



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**APLIKACE VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ NA
RODINNÝ DŮM VE VYBRANÉ LOKALITĚ**

APPLICATION OF SELECTED VALUATION METHODS ON A HOUSE IN A SELECTED LOCATION

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Marek Boško

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: Bc. Marek Boško
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.
Akademický rok: 2017/18

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:

Aplikace vybraných způsobů ocenění na rodinný dům ve vybrané lokalitě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popis situace na trhu ve vybrané oblasti. Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů a s použitím této databáze odhad tržní hodnoty metodou přímého porovnání.

Určení nákladové ceny vybraného rodinného domu, a to několika nákladovými metodami (položkovým rozpočtem, orientačně nákladovým způsobem dle platného oceňovacího předpisu) včetně ceny pozemků užívaných se stavbou.

Cíle diplomové práce:

Určení obvyklé ceny a ceny zjištěné vybraného rodinného domu a posouzení, do jaké míry se shodují cenové podíly uvedené v oceňovací vyhlášce s cenovými podíly vybraného rodinného domu.

Vyhodnocení náročnosti jednotlivých použitých metod, a to z hlediska pracnosti a množství potřebných vstupních údajů.

Seznam doporučené literatury:

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

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

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.

Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s.

ISBN 978-80-7204-630-0.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práca sa zaoberá určením ceny zistenej, rodinného domu v obci Vranovice. Teoretická časť rozoberá základné postupy a terminológiu, potrebnú pre ocenenie nehnuteľnosti. Cieľom práce je použiť rôzne metódy oceňovania, vyhodnotiť ich a určiť náročnosť z hľadiska prácnosti a množstva potrebných vstupných údajov. Nehnuteľnosť sa ocení priamym porovnaním a nákladovou metódou. V závere práce sa posúdi, do akej miery sa cenové podiely uvedené v oceňovacej vyhláške, zhodujú s cenovými podielmi v položkovom rozpočte a vyhodnotia sa stanovené ceny rodinného domu.

Abstract

The diploma thesis deals with determination of the price of a family house, located in Vranovice. The theoretical part discusses the basic procedures and terminology necessary for property valuation. The aim of the thesis is to use different valuation methods, to evaluate them and to determine the difficulty in terms of the job and the amount of input data needed. Property will be evaluated by direct comparison and cost method. At the end of the thesis we will assess to what extent the price shares listed in the Valuation Ordinance, correspond with the price shares in the item budget and evaluate the calculated prices of the family house.

Kľúčové slová

Rodinný dom, pozemok, databáza, cena, hodnota, nákladová metóda, porovnávací metóda, metóda priameho porovnania, oceňovacia vyhláška, cenové podiely, položkový rozpočet.

Keywords

Family house, land, database, price, value, cost method, comparative method, direct comparison method, valuation report, price shares, item budget.

Bibliografická citácia

BOŠKO, M. *Aplikace vybraných způsobů ocenění na rodinný dům ve vybrané lokalitě*.
Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 61 s. Vedoucí
diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prehlásenie

Prehlasujem, že som diplomovú prácu spracoval samostatne a že som uviedol všetky použité informačné zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2018

.....

Podpis diplomanta

Pod'akovanie

Na tomto mieste by som chcel poďakovať vedúcej mojej diplomovej práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, PhD., za odborné vedenie, rady a ochotný prístup.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	12
2 TEORETICKÁ ČASŤ.....	13
2.1 OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNÝCH VECÍ.....	13
2.1.1 <i>Predmet oceňovania</i>	13
2.1.2 <i>Objednávateľ ocenenia</i>	14
2.1.3 <i>Spracovávateľ ocenenia</i>	15
2.2 Základné pojmy.....	17
2.2.1 <i>Nehnuteľná vec</i>	18
2.2.2 <i>Stavba</i>	18
2.2.3 <i>Pozemok</i>	19
2.2.4 <i>Stavebný pozemok</i>	20
2.2.5 <i>Parcela</i>	20
2.2.6 <i>Zastavaná plocha</i>	21
2.2.7 <i>Rodinný dom</i>	21
2.2.8 <i>Podlažie</i>	21
2.2.9 <i>Podlahová plocha</i>	22
2.2.10 <i>Obostavaný priestor</i>	23
2.2.11 <i>Súčasť veci</i>	24
2.2.12 <i>Príslušenstvo veci</i>	25
2.2.13 <i>Stavebný objekt</i>	25
2.2.14 <i>Cenové podiely</i>	25
2.2.15 <i>Stavebný diel</i>	25
2.2.16 <i>Jednotná klasifikácia stavebných objektov (JKSO)</i>	26
2.2.17 <i>Cenová kalkulácia</i>	26
2.2.18 <i>Rozpočet stavby</i>	26
2.2.19 <i>Cenový index</i>	27
2.2.20 <i>Opotrebenie</i>	27
2.2.21 <i>Technická hodnota</i>	27
2.2.22 <i>Životnosť stavieb</i>	28
2.3 Cena a hodnota.....	28
2.3.1 <i>Cena</i>	28
2.3.2 <i>Cena zistená</i>	28

2.3.3	<i>Cena obvyklá</i>	28
2.3.4	<i>Cena reprodukčná</i>	29
2.3.5	<i>Jednotková cena</i>	29
2.3.6	<i>Základná cena (upravená)</i>	29
2.3.7	<i>Hodnota</i>	29
2.3.8	<i>Vecná hodnota</i>	30
2.3.9	<i>Výnosová hodnota</i>	30
2.4	Oceňovanie podľa právnych predpisov	30
2.4.1	<i>Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku</i>	30
2.4.2	<i>Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení o oceňovaní majetku</i>	31
2.4.3	<i>Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách</i>	31
2.4.4	<i>Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí</i>	31
2.4.5	<i>Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu</i>	31
2.4.6	<i>Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník</i>	32
2.5	Metódy oceňovania	32
2.5.1	<i>Nákladová metóda (zistenie vecnej hodnoty)</i>	32
2.5.2	<i>Porovnávací metóda</i>	34
2.5.3	<i>Individuálna cenová kalkulácia</i>	35
2.5.4	<i>Podrobný položkový rozpočet</i>	36
2.6	Oceňovanie pozemkov	38
3	POPIS VYBRANÉHO ÚZEMIA	39
4	POPIS OCEŇOVANÉHO RODINNÉHO DOMU A POZEMKU	41
5	POPIS SITUÁCIE NA MIESTNOM REALITNOM TRHU	43
6	OCENENIE RODINNÉHO DOMU	44
6.1	Výpočet obvyklej ceny metódou priameho porovnania	44
6.1.1	<i>Databáza porovnateľných rodinných domov</i>	44
6.1.2	<i>Výpočet metódou priameho porovnania</i>	44
6.2	Výpočet zistenej ceny nákladovou metódou	46
6.2.1	<i>Výpočet obostavaného priestoru a zastavanej plochy</i>	46
6.2.2	<i>Výpočet ceny zistenej</i>	47
6.3	Položkový rozpočet rodinného domu	48
7	OCENENIE STAVEBNÉHO POZEMKU	50
7.1	Ocenenie podľa oceňovacej vyhlášky	50
8	VYHODNOTENIE NÁROČNOSTI JEDNOTLIVÝCH METÓD OCENENIA	51
8.1	Metóda priameho porovnania	51

8.2	Ocenenie rodinného domu nákladovou metódou podľa oceňovacej vyhlášky	52
8.3	Ocenenie stavebného pozemku podľa oceňovacej vyhlášky	52
9	POROVNANIE CENOVÝCH PODIELOV VO VYHLÁŠKE S CENOVÝMI PODIELMI Z ROZPOČTU	53
10	ZHRNUTIE VÝSLEDKOV JEDNOTLIVÝCH METÓD OCENENIA	55
11	ZÁVER	56
12	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	58
12.1	Právne predpisy:	58
12.2	Odborná literatúra:	58
12.3	Elektronické zdroje:	59
13	ZOZNAM OBRÁZKOV, TABULIEK, GRAFOV A PRÍLOH	60
13.1	Zoznam obrázkov	60
13.2	Zoznam tabuliek	60
13.3	Zoznam grafov	60
13.4	Zoznam príloh	60

1 ÚVOD

Predmetom diplomová práce je aplikácia vybraných spôsobov ocenenia na konkrétny rodinný dom. Úlohou je popísať situáciu na miestnom realitnom trhu, kde sa oceňovaný rodinný dom nachádza, vytvoriť databázu cien porovnateľných objektov a s využitím tejto databázy vykonať odhad tržnej hodnoty metódou priameho porovnania, určiť niekoľkými nákladovými metódami nákladovú cenu vybraného rodinného domu a určiť cenu pozemkov užívaných so stavbou tohoto rodinného domu.

Cieľom diplomové práce je určiť obvyklú cenu a cenu zistenú vybraného rodinného domu, určiť do akej miery sa zhodujú cenové podiely uvedené v oceňovacej vyhláške s vypočítanými cenovými podielmi pomocou položkového rozpočtu, určiť cenu pozemkov užívaných so stavbou, vyhodnotiť jednotlivé použité metódy z hľadiska potrebných vstupných údajov a z hľadiska ich prácnosti.

2 TEORETICKÁ ČASŤ

Prvá časť je venovaná teoretickému základu, v ktorom sú popísané základné princípy oceňovania, základná terminológia a právne predpisy využívané pri oceňovaní a takisto podrobnejšie popísané využívané metódy oceňovania.

2.1 OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNÝCH VECÍ

V nasledujúcich podkapitolách si zadefinujeme základné pojmy, ktoré sú používané v legislatíve a v bežnej oceňovacej praxi a budú takisto v súvislostiach využívané aj v tejto diplomovej práci.

2.1.1 Predmet oceňovania

Stručne povedané, predmetom oceňovania môžu byť v podstate všetky objekty obklopujúce človeka, pre ktoré je charakteristické, že sú zameniteľné (prevoditeľné, tzn. disponibilné) a môžu byť predmetom právnych vzťahov.

Predmety oceňovania sa dajú základne členiť na:

- majetok (veci, práva a iné majetkové hodnoty),
- služby (tzn. poskytovanie činností alebo hmotne zaznamenateľných výsledkov činností).

Nový občiansky zákonník (zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník) vymedzuje majetok ako súhrn všetkého, čo osobe patrí. Tento zákonník takisto definuje pojem imanie, a to ako súhrn majetku a dlhov. Pojmom dlh sa rozumie to, čo je dlžník povinný veriteľovi splatiť.

Pojem vec sa v pojatí nového občianskeho zákonníku vymedzuje ako všetko, čo je:

- rozdielne od osoby (tzn., že sa nesmie jednať o človeka a ani právnickú osobu),
- slúži potrebe ľudí (tzn., to čo má určitý hospodársky úžitok a je užitočné),
- nejde pri tom o ľudské telo alebo jeho časť a nejde o zvieratá.¹

Ďalšou podmienkou stanovenou novým občianskym zákonníkom pre hmotné veci a prírodné sily, s ktorými sa obchoduje je skutočnosť, že sa musí jednať iba o ovládateľnú časť vonkajšieho sveta. Znamená to, že určité objekty sa nedajú považovať za veci, napr.: dážď, vzduch, slnko apod.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník v platnom znení, § 495, § 2008, § 2018

2.1.2 Objednávateľ ocenenia

Fyzická osoba

Bežný človek využíva ocenenie najčastejšie pri smene svojho majetku (napr.: pri predaji, pri obdarovaní apod.). V tomto prípade sa spracováva tzv. tržný odhad.

Druhým najčastejším ocenením je ocenenie pre výpočet daní. Zvyčajne sa jedná o daň z nadobudnutia nehnuteľných vecí a daň z príjmu. V týchto prípadoch je potrebné majetok oceniť a zistiť jeho obvyklú cenu, a to za podmienok stanovených zákonom (Zákon o oceňovaní majetku č. 151/1997 Sb.). Takto vykonané ocenenie sa potom označuje ako administratívny odhad.²

Ďalším spôsobom ocenenia je ocenenie pre súdne konanie. V súvislosti s vlastníctvom majetku existuje mnoho situácií, ktoré pre ich vyriešenie vyžadujú rozhodnutie súdu. Touto situáciou môže byť napríklad vysporiadanie spoločného imania manželov, ktoré nastáva v prípade rozvodu manželstva. V rovnakej situácii je občan, ktorý bude na súde uplatňovať ujmu na svojom majetku (škodu) či nemajetkovú ujmu, napr. ujmu na zdraví.

Právnická osoba

Právnická osoba (podnikateľ) môže potrebovať ocenenie majetku hneď pri zahájení jeho podnikateľskej činnosti. Ak napríklad uvažuje o vložení vlastného majetku do základného kapitálu, a to ako do novo vznikajúcej, tak aj do už existujúcej spoločnosti formou nepeňažitého vkladu. Takýto nepeňažitý vklad je potrebné oceniť, aby jeho hodnota mohla byť zapísaná do účtovníctva a aby tak bola splatená aj časť vkladného kapitálu. V súvislosti s obchodným podielom patrí obchodný podiel v spoločnosti do obchodovateľných vecí rovnako ako iné aktíva. Na rozdiel od týchto aktív nie je tržná hodnota obchodného podielu na prvý pohľad zrejmá, a preto, pokiaľ neexistuje dohoda s niekým, kto daný obchodný podiel kúpi, je potrebné vykonať ocenenie a určiť tak jeho tržnú hodnotu.³

V prípade, že právnická osoba dostane akýkoľvek dar v podobe majetku, mala by vykonať jeho ocenenie, ktoré mimo iného bude slúžiť ako podklad pre výpočet dane z príjmu a ako podklad pre účely účtovej evidencie.

