

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace  
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí  
Katedra: Katedra krajinného managementu  
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Podklady potřebné při oceňování nemovitostí, jejich zdroje a proces  
získávání

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor bakalářské práce: Markéta Švecová

České Budějovice, 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Markéta ŠVECOVÁ**  
Osobní číslo: **Z11067**  
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Podklady potřebné pro ocenění nemovitosti, jejich zdroje a proces získávání**

Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

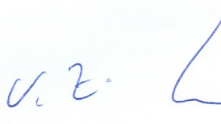
Bakalářská práce by měla být teoreticky zaměřena všechny zdroje informací, které je třeba získat pro ocenění nemovitostí. Autorka by měla popsat jednotlivé zdroje včetně výčtu informací, které lze zdroje lze získat. Dále by měla popsat a posoudit praktické možnosti získání těchto dat a jejich důležitost pro výsledné zpracování. Zvláštní zřetel by měl být věnován případům, v nichž dochází k rozporům mezi jednotlivými zdroji informací.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **30-35 stran textu**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**  
Seznam odborné literatury:


1. Bradáč, A., a kol. (2008): Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno,
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
3. Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) v platném znění
4. Hálek, V. Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009
5. Zazvonil, Z. Oceňování na tržních principech, CEDUK, 2006

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: **4. března 2013**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2014**

  
prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studená 13  
370 05 České Budějovice  
L.S.

  
doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci na téma jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 2.listopadu 2014

Švecová Markéta

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení, konzultace a připomínky při zpracování práce. Další poděkování patří rodině, za jejich podporu, která mě provázela po celou dobu studia.

## **ABSTRAKT**

Téma bakalářské práce jsou Podklady potřebné při ocenění nemovitostí, jejich zdroje a proces získávání. Cílem této práce je soupis informací, které jsou potřebné při ocenění nemovitostí. Dále je práce zaměřená na dostupnost a obtížnost zjištění zdrojů.

Práce je rozdělená do 2. částí (rešeršní a praktické). Literární rešerše obsahuje základní definice, které se týkají ocenění nemovitostí, vysvětlení pojmů cena a hodnota, důvody a metody ocenění, průběh místního šetření. Praktická část je zaměřená na ocenění bytu cenou zjištěnou dle vyhlášky 441/2013 Sb. a metodou přímého porovnání. Ocenění bytu bylo provedeno prostřednictvím programu DELTA-NEM.

**Klíčová slova:** stavba, pozemek, oceňování, katastr nemovitostí, podklady

## **ABSTRACT**

The topic of the thesis is the documentation required in the valuation of real estate, their sources and the process of acquisition. The aim of this work is a list of information that are needed for the valuation of real estate. The thesis is focused on the availability and the difficulty of finding resources.

The work is divided into two parts (literature search and practical). Literature search includes basic definitions relating to real estate valuation, explain the concepts of value and price, reasons and methods of valuation, conduct of investigations. The practical part is focused on the valuation of the apartment at the price established pursuant to Decree 441/2013 Coll. and by direct comparison. Awards flat was done through the Delta-NEM.

**Keywords:** building, land, valuation, real estate, data

## OBSAH

|   |    |
|---|----|
| 1. Úvod a cíl práce.....                                  | 10 |
| 2. Základní pojmy při oceňování nemovitosti.....          | 11 |
| 2.1 Nemovitost.....                                       | 11 |
| 2.1.1 Stavba.....   | 11 |
| 2.2.2 Pozemek.....  | 13 |
| 2.2 Oceňování nemovitostí.....                            | 14 |
| 2.3 Účely oceňování.....                                  | 14 |
| 3. Cena a hodnota.....                                    | 15 |
| 4. Katastr nemovitostí.....                               | 16 |
| 5. Podklady potřebné při oceňování nemovitostí.....       | 17 |
| 5.1 List vlastnictví.....                                 | 18 |
| 5.2 Katastrální mapa.....                                 | 19 |
| 5.3 Cenová mapa stavebních pozemků.....                   | 20 |
| 5.4 Geometrický plán.....                                 | 20 |
| 5.5 Pozemková kniha.....                                  | 22 |
| 5.6 Územní plán.....                                      | 22 |
| 5.7 Projektová dokumentace.....                           | 23 |
| 6. Místní šetření.....                                    | 25 |
| 6.1 Podklady potřebné před zahájení místního šetření..... | 25 |
| 6.2 Postup místního šetření.....                          | 25 |
| 6.3 Potřebné pomůcky.....                                 | 26 |
| 7. Metody oceňování pozemků .....                         | 29 |
| 7.1 Cenová mapa.....                                      | 29 |
| 7.2 Realitní inzerce.....                                 | 29 |
| 7.3 BPEJ.....   | 30 |
| 7.4 Soubor lesních typů.....                              | 30 |
| 7.5 Podklady potřebné při ocenění pozemků.....            | 32 |
| 8. Metody oceňování staveb .....                          | 33 |
| 8.1 Porovnávací metoda.....                               | 33 |
| 8.2 Nákladová metoda.....                                 | 34 |
| 8.2.1 Postup výpočtu nákladové metody.....                | 34 |
| 8.3 Výnosová metoda.....                                  | 35 |
| 8.4 Zdroje stanovení hodnoty staveb.....                  | 36 |



|        |   |    |
|--------|---|----|
| 8.4.1  | Projektová dokumentace.....                   | 36 |
| 8.4.2  | Výkaz výměr.....                              | 36 |
| 8.4.3  | Položkový rozpočet.....                       | 36 |
| 8.4.4  | Druha a účel stavby.....                      | 36 |
| 8.4.5  | Inženýrské sítě.....                          | 36 |
| 9.     | Metody oceňování bytové jednotky.....         | 37 |
| 9.1    | Oceňování dle zákona č. 151/1997 Sb. ....     | 37 |
| 9.1.1  | Podíl na společných částech domu.....         | 37 |
| 9.1.2  | Vybavení a stav.....                          | 37 |
| 9.1.3  | Vlastnické vztahy.....                        | 38 |
| 9.1.4  | Výměry podlahových ploch.....                 | 38 |
| 9.2    | Metody zjištění obvyklé ceny.....             | 38 |
| 10.    | Metodika a cíle.....                          | 39 |
| 11.    | Praktická část.....                           | 40 |
| 11.1   | Popis oceňované bytové jednotky.....          | 40 |
| 11.2   | Sběr informací.....                           | 44 |
| 11.3   | Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ....     | 45 |
| 11.3.1 | Vyhodnocení získaných dat.....                | 45 |
| 11.4   | Metoda přímého porovnání.....                 | 47 |
| 11.4.1 | Vyhodnocení vzorků.....                       | 48 |
| 11.5   | Podklady pro ocenění bytové jednotky.....     | 49 |
| 11.5.1 | Výpis z katastru nemovitosti.....             | 49 |
| 11.5.2 | Projektová dokumentace.....                   | 51 |
| 11.5.3 | Územní plán.....                              | 52 |
| 11.5.4 | Katastrální mapa.....                         | 52 |
| 11.5.5 | Realitní inzerce.....                         | 52 |
| 11.6   | Spory mezi jednotlivými zdroji informací..... | 52 |
| 11.6.1 | Duplicitní výpis vlastnictví.....             | 52 |
| 11.6.2 | Chybné zaměření nemovitosti.....              | 53 |
| 12.    | Diskuze a závěr.....                          | 54 |
|        | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ.....       | 55 |
|        | SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ.....                 | 57 |
|        | SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK A PŘÍLOH.....        | 58 |

## 1. Úvod

Při oceňování nemovitostí je zapotřebí seznámit se a mít k dispozici důležité podklady a vstupní informace o nemovitosti. Bez nich nejsme schopni reálně určit hodnotu dané nemovitosti.

Cílem mé bakalářské práce je uvést soupis listin, které jsou nezbytné k oceňování nemovitostí, jejich zdroje a proces získávání. Bakalářská práce je rozdělena na 2. části: rešeršní a praktickou.

Literární rešerše obsahuje základní definice, vycházející z platných zákonů a vyhlášek, důvody oceňování, cenu a hodnotu. Dále je zaměřená na podklady potřebné při ocenění a průběhu místního šetření. Závěr rešerše tvoří metody ocenění jednotlivých druhů nemovitostí.

Praktická část je zaměřená na konkrétní ocenění bytové jednotky dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., a metodou přímého porovnání. Postup ocenění je proveden prostřednictvím programu DELTA – NEM. Součástí oceňované nemovitosti bude i soupis podkladů, na které se zaměřím, a uvedu způsoby získávání.

