



OPERAČNÍ PROGRAM PRAHA  
ADAPTABILITA



## Ekonomika a management - cvičení 12

### Oceňování nemovitostí - Tržní hodnota nemovitosti

Vypracujte zjednodušený tržní odhad nemovitosti - staršího bytu - ve vybrané lokalitě na území České republiky s využitím porovnávací metody. Pro ocenění použijte níže uvedenou tabulku a internetové realitní servery. K tabulce výpočtu přiložte jako přílohu informace o oceňované nemovitosti a informace o srovnávaných nemovitostech.

Zjištění tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodou														
Č.	Nabídková / kupní cena za nemovitost [Kč]	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena za m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient redukce podle pramenu ceny	Cena po redukcí podle pramenu ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty upravující cenu nemovitosti								Zjištěná hodnota nemovitosti [Kč/m <sup>2</sup> ]
						K1 Lokalita	K2 Stavebně-technický stav	K3 Vybavení	K4 Podlahová plocha	K5 Konstrukčně materiálová charakteristika	K6 Druh vlastnictví	K7 Ostatní rozhodné skutečnosti	KC Koeficient celkový	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
Srovnávané nemovitosti	1													
	2													
	3													
	4													
	5													
	6													
	7													
Průměrná hodnota nemovitosti [Kč/m <sup>2</sup> ]														
Minimum [Kč/m <sup>2</sup> ]														
Maximum [Kč/m <sup>2</sup> ]														
Tržní hodnota nemovitosti [Kč/m <sup>2</sup> ]														
Tržní hodnota nemovitosti celkem [Kč]														



OPERAČNÍ PROGRAM PRAHA  
ADAPTABILITA



Poznámky:

$$(4) = (2) / (3)$$

(5) ... V případě použití srovnávané nemovitosti, u které známe skutečnou kupní cenu, se koeficient rovná 1. V případě informace z realitní inzerce (menší důvěryhodnost) se použije přiměřeně nižší hodnota (cca 0,80 - 0,85).

$$(6) = (4) * (5)$$

$K1$  až  $K7$  ... Kolikrát je srovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná nemovitost. Je-li srovnávaná nemovitost lepší  $> 1$ , horší  $< 1$ .

$$KC = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$$

$$(15) = (6) / (14)$$

Tržní hodnota nemovitosti = Průměrná hodnota nemovitosti minus 15 % rozdílu maxima a minima, zaokrouhleno na tisíce.