² HÁLEK, V., Oceňování majetku v praxi, 1. vydání, Bratislava: DonauMedia, 2009, 246 s., ISBN 978-80-89364-29-9. s. 9

³ HÁLEK, V., Oceňování majetku v praxi, 1. vydání, Bratislava: DonauMedia, 2009, 246 s., ISBN 978-80-89364-29-9. s. 10

Štátne orgány

Úrady

Požiadavky úradov na ocenenie majetku majú zvyčajne rovnaké dôvody ako u občanov a právnických osôb. Najčastejšie sa zisťuje tržná hodnota majetku, ktorý má byť zmenený medzi stranami. Takéto ocenenie sa vykonáva z dôvodu, že majetok štátu má určité špecifické charakteristiky a takisto z dôvodu zachovania transparentnosti pri nakladaní s verejnými zdrojmi.

Policajné orgány

Najčastejšími a najdôležitejšími požiadavkami na ocenenie majetku sú vo vyšetrovaných trestných činnostiach, najčastejšie ocenenie pre stanovenie výšky spôsobenej škody či ujmy alebo pri vyšetrovaní hospodárskej trestnej činnosti.

Súdy

Súdy môžu zadávať ocenenie majetku na základe vlastného uváženia, a takisto na návrh niektorej zo zúčastnených strán.

Súd teda zadáva ocenenie najmä v prípadoch:

- občianskoprávných sporov (napr.: ocenenie majetku pre vysporiadanie spoločného imania manželov, určenie výšky výživného, exekučné konanie atď.),
- obchodnoprávných sporov (napr.: vyčíslenie škody na majetku, vyčíslenie ušlého zisku, vymáhanie pohľadávok atď.),
- obchodnoprávných agend (napr.: ocenenie spoločnosti pre účely premeny typu spoločnosti, ocenenie v oblasti zástav a ručenia, vklady do podnikania atď.)
- trestných vecí (napr.: vyčíslenie škody vzniknutej trestnou činnosťou konateľ a spoločnosti apod.).⁴

2.1.3 Spracovávateľ ocenenia

Odhad pre vlastnú potrebu si môže urobiť osoba, ktorá má k tomu potrebné znalosti, schopnosti a informácie. Obdobne napríklad pre banky či poisťovne môžu odhady robiť ich preškolení pracovníci.

⁴ HÁLEK, V., Oceňování majetku v praxi, 1. vydání, Bratislava: DonauMedia, 2009, 246 s., ISBN 978-80-89364-29-9. s. 13

Pokiaľ má byť odhad použiteľný pri jednaní s tretími osobami, musí byť spracovaný oprávneným subjektom, ktorým je odhadca, znalec a znalecký ústav.

Odhadca

„Odhadca je fyzická osoba vlastniaca potrebné odborné vzdelanie a je spôsobilá spracovávať odhady vo svojom odbore (splňuje požiadavky živnostenského zákona pre získanie koncesie na oceňovanie majetku).“⁵

Odhadca je na základe získanej koncesie oprávnený spracovávať odhady a odborné vyjadrenia, ale nie znalecké posudky. Odhady sú využívané v bežných občianskych a obchodných záležitostiach, kde nie je napríklad zákonom vyžadované spracovanie znaleckého posudku.

Odborné vyjadrenia sú „vyjadrenia osoby vlastniace potrebné odborné predpoklady k objasneniu určitých skutočností dôležitých pre posúdenie vecí (napr.: pracovník záložne môže mať potrebné odborné predpoklady a znalosti k určení tržnej hodnoty použitého bicykla, znalec má ale potrebné znalosti a najmä odborné predpoklady na stanovenie tržnej hodnoty podniku).“⁶

Znalec

Pojem znalec je vymedzený v § 2, § 4, § 9, § 21 a § 24 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcoch a tlmočníkoch v platnom znení (posledná novela v roku 2011) a ďalej v § 11 vyhlášky ministerstva spravodlivosti č. 37/1967 Sb., k vykonaniu zákona o znalcoch a tlmočníkoch v platnom znení.

Zjednodušene sa dá povedať, že znalec je ako fyzická, tak aj právnická osoba, ktorá je oprávnená podľa zákona o znalcoch a tlmočníkoch vykonávať znaleckú činnosť.

Znaleckú činnosť môžu vykonávať iba znalci zapísaní do zoznamu znalcov alebo mimoriadne znalci ad hoc (pre daný prípad), tzn., že pri zákonom stanovených podmienkach môže byť v konaní pred orgánmi verejnej moci ustanovená k podaniu posudku aj osoba, ktorá nie je zapísaná do zoznamu znalcov. Takto ustanovený znalec ad hoc je v danom konaní oprávnený podať znalecký posudok a nazerá sa naňho ako na menovaného znalca.

⁵ HÁLEK, V., *Oceňování majetku v praxi*, 1. vydání, Bratislava: DonauMedia, 2009, 246 s., ISBN 978-80-89364-29-9. s. 13

⁶ HÁLEK, V., *Oceňování majetku v praxi*, 1. vydání, Bratislava: DonauMedia, 2009, 246 s., ISBN 978-80-89364-29-9. s. 14

Požiadavky na osobu zapísaného znalca vyplývajú z podmienok pre menovanie uvedené v § 4 zákona o znalcoch a tlmočníkoch. Menovať sa dá iba toho, kto:

- je štátnym občanom Českej republiky, pri cudzincoch má vydané povolenie k trvalému pobytu na území Českej republiky, pri občanoch iného členského štátu Európskej únie postačuje potvrdenie o prechodnom pobyte na území Českej republiky,
- je spôsobilý k právnym úkonom v plnom rozsahu,
- je bezúhonný, tzn., že nebol právoplatne odsúdený za úmyselný trestný čin alebo za nedbalostný trestný čin spáchaný v súvislosti s výkonom činnosti znalca,
- nebol v posledných 3 rokoch vyškrtnutý zo zoznamu znalcov a tlmočníkov pre porušenie povinností podľa zákona o znalcoch a tlmočníkoch,
- má potrebné znalosti a skúsenosti z odboru, v ktorom má ako znalec pôsobiť; v odboroch, v ktorých je zavedená špeciálna výuka pre znaleckú činnosť, majú prednosť pri menovaní absolventi tohto štúdia,
- má osobné vlastnosti, ktoré dávajú predpoklad pre riadny výkon znaleckej činnosti a
- s menovaním súhlasí.⁷

Tieto podmienky musí znalec splňovať nie len v okamžiku menovania, ale trvalo. Pokiaľ sa iná než vyššie uvedená osoba vydáva za znalca, dopúšťa sa priestupku.

Fyzickej osobe hrozí pokuta až do výšky 200 000 Kč. Právnická osoba sa dopúšťa správneho deliktu a môže jej byť uložená pokuta až do výšky 400 000 Kč.⁸

2.2 ZÁKLADNÉ POJMY

V tejto kapitole si zadefinujeme pojmy, ktoré sú často používané pri oceňovaní, a to aj z dôvodu, že niektoré pojmy sú v praxi nepresne používané alebo vzájomne zamieňané, čo môže spôsobovať značnú nejasnosť. Všetky zmienené pojmy budú ďalej používané v tejto diplomovej práci.

⁷ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcih a tlmočnícih v platném znění, § 4 odst. 1, 2

⁸ KLEDUS, R. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2. vydání, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 107 s. ISBN 978-80-214-5041-7. s. 18

2.2.1 Nehnutel'ná vec

S nadobudnutím účinnosti nového občianskeho zákonníku č. 89/2012 Sb., tj. od 1. 1. 2014 je pojem nehnuteľnosť nahradený pojmom nehnuteľná vec. Pojem nehnuteľná vec je definovaný v § 498 nového občianskeho zákonníku a definícia znie takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná břemena k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určená věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“⁹

Za nehnuteľné veci teda považujeme:

- pozemky,
- vecné práva k pozemkom a podzemným stavbám,
- podzemné stavby so samostatným účelovým určením,
- iné práva, ktoré za nehnuteľné veci prehlási zákon,
- vec, u ktorej iný právny predpis stanoví, že nie je súčasťou pozemku, a ak sa nedá takáto vec preniesť z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty,
- jednotku (byť ako priestorovo oddelená časť domu s podielom na spoločných častiach nehnuteľnej veci vzájomne spojené a neoddeliteľné, vrátane súboru bytov alebo nebytových priestorov),
- stavba spojená so zemou pevným základom, ktorá nie je podľa súčasných právnych predpisov súčasťou pozemku, na ktorom je zriadená, a je ku dňu nadobudnutia účinnosti nového občianskeho zákonníku vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka pozemku.¹⁰

2.2.2 Stavba

Stavbou sa podľa stavebného zákona rozumie:

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znení, § 498, odst. 1

¹⁰ Portál advokátní kanceláře Holec, Zuzka a partneři www.holec-advokati.cz [online], 2013 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <<http://www.holec-advokati.cz/cs/publikace/234>>

„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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“¹¹

Oceňovací zákon dělí podľa §3 odst. 1 stavby na:

- 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.*

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.“¹²

2.2.3 Pozemok

Podľa katastrálneho zákona (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nehnuteľností) sa pozemkom rozumie:

„Část zemskeho povrchu oddělená od susedných částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“¹³

¹¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, § 2 odst. 3

¹² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, § 3 odst. 1

¹³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v platném znění, § 2 písm. a)

Oceňovací zákon (zákon č. 151/1997Sb., o oceňování majetku) dále člení pozemky pro účely oceňování jako:

- a) stavebné pozemky
 - 1) nezastavané pozemky
 - 2) zastavené pozemky
 - 3) plochy pozemkov skutočne zastavané stavbami bez ohľadu na evidovaný stav v katastri nehnuteľností,
- b) poľnohospodárske pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnica, vinica, záhrada, ovocný sad a trvalý trávnatý porast,
- c) lesné pozemky, ktorými sú lesné pozemky evidované v katastri nehnuteľností, a zalesnené pozemky,
- d) pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako vodné plochy,
- e) iné pozemky, ktoré nie sú uvedené vyššie.¹⁴

2.2.4 Stavebný pozemok

Stavebný zákon (zákon č. 183/2006 Sb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku) definuje stavebný pozemok ako:

„Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.“¹⁵

Ďalej špecifikuje zastavený stavebný pozemok ako:

„Zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“¹⁶

2.2.5 Parcela

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v § 2, definuje parcelu ako:

¹⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znení, § 9, odst. 1 a 2

¹⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znení, § 2 odst. 1 písm. b)

¹⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znení, § 2, odst. 1, písm. c)

„Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“¹⁷

2.2.6 Zastavaná plocha

Je potřebné rozlišovat medzi zastavanou plochou podlažia a zastavanou plochou stavby (ZP). Obe definície môžeme nájsť vo vyhláške č. 441/2013 Sb., konkrétne v prílohe č. 1 tejto vyhlášky.

„Zastavěnou plochou stavby (ZP) se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“

„Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“¹⁸

2.2.7 Rodinný dom

Pre definíciu rodinného domu pri oceňovaní využívame definíciu z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o všeobecných požiadavkách na využívanie územia. Táto definícia sa nachádza v § 2 a hovorí, že pod pojmom stavba pre bývanie sa mimo iné chápe:

„Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“¹⁹

2.2.8 Podlažie

Charakteristika pojmu podlažie môžeme nájsť v oceňovacej vyhláške č. 441/2013 Sb.:

¹⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v platném znění, § 2 písm. b)

¹⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 1 bod 2 a 3.2

¹⁹ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, § 2 písm. a) bod 2

„Podlažím je tedy část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená dole dolním licem podlahy tohoto podlaží, nahoře dolním licem podlahy následujícího podlaží, u nejvyššího podlaží horním licem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení a u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším licem hřebene střechy.“²⁰

Za podlažie sa považuje aj podkrovie alebo podzemie, ktorých prístupný priestor má svetlú výšku najmenej 1,70 m aspoň v jednom mieste a je stavebne upravený k účelovému využitiu. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň horného líca podlahy v premiére nižšie než 0,80 m pod úrovňou odolného terénu pri styku s lícom stavby.

Nadzemné podlažia (NP) sa číslujú smerom nahor ako prvé nadzemné podlažie (1. NP), druhé nadzemné podlažie (2. NP) a tak ďalej.

Podzemné podlažia (PP) sa číslujú smerom dolu ako prvé podzemné podlažie (1. PP), druhé podzemné podlažie (2. PP) a tak ďalej.

2.2.9 Podlahová plocha

Podľa oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb. je podlahová plocha definovaná ako:

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním licem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“²¹

Do podlahovej plochy sa započítava aj podlahová plocha:

- arkieru a zasklených lodžii,
- výklenkov, ak su aspoň 1,2 m široké, 0,3 m hlboké alebo ich podlahová plocha je väčšia než 0,36 m² a sú aspoň 2 m vysoké,

²⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 1 bod 3

²¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 1 bod 4

- miestnosti so skoseným stropom, ktorých svetlá výška v najnižšom bode je menšia než 2 m, komôr umiestnených mimo byt a pivníc, pokiaľ sú miestnosťami, vynásobené koeficientom 0,8,
- pôdorysná plocha zabraná vnútorným schodiskom.²²

Do podlahovej plochy sa nezapočítava plocha okenných a dverných ústupkov.