*(Během psaní bakalářské práce byla platná vyhláška č. 441/2013 Sb., od 1. října 2014 tuto vyhlášku nahrazuje nová vyhláška č. 199/2014 Sb.).*

## **2. Základní pojmy při oceňování nemovitostí**

### **2.1 Nemovitost**

Nemovitost v § 119 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., je definovaná jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nemovitosti se dělí na věci movité a nemovité.

Podle § 498 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.,

- nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.
- veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

#### 2.1.1 Stavby

Podle zákona č. 183/2006 Sb., se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Členění staveb dle zákona č. 151/1997 Sb.,

#### **1) stavby pozemní**

- budovy – stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- venkovní úpravy,

#### **2) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby:**

- dopravní (například mosty, pozemní komunikace, letiště, dráhy kolejové, výhybky),
- vodní (například hydromeliorace, hráze a objekty na tocích, nádrže na tocích, úpravy toku a kanály),
- pro rozvod energií a vody, kanalizace (například vodovody, kanalizace)
- parovody, teplovody, plynovody, regulační stanice plynu, vedení elektrické

VV),

- věže, stožáry, komíny,
- plochy a úpravy území (například nástupiště a rampy, plochy pro tělovýchovu),

### **3) vodní nádrže a rybníky,**

### **4) jiné stavby.**

V prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku je uvedeno další dělení budov pro potřeby oceňování:

**Hala** – stavba o jednom nebo více podlažích, vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru minimálně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m<sup>2</sup>.

**Vedlejší stavba** – stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní, nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup> (altán, dřevník), vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.

**Rodinný dům** – dům, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Stavby pro rodinnou rekreaci dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.,

**rekreační chata** – velikost obestavěného prostoru nejvýše 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Rekreační chata může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

**rekreační domek** – zastavěná plocha nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Součástí rekreačního domku mohou být nejvýše dvě nadzemní podlaží, či jedno nadzemní podlaží a podkroví o jedno podzemní podlaží.

#### 2.1.2 Pozemek

*podle katastrálního zákona (zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů)* je část zemského povrchu, oddělenou od ostatních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území,

hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků a rozhraním způsobu využití pozemků.

Členění pozemků dle zákona č.151/1997 Sb.

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

**1) stavební pozemky**, kterými jsou:

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydány územním rozhodnutím určeny k zastavění (je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění),
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav katastru nemovitostí,

**2) zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina a trvalý travní porost,

**3) lesní pozemky** – jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

**4) vodní plochy**,

**5) jiné pozemky** – například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda.

Definice pojmů dle zákona č. 256/2013 Sb.,

**parcela** - pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

**stavební parcela** - pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

## **2.2 Základní pojmy**

### 2.2.1 Oceňování nemovitostí

Oceňování majetku představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota. S požadavkem na ocenění majetku se může v běžném životě každý setkat poměrně často. Ocenění majetku je například východiskem pro jednání o ceně majetku, který není běžně prodáván na trhu, nebo jeho cena je určitým způsobem specifická a bez odborných znalostí ji nelze jednoduše zjistit (*HÁLEK, 2009*).

### **2.3 Účely oceňování**

Účel znamená důvod, pohnutku či podnět, pro který je třeba provést ocenění majetku.

Nejčastější účely ocenění jsou (*HÁLEK, 2009*):

- stanovení obvyklé hodnoty majetku pro účely daňového řízení,
- stanovení tržní hodnoty majetku pro účely jeho převodu,
- stanovení tržní hodnoty majetku v soudním řízení pro účely vypořádání nebo určení výše majetkové újmy,
- stanovení tržní hodnoty majetku pro potřeby vyšetřování orgánů činných v trestním řízení za účelem zjištění škody či majetkové újmy a mnoho dalších.

### 3. Cena a hodnota

Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách § 1, odst. 2:

*„Cena je peněžní částka*

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo,*
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (Zákon č. 151/1997 S.)*

**Tržní cena** – cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována.

**Zjištěná cena** – cena zjištěná podle zvláštního oceňovacího (administrativního předpisu). Je to ekvivalent administrativní ceny.

**Cena pořizovací** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

**Obvyklá cena** – se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění (*Zákon č. 151/1997 Sb.*).

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.

### Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou či nabízenou cenou. Podle toho jak je hodnota definována, můžeme rozlišovat věcnou hodnotu, výnosovou hodnotu, užitnou a směnnou hodnotu, subjektivní, objektivní hodnotu, tržní hodnotu, účetní hodnotu apod (*HÁLEK, 2009*).

Hodnota je stanovována odhadem. Hodnotu věci určuje znalec, který musí při jejím určování použít takový oceňovací způsob, který správně vystihuje stav trhu.

#### 4. Katastr nemovitostí

Byl zřízen zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ČR. Katastr je souborem informací o nemovitostech v ČR, zahrnující jejich výčet, popis, geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu.

Dále dle § 3 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., se v katastru evidují:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým se popisné či evidenční číslo nepřiděluje,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Katastr obsahuje:

- geometrické a polohové určení, katastrální území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
- cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví.



## 5. Podklady potřebné při oceňování nemovitostí

Pro oceňování nemovitostí je nezbytné mít k dispozici základní soubor podkladů a nezbytných vstupních informací.

Zajišťuje-li podklady sám odhadce nebo znalec, je vždy nutné, aby tyto podklady ověřil i objednavatel, a ve sporu rozhodčí orgán i všechny sporné strany (*KOKOŠKA, 2000*).

Podklady lze získat:

- od zadavatele posudku,
- majitele nemovitostí či pronájemce,
- na katastrálním úřadě,
- na stavebním úřadě – v lokalitě, kde se nemovitost nachází,
- v archivu stavebního úřadu,
- na obecním úřadě – v lokalitě, kde se nemovitost nachází.

Základní podklady potřebné při oceňování nemovitostí:

- aktuální výpis z katastru nemovitostí,
- kupní a další převodní smlouvy,
- doklady nebo smlouvy o správě, službách, pojištění, nájemném, odpisech, nákladech na údržbu a opravy, o daních,
- vyjádření realitních kanceláří (RK však taková vyjádření podávat nemusí),
- fotodokumentace vystihující celek nejméně ze dvou protilehlých poloh a dále možné konfliktní detaily,
- břemena váznoucí na nemovitosti, zejména přehled a současný stav úvěrů,
- případný zápis z místního ohledání, zejména jde-li o sporné názory, kde je nutné zapsat neshodné.

Pro stavby (*KOKOŠKA, 2000*):

- stavební povolení a projektová dokumentace, případně dokumentace dřívější, pokud možno dřívějších rekonstrukcí, rozsáhlejších oprav a stavebních úprav (přístavby, nástavby, vestavby),
- dokumentace skutečného provedení stavby nebo jiná výkresová dokumentace, případně náčrt pořízený podle skutečnosti odhadcem,

- stavební povolení a kolaudační rozhodnutí všech stavebních zásahů nebo doklad o ohlášení drobných staveb, či demoliční výměry.

Pro pozemky (*KOKOŠKA, 2000*):

- snímek katastrální nebo pozemkové mapy,
- ověřený geometrický plán,
- územní plán,
- mapa širších vztahů, svědčící o dopravní situaci, dislokaci, vnějších vztazích,
- kopie cenové mapy lokality a další specifické dokumenty konkrétní nemovitosti,
- kopie směrodatné sekce územního nebo regulačního plánu včetně příslušné textové části, pokud není z plánu patrná jeho závaznost pro daný účel .

### 5.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí je název pro list vlastnictví obsahující skupinu nemovitostí, ke které má vlastník (spoluvlastníci), nebo jiný oprávněný stejný právní vztah typu vlastnictví.

List vlastnictví je základní identifikací příslušnosti oprávněné osoby k nemovitosti (skupině nemovitostí). Patří mezi základní výstupy katastru. List vlastnictví obsahuje údaje katastru oprávněné osobě o nemovitostech, které jsou evidovány v jejím vlastnictví, o podrobnějších údajích katastru, které se váží k vlastníku, nebo k nemovitostem k jednotkám v jeho vlastnictví (*BRADÁČ, 2009*).

List vlastnictví je rozdělen na záhlaví a části označené (*BRADÁČ, 2009*):

- A – slovní označení vlastnického práva, údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících, identifikaci vlastníka (ev. spoluvlastníků a velikosti jejich podílů),
- B – údaje o parcelách, k jednotlivým parcelám jejich parcelní číslo, výměru, číslo budovy, druhu pozemku a způsob jeho využití, způsob ochrany. Údaje jsou rozděleny na údaje o stavbách a údaje o pozemcích. Pokud mají stavby jiného vlastníka než pozemky, je zde zvláštní upozornění,
- C – omezení vlastnického práva,
- D – jiné údaje,

- E – nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu do KN,
- F – vztah BPEJ,
- kdo výpis vyhotovil a kdy, číslo položky o poskytnutých údajích z katastru.

