnost přestavění na výrobu potravin. Nejvýhodnější výroba pro realizovaný prodej v areálu je

elektrotechnika, o kterou je větší zájem na trhu. Oceněný areál byl ohodnocen pomocí nákladového způsobu na **31 836 500 Kč**. Cena obvyklá byla stanovena na **21 850 000 Kč**.

8.2 STANOVENÍ ROZVOJOVÝCH MOŽNOSTÍ

U rozvojových možností je důležité posoudit, jaké máme možnosti k rozvoji. U oceňovaného areálu se nejdříve musíme zaměřit na územní plán (popřípadě regulační plán), který nám určí využití a možnosti rozvoje. Dalším důležitým ukazatelem je situace stavby, kde můžeme posoudit možnosti další přístavby nebo výstavby.



Obr. 18 – Situace výrobního areálu

Když posoudíme naše možnosti rozvoje podle situace stavby a územního plánu, zjistíme, že nejsou moc velké možnosti nové výstavby nebo přístavby. Severní část pozemku je vedena v KN, jako plocha zemědělská, kde by bylo nutné žádat o vyjmutí zemědělské půdy z půdního fondu a v tomto případě by obec nejspíš nevyhověla, protože jeden z požadavků na

výstavbu areálu bylo zachovat stávající zeleň a kolem východní části plotu vysadit nové stromy. U zastavitelné plochy, by byla možnost v rozšíření krytých garáží, anebo menší přístavba přístřešků pro skladování. Větší rozvoj na zastavitelné ploše, by nebyl reálný, z důvodu okolní zeleně a malé ploše.

Další možnosti rozvoje je změna využití objektu, kde tato možnost je více reálná. Areál je postaven v modernějším duchu a tím by poskytoval více druhu možností pro výrobu.

Těž musíme posoudit současné využití, jestli neexistuje lepší varianta. Jedná se o poměrně nový areál a doporučovala bych ho využívat nadále bez větších změn. Kde tato možnost byla posouzená ve výnosové metodě, která určila, že areál by mohl přinášet výnosy dalších 30 let a možná ještě déle bez větších zásahů a oprav.

Nejvíce by se zlepšila poptávka po areálu, kdyby se dokončila dálnice D4. Dálnice povede přes Písek až do hlavního města Prahy. Trasa pro nákladní automobily by se značně zrychlila a automobily by uráželi pouze 25 km mimo dálnici, kde je vzdálen areál od budoucí dálnice. Výstavba dálnice v některých úsecích je provedena, ale celkové dokončení je prozatím neznámé. Další pokračování výstavby by mělo začít druhé polovině v roce 2017 a to v úseku mezi Pískem a Příbramí, kde podle Ministerstva dopravy je předpoklad dokončení do roku 2021.

Na závěr rekapitulace bych zhodnotila, že není mnoho možností rozvoje daného areálu a sám areál má možnosti výnosů, bez větších úprav. Největším rozvojem pro areál je vybudování okolních komunikací a dálnice, kde tato možnost je závislá na státním rozpočtu a vládě.

9 ZÁVĚR

Diplomová práce je zpracována na téma „Ocenění a posouzení rozvojových možností nemovitých věcí výrobního areálu obvyklou cenou“. Byli zpracovány dvě části a to teoretická a praktická část. Hlavní cílem bylo ocenění nemovitých věcí a určení obvyklé ceny a posouzení rozvojových možností.

V první části diplomové práce je popsána teorie, kde jsem se snažila co nejlépe popsat, jak názvosloví, tak především jednotlivé metody ocenění (podle cenového předpisu a tržní ocenění). Každá z metod má své klady a zápory, které najdete u popisu každé z nich.

V další části diplomové práce je popsána lokalita na Strakonicku a popis situace na trhu s výrobními areály a především kompletně popsán popis oceňovaných objektů s fotografiemi a faktory, které ovlivňují jejich cenu.

