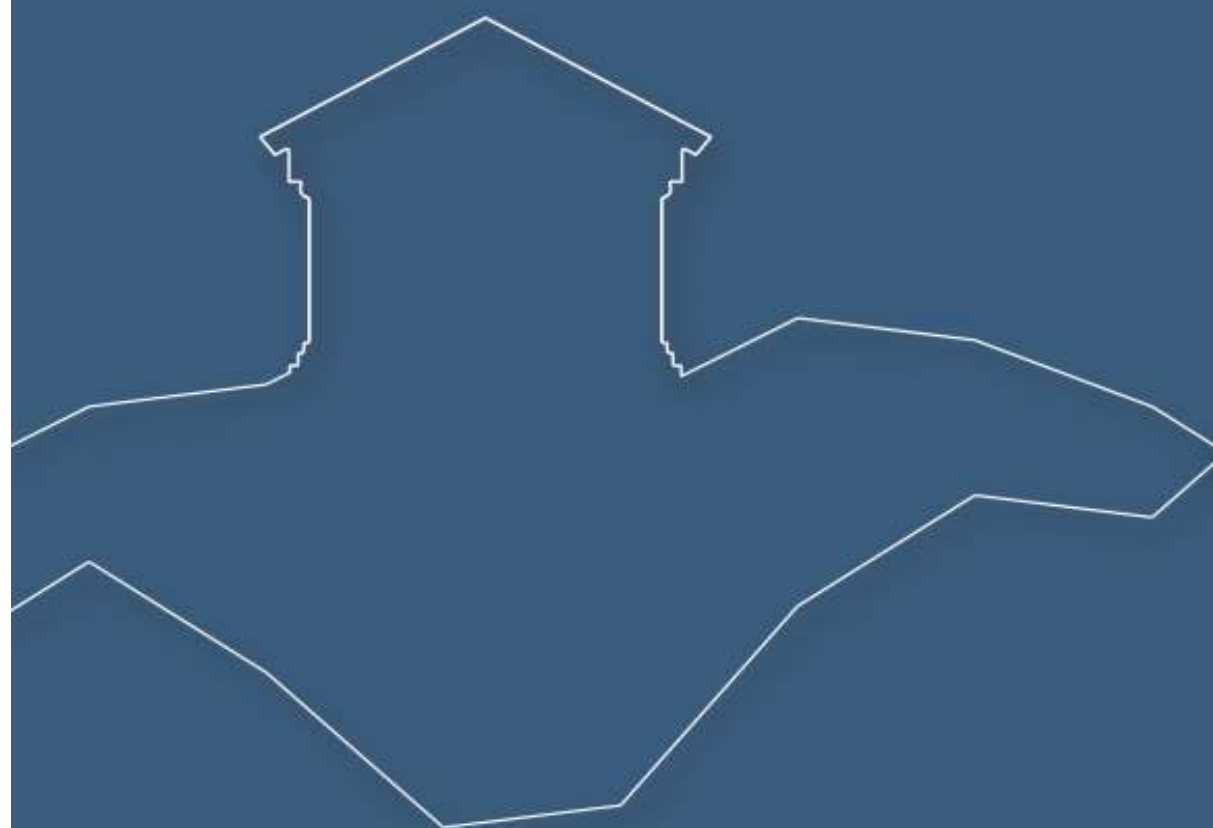


# Oceňování nemovitých věcí

Renáta Schneiderová Heralová



Praha 2015



Praha & EU: Investujeme do Vaší budoucnosti  
Evropský sociální fond



Vzor citace: Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání. Praha: FINECO, 2015. s., ISBN 978-80-86590-14-1

Recenzent: Ing. Petr Ort, Ph.D.