#### Dostupnost výpisu a případné obtíže při získávání

Možnosti získání výpisu dle § 8 zákona č. 365/2000 Sb.:

- 1) katastrální úřady,
- 2) CZECH POINT,
- 3) notáři,
- 4) krajské úřady,
- 5) matriční úřady,
- 6) obecní úřady, úřady městských částí nebo městských obvodů územně členěných statutárních měst a úřady městských částí hlavního města Prahy, jejichž seznam stanoví prováděcí právní předpis,
- 7) zastupitelské úřady stanovené prováděcím právním předpisem,
- 8) držitel poštovní licence a Hospodářská komora České republiky.

Další možností k opatření výpisu z katastru je elektronickou cestou na stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Co je nutné znát při získání výpisu?

- U budovy (obec, část obce, číslo popisné, případně číslo evidenční).
- U parcely (katastrální území a parcelní číslo).

Výpis může získat každý, pokud uhradí správní poplatek, neboť katastr je veřejný jak vyplývá z ustanovení § 55 předpisu č. 356/2013 Sb.

Výpis vyhotoví katastrální úřad na základě žádosti na počkání. Obtížnost nastává v případě, že žadatel se správně nevyjádří o jaký výpis se zajímá (*BAUDYŠ, 2010*).

## **5.2 Katastrální mapa**

Je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti v katastrálním území, jenž jsou předmětem katastru.

Mapa je důležitá při zjišťování hranice parcely. V případě nesrovnalostí vytyčených hranic mezi katastrální mapou a realitou, je zapotřebí provést geometrické zaměření ([http://bydleni.idnes.cz/uz-nemusite-na-urad-katastralni-mapy-najdete-na-webu-fy9-/stavba.aspx?c=A080515\\_084806\\_rodinne\\_domy\\_web](http://bydleni.idnes.cz/uz-nemusite-na-urad-katastralni-mapy-najdete-na-webu-fy9-/stavba.aspx?c=A080515_084806_rodinne_domy_web)).

Katastrální mapa obsahuje:

- a) polohopis (hranice katastrálního území a územních správních jednotek, státní hranice atd...),
- b) popis (místní a pomístní názvosloví a označení parcel parcelními čísly, čísla hraničních znaků na státní hranici atd...),
- c) body polohových bodových polí (pouze mapy zobrazené v S-JTSK).

Dostupnost katastrální mapy

- katastrální úřad,
- elektronická stránka [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- CZECH POINT.

Postup při získání katastrální mapy online:

Ke vstupu na portál [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz) je zapotřebí přístup k internetu. V nabídce menu je položka mapa, která po odkliknutí na ikonu požádá o název katastrálního území, a názvu obce. Při splnění těchto podmínek se zobrazí okno s mapou. Pomocí navigačních tlačítek se uživatel dostane na konkrétní pozemek. Katastrální mapa, dostupná z internetu, obsahuje informace např. o měření vzdálenosti a ploch, souřadnice GPS atd (<http://www.katastralni-mapy-parcel.cz/>).

### **5.3 Cenová mapa stavebních pozemků**

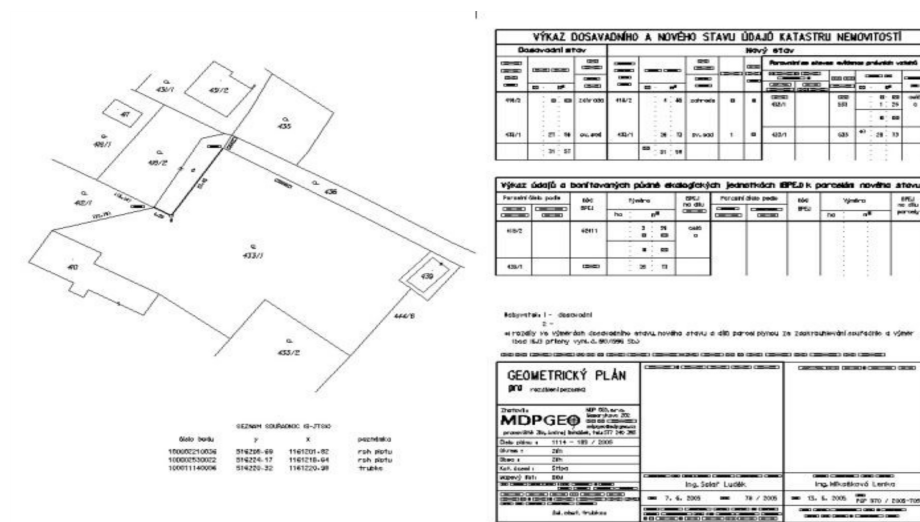
Cenovou mapu vydává obec obecně závaznou vyhláškou. Cenová mapa stavebních pozemků je v podobě grafického znázornění pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami (<http://www.cenovemapy.cz/>).

### **5.4 Geometrický plán**

Na základě měřických činností se vyhotoví geometrický plán. Pokud se geometrický plán obejde bez měření, jedná se o hrubé porušení mnoha katastrálních

předpisů. Geometrický plán pro rozdělení pozemku se vyhotoví v případě, pokud od původního vznikne nový pozemek (<http://www.gpkminek.cz/products/produkt-1/>).

Obrázek č. 1 Geometrický plán



Podkladem pro vyhotovení plánu jsou:

1. soubory popisných a geodetických informací,
2. záznamy podrobného měření z minulosti,
3. údaje o bodech polohových bodových polí,
4. bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ).

Geometrický plán se vyhotovuje ve formátu A4 na tiskopisech CUZK nebo jako rastrový výstup z počítače. Podklady poskytuje ve formě rastrových dat.

#### Dostupnost a potíže při získávání geometrického plánu

- katastrální úřad,
- elektronická stránka [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Při získávání geometrického plánu může nastat problém s jeho vyhotovením, neboť musí být hotové první nadzemní podlaží rozestavěné stavby. Pokud je tato podmínka splněná, zájemci je umožněno vyhotovení plánů. Geometrický plán uživatel nemovitostí nezíská jen na základě projektové dokumentace.

### **5.5 Pozemková kniha**

Pozemkové knihy jsou veřejné listiny uložené na katastrálních úřadech a představují hlavní knihu, sbírku listin, mapu a rejstříky pro orientaci. Hlavní kniha se skládá z jednotlivých knihových vložek (*BRADÁČ, 2009*).

### **5.6 Územní plánování**

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jsou úkoly územního plánování:

- vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj,
- územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů,
- orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj

území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

**Cíle (Zákon č. 183/2006 Sb.):**

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce,
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovit podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Dostupnost územního plánu, obtíže při získání

Územní plán je k dispozici u obecního úřadu, pro který byl pořízen, dále u příslušného stavebního úřadu a u orgánu územního plánování.

Dle zákona o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb., nastává problém ve chvíli, když zájemce v žádosti o územně plánovací informaci neuvede konkrétní požadavky v souvislosti se záměrem na změnu, a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby, nebo jiného opatření v území.

## **5.7 Projektová dokumentace**

Projektová dokumentace je nedílnou součástí stavebního projektu a může ji dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolení autorizovaných architektů vyhotovit pouze oprávněná osoba (v tomto případě projektant architekt). Po návrhu řešení výstavby následuje vyjednávání se stavebním úřadem (<http://www.projektova-dokumentace.cz/>).

Dostupnost projektové dokumentace

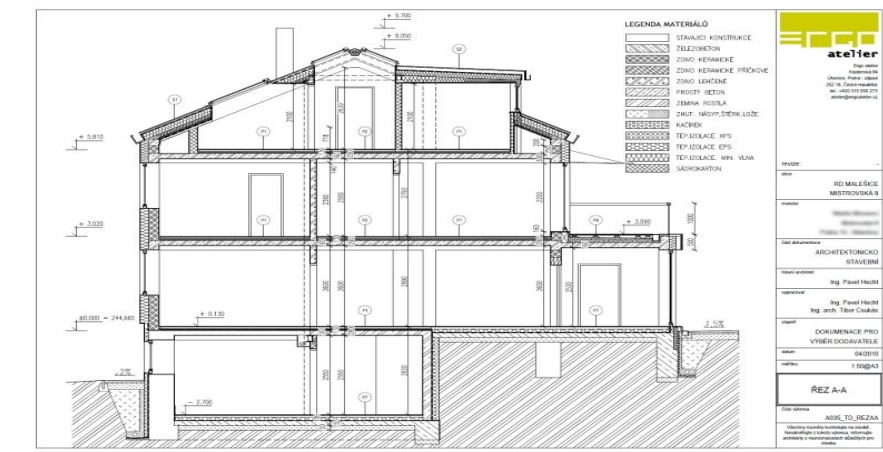
- vlastník nemovitosti,
- stavební úřad,
- projektant který vypracoval dokumentaci,

- obec (odbor stavebního řádu).