2.2.10 Obostavaný priestor

Zjednodušene sa jedná o objem stavby v m³. Oceňovacia vyhláška č. 441/2013 Sb. popisuje obostavaný priestor stavby ako:

„Obestavený prostor stavby se vypočte jako součet obestaveného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavený prostor základů se neuvažuje.“²³

Obostavaný priestor spodnej stavby je ohraničený:

- po stranách vonkajším plášťom bez izolačných primúroviok,
- dole spodným lícom podlahy najnižšieho podlažia,
- hore spodným lícom podlahy 1. NP.

Obostavaný priestor vrchnej stavby je ohraničený:

- po stranách vonkajšími plochami stavieb,
- dole spodným lícom podlahy 1. NP, u nepodpivničených budov s podlahou 1. NP nad terénom sa pričíta priestor podmurovky, ohraničený dole priemernou rovinou terénu a hore spodným lícom podlahy 1. NP,
- hore časťou, nad ktorou je povala, horným lícom podlahy povala, v časti nad ktorou je plochá strecha alebo sklopená strecha bez povaly, vonkajším lícom strešnej krytiny a terás horným lícom stavby.

Obostavaný priestor zastrešenia:

- šikmé a strmé strechy – vrátane podkrovia, bez ohľadu na tvar, sa vypočíta vynásobením zastavanej plochy povaly a podkrovia súčtom priemernej výšky nadmúrovky v podkroví a polovičky výšky hrebeňa nad priemernou výškou podkrovnej nadmúrovky,

²² Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 1 bod 4 odst. 2

²³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 1 bod 5

- iné tvary – vypočíta sa ako objem geometrického telesa.

Obostavaný priestor základov je objem základov, ktorý je daný skutočnou kubatúrou základových konštrukcií. Hornou vymedzujúcou rovinou základov je rovina hydroizolácie.²⁴

Podľa vyhlášky sa neodpočítavajú:

- otvory a výklenky v obvodovom murive,
- lodžie, zapustené balkóny, verandy a pod.,
- nezastrešené prieduchy a svetlíky do 6 m² pôdorysnej plochy.

Neuvažujú sa:

- balkóny a prístrešky vyčnievajúce priemerne najvyššie 0,5 m cez líc muriva,
- rímsy, pilastre, polo stĺpy,
- vikiere s pohľadovou plochou do 1,5 m², atiky, komíny, ventilácie, presahujúce požiarne a štítové múry.

Pripočítava sa:

- balkóny a nezakryté pavlače vyčnievajúce cez líc múrov viac ako 0,5 m, a to objemom zisteným vynásobením pôdorysnej plochy výškou 1 m.

2.2.11 Súčasť veci

Definíciou súčasti veci podľa nového občianskeho zákonníku č. 89/2012 Sb. je:

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“²⁵

Súčasťou pozemku je priestor nad povrchom aj pod povrchom, stavby postavené na pozemku a iné zariadenie, s výnimkou stavieb dočasných, vrátane toho, čo je zapustené v pozemku alebo upevnené v múroch.

Podzemná stavba je súčasťou pozemku, aj keď zasahuje pod iný pozemok. Súčasťou pozemku je aj rastlinstvo na ňom.²⁶

²⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 1 bod 5 odst. 2

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 505

²⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 507

Podľa nového občianskeho zákonníku inžinierske siete, a to najmä vodovody, kanalizácie alebo energetické či iné vedenie, nie sú súčasťou pozemku. Má sa za to, že súčasťou inžinierskych sietí sú aj stavby a technické zariadenia, ktoré s nimi prevádzkovo súvisia.²⁷

2.2.12 Príslušenstvo veci

Občiansky zákonník č. 89/2012 Sb. definuje príslušenstvo veci ako:

„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.“²⁸

2.2.13 Stavebný objekt

„Stavba je složená z jednotlivých stavebných objektov. Stavebný objekt je priestorovo ucelená alebo aspoň technicky samostatná časť stavby, ktorá plní vymedzenú účelovú funkciu (triedenie podľa JKSO – jednotná klasifikácia stavebných objektov).“²⁹

2.2.14 Cenové podiely

Konštrukčné prvky a vybavenie stavebných objektov, majú rozličný podiel na celkovej cene objektu. Tzv. cenové podiely týchto konštrukcií a vybavenia vyjadrujú percentuálne zastúpenie jednotlivých konštrukcií a vybavenia na celkovej cene. Cenové podiely konštrukčných prvkov a vybavenia sú obsiahnuté v prílohe č. 21 k vyhláške č. 441/2013 Sb..³⁰

2.2.15 Stavebný diel

„Stavební díl je účelově a funkčně vymezená část stavebního objektu, zahrnující soubor konstrukcí a prací provedených různými technologiemi a z různých materiálů (trídění TSKP např.: vodorovné konstrukce – stropy, stropní konstrukce, schodiště apod.).“³¹

²⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 509

²⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 510

²⁹ PUCHÝŘ, B., MARKOVÁ, L., TICHÁ, A., *Ceny ve stavebnictví. Studijní skripta*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 1993. 178 s. s. 63

³⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 21, tab. 1 až 6

³¹ PUCHÝŘ, B., MARKOVÁ, L., TICHÁ, A., *Ceny ve stavebnictví. Studijní skripta*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 1993. 178 s. s. 64

2.2.16 Jednotná klasifikácia stavebných objektov (JKSO)

Pre potreby štatistiky v stavebníctve bol triednik JKSO nahradený (SKP, CZ-CC) a oficiálne bol zbavený platnosti. V oblasti oceňovania je ale do určitej miery stále využívaný. Oproti "novším" číselníkom je v oblasti zatriedenia stavebných objektov stále najpodrobnejší. Dodnes je využívaný v oblasti evidencie a oceňovania pomocou objemových ukazovateľov (napr. tzv. THU).

2.2.17 Cenová kalkulácia

Pomocou kalkulácie sa dajú zistiť potrebné (plánované) náklady, ktoré sú podrobne členené, na konkrétny výkon, ktorý sa vzťahuje na kalkulačnú jednotku. Cenovú kalkuláciu môžeme chápať ako prepočet plánovaných či už vzniknutých nákladov na daný výkon. Cenová kalkulácia je potom výpočet ceny z vlastných nákladov, alebo z nákladov získaných prieskumom trhu.

2.2.18 Rozpočet stavby

Rozpočet stavby je súpis položiek, tj. prác (montážnych, zemných, inžinierskych, služieb atď.) a dodávok materiálov a technologických zariadení, potrebných pre vytvorenie stavby. Jeho účelom je po ocenení položiek odhad celkových nákladov na stavbu. Vychádza z projektovej dokumentácie stavby ktorej súčasťou býva aj výkaz výmer. Základný položkový rozpočet býva usporiadaný do tabuľky, kde riadky sú položky a stĺpce jednotlivé typy údajov.

Zvyčajne rozlišujeme:

- rozpočet (prepočet) projektu v jeho prípravnej fáze, ktorý zvyčajne pracuje s ukazovateľmi podľa skôr realizovaných projektov,
- súborný (súhrnný, komplexný) rozpočet projektu spracovaný na základe dokumentácie súhrnného riešenia projektu,
- podrobné rozpočty zvyčajne na úrovni určitých častí projektu (napr.: položkový rozpočet),
- čiastkové rozpočty, ktoré sa vzťahujú k prvkom projektu a ktoré je možno využiť pre rozpočty vyššie uvedené.³²

³² NOVÝ, M., NOVÁKOVÁ, J., WALDHAUS, M., *Projektové řízení staveb I. Studijní opora*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 2006. 217 s. 124

2.2.19 Cenový index

Na zostavenie časových cien za služby a práce vykonané na výstavbových projektoch sa používajú cenové indexy. Cenové údaje prešetruje cenová štatistika. Jej úlohou je zisťovanie stavu a vývoja cien a cenových hladín v členení podľa odborov výroby (služieb). Výsledky sa publikujú práve vo forme cenových indexov.

Môžeme teda povedať, že cenové indexy slúžia na prepočet cien z jedného obdobia (z jednej cenovej úrovne) do cien k dátumu inému (do inej cenovej úrovne).

2.2.20 Opotrebenie

Opotrebenie vyjadruje skutočnosť, že stavba vplyvom prirodzeného starnutia a užívania stráca v čase na svojej kvalite a postupne sa znehodnocuje. Opotrebenie najčastejšie udávame v percentách z hodnoty novej stavby. Cena stavby sa tak prirodzene zníži o opotrebenie.

V oceňovacej vyhláške č. 441/2013 Sb. sú stanovené dve metódy výpočtu opotrebenia – lineárna a analytická:

- lineárna metóda: opotrebenie sa rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti. Ročné opotrebenie sa vypočíta delením 100% celkovou predpokladanou životnosťou. Ak sa pre výpočet opotrebenia použije lineárna metóda, opotrebenie môže byť max. 85 %. Inými slovami sa opotrebenie vypočíta ako podiel veku a životnosti,
- analytická metóda: vychádza z určenia cenových podielov konštrukcií a vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 21 oceňovacej vyhlášky, konkrétne v tabuľkách č. 1 až 6. Predpokladaná životnosť týchto konštrukcií a vybavenia je uvedená v tabuľke č. 7 oceňovací vyhlášky.³³

2.2.21 Technická hodnota

„Zmenu akosti výrobku za dobu užívania a zmenu jeho funkčnosti, bezpečnosti, životnosti a ostatných znakov akosti, vyjadruje technická hodnota.“³⁴

³³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, příloha č. 21, bod 1-5

³⁴ KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0, s. 50.

2.2.22 Životnosť stavieb

Udáva sa v rokoch a rozumieme ňou dobu, ktorá uplynie od vzniku stavby do jej zchátrania, je však uvažované, že po celú dobu bola na stavbe vykonávaná bežná údržba.³⁵

2.3 CENA A HODNOTA

V bežnom živote sa tieto pojmy často zamieňajú, a preto si ich potrebujeme definovať a rozlíšiť.

2.3.1 Cena

„Cena je časťka nabízená, požadovaná nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Může a nemusí být zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Cena nemusí odpovídat hodnotě, kterou má pro jiné osoby.“³⁶

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách popisuje cenu aj ako peňažnú čiastku, zistenú podľa zvláštneho predpisu k iným účelom než k predaju.³⁷

2.3.2 Cena zistená

Stanovuje sa podľa oceňovacieho predpisu, ktorým v súčasnosti je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a vykonávací vyhláška ministerstva financií č. 441/2013 Sb., o vykonaní niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, (oceňovací vyhláška).

Táto cena sa používa vždy pre prípady určenia ceny nehnuteľností pre investičné fondy, k vyčísleniu náhrad za vyvlastnenie, pre vypočítanie škody na lesných porastoch a vymeraní niektorých daní.

2.3.3 Cena obvyklá

„Částka, za kterou je možné věc koupit nebo prodat v daném místě a čase.“³⁸

³⁵ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 185.

³⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 47

³⁷ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znení, § 1 odst. 2 písm. b)

³⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 52

Podľa oceňovacieho zákona je cena obvyklá definovaná ako:

„Cena, ktorá by bola dosažena pri predeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“³⁹

2.3.4 Cena reprodukčná

Je to cena, za ktorú by bolo možné obstarat' rovnakú alebo porovnateľnú vec v dobe obstarania., bez odpočtu opotrebenia.

Zisťuje sa napríklad zostavením položkového rozpočtu, pomocou agregovaných položiek, alebo najčastejšie pomocou technicko-hospodárskych ukazovateľov.

2.3.5 Jednotková cena

Je to cena stanovená na mernú jednotku (m, m², m³, ks, kg, t a od.). Najčastejšie sa používa ako cena za jednotku tovaru alebo služby, v položkových rozpočtoch alebo technicko-hospodárskych ukazovateľoch.

2.3.6 Základná cena (upravená)

Základná cena je cena stanovená v predpise pre objekt štandardného prevedenia.

Základná cena upravená je jednotková cena získaná zo základnej ceny úpravou napr.: koeficientov, zrážok, prirážok apod.⁴⁰

2.3.7 Hodnota

Hodnota vyjadruje úžitok, ktorý má pre vlastníka tovar alebo služby k dátumu, ku ktorému sa odhad vykonáva. Existuje niekoľko hodnôt, ktoré môžu byť vyjadrené inou čiastkou, preto je pri oceňovaní potrebné presne určiť aká hodnota je zisťovaná.

³⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, § 2 odst. 1

⁴⁰ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění, § 2 odst. 6

2.3.8 Vecná hodnota

„Reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení. Přiměřené opotřebení odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a intenzity používání a snižená a náklady na odstranění vážných závad, které znemožňují užívání věci.“

2.3.9 Výnosová hodnota

„Součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.“⁴¹

2.4 OCEŇOVANIE PODĽA PRÁVNÝCH PREDPISOV

V tejto kapitole sú vymenované základné predpisy, ktoré priamo i nepriamo súvisia s činnosťou oceňovania nehnuteľností, sú v súčasnosti účinné pre Českú republiku a súvisia s danou problematikou.

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

Poslednou platnou novelou tohto zákona je novela č. 228/2014 Sb. s účinnosťou od 7.11.2014. Zákon je realizovaný vyhláškou č. 441/2013. Podľa §1 je predmetom úpravy:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“⁴²

Zákon sa nevzťahuje na prípady, kedy zvláštny predpis stanoví odlišný spôsob ocenenia, pri prevedení majetku podľa zvláštnych predpisov a pri oceňovaní prírodných zdrojov, pokiaľ sa nejedná o lesné pozemky.