Návrh obálky: Pavel Hamar

© doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., 2015

ISBN

978-80-86590-14-1

## Obsah

1	Úvod.....	6
2	Základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí.....	7
2.1	Co to je nemovitá věc? .....	7
2.2	Stavby.....	7
2.3	Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor.....	9
2.4	Pozemky .....	10
2.5	Katastr nemovitostí.....	11
2.6	Cena a hodnota.....	13
2.7	Zjištěná cena nemovité věci.....	15
2.8	Tržní hodnota nemovité věci.....	16
2.9	Nabývací hodnota nemovité věci.....	19
2.10	Směrná hodnota nemovité věci.....	20
3	Porovnávací metoda při tržním ocenění.....	21
3.1	Algoritmus porovnávací metody.....	21
3.2	Sběr dat, zdroje dat.....	22
3.3	Výběr nemovitostí pro porovnání.....	23
3.4	Porovnávací jednotka .....	24
3.5	Cenotvorné odlišnosti – parametry korekce ceny vzorku.....	24
3.5.1	Odlišnosti ve vlastnických právech k nemovitostem.....	26
3.5.2	Odlišnosti ve finančních podmínkách transakce.....	26
3.5.3	Odlišnosti v obchodních podmínkách prodeje.....	26
3.5.4	Odlišnosti v tržních podmínkách transakce.....	27
3.5.5	Odlišnosti v daňových podmínkách transakce.....	27
3.5.6	Odlišnosti v poloze nemovitosti.....	27
3.5.7	Odlišnosti v technických charakteristikách .....	30
3.5.8	Odlišnosti v v ekonomických charakteristikách.....	31
3.5.9	Odlišnosti ve způsobu a možnostech využití.....	31
3.5.10	Odlišné nerealitní faktory .....	31
3.6	Analýza porovnávací hodnoty.....	32
4	Výnosová metoda při tržním ocenění.....	33
4.1	Výnosy z nemovitostí.....	33
4.1.1	Potenciální hrubý výnos .....	34
4.1.2	Efektivní hrubý výnos .....	35
4.1.3	Čistý provozní výnos.....	35
4.1.4	Čistý provozní výnos po odpočtu splátek.....	37
4.2	Transformace výnosů na současnou hodnotu .....	37
4.2.1	Diskontování .....	38
4.2.2	Přímé kapitalizování.....	40
4.2.3	Výnosové kapitalizování.....	41

4.3	Výnosová a kapitalizační míra.....	42
5	Nákladová metoda při tržním ocenění.....	45
5.1	Náklady.....	45
5.1.1	Členění stavebních nákladů.....	46
5.1.2	Podklady pro oceňování stavební produkce.....	48
5.2	Životnost staveb.....	49
5.3	Opotřebení staveb.....	49
5.3.1	Globální způsob odhadu opotřebení.....	50
5.3.2	Analytický způsob výpočtu opotřebení.....	52
5.3.3	Nákladový způsob výpočtu opotřebení.....	54
5.4	Funkční a ekonomické nedostatky.....	55
6	Cena zjištěná nemovitých věcí.....	56
6.1	Nákladový způsob.....	56
6.1.1	Stavby oceňované nákladovým způsobem.....	57
6.1.2	Budova a hala.....	57
6.1.3	Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, vedlejší stavba, garáž.....	60
6.1.4	Venkovní úpravy.....	61
6.1.5	Stavba rozestavěná, bez základů, určená k odstranění.....	61
6.1.6	Opotřebení.....	61
6.2	Porovnávací způsob.....	65
6.2.1	Stavby oceňované porovnávacím způsobem.....	66
6.2.2	Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek.....	66
6.2.3	Rekreační a zahrádkářská chata, garáž.....	69
6.2.4	Jednotka.....	69
6.3	Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	70
6.4	Pozemky.....	72
6.4.1	Stavební pozemky.....	72
6.4.2	Zemědělské pozemky.....	78
6.5	Trvalé porosty.....	78
7	Oceňování věcných břemen a služebností.....	79
7.1	Břemena a služebností.....	79
7.1.1	Služebností.....	79
7.1.2	Reálná břemena.....	79
7.2	Ocenění břemen a služebností.....	82
8	Příklady ocenění nemovitých věcí.....	85
8.1	Obvyklá cena pozemku, jehož součástí je rodinný dům.....	85
8.1.1	Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	85
8.1.2	Cena zjištěná nákladovým způsobem.....	86
8.1.3	Cena zjištěná porovnávacím způsobem.....	89
8.1.4	Objektivní tržní hodnota.....	92