Podklady k vyhotovení projektové dokumentace (<http://www.ergoatelier.cz/sluzby/>):

- výpis z listu vlastnictví a katastrální mapu (dostupné z katastru),
- původní výkresová dokumentace s technickou zprávou (stavební úřad),
- zaměření pozemku,
- existence inženýrských sítí v okolí nemovitosti,
- průzkumy (geologické, hydrologické, výskyt radonu atd...).

Obrázek č. 2: Projektová dokumentace



<http://www.projektova-dokumentace.cz/>

K projektové dokumentaci patří:

1. původní a technické zprávy,
2. výkresové části (situace, půdorysy, řezy),
3. požárně bezpečnostní opatření,
4. dokumentace architektonického řešení.

### Potíže při získávání dokumentace

Jedním z velkých problémů je chybějící projektová dokumentace. Pokud ji v archivu nemá stavební úřad ani projektant, musí si uživatel nemovitosti u projektanta vypracovat novou dokumentaci, kterou ověří stavební úřad (<http://www.projektova-dokumentace.cz/>).



## 6. Místní šetření

Před vlastním oceněním je jedním z nejdůležitějších kroků místní šetření - průzkum. K provedení místního šetření vzniká na základě potřeby provedení odhadu, nemovitosti, kontroly současného stavu nebo revize. Pro vypracování znaleckého posudku, odhadu nebo kontrolního protokolu, je nezbytné provést místní šetření. Datum průzkumu bývá zpravidla i datem, ke kterému se nemovitost oceňuje, pokud není stanoveno datum v minulosti nebo v budoucnosti (k datu v budoucnosti nemůže ocenit soudní znalec, bude-li posudek opatřen znaleckou doložkou a znaleckou pečeti) (CHOVANEK, 2005).

### 6.1 Podklady pro místního šetření:

- výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 3 měsíce),
- výpis z pozemkové knihy,
- kopii katastrální mapy s vyznačením oceňovaných objektů,
- cenovou mapu pozemků a výkresovou dokumentaci,
- informace o poloze oceňovaného objektu, dopravní infrastruktura,
- informace o obci, ve které oceňovaná nemovitost leží (počet obyvatel, velikost, úřady, školy, doprava, vybavenost obce).

### 6.2 Postup místního šetření

Místní šetření můžeme rozdělit do jednotlivých fází, probíhajících od vzniku potřeby jeho realizace, až po ukončení a vyhotovení výstupu (CHOVANEK, 2005):

**I. Fáze** - na začátku šetření je důležité předem si připravit všechny podklady a formuláře. Odlišnost jednotlivých formulářů se bude lišit podle účelu, např. se může jednat o podklad znaleckého posudku k odhadu nebo k revizi. V případě znaleckého posudku jsou formuláře obecně dány, např. formulář pro záznam technického stavu pro výpočet koeficientů při zjišťování administrativní ceny dle vyhlášky.

**II. Fáze** - 2. fázi je vhodné seznámit se s přítomnými a vysvětlit jim důvody a postup místního šetření. Následuje prohlídka nemovitosti, při které se zjišťují údaje. Současně se provádí fotodokumentace. Doporučuje se konfrontovat výpověď majitele (správce) nemovitosti se skutečným stavem. Jelikož si v mnoha případech samotný majitel (správce) nevybaví konkrétní detaily provedení stavby, je nanejvýš

důležité zapsat skutečný stav konstrukce, a části stavby. Aby nedocházelo k případným rozporům, je vhodné záznamy doplnit za přítomnosti majitele (správce). Pokud během šetření propukne mezi stranami spor, je třeba k němu přistupovat uvážlivě. V žádném případě není rozumné zapojovat se do sporu.

**III. Fáze** - dochází ke zjišťování skutečného stavu a porovnání se stavem uvedeným v podkladech. Následuje prověřování majetkových vztahů, případně břemen, vztahujících se na nemovitosti a výměry. V případě rozporu, kde neodpovídají výměry ve výpisu se skutečným stavem, provede se zaměření skutečného stavu přímo v místě šetření. V konečné fázi se zpracovávají pořízené údaje a fotodokumentace. Vyřazují se nesprávné údaje a údaje, jenž jsou irelevantní pro dosažení cíle místního šetření.

**ZÁVĚR** - jednotlivé etapy místního šetření zobrazuje výše uvedené schéma. Sled jednotlivých etap je vybrán s ohledem na co možná neoptimálnější průběh. Při uplatnění postupu ve výše uvedeném schématu je možné dosáhnout optimalizace procesu při místním šetření u běžných nemovitostí. V případě místního šetření u rozsáhlých objektů je vhodné rozdělit na menší objekty a uplatnit dílčí postupy (CHOVANEC, 2005).

### 6.3 Potřebné pomůcky při místním šetření

Abychom mohli provést průzkum místního šetření, je zapotřebí mít:

- poznámkový bok, psací potřeby
- obyčejné tužky,
- měřicí pomůcky,
- fotoaparát,
- baterky,
- případně další pomůcky např. videokamera, deštník.

**Pomůcky potřebné k měření vzdáleností (BRADÁČ, 2009):**

- pásmo – musí být cejchováno, z materiálu vylučujícího protažení po určité době, dále dbát, aby byla na začátku měření vždy nula na pásmu,
- metr – ocelový svinovací, dřevěný,

- geodetický přístroj – v případě velkých objektů (inženýrské stavby),
- teleskopická dálkoměrná lať – mohou být z hliníkového či laminátového materiálu, uvnitř se nachází odvíjející pásmo. Vhodné pro měření výšek v místech nepřístupných stěn. Problém u hliníkových tyčí je ten, že jsou nebezpečné v prostoru s odkrytými elektrickými vodiči. U laminátových tyčí se ve vodorovných vzdálenostech prohýbají. Cena je kolem 1000 Kč/m, vyrábějí se v různých délkách, zpravidla do 8 m,

*Obrázek č. 3: Teleskopická měrná lať*



<http://geoteam.cz/eshop/merici-late>

- laserová měřidla – měří na principu laserového paprsku, jenž se odráží od kolmé plochy. Výhodou je přesnost a práce uvnitř objektu je rychlá. Nevýhodou je vyšší cena a při silnějším osvětlení na větší vzdálenosti špatné zaměřování.

*Obrázek č. 4: laserové měřidlo*



<http://www.conrad.cz/merice-vzdalenosti.c1510012>

- studnoměr – používá se při měření hloubky studny,
- sklonoměr,
- fotoaparát – slouží pro zhotovení snímků,
- bateriová svítilna – využívá se u prohlídek, jenž nemají funkční osvětlení např. prohlídky sklepů a púd.

*Obrázek č. 5: sklonoměr*



<http://www.mbcCalibri.cz/prodej/produkt/375-sklonomer/>

## 7. Metody oceňování pozemků

### 7.1 Cenová mapa

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitosti, se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v **cenové mapě**, kterou vydala obec.

Cenovou mapu vydává obec obecně závaznou vyhláškou. Cenová mapa stavebních pozemků je v podobě grafického znázornění pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami (*HÁLEK, 2009*).

Cenové mapy hrají velmi důležitou roli při prodeji pozemků. Smluvní strany získávají reálnou představu o skutečné ceně obdobných pozemků. Bohužel cenových map není dostatek, proto se na trhu s nemovitostí nejčastěji objevují ceny získané z realitních kanceláří (<http://www.hypoindex.cz/prodavate-nebo-kupujete-byt-pomuzou-cenove-mapy/>).

*ZÁMEČNÍK (2011)* říká, že lze založit cenové mapy na skutečných cenách, a data má k dispozici Katastr nemovitostí a Česká daňová správa. Katastr eviduje údaje o převáděných nemovitostech, ale data jsou veřejnosti nedostupná. Pracuje s nimi pouze Český statistický úřad, jenž vydává informace o cenách na trhu s velkým zpožděním. Další možnosti sestavení cenové mapy na základě dílčích údajů mají hypoteční banky a realitní makléři.