Pro ocenění byl vybrán výrobní areál, který se skládá z pěti objektů. Jedná se o dominantní budovu administrativy, která má ve vstupní hale rozsáhlé prezentační plochy pro dané výrobky. Dále se zde nachází moderní výrobní hala určená k výrobě látek a k potřebám k šití a rozlehlý sklad o výměře 1800 m². Tyto tři objekty byli hlavními objekty ocenění a jsou použity ve všech metodách ocenění. Dále jsou dva objekty garáže pro tři osobní automobily a technická zázemí, které jsou propojeny s hlavními objekty.(jestli je těch zázemí více). Jako poslední jsou v areálu oceněny venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky.

Jako první způsob ocenění bylo stanovení administrativní ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, konkrétně způsob nákladový. Tato metoda se nejvíce používá v případech, kdy je ocenění vyžadováno právními předpisy nebo u procesů orgánů veřejné moci (soudy). Metoda totiž nemá velké možnosti se přiblížit reálnému trhu a cena je většinou rozdílná od ceny obvyklé. Cena areálu stanovená nákladovou metodou byla stanovena na **31 836 000 Kč**.

Jako další varianta ocenění byla zvolena metoda výnosového způsobu ocenění, která se též řídí podle oceňovací vyhlášky. Tato metoda se více blíží k reálné ceně objektu a cena byla určena na **23 300 000 Kč**.

Jako poslední metoda ocenění, podle oceňovacích předpisů, byla použita kombinace výnosového a nákladového způsobu. Ta hledá optimální cenu nemovité věci mezi nákladovým a výnosovým způsobem a cena byla určena na **23 630 000 Kč**.

Po ocenění podle předpisů jsem se dále věnovala tržnímu ocenění, u kterého jsem zvolila metodu přímého porovnání. K výpočtu byla vytvořena databáze prodeje a pronájmu obdobných nemovitých věcí a jejich požadovaných cen. Databáze byla tvořena za pomoci inzerovaných cen na trhu, skutečné ceny z prodeje nebyly k dispozici. Díky tomu, že se jedná pouze o inzerované ceny, byly použity koeficienty odlišnosti. Z výsledného grafu 4, je patrné, že jde o jednu z nejmenších cen. Konečnou cenu určuje realitní trh s nemovitými věcmi, ke které se nejvíce přibližuje cena obvyklá. Zde je důležité říci, že podobných výrobních areálů není mnoho a určená cena díky tomu může být zkreslená. Výsledná cena u metody přímého porovnání byla určena na **22 000 000 Kč**.

Jako poslední tržní metoda byla zvolena metoda výnosová, která má podobnou váhu při určení ceny obvyklé jako metoda přímého porovnání. Při určení obvyklé ceny jsem nejvíce přihlížela k těmto dvěma výsledným cenám.

U výrobních areálů je těžké určit cenu obvyklou, protože se jedná se o velmi specifické objekty. Na současném trhu je vysoký rozvoj průmyslu, ale převládající trend je spíše zakoupení pozemku a stavění „na zelené louce“ dle vlastních představ bez nutnosti se přizpůsobovat podmínkám, které nejsou ideální. Myslím si, že daný oceňovaný areál má větší šanci pronájmu a prodeje než starší areály z důvodu, že do výrobního areálu nemusí být vložen větší obnos financí jiný, než na přizpůsobení technologického zařízení procesu výroby, protože se jedná se pouze o čtyři roky starý areál.

Jedna z nevýhod areálu je jeho poloha, která je velice vzdálená k průmyslovým zónám a prozatím ani v jeho blízkosti nevede dálnice. Proto byla vypočtená cena nižší, než je běžný standart. Obvyklá cena byla v tomto případě stanovena na **21 850 000 Kč**.

Poslední kapitola diplomové práce se zabývá nejlepší možné využití a rozvojové možnosti areálu, tzv. metodou HABU. Nejprve byla obecně popsána tato problematika a poté aplikována na zhodnocení areálu. Ze zhodnocení vyplynulo, že areál lze využívat nadále k určenému využití bez rozvojových možností, tak aby byl stále výnosový ještě po několik let.