⁴¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 47-51

⁴² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znení, § 1

2.4.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení o oceňování majetku

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“⁴³

2.4.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Zákon je účinný od 1.1.1991, s poslednou platnou novelou č. 353/2014 Sb., která je účinná od 15.1.2015. Podľa §1 odst. 1 a 3:

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“⁴⁴

2.4.4 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Podľa ustanovenia §1 odst. 1 je kataster nehnuteľností:

„Veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“⁴⁵

2.4.5 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Podľa §1 odstavce 1 tento zákon upravuje:

„Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.“⁴⁶

§1 odstavce 2 upravuje:

„Ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů,

⁴³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění, § 1

⁴⁴ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění, § 1, odst. 1

⁴⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v platném znění, § 1 odst. 1

⁴⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, § 1, odst. 1

postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.“⁴⁷

§1 odstavec 3 upravuje:

„Podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.“⁴⁸

2.4.6 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Nazýva sa aj „nový občiansky zákoník“, pretože bol prijatý v nedávnej dobe (účinnosť od 1. 1. 2014).

2.5 METÓDY OCEŇOVANIA

Poznáme niekoľko metód oceňovania nehnuteľných vecí. Výber metódy vždy závisí na účele, pre ktorý bude ocenenie vykonané a na výsledku, ktorý chceme dosiahnuť. V tejto časti sú uvedené a podrobne rozobrané jednotlivé metódy ocenenia, zamerané na ocenenie rodinného domu.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a vykonávacía vyhláška č. 441/2013 Sb., o vykonaní niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovacia vyhláška), stanovuje tri spôsoby ocenenia, ktorými sú: nákladový spôsob, porovnávací spôsob a kombinácia nákladového a výnosového spôsobu.

2.5.1 Nákladová metóda (zistenie vecnej hodnoty)

Tento spôsob spočíva v tom, že základná cena (ZC), ktorá je uvedená podľa druhu stavby v príslušnej prílohe vyhlášky, sa upraví koeficientami. Takto upravená základná cena (ZCU) sa potom vynásobí počtom merných jednotiek, a tým sa zistí cena novej stavby. Od tejto ceny sa odčíta opotrebenie.⁴⁹

⁴⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, § 1, odst 2

⁴⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, § 1, odst 3

⁴⁹ SUPERATOVÁ, A. *Současné oceňovací předpisy*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2. s. 24

Nákladovým spôsobom sa oceňujú stavby, ktoré sú uvedené v oceňovacej vyhláške v hlave I v § 10 až § 29.

Pri tejto metóde ocenenia sa základná cena upravuje koeficientami K_5 , K_i a koeficientom pp . Koeficient K_5 je koeficient polohový a je uvedený v prílohe č. 20 oceňovacej vyhlášky. Koeficient K_i je koeficient zmeny cien stavieb podľa prílohy č. 41 oceňovacej vyhlášky. Ceny uvedené vo vyhláške boli zistené pre rok 1994 a je nutné ich brať ako základ pre prepočet na súčasnosť. Koeficient pp je koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu, ktorý sa určí ako súčin indexu trhu I_T (podľa §4 odst. 1) a indexu polohy I_P (podľa §4 odst. 1). U stavieb, ktoré sa dajú rozdeliť na cenové (objemové) podiely, sa základná cena vynásobí ešte koeficientom vybavenia K_4 . Výška tohoto koeficientu je obmedzená rozpätím od 0,80 do 1,20. Iba pri oceňovaní budov a hál sa uplatní ešte koeficient prepočtu ceny stavby podľa druhu konštrukcie K_1 , koeficient priemernej zastavanej plochy K_2 a koeficient priemernej výšky podlažia K_3 .

Všeobecne teda platí:

$$CS = CS_N \times pp$$

CS – cena stavby v Kč,

CS_N – cena stavby v Kč určená nákladovým spôsobom,

pp – koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu, ktorý sa určí pomocou

vzorca:

$$pp = I_T \times I_P,$$

I_T – index trhu podľa § 4 odst. 1 oceňovacej vyhlášky,

I_P – index polohy podľa § 4 odst. 1 oceňovacej vyhlášky.

Cena stavby nákladovým spôsobom sa zistí podľa vzorca:

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

CS_N – cena stavby v Kč určená nákladovým spôsobom,

P_{mj} – počet merných jednotiek stavby,

o – opotrebenie stavby v %,

ZCU – základná cena upravená v Kč za mernú jednotku, ktorú určuje druh a účel užívania stavby podľa § 11 až 21 oceňovacej vyhlášky. Výpočet pre rodinný dom podľa § 13 a 14 oceňovacej vyhlášky, sa základná cena upravená rodinného domu, ktorého obostavaný priestor je väčší než 1 100 m³, alebo ide o pôvodnú poľnohospodársku usadlosť alebo nie je pre nich v tabuľke č. 1 v prílohe č. 24 k oceňovacej vyhláške stanovená základná priemerná cena alebo sú tieto stavby rozostavené, určí podľa vzorca:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

ZC – základná cena v Kč za m³ obostavaného priestoru podľa prílohy č. 11 oceňovacej vyhlášky,

K₄ – koeficient vybavenia stavby, vypočíta sa podľa vzorca:

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

n – súčet cenových podielov konštrukcií a vybavenia, uvedených v tabuľke č. 3 v prílohe č. 21 oceňovacej vyhlášky, s nadštandardným vybavením, znížený o súčet cenových podielov konštrukcií a vybavenia s podštandardným vybavením, určených z uvedených tabuliek,

K₅ – koeficient polohový uvedený v tabuľke č. 1 v prílohe č. 20 oceňovacej vyhlášky,

K_i – koeficient zmeny cien stavieb podľa prílohy č. 41 oceňovacej vyhlášky, ktorý sa vzťahuje k cenovej úrovni roku 1994.⁵⁰

2.5.2 Porovnávací metóda

Touto metódou sa ocenia stavby, ktoré sú uvedené v oceňovacej vyhláške v hlave III v § 35 až § 37.

Porovnávací spôsob vychádza z porovnania predmetu ocenenia s rovnakým alebo obdobným predmetom, a to k dátumu ocenenia a na základe cien zjednaných pri predaji.

Pri porovnaní je potrebné brať do úvahy jednotlivé odlišnosti porovnávaných nehnuteľných vecí a ich odlišnosť je nutné vyjadriť v cene.

Princíp porovnávacieho spôsobu spočíva v tom, že sa indexovaná priemerná cena uvedená v príslušnej prílohe oceňovacej vyhlášky upraví indexom konštrukcie a vybavenia.⁵¹

⁵⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění, § 1

⁵¹ SUPERATOVÁ, A. *Současné oceňovací předpisy*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2. s. 32

Cena stanovená porovnávacím spôsobom v sebe zahrňuje aj cenu príslušenstva, tj. vonkajších úprav, uvedených v prílohe č. 17 oceňovacej vyhlášky, okrem položiek č. 15, 19, 21, 23 a 34. U týchto úprav sa cena stanoví nákladovým spôsobom a pričíta sa k cene stavby. Pozemky a trvalé porasty sa vždy oceňujú samostatne.

Všeobecne teda platí:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

CS_p – cena stavby určená porovnávacím spôsobom,

OP – obostavaný priestor v m^3 ,

Indexy sa zaokrúhľujú na tri desatinné miesta.

Výpočet ZCU pre rodinný dom podľa § 35 odst. 2 oceňovacej vyhlášky, sa vykoná podľa vzorca:

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

ZCU – základná cena upravená v Kč za m^3 obostavaného priestoru,

ZC – základná cena v Kč za m^3 podľa tabuľky č. 1 prílohy č. 24 oceňovacej vyhlášky,

I_V – index konštrukcie a vybavenia sa stanoví podľa vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13},$$

V_i – hodnota kvalitatívneho pásma i -tého znaku indexu konštrukcie a vybavenia uvedeného v tabuľke č. 2 v prílohe č. 24 oceňovacej vyhlášky.⁵²

2.5.3 Individuálna cenová kalkulácia

Táto metóda cenovej kalkulácie je najpodrobnejšia, najpresnejšia, ale súčasne najpracnejšia. Rozlišuje jednotlivé prvky stavebných konštrukcií na základe druhu a výmery na danej stavbe. Výsledné množstvo sa násobí jednotkovou cenou zistenou v katalógu cien stavebných prác. Súčtom týchto čiastkových cien sa získa celková cena reprodukčná.

⁵² Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, § 34- § 35

Metódu individuálnej cenovej kalkulácie môžeme použiť v prípade, že sú známe všetky konštrukcie a ich prevedenie, tzn. u stavieb novo vybudovaných alebo u stavieb, u ktorých existuje podrobná projektová dokumentácia skutočného prevedenia stavby.

Jednotlivé položky sa delia na dve skupiny, a to na priame a nepriame náklady. Nepriame náklady sú také náklady, ktoré sa nedajú vyčísliť priamo na konkrétnu položku. Priama a nepriame náklady sa dajú ďalej členiť a následne zostaviť do kalkulačného vzorca. Kalkulačný vzorec mimo iného vyjadruje štruktúru a usporiadanie kalkulovaných položiek. Náklady sú zistené kalkulačným vzorcom, ktorý vo svojej všeobecnej podobe obsahuje prvky zobrazené v nasledujúcej tabuľke č. 1.

2.5.4 Podrobný položkový rozpočet

Slúži na podrobné ocenenie a stanovenie presnej ceny stavebného objektu. Toto ocenenie sa vykonáva pomocou jednotlivých položiek stavebných prác, stavebných materiálov apod. Cena jednotlivých položiek je stanovená buď individuálnou kalkuláciou, alebo pomocou orientačných smerných cien. Smerné ceny vydáva vo svojich publikáciách napr. ÚRS (Ústav pre racionalizáciu stavebníctva), RTS a.s.. Cena je konštruovaná ako nákladová s kalkuláciou primeraného zisku a zohľadňuje takisto stav ponuky a dopytu.

Na vytvorenie položkového rozpočtu je potrebné mať ako podklad vykonávaciu projektovú dokumentáciu.

„Základní myšlenkou rozpočtování ve stavebnictví je sestavit výčet pokud možno všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností, a tyto náklady zařadit do předem dohodnutých skupin tak, aby byly srozumitelné a přehledné pro všechny účastníky stavebního řízení.“⁵³

Zo zmienenej definície plynie, že je veľmi dôležité pri tvorbe stavebných rozpočtov dodržiavať vopred danú štruktúru rozpočtu, aby tieto rozpočty boli zrozumiteľné všetkým účastníkom stavebného riadenia. Preto budú v nasledujúcej časti diplomovej práce podrobnejšie rozpísané najviac používané klasifikácie a triedenia v Českej republike a v stavebníctve.

⁵³ *Příručka rozpočtáře: rozpočtování a oceňování stavebních prací.* Praha: ÚRS, 2009. 206 s. ISBN 978-80-7369-239-1. s. 5.

- ***Klasifikácia stavebných diel (CZ – CC)***

Bola vypracovaná na základe medzinárodného štandardu CC (Classification of Construction) a v Českej republike jedinou záväznou klasifikáciou pre triedenie stavebných objektov. Klasifikácia je záväzná pre štatistické zisťovanie vykonávané podľa zákona a štátne štatistické služby.

Klasifikácia CZ – CC obsahuje miestne a priestorovo ucelené stavebné diela s takým vybavením a zariadením, aby mohli samostatne plniť funkcie, ku ktorým sú určené. Takéto zariadenia musia byť so stavebným dielom pevne spojené a nedajú sa demontovať, bez toho aby došlo k porušeniu stavby alebo k znehodnoteniu funkcie či účelu stavebného diela. Táto klasifikácia nezahŕňa stavebné práce, tie sú zahrnuté v SKP – oddiel 45 (štandardná klasifikácia produkcie).⁵⁴

- ***Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (JKSO)***

Momentálne je táto klasifikácia už neplatná, avšak doposiaľ používaná, zavedená, dobre známa a jednoduchá. Stále sa využíva napríklad v programoch pre rozpočty a kalkulácie (napr.: BUILDPower S, Koral, Kros, Oferta). Bola nahradená klasifikáciami CZ – CC a SKP.⁵⁵

- ***Štandardná klasifikácia produkcie (SKP)***

Využívaná predovšetkým pre štatistické údaje. Momentálne je táto klasifikácia záväzná pre štatistické zisťovania vykonávané podľa zákona č. 89/1995 Sb., o štátnej štatistickej službe a ďalej v prípadoch, kde tak stanoví zvláštny zákon alebo iný legislatívny predpis.⁵⁶

Predmetom tejto klasifikácie sú jednak hmotné výrobky, ale taktiež vedľajšie produkty, odpady, druhotné suroviny, práce a služby. Hmotnými výrobkami sa rozumejú všetky priemyslové, poľnohospodárske, lesnícke a iné výrobky, ktoré sú ako tovar predávané výrobcom k ďalšiemu použitiu. Vedľajšími produktami sa rozumejú výrobky, ktoré nevznikajú ako zámerný výsledok činnosti. Prácou sa rozumejú všetky činnosti, ktoré smerujú k výrobe nového, hmotného výrobku alebo jeho časti. Stavebné práce sú uvedené v oddiele č. 45.