### 7.2 Porovnání - Realitní inzerce

Jak už bylo řečeno v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování, není-li k dispozici cenová mapa, určí se cena pozemku na základě porovnání s obdobnými typy oceňovaného pozemku. Při této metodě se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.

Srovnatelnost cen zjistíme z vlastní databáze, z cenové mapy či webových nabídek. Při porovnání se určují shody a odlišnosti pozemku, jenž mají vliv na cenu (*HÜTTER, 2010*).

Abychom mohli porovnávat nemovitosti, je zapotřebí nejprve zmapovat trh. Je vhodné zjistit si, zda se v nejbližší době neprodávala v okolí obdobná nemovitost,

kterou chceme oceňovat. Další možnost se nabízí v podobě realitních kanceláří či internetových inzercí.

*MCDONAGH (2006)* říká, že využití internetu pro trh nemovitostí se na Novém Zélandu v posledních letech zdvojnásobil, především na úkor tradičních novinových inzercí. Tento fakt vedl k tomu, že v posledních letech došlo k významnému snížení počtu realitní makléřů, nebo změny v povaze jejich služeb. Makléři na nízkou poptávku reagovali snižováním provizí (např. v roce 2001 činila provize kolem 20 %, zatímco v roce 2005 kolem 3 %). Prodejci nemovitostí se více zaměřují především na reklamu.

### 7.3 Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

Dle § 11 zákona č. 151/1997 Sb., se zemědělský pozemek oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle **bonitovaných půdně ekologických jednotek**. Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) je pětimístný číselný kód, který vypovídá o hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy, a její ekonomické ohodnocení.

Číslo BPEJ zjistíme z listu vlastnictví, na [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz) nebo v celostátní databázi BPEJ, jejíž vedení má na starosti Ministerstvo zemědělství a odborná organizace **VÚMOP PRAHA (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy)** (<http://www.iodhad.cz/news/bpej-bonitovane-pudne-ekologicka-jednotka/>).

Pozemek se ocení průměrnou základní cenou v určitém katastrálním území v Kč/m<sup>2</sup>, jestliže zemědělský pozemek nebyl bonitován. Tato informace je uvedena ve zvláštním předpise. Cena zjištěná činí nejméně 1 Kč/m<sup>2</sup> (*Předpis č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška*).

### 7.4 Soubor lesních typů (SLT)

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících **souborů lesních typů**. Vyhláška č. 441/2013 Sb. stanoví základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků (*Zákon č. 151/1997 Sb.*).

Tabulka č. 1: Základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč/m<sup>2</sup>)

| Edafická kategorie |                | Vegetační stupeň |             |                  |                  |             |                  |                   |                   |              |              |
|--------------------|----------------|------------------|-------------|------------------|------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
|                    |                | borový<br>0      | dubový<br>1 | buko-dubový<br>2 | dubo-bukový<br>3 | bukový<br>4 | jedo-bukový<br>5 | smrko-bukový<br>6 | buko-smrkový<br>7 | smrkový<br>8 | klečový<br>9 |
| X                  | xeroternní     | 1,24             | 1,33        | 1,93             | 3,85             | 3,2         | -                | -                 | -                 | -            | -            |
| Z                  | zakrslá        | 1,77             | 1,15        | 1,35             | 2,13             | 2,29        | 4,13             | 2,9               | 2,33              | 2,23         | 1,25         |
| V                  | skeletová      | 2,79             | 0           | 1,76             | 4,45             | 3,03        | 3,03             | 3,46              | 2,91              | 2,23         | 1,74         |
| M                  | chudá          | 1,8              | 2,74        | 1,81             | 2,4              | 3,03        | 2,78             | 2,27              | 2,81              | 2,23         | 0            |
| K                  | normální       | 2,44             | 1,58        | 2,58             | 2,66             | 4,66        | 4,86             | 5,04              | 3,44              | 2,23         | 1,92         |
| N                  | kamenitá       | 3,22             | 1,72        | 2,36             | 2,42             | 4,96        | 4,49             | 5,04              | 2,95              | 2,23         | -            |
| I                  | uléhavá        | -                | 3,12        | 3,19             | 4,24             | 5,47        | 6,53             | 6,64              | 0                 | 0            | -            |
| S                  | středně bohatá | -                | 3,33        | 3,42             | 6                | 6,37        | 6,71             | 6,71              | 5,09              | 2,81         | -            |
| F                  | svahová        | -                | -           | -                | 7,18             | 6,53        | 6,69             | 6,69              | 5,2               | 3,38         | -            |
| C                  | vysýchavá      | 2,27             | 2,29        | 2,47             | 3,21             | 3,96        | 5,07             | -                 | -                 | -            | -            |
| W                  | bázická        | -                | 2,02        | 6,3              | 5,74             | 5,87        | 5,91             | -                 | -                 | -            | -            |
| B                  | bohatá         | -                | 3,98        | 4,65             | 7,01             | 7,56        | 8,8              | 7,9               | 7,81              | -            | -            |
| H                  | hlinitá        | -                | 3,64        | 4,81             | 6,73             | 6,44        | 8,61             | 6,86              | -                 | -            | -            |
| D                  | hlinitá        | -                | 4,77        | 7,33             | 7,13             | 8,75        | 10,16            | 8,44              | -                 | -            | -            |
| A                  | kamenitá       | -                | 3,12        | 3,05             | 5,66             | 7,33        | 6,46             | 6,45              | -                 | 3,36         | -            |
| J                  | suťová         | -                | 3,44        | 0                | 5,4              | -           | 6,73             | 0                 | -                 | -            | -            |
| L                  | lužní          | -                | 7,16        | 6,35             | 1,95             | -           | 1,61             | 3,02              | -                 | -            | -            |
| U                  | údolní         | -                | 5,49        | 0                | 5,59             | -           | 6,49             | 0                 | -                 | -            | -            |
| V                  | vlhká          | -                | 6,77        | 6,48             | 5,72             | 8,34        | 7,4              | 7,34              | 5,4               | 3,36         | -            |
| O                  | středně bohatá | 3,19             | 6,73        | 7,04             | 4,47             | 5,43        | 7,08             | 6,64              | 6,56              | 3,42         | -            |
| P                  | kyselá         | 3,02             | 4,44        | 4                | 3,89             | 4,01        | 5,48             | 5,82              | 4,92              | 2,81         | -            |
| Q                  | chudá          | 1,72             | 2,8         | 2,88             | 2,52             | 3,95        | 3,22             | 4,21              | 3,17              | 2,23         | -            |
| T                  | chudá          | 1,89             | 1,61        | 2,66             | 2,88             | 0           | 3,1              | 2,9               | 2,75              | 2,23         | -            |
| G                  | středně bohatá | 3,6              | 2           | 6,52             | 5,48             | 5,98        | 6,4              | 6,48              | 4,92              | 2,81         | -            |
| R                  | chudá          | 2,02             | -           | -                | 2,17             | 5,68        | 3,95             | 6,34              | 2,81              | 2,23         | 1,25         |

**Soubor lesních typů (SLT)** jsou jednotky typologického systému, jenž spojují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené vlastnostmi stanoviště. V lesních typologických mapách jsou zobrazeny lesní typy, které jsou součástí lesní hospodářské osnovy vlastníků lesa (*BRADÁČ, 2004*).

**Lesního hospodářská osnova** se vypracovává pro všechny lesy ve vlastnictví právnické a fyzické osoby o rozloze menší než 50 ha. Pořizovatelem a investorem je stát. Obsahem osnov jsou: všeobecná část, údaje pro porosty, plochová tabulka, lesnická mapa, vlastnické separáty. Zpracování návrhu musí být sepsáno do 12. měsíců před začátkem platnosti. Podmínkou osnovy je absolvovat terénní šetření. Orgán státní správa lesů (SSL) informuje veřejnou vyhláškou lhůtu a místo, ve kterém obdrží vlastník lesnicko hospodářskou osnovu (*SEQUENS, 2007*).

U ceny zjištěné se oceňuje lesní půda a lesní porost zvlášť. Ve skutečnosti jsou ceny zjištěné příliš vysoké ve srovnání se sjednocenými cenami. Negativum zjištěné ceny je především v tom, že se do ceny nepromítne hodnota nákladů na opatření lesního porostů. V praxi investoři snižují zjištěnou cenu právě o hodnotu nákladů. Hodnota z vytěženého dřeva není jen výnos, ale představuje náklad na další zalesňování a péči (<http://www.prodejlesa.cz/jaka-je-cena-lesa>).