10 SEZNAM ZDROJŮ

10.1 POUŽITÉ CITACE

- [1] Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.
- [2] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, §27
- [3] Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Ing. Pavel Klika, Teorie oceňování nemovitostí, vydalo: Vysoké učení technické v Brně, 2012
- [5] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] BRADÁČ A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické 18 nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0,
- [8] Kokoška, J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. Praha: Nakladatelství ARCH, 1998, s. 7

10.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY A KNIŽNÍ DÍLA

- (1) Ocenění podle českých stavebních standardů, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- (3) BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přepracované vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0

10.3 ELEKTRONICKÉ PRAMENY

- (4) Tzb-info.cz [online]. 2016 [cit. 2016-06-20]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejeho-stanoveni>

- (5) Tzb-info.cz [online]. 2016 [cit. 2016-06-30]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/regenerace-domu/8517-planovani-oprav-objektu-na-zaklade-fyzicke-a-ekonomicke-zivotnosti>
- (6) Rts.cz [online]. 2016 [cit. 2016-07-05]. Dostupné z: <http://www.rts.cz/dok/obkladac-dlazdic.pdf>
- (7) Vutbr.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=65979
- (8) Googlemaps.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-15]. Dostupné z: https://www.google.cz/maps/@49.1952064,13.8803925,3a,75y,54.09h,71.42t/data=!3m6!1e1!3m4!1sf1nyWpZ7ut-krPK6k_HPaw!2e0!7i13312!8i6656
- (9) Czso.cz [online]. 2016 [cit. 2016-07-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>
- (10) Mapy.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-15]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=13.8805235&y=49.1946958&z=14&source=muni&id=312&q=n%C4%9Bm%C4%9Btice>
- (11) Cuzk.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-15]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>
- (12) Cuzk.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- (13) Obec-nemetice.cz [online]. 2016 [cit. 2016-09-10]. Dostupné z: <http://www.obec-nemetice.cz/web/plan.html>
- (14) Bc. KRECHLER, Ondřej. Analýza metod ocenění výrobního areálu [online]. Brno, 2013 [cit. 2016-09-15]. Dostupné z: Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

11 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

KN – katastr nemovitostí

NOZ – nový občanský zákoník

ČSN - české technické normy

VOC - oceňovací vyhláška

THU - technickohospodářské ukazatele

ČUZK - Český úřad zeměměřický a katastrální

PZP - průměrná zastavěná plocha

PVP - průměrná výška podlaží

OP – obestavěný prostor

12 SEZNAM OBRÁZKŮ A GRAFŮ

12.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Příklad zastavěné plochy dle 183/2006 Sb., stavební zákon	17
Obr. 2 – Metoda přímého porovnání	29
Obr. 3 – Metoda nepřímého porovnání	30
Obr. 4 – Podíl ceny pozemku z ceny nemovitosti podle Naegeliho	34
Obr. 5 – Fotografie obce Němětice	38
Obr. 6 – Vyznačení obce Němětice	39
Obr. 7 – Znázorněná poloha areálu	39
Obr. 8 – Výpis z katastru nemovitostí pro stavební pozemek 104	40
Obr. 9 – Půdorys 1. NP oceňovaného areálu	41
Obr. 10 – Zobrazení celého areálu	45
Obr. 11 – Fotodokumentace objektu SO A1	46
Obr. 12 – Fotodokumentace objektu SO A2	47
Obr. 13 – Fotodokumentace objektu SO A3	48
Obr. 14 – Fotodokumentace objektu SO A4	49
Obr. 15 – Fotodokumentace objektu SO A5	50
Obr. 16 – Katastrální mapa pozemků	52
Obr. 17 – Územní plán obce Němětice	89
Obr. 18 – Situace výrobního areálu	90