⁵⁴ ŠLANHOF, J., *Automatizace stavebně technologického projektování. Studijní opora*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 2008. 115 s. s. 4

⁵⁵ ŠLANHOF, J., *Automatizace stavebně technologického projektování. Studijní opora*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 2008. 115 s. s. 8

⁵⁶ ŠLANHOF, J., *Automatizace stavebně technologického projektování. Studijní opora*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 2008. 115 s. s. 1

- **Triednik stavebných konštrukcií a prác (TSKP)**

TSKP není klasifikací závaznou a není ani udržována Českým statistickým úřadem. Stavební objekty nejsou ještě dostatečně přesnou porovnávací jednotkou, a proto byla postupně vypracována podrobnější klasifikační soustava definující ještě užší stavební prvky se shodnou konstrukční, technologickou nebo materiálovou charakteristikou, které se ve stavebních objektech často opakují, jsou porovnatelné v technických i ekonomických parametrech a jsou adresné pro řízení věcného a časového postupu výstavby. Takovouto klasifikaci představuje právě třídění TSKP, který podrobněji člení stavební objekty podle JKSO anebo CZ-CC.⁵⁷

Za základ třídění stavebních konstrukcí a prací byl zvolen tzv. stavební díl (SD) jako účelově a funkčně vymezená část stavebního objektu, která zahrnuje soubor konstrukcí a prací provedených různými technologiemi a z různých materiálů. Výše postavené jsou skupiny stavebních dílů (SSD), které umožňují rozlišit konstrukce a práce hlavní stavební výroby (HSV) a přidružené stavební výroby (PSV) podle rámcově vymezeného účelu jednotlivých skupin stavebních dílů. TSKP má tedy strukturu SSD a SD.

2.6 OCEŇOVANIE POZEMKOV

V tejto diplomovej práci sa budeme zaoberať oceňovaním stavebných pozemkov a podľa oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb. a platí:

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“⁵⁸

Pre účely tejto diplomovej práce oceníme stavebný pozemok vynásobením výmery pozemku a základnej ceny za m², upravenej o vplyv polohy, trhu a obmedzujúcich vplyvov.

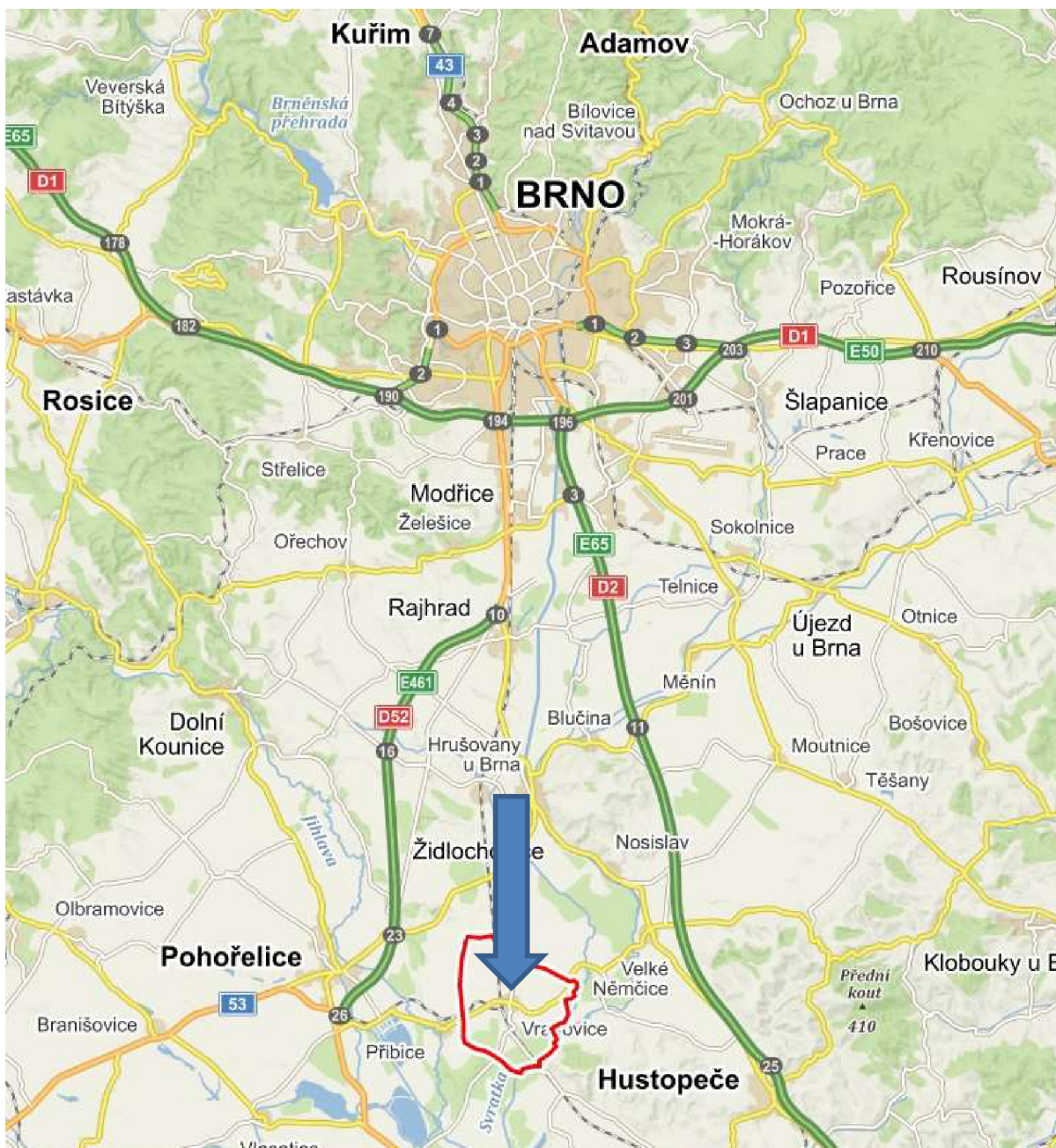
Na základe údajov z katastru nehnuteľností sa určí druh pozemku, poloha a jeho výmera. Do výslednej ceny pozemku vstupuje mnoho faktorov, ktorými sú napr.: druh, poloha, veľkosť, vlastnícke vzťahy, napojenie na inžinierske siete, dopravná dostupnosť, záplavové riziko atď.

⁵⁷ NOVÝ, M., NOVÁKOVÁ, J., WALDHAUS, M., *Projektové řízení staveb I. Studijní opora*. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 2006. 217 s. s. 68

⁵⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, § 9

3 POPIS VYBRANÉHO ÚZEMIA

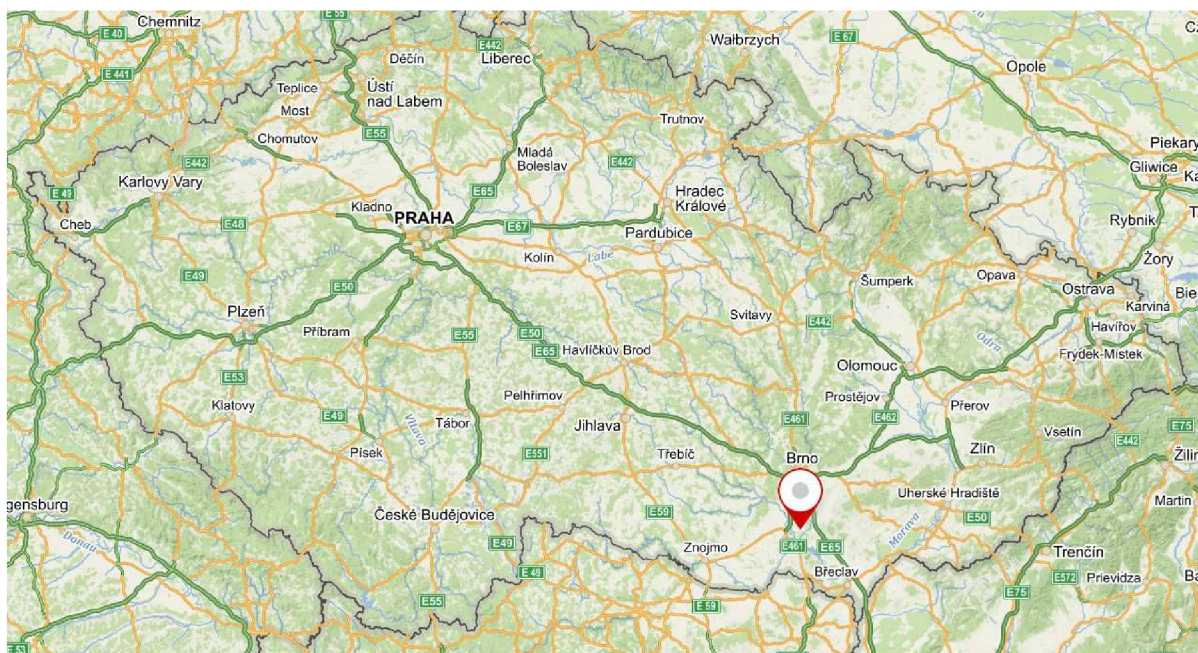
Oceňovaný dom sa nachádza v obci Vranovice, okres Brno-venkov v Juhomoravskom kraji. Obec leží približne 30 km od Brna v dolnom cípe južnej Moravy. Hora Pálava je na dohľad a rovnako blízko, ako Novomlýnské priehradné nádrže. Veľmi dobrú dopravnú dostupnosť zabezpečuje železničná trať č. 250, ktorá obec pretína vo smere Brno–Viedeň. Podľa českého štatistického úradu tu k 15.12.2017 žije 2 315 obyvateľov.⁵⁹



Obr. č. 1 – obec Vranovice na mape

⁵⁹ Internetové online mapy www.mapy.cz [online], 2018 [cit. 2018-5-5]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.6796377&y=48.9654156&z=12&l=0>

Obr. č. 2 – Obec na mape ČR



V súčasnej dobe obec prechádza etapou veľkej regenerácie a vedenie obce usilovne pracuje na skvalitnení života obyvateľov. K realizácii je pripravených niekoľko projektov, ku ktorým patrí napríklad rozsiahla Regenerácia verejných plôch a zazelenenie obce, ktorá zahŕňa aj multifunkčné ihrisko pre mládež a dospelých, detské ihrisko pre maminky s deťmi, odpočívadla pre cykloturistov a ďalšie. Občianska vybavenosť je v obci veľmi dobrá, od základnej školy, škôlky, obchodov až po zubára.

Základným prvkom územne plánovacej dokumentácie je Územný plán sídelného útvaru, ktorý bol schválený v zastupiteľstve obce v r. 1996. V nadväznosti na Územný plán a na potreby rozvoja obce už bolo vypracovaných a schválených päť zmien. V súčasnej dobe je spracovaná zmena šiesta, ktorá je vo schvaľovacom procese. Aktuálny Územný plán je následne, v prípade potreby, rozpracovaný pre jednotlivé lokality Zastavovacou štúdiou, ktorá rieši vždy rozvoj iba určitého segmentu obce.⁶⁰

⁶⁰ *Internetové online mapy* www.mapy.cz [online], 2018 [cit. 2018-5-5]. Dostupné z: <<https://mapy.cz/zakladni?x=15.5569723&y=49.6824737&z=8&l=0>>

4 POPIS OCEŇOVANÉHO RODINNÉHO DOMU A POZEMKU

Pre účely tejto diplomovej práce sa oceňovaný rodinný dom nachádza v obci Vranovice pri Brne, v katastrálnom území Vranovice nad Svratkou, na ulici Příkladní, a stojí na pozemku par. č. 1895/1 o rozlohe 1475,00 m², z toho zastavaná plocha je 257,00 m².

Pozemok sa nachádza v severnej časti obce a má orientáciu juhozápad–severovýchod. Miestna komunikácia, na ktorú je pozemok napojený, je v majetku obce. Parcela susedí s pozemkami par. č. 1894/6, 1894/15, 1895/3, 1898/1 a 1898/2, . Pozemok sa nachádza v zastavanom území určenom pre stavbu samostatných rodinných domov a splňuje tak regulatívny vymedzené platným územným plánom obce. Všetky inžinierske siete sa nachádzajú na pozemku.

Účelom novostavby rodinného domu je vytvorenie bývania pre 4 – 6 člennú rodinu v štandardnej kategórii. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojací objekt so zabudovanou garážou. Na riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne objekty, ktoré je potrebné asanovať.

Architektonické riešenie objektu vychádza z platných technických noriem a predpisov pre stavby na bývanie, rešpektujúc situovanie pozemku a požiadavky investora. Objekt rodinného domu je delený na dennú (prízemie) a nočnú (podkrovie) časť. Všetky špecifikácie konštrukcii a materiálov potrebné pre ocenenie sú stanovené v projektovej dokumentácii stavby, ktorá slúži ako dôležitý podklad pre ocenenie a je súčasťou príloh tejto diplomovej práce.

Prízemie: Vstup do objektu rodinného domu je zo severozápadnej strany, chránený závetrím, ktoré je vytvorené vypustenou strechou. Zo závetria sa vstupuje sa do zádveria, z ktorého je prístup do WC a denných miestností (obývací priestor, stolovanie a schodisko). Na prízemí sa nachádza priestor kuchyne, technickej miestnosti, izba so samostatným sociálnym zariadením.

Poschodie (podkrovie): Navrhované sú tu 3 izby, dve kúpeľne, šatník, schodisko a chodba. Zošikmené priestory podkrovia sa dajú využiť ako odkladacie priestory.