## Online internetová aukce

Jedním z možností určení ceny lesa je prostřednictvím internetových aukcí např. aukcepozemek.cz. Konečná prodejní cena je určena za základě reálné poptávky a nabídky. Je zde však zapotřebí informovat co možná nejvíce potenciálních kupců a dostatečný čas k propagaci pozemku (<http://www.prodejlesa.cz/jaka-je-cena-lesa>).

### 7.5 Podklady pro oceněním

- výpis z katastru nemovitostí – lze získat z katastrálního úřadu či na internetovém portálu [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz). Výpis nesmí být starší 3 měsíců. Pokud je i přes překročení 3 měsíční lhůty využíván, je nezbytné, aby se ověřila aktuálnost výpisu. Výpis obsahuje informace o pozemku např. výměra, využití atd.
- kopie katastrální mapy, nebo snímek z pozemkové mapy (ne starší 1 roku),
- geometrický plán pro zaměření/oddělení pozemků (pokud již nejsou pozemky zakresleny do katastrální mapy),
- cenová mapa – pokud ji má obec k dispozici,
- územní rozhodnutí, rozhodnutí o využití území, stavební povolení,
- ověřený doklad o případném zařazení oceňovaných pozemků do platného územního nebo regulačního plánu obce,
- doložená informace o možnostech napojení pozemku na veřejné rozvody vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace,
- způsob přístupu k pozemku, vzdálenost od nejbližší zastávky veřejné dopravy,
- BPEJ oceňovaných pozemků,
- doklady umožňující identifikaci pozemků v terénu,
- případné podklady charakterizující snížení zemědělské využitelnosti pozemků,
- doklady omezující vlastnická práva – smlouvy o zřízení věcného břemene atp. včetně podrobného vymezení jejich rozsahu (geometrické plány ...),
- předchozí znalecké posudky

(<http://www.odhadci-znalci.cz/podklady-pro-zpracovani-oceneni/>).



## 8. Metody oceňování stavby

### Metody stanovení zjištěné ceny

Zjištěná cena je cena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., ocenění zjištěnou cenou, se použije například při stanovení daně z převodu nemovitosti (základ daně, daně darovací (základ daně), odměny notářů a správců dědictví, v některých případech náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů, převodu majetku státu na jiné osoby.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. rozlišuje tři způsoby ocenění staveb:

- nákladový způsob,
- porovnávací způsob,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu.

### 8.1 Porovnávací metody

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění a na základě řady kritérií:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová apod.),
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- u nemovitostí dle jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovitostí je velmi závislá na její poloze, především u obchodních nemovitostí. Dále má vliv polohy na cenu, proto je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných, nebo alespoň velmi podobných polohách. Další skutečností je fakt, že stavby zpravidla nejsou totožné, např. u rodinných domů se mohou lišit velikostí a vybavením. Podobnost bude jen u bytů stejné kategorie a velikosti. Technický stav domu bude mít velký vliv na cenu. Opotřebovanější dům bude potřebovat zvýšenou údržbu či opravy většího rozsahu (*BRADÁČ, 2004*).

## 8.2 Nákladová metoda

Metoda je doplňujícím údajem při oceňování a větší váhu má u novějších staveb, u nichž očekáváme hospodárnost investic a hospodářský užitek. Především se nákladová metoda používá u veřejně prospěšných staveb nekomerčního charakteru. Příkladem ocenění mohou být stavby např. rodinné domy, školy, knihovny atd (*HERALOVÁ, 2008*).

Z nákladové metody vychází cena stavby z nákladu nezbytných na postavení staveb s odpočtem opotřebení. Nákladová metoda ukazuje potenciálnímu kupci, jestli je výhodnější koupit starší stavbu či novější (*HÁLEK, 2009*).

U staveb se cena zjišťuje (*HERALOVÁ, 2008*):

- a) položkovým rozpočtem,
- b) agregovanými položkami,
- c) technicko hospodářskými ukazateli (THU) – za jednotkovou cenu za 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

### 8.2.1 Postup ocenění staveb nákladovou metodou (*HERALOVÁ, 2008*):

- **Určit technické a účelové měrné jednotky MJ** (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> atd.) a sečíst celkový počet měrných jednotek PMJ (zastavěná plocha, obestavěný prostor, výška atd.).
- **Stanovit jednotkovou cenu** např. z technickohospodářských ukazatelů (THU)), z rozpočtových položek. Poněvadž oceňování stavby nikdy není stejná se stavbou, u níž máme k dispozici jednotkovou cenu, je proto nutné cenu opravit o index a koeficienty na stejné cenové úrovni (CÚ).
- **Výchozí nákladová cena** se rovná vynásobením počtu měrných jednotek s jednotkovou cenou a s cenou úrovní.

$$VNC = PMJ * JC * CÚ$$

- Dalším krokem je **výpočet životnosti** stavby, která se určí součtem stáří (S) a předpokládanou životností (PŽ).

$$Ž = S + PŽ$$

Životnost rozlišujeme na: technickou (mají vliv zejména konstrukce, údržba atd.), právní, ekonomickou a morální životnost.

- **Výpočet opotřebení stavby.** Druhy: lineární, Kusýnova metoda, Kusýn – Rottingerova metoda, Rossova metoda, Kvadratická a Semikvadratická metoda.

Lineární metoda – výpočtu opotřebení očekává, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od 0 % u novostavby do 100 % poškozené stavby.

$$O = (S/PŽ) * 100$$

O – opotřebení stavby

S – stáří

PŽ – předpokládaná životnost

Příklad

|    |                            |            |
|----|----------------------------|------------|
| S  | Stáří stavby (rok)         | 50         |
| PŽ | Předpokládaná životnost    | 100        |
| O  | Opotřebení $S/PŽ * 100 \%$ | <b>50%</b> |

### 8.3 Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z analýzy výnosů či jiných pravidelně dosažitelných příjmů z majetku. Ocenění je učiněno na základě cash flow (peněžní tok) (HÁLEK, 2009).

Výnosovou metodou se oceňují především stavby komerčního charakteru – administrativní, výrobní objekty atd. Výsledkem ocenění je výnosová hodnota neboli kapitalizovaný zisk.

Při ocenění je zapotřebí **určit podstatu stavby**, existují stavby, které hodnotu neovlivňují, a některé ji snižují či zvyšují. Nevyužitelnost příslušenství stavby ztrácí funkci u hlavní stavby a proto nemá vliv na zvýšení hodnoty. Stav nabídky a poptávky má velký vliv na výši budoucích výnosů ze staveb (HERALOVÁ, 2008).

ZAZVONIL (1996) uvádí, že cena vyplývající z výnosové metody je taková cena, za kterou je potencionální kupec ochoten zaplatit. Kupující porovnává investice s obdobnými. Je zapotřebí brát v úvahu i riziko nenávratnosti investic.

## 8.4 Zdroje ke stanovení hodnoty stavby

### 8.4.1 Projektová dokumentace

Ke zjištění hodnoty stavby se nejčastěji používá projektová dokumentace. V této dokumentaci jsou uvedeny veškeré informace týkající se stavby např. půdorysy, typ konstrukce objektu, rozměry obestavěného prostoru či podlaží, stáří objektu, proběhlé rekonstrukce atd. Dokumentaci získáme od vlastníka či na stavebním úřadu. Pokud projektová dokumentace není k dispozici, změříme si rozměry objektu při místním šetření (<http://www.projektova-dokumentace.cz/>).

Projektová dokumentace je rozdělena do několika etap:

- DÚR (dokumentace pro územní řízení) – nutné zpracovat, když se mění půdorys či výška stavby,
- DSP (dokumentace pro stavební povolení) – vydává stavební úřad,
- DPS (dokumentace provedení stavby) – obsahuje údaje o technickém řešení a rozpočtu stavby,
- DZS (dokumentace pro zhotovitele stavby)

### 8.4.2 Výkaz výměr

Při realizaci slouží výkaz jako podklad ke stavební činnosti. Jsou zde uvedeny výpočty výměr a základem výkazu je projektová dokumentace.

### 8.4.3 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet je metoda nejpřesnější a nejpodrobnější, vycházející k určení ceny pomocí položek stavebních prací. Ústav racionalizace ve stavebnictví (ÚRS) vypracovává katalogy, v nichž se stanoví ceníky (*HERALOVÁ, 2008*).