12.2 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 - Průběh jednotlivých metod opotřeбенí objektu	23
Graf 2 – Rizikovost u jednotlivých komodit trhu	31
Graf. 3 – Graf tržní rovnováhy	43
Graf 4 – Graf rozdílných cen oceňovacích metod	79
Graf 5 – Graf rozdílných cen pozemku	79

13 SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Příklad řazení položkového rozpočtu	24
Tab. 2 – Výpis obce Němětice z Malého lexikonu obcí ČR – 2015	38
Tab. 3 – Seznam oceňovaných objektů a venkovních úprav	45
Tab. 4 – Podrobný popis objektu SO A1	46
Tab. 5 – Popis objektu SO A2	47
Tab. 6 – Popis objektu SO A3	48
Tab. 7 – Popis objektu SO A4	49
Tab. 8 – Popis objektu SO A5	50
Tab. 9 – Přehled zastavěných ploch a obestavěných prostor	51
Tab. 10 – Seznam oceňovacích pozemků	53
Tab. 11 – Výpočty obestavěných prostor a průměrné výšky	56
Tab. 12 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA1	60
Tab. 13 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA2	60
Tab. 14 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA3	61
Tab. 15 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA4	62
Tab. 16 – Výřez výpočtu nákladového způsobu pro objekt SOA5	62
Tab. 17 – Ocenění pozemku par. č. 104 dle cenového předpisu	64
Tab. 18 – Ocenění pozemku par. č. 1259 dle cenového předpisu	65
Tab. 19 – Ocenění pozemku par. č. 103 dle cenového předpisu	66
Tab. 20 – Rekapitulace ocenění venkovních úprav	67
Tab. 21 – Výřez ocenění trvalých a okrasných rostlin ve výrobním areálu	68
Tab. 22 – Rekapitulace nákladového způsobu	69
Tab. 23 – Ocenění pomocí výnosové metody u objektu SOA1	70
Tab. 24 – Ocenění pomocí výnosové metody u objektu SOA2	71
Tab. 25 – Ocenění pomocí výnosové metody u objektu SOA3	72

Tab. 26 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu objekt SOA1	73
Tab. 26 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu objekt SOA2	74
Tab. 26 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu objekt SOA3	74
Tab. 29 – Použité koeficienty K v tabulce výpočtu	76
Tab. 30 – Porovnávací metoda pro administrativu SOA1- Prodej	77
Tab. 31 – Rekapitulace výsledků přímého porovnání – PRODEJ	78
Tab. 32 – Rekapitulace výsledků přímého porovnání – PRONÁJEM	78
Tab. 33 – Výpočet výnosové hodnoty s ekonomickým využití na 30 let	80
Tab. 34 – Výpočet výnosové hodnoty s ekonomickým využití na 45 let	81
Tab. 35 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou s venkovními úpravy	82
Tab. 36 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou bez venkovními úpravy	83
Tab. 37 – Přehled cen použitých metod při ocenění areálu	85
Tab. 38 – Přehled cen použitých metod při ocenění pozemků	87

14 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Mapa okolí areálu	3
Příloha č. 2 - Letecký snímek obce němětice	4
Příloha č. 3 – Informace z katastru nemovitostí	5
Příloha č. 4 – Rozložení areálu	9
Příloha č. 5 – Územní plán obce němětice.....	10
Příloha č. 7 - Výpočet ceny stavebních objektů nákladovým způsobem.....	11
Příloha č. 7 - Ocenění venkovních úprav nákladovou metodou	26
Příloha č. 8 - Ocenění trvalých a okrasných rostlin nákladovým způsobem	37
Příloha č. 9 - Metoda přímého porovnání databáze	39
9.1 <i>Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA1</i>	39
9.2 <i>Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA2</i>	44
9.3 <i>Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA3</i>	49
9.4 <i>Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA1</i>	54
9.5 <i>Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA2</i>	59
9.6 <i>Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA3</i>	64
Příloha č. 10 - Metoda přímého porovnání výpočet	68
10.1 <i>Přímé porovnání PRODEJ – výpočet</i>	68
10.2 <i>Přímé porovnání PRONÁJEM – výpočet</i>	77