Podrobný popis rodinného domu sa nachádza v prílohe č. 1 tejto práce.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1895/1
Obec:	Vranovice [585033]
Katastrální území:	Vranovice nad Svratkou [785512]
Číslo LV:	1930
Výměra [m ²]:	1475
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Procházka Tomáš Ing., Hochmanova 2175/9, Líšeň, 62800 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00501	1475

Omezení vlastnického práva

Typ	
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	

Obr. č. 3 – List vlastnictva

61



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Brno-venkov
Obec: Vranovice

Katastrální území: Vranovice nad Svratkou
Parcela: 1895/1
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -600827 Y: -1185657
Souřadnice GPS: N: 48°58'11,54" E: 16°36'30,16"
Kód parcely 2966851704 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod

Obr. č. 4 – Povodňová oblast

⁶¹ Průvodce pro zjištění nebezpečí výskytu povodně www.riskportal.intermap.cz [online], 2018 [cit. 2018-5-5]. Dostupné z: <http://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP_Public/Components/RiskReport/CAPReport/Default.aspx?culturename=cs&code=282564&pdf=1>

5 POPIS SITUÁCIE NA MIESTNOM REALITNOM TRHU

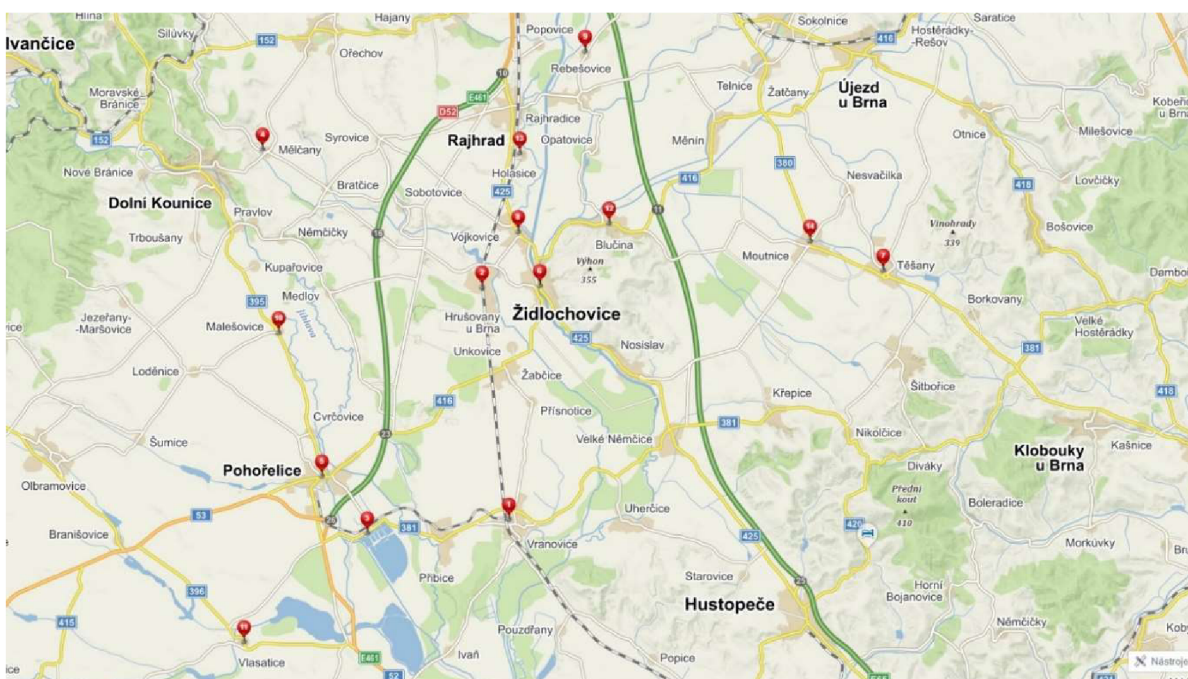
Pre účely tejto diplomovej práce je za realitný trh uvažovaný trh s nehnuteľnosťami v obciach priľahlých k obci Vranovice. Do úvahy sa brali obce vo vzdialenosti do 10 km od centra obce.

Tak ako v celej Českej republike aj v Brne dochádza k navyšovaniu cien stavebných pozemkov, domov a bytov z dôvodu nedostačujúcej ponuky na trhu. Aj preto sa dopyt po nehnuteľnostiach posúva ďalej za hranice mesta, do priľahlých obcí, medzi ktoré patrí aj obec Vranovice.

Táto situácia podnecuje výstavbu nových bytových domov a vznik nových plôch so stavebnými pozemkami, a takisto sa objavuje trend predaja novostavieb rodinných domov a domov starších s väčším opotrebením, ktoré sú následne rekonštruované a predávané. Priaznivá situácia na hypotečnom trhu tomuto daniu takisto napomáha, pretože žiadatelia (predovšetkým mladé rodiny) uprednostňujú vlastnícke bývanie proti bývaniu v nájme.

Obce, ktoré v tejto diplomovej práci tvoria realitný trh, sú Vranovice, Přibice, Pohořelice, Židlochovice, Mělnčany, Vojkovice, Hrušovany u Brna, Těšany, Rebešovice, Malešovice, Vlasatice, Blučina, Moutnice a Holasice. Pri tvorbe databázy z realitnej inzercie sa dá vyzozorovať, že ponuky predaja nehnuteľností (stavebných pozemkov, bytov, rodinných domov) v zmienených lokalitách, sa v ponuke neudržia dlhšie než štyri týždne. Dá sa predpokladať, že tieto nehnuteľnosti boli predané za inzerovanú cenu.

Obr. č. 5 – Mapa hodnotenej oblasti



6 OCENENIE RODINNÉHO DOMU

6.1 VÝPOČET OBVYKLEJ CENY METÓDOU PRIAMEHO POROVNANIA

6.1.1 Databáza porovnateľných rodinných domov

Pre výpočet obvyklej ceny oceňovaného domu bola vytvorená databáza porovnateľných rodinných domov. V tejto diplomovej práci sa za miestny realitný trh uvažujú rodinné domy v obciach priľahlých k obci Vranovice. Do úvahy sú brané obce vo vzdialenosti do 10 km od centra obce.

Databáza je tvorená predovšetkým z internetovej inzercie realitných kancelárií a súkromných vlastníkov. Po celú dobu tvorenia diplomovej práce boli internetové ponuky sledované a priebežne aktualizované.

Vytvorená databáza zahŕňa rodinné domy, ktoré sú svojim charakterom čo najviac podobné oceňovanému rodinnému domu. Medzi najdôležitejšie kritéria pre výber porovnateľných rodinných domov patrí ich veľkosť (zastavaná a úžitná plocha), veľkosť pozemku, vzdialenosť od centra krajského mesta Brno, technický stav, vnútorné vybavenie, veľkosť pozemku a prítomnosť garáže. Týmto spôsobom bola vytvorená databáza sedemnástich porovnateľných rodinných domov. Úplná databáza je prílohou č. 3 tejto diplomovej práce.

6.1.2 Výpočet metódou priameho porovnania

Metódou priameho porovnania získame tzv. obvyklú (tržnú) cenu nehnuteľnej veci. Porovnávací spôsob je popísaný v teoretickej časti tejto diplomovej práce, v predchádzajúcich kapitolách. Vlastný výpočet obvyklej ceny je uvedený v prílohe č. 2.

Vzhľadom na to, že porovnávané rodinné domy boli získané z inzercie, pri výpočte metódou priameho porovnania bol použitý koeficient úpravy na prameň ceny K_{cr} . Tento koeficient zohľadňuje skutočnosť, akým spôsobom bola zistená požadovaná respektíve zaplatená cena za porovnateľné rodinné domy. Pretože sa nedá s istotou zistiť, či inzerované rodinné domy boli skutočne predané za ponúkanú čiastku, bol koeficient K_{cr} zvolený menší než 1,00. Inzerovanú cenu vynásobenú koeficientom na prameň ceny sme dostali tzv. cenu po redukcii na prameň ceny. Táto cena sa ďalej upravuje koeficientami K_1 až K_8 .

Koeficienty K vyjadrujú, koľkokrát je v danom kritériu porovnávací objekt lepší než oceňovaný. Ak je porovnávací objekt lepší, bude $K > 1,00$. Naopak, ak bude porovnávací objekt horší, bude $K < 1,00$.

Pre porovnanie oceňovaného rodinného domu boli konkrétne zvolené koeficienty úpravy na: veľkosť úžitnej plochy K_1 , veľkosť pozemku K_2 , príslušenstvo K_3 , vybavenie K_4 , technický stav K_5 , prítomnosť garáže K_6 , polohu (vzdialenosť) rodinného domu voči centru Brna K_7 , úvahu znalca K_8 .

Pri určovaní hodnoty koeficientov sa do úvahy bral predovšetkým vplyv na predajnosť nehnuteľnej veci. Aby bola dosiahnutá čo najväčšia vierohodnosť priameho porovnania, na stanovenie hodnoty koeficientov bola nastavená jednotná mierka a zvolené hodnoty koeficientov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke č. 1.

Koef.	Koeficient úpravy na	Posudzovaný parameter	Hodn.
K_1	Veľkosť úžitnej plochy	$\pm 50,0 \text{ m}^2$	$\pm 0,05$
K_2	Veľkosť pozemku	$\pm 100,0 \text{ m}^2$	$\pm 0,02$
K_3	Prítomnosť suterénu	Celá podpivničená	+ 0,10
		Čiastočne podpivničená	+ 0,05
K_4	Vybavenie	Bazén, sauna	+ 0,05
		Bez kuchynskej linky	- 0,05
		Bez vybavenia	- 0,10
K_5	Technický stav	Stavba staršia než 20 rokov	- 0,10
		Dobrý	- 0,05
K_6	Prítomnosť garáže	Dvoj-garáž	+ 0,05
		Bez garáže	- 0,05
		Bez možnosti parkovať na pozemku	- 0,10
K_7	Vzdialenosť od Brna	$\pm 2,0 \text{ km}$	$\pm 0,02$
K_8	Úvaha odhadcu	Podľa úvahy odhadcu	$\pm 0,10$

Tab. č. 1 – Koeficienty úpravy

Podľa uvedenej tabuľky sa určili koeficienty K_1 až K_8 pre jednotlivé rodinné domy z databázy. Následným vynásobením koeficientov úpravy dostaneme index odlišnosti IO.

Vypočítaným indexom odlišnosti IO následne delíme cenu po redukcii na prameň ceny, a získavame tak odvodenú cenu oceňovaného objektu. Rovnaký postup sa opakuje pri všetkých porovnávaných rodinných domoch.

Z výsledných odvodených cien oceňovaných objektov vypočítame priemernú, minimálnu a maximálnu cenu. Aby sme z databázy vylúčili extrémne hodnoty, vypočítame výberovú smerodajnú odchýlku.

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu stanovená pomocou metódy priameho porovnania je **6 500 000 Kč**.

6.2 VÝPOČET ZISTENEJ CENY NÁKLADOVOU METÓDOU

6.2.1 Výpočet obostavaného priestoru a zastavanej plochy

Oceňovacia vyhláška stanovuje presnú metodiku výpočtu obostavaného priestoru a zastavanej plochy pre oceňovaný rodinný dom v prílohe č. 1, odst. 2 a 5, a táto metodika je popísaná v kapitolách 2.2.6 a 2.2.10 tejto diplomovej práce. V tabuľke č. 2 je zhrnutie výpočtu obostavaného priestoru a zastavanej plochy. Podrobný výpočet je uvedený v prílohe č. 8.

Časť stavby	Výpočet	ZP [m ²]	OP [m ³]
1.NP	Hlavná časť + garáž + zvyšok	246,86	808,75
2.NP	Hlavná časť	155,08	460,58
Podkrovie + zastrešenie	Nad hlavnou časťou + nad garážou	165,18	177,63
Celkom		567,12	1 446,96

Tab. č. 2 – Obostavaný priestor

6.2.2 Výpočet ceny zistenej

Podrobný výpočet ceny zistenej rodinného domu je uvedený v prílohe č. 4 tejto diplomovej práce. Popis výpočtu (podľa oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb.) je uvedený v kapitole 2.5.1..

Obostavaný priestor rodinného domu je väčší než $1\,100\text{ m}^3$, a splňuje tak podmienku §13 oceňovacej vyhlášky pre ocenenie nákladovou metódou.

Prvým krokom pri oceňovaní rodinného domu nákladovou metódou podľa oceňovacej vyhlášky je správne začlenenie oceňovaného rodinného domu podľa typu. Oceňovaný rodinný dom má šikmú strechu, je nepodpivničený, s dvoma nadzemnými podlažiami a s murovanými zvislým konštrukciami, čo ho zaraďuje medzi rodinné domy typu B.

Podľa §13 a prílohy č. 11 vyhlášky určíme základnú cenu v Kč za 1 m^3 obostavaného priestoru rodinného domu. Z rovnakej prílohy sa určí tzv. koeficient účelového využitia podkrovia, ktorým sa prenásobí základná cena a vypočíta sa tak základná cena po úprave koeficientom využitia podkrovia. Ďalej si z prílohy č. 20 oceňovacej vyhlášky určíme polohový koeficient K_5 . Tento koeficient sa určí na základe názvu, respektíve skupiny miest a obcí, v ktorej sa oceňovaný rodinný dom nachádza.

Koeficient zmeny cien stavieb K_i je ďalším koeficientom, ktorý je pri výpočte potrebný. Určíme si ho podľa prílohy č. 41 oceňovacej vyhlášky a stanoví sa podľa kódu klasifikácie CZ-CC. Ďalej sa podľa prílohy č. 3 oceňovacej vyhlášky vypočíta tzv. index trhu I_t a index polohy I_p . Stanovíme ich na základe jednotlivých hodnotených znakov, charakteristík kvalitatívnych pásiem a ich hodnôt. Vynásobením týchto dvoch indexov získame tzv. koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu.