8.4.4 Druh objektu a účel (budova, hala rodinný dům, chata atd...) je určen z místního šetření či na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

8.4.5 Existenci inženýrských sítí se zjistí z územního plánu obce.

## 9. Metody oceňování bytových jednotek

### 9.1 Ocenění bytu a nebytových prostor dle zákona č. 151/1997 Sb.

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (o oceňování majetku a o změně některých zákonů a v platném znění) je k problematice oceňování bytů a nebytových prostor v § 8 uvedeno:

(1) Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součásti a příslušenství, se **oceňuje včetně podílu na společných částech domu**, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

(3) Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako **podíl z ceny stavby**. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se **přihlíží k vybavení a stavu** bytu nebo nebytového prostoru.

(4) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické **vztahy ke stavbě a pozemku shodné**, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.

#### 9.1.1 Podíl na společných částech domů

Velikost podílu je uveden v nahlížení do katastru nebo z listiny prohlášení vlastníka.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu (a případně i pozemku) u jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů nebo velikost spoluvlastnického podílu na nemovitosti u jednotek vymezených podle občanského zákoníku, se v katastru nemovitostí eviduje ve tvaru zlomku (*Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech*).

#### 9.1.2 Vybavení a stav bytové jednotky

Z projektové dokumentace se určí technický stav bytu, proběhlé rekonstrukce či stáří stavby. Vybavení bytu se zhodnotí při místním šetření.

### 9.1.3 Vlastnické vztahy stavby a pozemku

Na internetových stránkách nahlížení do katastru jsou uvedeny vlastníci nemovitostí, zda stavba stojící na parcele, má stejného majitele či nikoliv. Další možností ověření vlastnických vztahů nalezne v prohlášení vlastníka.

### 9.1.4 Výměry podlahové plochy

Vyměřené podlahové plochy jednotky jsou uvedeny ve smlouvě prohlášení vlastníka. Pokud smlouva není k dispozici, výměry bytu se získají měřením při místního šetření.

## **9.2 Metody zjištění obvyklé ceny**

*HERALOVÁ (2008)* uvádí, že metoda je založena na tržním principu porovnání nemovitostí s cenami podobných nemovitostí, jenž byly v blízké době uskutečněny na trhu. Velmi důležitou roli hraje princip nabídky a poptávky. Je zapotřebí brát v potaz vnější vlivy, jenž ovlivňují hodnotu nemovitostí:

- poloha nemovitosti,
- vlastnictví nemovitosti,
- stav nabídky a poptávky na trhu,
- význam lokality,
- dopravní spojení,
- parkovací možnosti,
- změny okolí (např. výstavba obchodního centra, skládky) atd.

Metoda může být realizovaná pokud jsou splněny podmínky:

- srovnatelnost oceňované a porovnané nemovitosti (kvalita, užitek),
- aktuální ceny,
- dostatečný počet uskutečněných obchodů (*HERALOVÁ, 2008*).

## **10. Metodika a cíle**

Cílem praktické části bakalářské práce jsou zdroje informací, potřebné pro ocenění nemovitostí a jejich důležitost pro výsledné zpracování dat.

### **Osnova praktické části**

V první části práce se zaměřím na místní šetření obce, ve které se nachází oceňovaná bytová jednotka. Následuje ocenění bytové jednotky dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v programu DELTA – NEM. Součástí bude i metoda přímého porovnání 3. podobných vzorků. Posudek z DELTY bude uveden v příloze.

V druhé části se budu zabývat potřebnými podklady pro ocenění bytové jednotky, zda jsou volně přístupné a kde je veřejnost získá. V praktické části budou uvedeny rozpory zdrojů informací.

V diskuzi se zaměřím na realitní kanceláře, zda jejich ceny odpovídají realitě či nikoliv.

## 11. Praktická část

### 11.1 Popis oceňované bytové jednotky

Údaje o obci, bytové jednotce a pozemku, byly zjištěny při místním šetření. Informace o vlastnictví, výměrách či podílu spoluvlastníků jsem získala z katastru nemovitostí. Existenci inženýrských sítí jsem ověřila z územního plánu obce Kunžak.

#### Charakteristika obce

Kunžak vznikl v roce 1288 na křižovatce obchodních cest. Obec se nachází v Jihočeském kraji v okrese Jindřichův Hradec. V blízkosti oceňované nemovitosti se nachází zdravotní středisko, základní a mateřská škola, obecní úřad, sportovní a kulturní zařízení. Informace jsem převzala z internetových stránek obecního úřadu v Kunžaku (<http://www.kunzak.cz/>).

Tab. č. 2: Charakteristika obce Kunžak

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Druh obce               | obec  |
| Počet obyvatel          | 1489  |
| Obecní úřad             | v místě                                     |
| Katastrální úřad        | v Jindřichově Hradci (vzdálenost: 18 km)    |
| Pošta                   | v místě                                     |
| Základní škola          | ano   |
| Mateřská škola          | ano   |
| Obchody (smíšené zboží) | ano   |
| Sportovní zařízení      | sporovní hala, fotbalové hřiště, kuželkovna |
| Kulturní zařízení       | knihovna, kulturní dům                      |
| Situace na trhu         | poptávka je nižší než nabídka               |
| Územní plán             | k dispozici                                 |

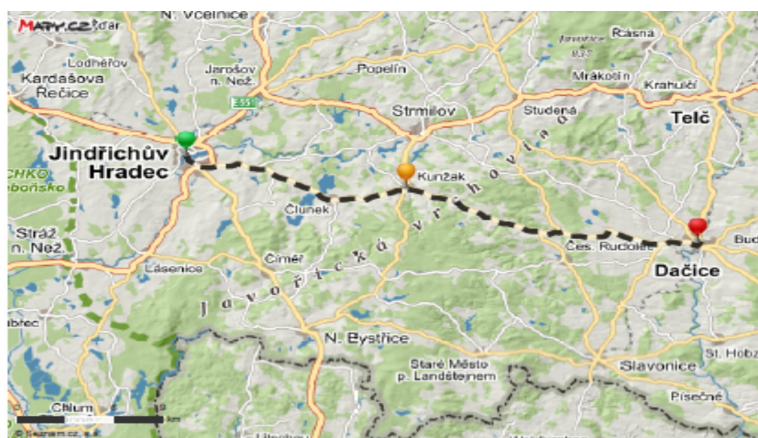
#### Poloha oceňované nemovitosti

Bytová jednotka č. 368/1 o velikosti 3+1 se nachází od hlavní silnice ve směru Jindřichův Hradec – Dačice, ve zděném bytovém domě. Oceňovaná nemovitost je



vzdálená od centra obce 226 metrů. Údaje o vzdálenosti a měření času jsem získala z [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

Obrázek č. 6: Poloha obce Kunžak



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Tab. č. 3: Základní informace

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Poloha                    | v blízkosti centra                           |
| Vzdálenost k městu        | Jindřichův Hradec (18 km), Dačice (20 km)    |
| Vlakové spojení v obci    | neexistuje                                   |
| Autobusové spojení v obci | velmi dobré                                  |
| Obyvatelstvo              | nekonfliktní obyvatelstvo                    |
| Inženýrské sítě           | elektrické vedení, plyn, vodovod, kanalizace |

Dopravní spojení jsem si ověřovala přes internetové stránky ([www.idos.cz](http://www.idos.cz)).

Obrázek č. 7: Lokalita oceňované nemovitosti



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## Popis stavby

Podle projektové dokumentace byla stavba postavená v roce 1972. Stavba má původní zděné jádro a výměna plastových oken proběhla jen u některých bytových jednotek. Dům je situován zástavou podobných domů ze 70. a 80. let.

Obrázek č. 7: Ortofoto mapa



Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Obrázek č. 9 a 10: Fotografie stavby



Zdroj: vlastní



Zdroj: vlastní

## Popis bytu

Oceňovanou nemovitostí je standardní byt 3+1 v osobním vlastnictvím. Bytová jednotka je umístěná v 1. nadzemním podlaží cihlové budovy bez výtahu, v udržovaném stavu.

Celková podlahová plocha s příslušenství činí 81,00 m<sup>2</sup>. Okna jsou plastová, situovaná směrem na sever, východ a jih. Vytápění bytu je centrální na tuhá paliva a ohřev vody zabezpečuje elektrický bojler. Podlaha předsíně o výměře 11,10 m<sup>2</sup> je

pokryta linoleem. Z předsíně vedou dveře do pokoje o velikosti 12,30 m<sup>2</sup> a koupelny, jejíž velikost činí 3,05 m<sup>2</sup>. Součástí koupelny je sprchový kout, umyvadlo, WC a elektrický bojler. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou a spotřebiči (lednice, elektrický sporák). Celková výměra kuchyně je 8,80 m<sup>2</sup>. Z kuchyně se vchází do obývacího pokoje o velikosti 20,90 m<sup>2</sup>, podlahovou krytinu tvoří koberec. Z obývacího pokoje vedou dveře do pokoje o výměře 13,85 m<sup>2</sup>. K bytové jednotce náleží sklep o výměře 11,00 m<sup>2</sup>, u kterého se nachází kotel na tuhá paliva. V bytě je zaveden bezdrátový internet.