Na základe cenového podielu konkrétnej konštrukcie a vybavenia rodinného domu určíme pomocou výpočtu tzv. koeficient vybavenia K_4 . Cenové podiely konštrukcií a vybavenia rodinných domov určíme podľa tabuľky č. 3 v prílohe č. 21 oceňovacej vyhlášky. Pri výpočte tohoto koeficientu vybavenia je potrebné presne charakterizovať jednotlivé konštrukcie a vybavenie tak, aby ich bolo možné porovnať so štandardnou konštrukciou a so štandardným vybavením, ktoré je uvedené v oceňovacej vyhláške v prílohe č. 9. Z vyššie uvedených koeficientov je možné vypočítať základnú cenu upravenú na m^3 obostavaného priestoru rodinného domu.

Nasledujúcim krokom pri výpočte ceny rodinného domu nákladovou metódou podľa oceňovacej vyhlášky je výpočet opotrebenia stavby. Pre účely tejto diplomovej práci bol

zvolený lineárny spôsob výpočtu opotrebenia a to z dôvodu, že výsledok tejto metódy presnejšie vyjadrí reálne opotrebenie rodinného domu.

Vek objektu, pri výpočte opotrebenia lineárnou metódou, vypočítame ako rozdiel roku ocenenia a vzniku stavby. Predpokladaná životnosť stavby rodinného domu a je uvedená v prílohe č. 21 oceňovacej vyhlášky a u rodinného domu činí 100 rokov. Z podielu veku a životnosti rodinného domu dostaneme výsledné opotrebenie lineárnou metódou a prenasobením stovkou dostávame hodnotu opotrebenia v percentách.

Takto vypočítaným opotrebením sa zníži výsledná cena stavby rodinného domu a dostaneme celkovú cenu rodinného domu stanovenú ku dňu ocenenia, ktorá činí **5 742 172 Kč**.

6.3 POLOŽKOVÝ ROZPOČET RODINNÉHO DOMU

Úplný položkový rozpočet je uvedený v prílohe č. 6 tejto diplomovej práce. Vzhľadom nato, že je k dispozícii pôvodný položkový rozpočet rodinného domu, nebolo nutné vytvárať nový. Jednotlivé cenové podiely využijeme neskôr pri porovnaní s cenovými podielmi v oceňovacej vyhláške.

V tabuľke č. 3 sú uvedené ceny jednotlivých konštrukčných prvkov a k nim prislúchajúce cenové podiely. Položka Ostatné obsahuje vybavenie a konštrukčné prvky, ktoré nie sú obsiahnuté v oceňovacej vyhláške. Medzi tieto položky patria zemné práce, izolácie proti zemnej vlhkosti, konštrukcie stolárske, ostatné konštrukcie (lešenie, zábradlia), presun hmôt, dokončovacie práce (nátery, maľby). Ostatné položky dosahujú až 15 % podiel z celkovej ceny, a preto nebudú zahrnuté do porovnania cenových podielov.

Cena stanovená podľa položkového rozpočtu (k dátumu 17.06.2010) je 194 104,45 € čo sa rovná **5 021 093,92 Kč** bez DPH (štvrt'ročný kurz EUR/CZK v roku 2010 bol 1 EUR= 25,87 CZK).

Tab. č. 3 – Cenové podiely

Číslo položky	Konštrukcia a vybavenie	Celkom [€]	Cenový podiel
1	Základy	11 076	0,057
2	Zvislé konštrukcie	26 226	0,135
3	Stropy	17 536	0,090
4	Krov	13 364	0,069
5	Krytina	13 321	0,069
6	Klampiarske konštrukcie	998	0,005
7	Vnútorne omietky	16 508	0,085
8	Fasádne omietky	328	0,002
9	Vonkajšie obklady	7 562	0,039
10	Vnútorne obklady	125	0,001
11	Schody	363	0,002
12	Dvere	2 960	0,015
13	Okná	12 857	0,066
14	Podlahy obytných miestností	11 118	0,057
15	Podlahy ostatných miestností	2 435	0,013
16	Kúrenie	15 270	0,079
17	Elektroinštalácie	8 340	0,043
18	Rozvody vody	847	0,004
19	Inštalácia plynu	729	0,004
20	Kanalizácia	3 411	0,018
21	Ostatné	28 732	0,15
Celkom		194 104	1,00

7 OCENENIE STAVEBNÉHO POZEMKU

7.1 OCENENIE PODĽA OCEŇOVACEJ VYHLÁŠKY

Pri ocenení pozemku podľa oceňovacej vyhlášky vychádzame predovšetkým z údajov z katastra nehnuteľností. V prvom rade si musíme určiť druh pozemku a následne ho začleniť do jednotlivých kategórií. Začlenenie závisí na type obce, počte obyvateľov a na umiestnení v rámci kraja a okresu. Podrobný výpočet sa nachádza v prílohe č. 5 tejto diplomovej práce.

Podľa prílohy č. 2 a tabuľky č. 1 oceňovacej vyhlášky si na základe začlenenia do oblasti určíme základnú cenu pozemku za m^2 , v našom prípade 1 352 Kč/ m^2 . Ďalej si určíme koeficient redukcie na výmeru pozemkov vo funkčnom celku, pretože výmera oceňovaného pozemku je väčšia než 1 000 m^2 . Obec Vranovice sa nenachádza medzi vymenovanými obcami, a tak musíme základnú cenu následne upraviť pre násobením znakmi O_1 až O_6 . Tieto znaky sú uvedené v prílohe č. 2 a tabuľke č. 2 vyhlášky.

Nasledujúcim krokom pri výpočte ceny pozemku podľa oceňovacej vyhlášky je určenie indexu trhu I_t , indexu polohy I_p a indexu obmedzujúcich vplyvov pozemku I_o podľa prílohy č. 3 a tabuliek č. 1 až 3. Vzájomným vynásobením týchto indexov dostaneme index cenového porovnania I , ktorým vynásobíme základnú cenu pozemku ZC a dostaneme základnú cenu upravenú ZCU za m^2 pozemku.

Výslednú cenu pozemku bez stavieb vypočítame vynásobením základnej ceny upravenej, koeficienta redukcie na výmeru pozemku vo funkčnom celku a výmery pozemku.

Cena celého pozemku vypočítaná podľa oceňovacej vyhlášky je **1 046 921 Kč**.

8 VYHODNOTENIE NÁROČNOSTI JEDNOTLIVÝCH METÓD OCENENIA

Každá z použitých metód ma svoje špecifiká. Líšia sa v množstve potrebných vstupných údajov a takisto v praxnosti.

8.1 METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA

Pri oceňovaní porovnávacou metódou je najdôležitejšie zostavenie kvalitnej databázy porovnateľných nehnuteľností a stanovenie správnych koeficientov úpravy. Vybrané nehnuteľnosti (v prípade tejto diplomovej práce rodinné domy) by mali čo najviac zodpovedať oceňovanému predmetu a mali by sa vylúčiť všetky extrémne prípady.

Ako už bolo zmienené v predošlých kapitolách, oceňovaný rodinný dom bol pre účely tejto diplomovej práce umiestnený do obce Vranovice, vzdialenej približne 30 km od mesta Brno. Pri výbere rodinných domov sa zvažovala poloha v rámci lokality, veľkosť danej obce, veľkosť užitej plochy, veľkosť pozemku, prítomnosť suterénu, vybavenie domu, technický stav a prevedenie a prítomnosť garáže.

Dôležitým krokom bolo takisto sledovať vývoj inzerovanej ceny za daný rodinný dom a priebežne ju aktualizovať. Problémom inzerovaných cien je, že v momente stiahnutia inzerátu nemôžeme jednoznačne určiť, či bola daná nehnuteľnosť skutočne predaná za požadovanú cenu. Táto skutočnosť sa pri výpočte zohľadnila koeficientom redukcie na prameň ceny.

V praxi je takmer nemožné nájsť nehnuteľné veci, ktoré sú totožné s oceňovaným predmetom, a preto sa odlišnosti jednotlivých porovnávaných nehnuteľností zohľadnili koeficientami úpravy. Aby sa hodnoty týchto koeficientov určili čo najpresnejšie, je nutné dôkladne preskúmať všetky vstupné informácie o porovnávaných rodinných domoch. Pri voľbe koeficientov je nutné byť čo najobjektívnejší a vyvarovať sa extrémnych hodnôt.

Vzhľadom na malú veľkosť trhu a nedostatok inzerovaných rodinných domov podobných vlastností, sa databáza porovnávaných domov musela tvoriť priebežne počas niekoľkých mesiacov. Práve z tohto dôvodu hodnotím metódu priameho porovnania ako časovo najnáročnejšiu.

8.2 OCENENIE RODINNÉHO DOMU NÁKLADOVOU METÓDOU PODĽA OCEŇOVACEJ VYHLÁŠKY

Najdôležitejším podkladom pre spracovanie ocenenia nákladovou metódou je projektová dokumentácia stavby a aktuálna oceňovacia vyhláška. Projektová dokumentácia slúži na určenie typu stavby, výpočet obostavaného priestoru rodinného domu a určenie kvality prevedenia jednotlivých konštrukcií pre výpočet koeficientu vybavenia K_4 . Následne sa podľa prílohy oceňovacej vyhlášky priradia k jednotlivým konštrukciám cenové podiely.

Oceňovacia vyhláška č. 441/2013 Sb. stanovuje presný postup výpočtu na základe zatriedenia rodinného domu. Pri každom kroku výpočtu je potrebné objektívne určiť všetky faktory ovplyvňujúce výslednú hodnotu. Výsledné hodnoty indexov a koeficientov závisia na dôkladnom preskúmaní jednotlivých segmentov trhu a poznaní miestneho okolia. Objektivita tejto oceňovacej metódy je do značnej miery zaistená presným postupom, uvedeným v oceňovacej vyhláške.

Táto metóda ocenenia vyžaduje menšiu časovú náročnosť ako metóda priameho porovnania, ale na druhej strane je náročnejšia na kvalitu a množstvo vstupných údajov. Vďaka podrobnému postupu v oceňovacej vyhláške je táto

8.3 OCENENIE STAVEBNÉHO POZEMKU PODĽA OCEŇOVACEJ VYHLÁŠKY

Vzhľadom na obmedzenú ponuku stavebných pozemkov, sa cena oceňovaného pozemku stanovila nákladovou metódou podľa oceňovacej vyhlášky. Pri ocenení stavebného pozemku touto metódou je najdôležitejšie množstvo a kvalita informácií o prostredí, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza. Tak ako aj pri ocenení rodinného domu, tak aj pri ocenení pozemku nám oceňovacia vyhláška poskytuje presný postup výpočtu a zoznam potrebných príloh.

Najdôležitejším krokom pri výpočte je správne začlenenie pozemku podľa druhu, veľkosti a lokality. To nám následne umožní správne určiť potrebné koeficienty a indexy pre výpočet základnej ceny upravenej pozemku bez stavby.

Ocenenie stavebného pozemku podľa oceňovacej vyhlášky nie je časovo náročné, ale vyžaduje kvalitné preskúmanie prostredia v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza.

9 POROVNANIE CENOVÝCH PODIELOV VO VYHLÁŠKE S CENOVÝMI PODIELMI Z ROZPOČTU

Úplné porovnanie cenových podielov je uvedené v prílohe č. 7 tejto diplomovej práce. Cenové podiely stanovené podľa oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb., sú porovnané s cenovými podielmi v stávajúcom položkovom rozpočte rodinného domu.

Štruktúra triedenia stavebných konštrukcií v položkovom rozpočte musela byť dodatočne upravená, aby bolo možné čo najobjektívnejšie porovnať jednotlivé cenové podiely. Niektoré konštrukcie a vybavenie nebolo možné pri porovnaní využiť, pretože sa v položkovom rozpočte nenachádzali. Takisto oceňovacia vyhláška neobsahovala niektoré konštrukcie a vybavenie obsiahnuté v položkovom rozpočte. Tieto podiely boli zahrnuté do položky Ostatné.

Aby bola dosiahnutá čo najvyššia presnosť, pri porovnávaní jednotlivých cenových podielov sa ako hodnota z oceňovacej vyhlášky uvažuje tzv. upravený podiel, ktorý zohľadňuje nadštandardné prevedenie konštrukcií a vybavenia.

Výstupom porovnania je podiel a rozdiel jednotlivých cenových podielov z položkového rozpočtu a oceňovacej vyhlášky. Ak je pomer cenových podielov väčší než jedna, znamená to, že cenový podiel konštrukcie z položkového rozpočtu je vyšší než podiel z oceňovacej vyhlášky, a naopak.

Ak je v prípade rozdielu cenových podielov konštrukcií hodnota kladná, znamená to, že vypočítaná hodnota je vyššia než hodnota podielu uvedená v oceňovacej vyhláške, a naopak. Prenásobením podielov a rozdielov stovkou dostaneme hodnotu v percentách.

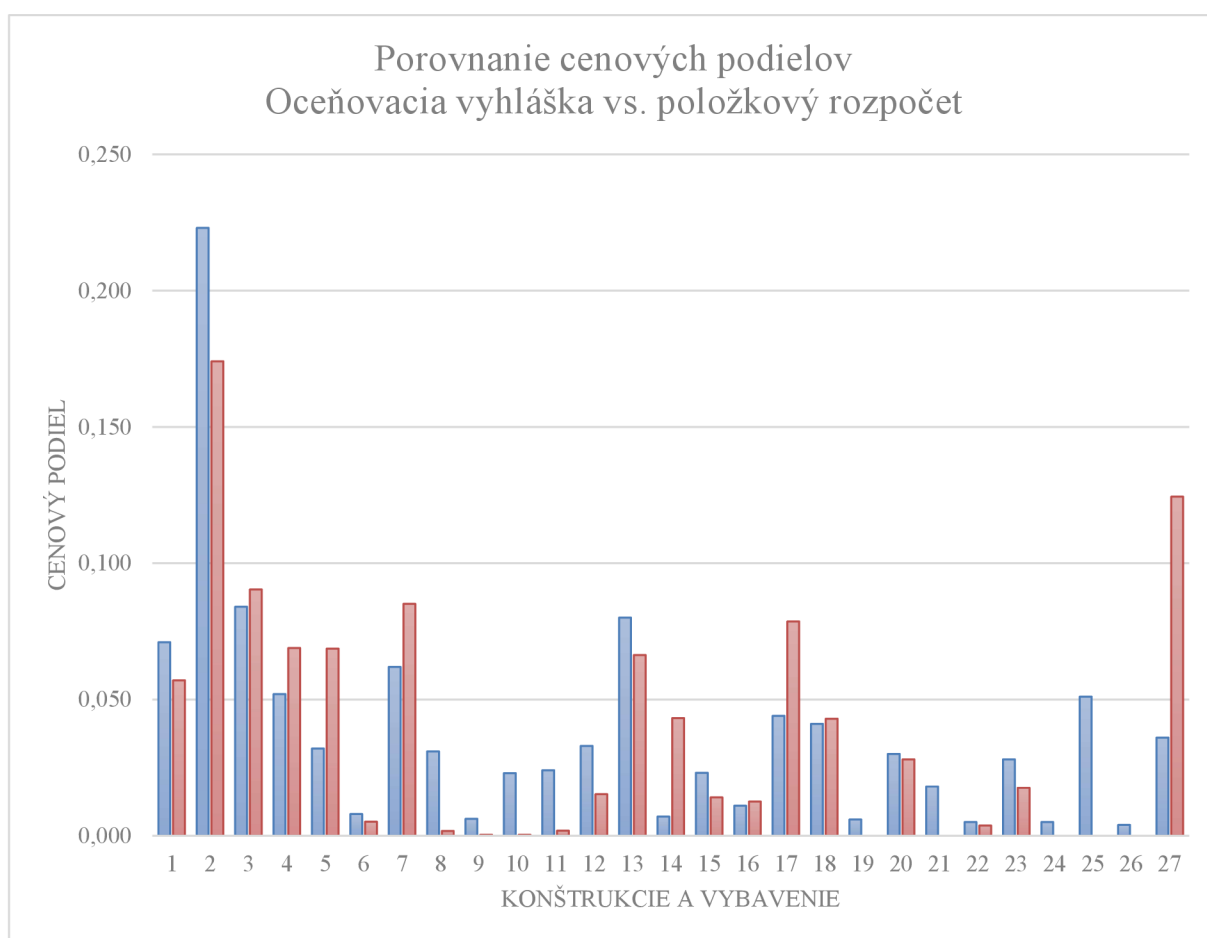
Rozpätie vypočítaných hodnôt sa pri väčšine položiek pohybuje v rozmedzí 10 až 60 %, avšak niektoré prvky vykazujú výrazne rozdiely v cenových podieloch. Konštrukcie a vybavenia u ktorých je vypočítaný cenový podiel podstatne vyšší než podiel v oceňovacej vyhláške sú predovšetkým krytina, nadštandardné keramické dlažby obytných miestností a vykurovací systém. Najextrémnejší pomer je u dlažby obytných miestností, a činí 617 %. Tieto rozdiely sú spôsobené započítaním ďalších konštrukčných prvkov, ktoré nemajú vlastnú kategóriu napr. doplnky, montáž, izolácie, a tým zvyšujú cenový podiel prvku.

Pri vnútorných keramických dlažbách je rozdiel spôsobený vyššou kvalitou materiálu, spôsobom prevedenia a rozsahom použitia.

Konštrukcie u ktorých je vypočítaný podiel najvýraznejšie nižší než podiel v oceňovacej vyhláške sú fasádne omietky, vnútorné a vonkajšie obklady a schody. Najnižší pomer je u vnútorných obkladov, a to 1,4 %. To môže byť spôsobené vysokým podielom keramických dlažieb obytných miestností.

Takisto podiel zvislých konštrukcií je vyšší v oceňovacej vyhláške, než v položkovom rozpočte, aj keď do tohto podielu bola započítaná vonkajšia tepelná izolácia.

Prvky ktoré neboli vyčlenené v položkovom rozpočte sú bleskozvod, vybavenie kuchyne a vnútorné hygienické vybavenie a pri porovnaní boli zahrnuté do položky Ostatné.



Graf č. 1 – Porovnanie cenových podielov

10 ZHRNUTIE VÝSLEDKOV JEDNOTLIVÝCH METÓD OCENENIA

Ocenenie vybraného rodinného domu a jeho pozemku, bolo vykonané niekoľkými metódami, ktoré sa následne porovnali s existujúcim položkovým rozpočtom.

Prvou použitou metódou bol výpočet ceny rodinného domu priamym porovnaním. Na základe databázy porovnateľných rodinných domov a koeficientov úpravy ich cien, bola výsledná cena rodinného domu stanovená na **6 500 000 Kč**.

Nasledujúcou metódou bolo nákladové ocenenie rodinného domu a pozemku podľa oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb. Celková zistená cena rodinného domu bola **5 754 139 Kč** a u pozemku **1 049 921 Kč**.

Cena rodinného domu určená podľa pôvodného položkového rozpočtu je, po prepočte na českú korunu, **5 009 836 Kč**. Pri porovnaní s ostatnými metódami sme zistili, že cena zistená priamym porovnaním je o 29,8 %, a cena zistená nákladovou metódou o 14,9 % vyššia než cena stanovená položkovým rozpočtom stavby.

Všetky sumy sú uvažované bez DPH a výsledné porovnanie je uvedené v tabuľke č. 4. Z výsledkov vyplýva, že cena stanovená nákladovou metódou sa najviac zhoduje s cenou z položkového rozpočtu.

Oceňovaná nehnuteľnosť	Metóda ocenenia		
	Priame porovnanie [Kč]	Nákladová metóda podľa vyhlášky [Kč]	Položkový rozpočet [Kč]
Rodinný dom	6 500 000	5 754 139	5 009 836
Pozemok	–	1 049 921	–
Rozdiel ceny RD oproti rozpočtu	+ 29,8 %	+ 14,9 %	–

Tab. č. 4 – Vyhodnotenie

11 ZÁVER

Účelom tejto diplomovej práce bola aplikácia vybraných spôsobov ocenenia na rodinný dom vo vybranej lokalite. Oceňovaný rodinný dom sa v skutočnosti nachádza na Slovensku, ale pre účely tejto práce bol umiestnený do obce Vranovice v okrese Brno – Venkov. Táto obec bola vybraná s ohľadom na reálnu polohu rodinného domu, a takisto na pozemok ktorý najviac zodpovedá skutočnému stavu. Pri výbere obce sa do úvahy brala predovšetkým povaha miestneho realitného trhu a vlastnosti okolia, ktoré ovplyvňujú výslednú cenu.

V úvode práce je popísaná teória jednotlivých metód ocenenia, ktorá bola následne využitá v praktickej časti.

Praktická časť začína charakteristikou miestneho realitného trhu v okolí obce Vranovice a popisom oceňovaného rodinného domu s pozemkom, aby sme následne pochopili výber nehnuteľností pri tvorbe databázy.

Databáza porovnateľných nehnuteľností bola vytvorená z inzerovaných rodinných domov, ktoré boli vybrané na základe podobnosti s oceňovanou nehnuteľnosťou. Dôraz sa kládol predovšetkým na úžitnú plochu, veľkosť pozemku a veľkosť obce v ktorej sa rodinný dom nachádzal. Do úvahy sa brali obce vo vzdialenosti do 10 km od obce Vranovice. Táto databáza bola následne využitá pri ocenení porovnávacou metódou. Po úprave cien porovnávaných nehnuteľností koeficientami úpravy, bola stanovená výsledná cena oceňovaného rodinného domu, ktorá bola o takmer 30 % vyššia, než cena z položkového rozpočtu.

V ďalšom kroku tejto diplomovej práce, bol rodinný dom ocenený nákladovou metódou podľa oceňovacej vyhlášky. Najdôležitejšími podkladmi pre výpočet touto metódou bola oceňovacia vyhláška s prílohami a projektová dokumentácia oceňovaného rodinného domu. Nákladová metóda bola pomerne náročná na spracovanie, ale výsledná cena nehnuteľnosti sa najviac priblížila cene určenej položkovým rozpočtom. Cena stanovená touto metódou bola o takmer 15 % vyššia, než cena vypočítaná z položkového rozpočtu.

Pri stanovení ceny rodinného domu nákladovou metódou podľa vyhlášky, bola zároveň určená cena pozemku. Obmedzená ponuka stavebných pozemkov v miestnom realitnom trhu, neumožnila oceniť tento pozemok porovnávacou metódou. Cena stanovená podľa oceňovacej vyhlášky, zodpovedala cenám dostupných stavebných pozemkov.

V závere diplomovej práce je uvedené porovnanie cenových podielov z oceňovacej vyhlášky a položkového rozpočtu rodinného domu. Toto porovnanie umožnilo zhodnotiť, do akej miery sa jednotlivé podiely navzájom zhodujú. Výstupom môjho porovnania je zistenie, že nie všetky vybavenia, sú zahrnuté medzi podiely oceňovacej vyhlášky, ako napr.: konštrukcie kovové, maľby. Naopak, niektoré konštrukčné prvky a vybavenia, ako napr. vybavenie kuchyne, záchod, nemali v položkovom rozpočte vyčlenený cenový podiel. Zjednotenie rozvodov vody, vnútorných hygienických zariadení a záchodu do jedného podielu (zdravotechnika) v oceňovacej vyhláške, by značne uľahčilo oceňovací proces.

Vyhodnotenie jednotlivých metód ma priviedlo k záveru, že najefektívnejšou a najobjektívnejšou metódou ocenenia, daného rodinného domu, je metóda nákladová podľa oceňovacej vyhlášky. Dôvodom výraznej odlišnosti ceny, stanovenej priamym porovnaním, je obmedzená ponuka porovnateľných nehnuteľností a ich značné rozptýlenie vo vybranom realitnom trhu.

12 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

12.1 PRÁVNE PREDPISY:

- (1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- (2) Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- (3) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, platný do 31. 12. 2013
- (4) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- (5) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění
- (6) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění
- (7) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění
- (8) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
- (9) Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění

12.2 ODBORNÁ LITERATÚRA:

- (10) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (11) HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.
- (12) HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.
- (13) KLEDUS, R. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 107 s. ISBN 978-80-214-5041-7.
- (14) KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.

- (15) KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.
- (16) MARKOVÁ, L., *Ceny ve stavebnictví*. Studijní skripta. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 123 s.
- (17) NOVÝ, M., NOVÁKOVÁ, J., WALDHAUS, M., *Projektové řízení staveb I*. Studijní opora. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 2006. 217 s.
- (18) PUCHÝŘ, B., MARKOVÁ, L., TICHÁ, A., *Ceny ve stavebnictví*. Studijní skripta. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 1993. 178 s.
- (19) SUPERATOVÁ, A. *Současné oceňovací předpisy*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2.
- (20) ŠLANHOF, J., *Automatizace stavebně technologického projektování*. Studijní opora. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební, 2008. 115 s.
- (21) ÚRS PRAHA a.s., *Příručka rozpočtáře: rozpočtování a oceňování stavebních prací*. Praha: ÚRS, 2009. 206 s. ISBN 978-80-7369-239-1.

12.3 ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

- (22) Portál advokátní kanceláře Holec, Zuzka a partneři www.holec-advokati.cz [online], 2013 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <<http://www.holec-advokati.cz/cs/publikace/234>>
- (23) www.mapy.cz [online], 2018 [cit. 2018-5-5]. Dostupné z: <<https://mapy.cz/zakladni?x=16.6796377&y=48.9654156&z=12&l=0>>
- (24) www.riskportal.intermap.cz [online], 2018 [cit. 2018-5-5]. Dostupné z: <http://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP_Public/Components/RiskReport/CAPReport/Default.aspx?culturename=cs&code=282564&pdf=1>

13 ZOZNAM OBRÁZKOV, TABULIEK, GRAFOV A PRÍLOH

13.1 ZOZNAM OBRÁZKOV

Obr. č. 1 – Obec Vranovice na mapa

Obr. č. 2 – Obec na mape ČR

Obr. č. 3 – List vlastníctva

Obr. č. 4 – Povodňová oblasť

Obr. č. 5 – Mapa hodnotenej oblasti

13.2 ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1 – Koeficienty úpravy

Tab. č. 2 – Obostavaný priestor a zastavaná plocha

Tab. č. 3 – Cenové podiely

Tab. č. 4 – Vyhodnotenie

13.3 ZOZNAM GRAFOV

Graf č. 1 – Porovnanie cenových podielov

13.4 ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č. 1 – Projektová dokumentácia

Príloha č. 2 – Výpočet metódou priameho porovnania

Príloha č. 3 – Databáza rodinných domov

Príloha č. 4 – Výpočet nákladovou metódou podľa oceňovacej vyhlášky

Príloha č. 5 – Výpočet ocenenia pozemku podľa oceňovacej vyhlášky

Príloha č. 6 – Položkový rozpočet rodinného domu

Príloha č. 7 – Porovnanie cenových podielov

Príloha č. 8 – Výpočet obostavaného priestoru