Tab. č. 4: Rozměry bytové jednotka

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Obývací pokoj         | 20,90 m <sup>2</sup>       |
| Pokoj                 | 13,85 m <sup>2</sup>       |
| Pokoj 2               | 12,30 m <sup>2</sup>       |
| Kuchyň                | 8,80 m <sup>2</sup>        |
| Předsíň               | 11,10 m <sup>2</sup>       |
| Koupelna              | 3,05 m <sup>2</sup>        |
| Sklep                 | 11,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Celková výměra</b> | <b>81,00 m<sup>2</sup></b> |

Výměry bytu jsem při místním šetření změřila za pomoci měřicího pásma. Kontrolu jednotlivých výměr jsem si ověřila z prohlášení vlastníka.

### Popis pozemku

Oceňovaná stavba stojí na parcele č. 465/2 o výměře 243 m<sup>2</sup>. Vlastníkem pozemku je pozemkový fond, ale majitelé bytových jednotek v budoucnu zažádají o vykoupení zastavěného pozemku.

Obrázek č. 11: Katastrální mapa



Zdroj: [www.nahlizedokn.cuzk.cz](http://www.nahlizedokn.cuzk.cz)

## 11.2 Sběr informací

Katastrální úřad – prostřednictvím internetové stránky [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) jsem vyhledala veškeré informace o parcelě a stavbě, ve které se nachází oceňovaná bytová jednotka. U parcely (parcelní číslo, vlastníka, výměru, číslo vlastnictví, druh pozemku atd.).

Český statistický úřad – data z [www.czso.cz](http://www.czso.cz) mi poskytla informace o nezaměstnanosti v okrese Jindřichův Hradec.

Obecní úřad Kunžak – dalším zdrojem informací a podkladů jsem získala z územního plánu obce.

Realitní inzerce – na webových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) jsem vyhledala 3. podobné vzorky s oceňovanou nemovitostí. Důraz byl kladen na polohu a velikost.

## 11.3 Ocenění dle vyhlášky 441/2013 Sb.

Cena jednotky se zjistí na základě vynásobením počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 6.

Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU ... základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m<sup>2</sup>,

KCP ... koeficient cenového porovnání

Výpis z programu DELTA-NEM je v příloze č. 1.

**Index trhu a polohy** jsem vybrala znaky, které vypovídají o skutečné lokalitě:

- poptávka je nižší než nabídka,
- pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci),
- změny v okolí a vliv právních vztahů na prodejnost – bez vlivů.

## Index konstrukce a vybavení

Uvedla jsem, že se jedná o zděnou budovu bez výtahu, jejíž příslušenství budovy nemá žádný dopad na cenu bytu. Mezi společné části patří kočárkárna a sušárna. Vytápění bytu je centrální na tuhá paliva (uhlí, dřevo) a stavebně-technický stav bytu je v dobrém stavu. Bytový dům byl zkolaudován roce 1973.

Základní cena (ZC): 11 422 Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena upravená (ZUC): 6 487,70 Kč/m<sup>2</sup>

Určená cena bytu porovnávacím způsobem: 469 984,66 Kč/m<sup>2</sup>

Určená cena: 479 786,99 Kč/m<sup>2</sup>

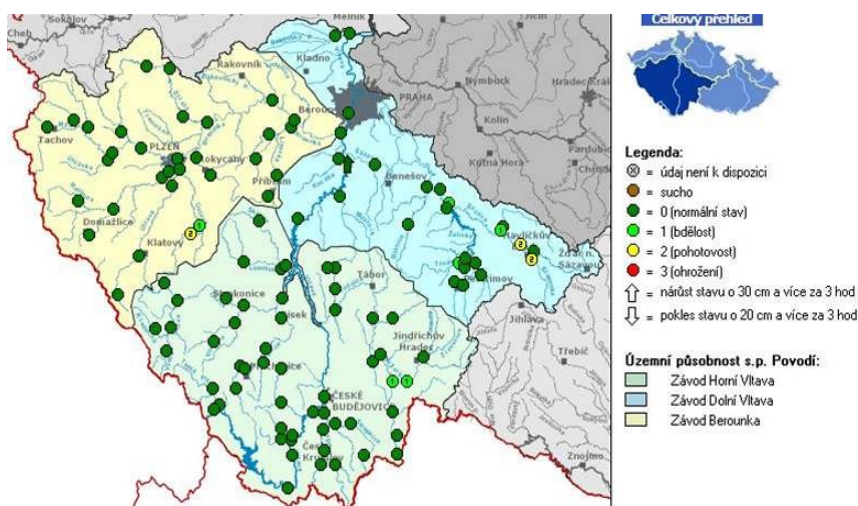
### 11.3.1 Vyhodnocení získaných dat

(veškeré data jsou vyhodnocená a uvedena v příloze č. 2)

#### Výskyt povodňového rizika

Povodňové riziko jsem vyhodnotila jako IV. zónu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Podkladem mi byla povodňová mapa ČR.

Obrázek č. 9: povodňová mapa Jihočeského kraje 2014



Zdroj: (<http://www.pvl.cz/>)

## Podíl nezaměstnanosti

Podíl nezaměstnanosti v Jindřichohradecké okrese je uveden na [www.czso.cz](http://www.czso.cz). Z poskytnutých dat jsem nezaměstnanost zhodnotila jako průměrnou.

Obrázek č. 13: Míra nezaměstnanosti v Jihočeském kraji 2014



Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

Tabulka č. 5: Uchazeči o zaměstnání, volná pracovní místa a podíl nezaměstnaných osob k 30. 6. 2014

|                       | Uchazeči o zaměstnání ke konci min. měsíce | Uchazeči o zaměstnání ke konci měsíce | z toho        |                        |                                |                              | Volná pracovní místa | Podíl nezaměstnaných osob (%) <sup>1)</sup> |             |             |
|-----------------------|--|---------------------------------------|---------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|---|-------------|-------------|
|                       |  |                                       | ženy          | absolventi a mladiství | osoby se zdravotním postižením | s podporou v nezaměstnanosti |                      | celkem                                      | muži        | ženy        |
| <b>Jihočeský kraj</b> | <b>27 935</b>                              | <b>26 682</b>                         | <b>14 026</b> | <b>1 357</b>           | <b>3 629</b>                   | <b>6 027</b>                 | <b>3 455</b>         | <b>5,97</b>                                 | <b>6,36</b> | <b>5,59</b> |
| České Budějovice      | 7 565                                      | 7 252                                 | 3 720         | 429                    | 857                            | 1 847                        | 1 047                | 5,36  | 5,48        | 5,23        |
| Český Krumlov         | 3 722                                      | 3 548                                 | 1 794         | 137                    | 488                            | 635                          | 441                  | 8,28  | 8,62        | 7,95        |
| Jindřichův Hradec     | 3 656                                      | 3 358                                 | 1 845         | 180                    | 419                            | 786                          | 265                  | 5,09  | 5,68        | 4,52        |
| Písek                 | 2 777                                      | 2 681                                 | 1 497         | 147                    | 284                            | 685                          | 556                  | 5,37  | 6,13        | 4,63        |
| Prachatice            | 1 810                                      | 1 704                                 | 894           | 83                     | 252                            | 445                          | 370                  | 4,53  | 4,87        | 4,20        |
| Strakonice            | 3 334                                      | 3 200                                 | 1 655         | 115                    | 646                            | 655                          | 365                  | 6,66  | 7,05        | 6,29        |
| Tábor                 | 5 071                                      | 4 939                                 | 2 621         | 266                    | 683                            | 974                          | 411                  | 7,18  | 7,71        | 6,65        |

<sup>1)</sup> podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 ze všech obyvatel ve stejném věku

[www.czso.cz](http://www.czso.cz)

## 11.4 Metoda přímého porovnání

Metoda vychází z porovnání se stejnou či obdobnou nemovitostí a s cenou, za kterou je sjednaná při prodeji. Při ocenění jsem použila internetové nabídky na prodej podobných bytů. Tržní cenu jsem odvodila pomocí indexů.


Tab. č. 6: Prodej bytů

| Č. | Popis   | Cena   |
|----|---|--|
| 1  | <p>Prodej bytu 3+1, celková</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cena: 499 000 Kč vč. provizí</li> <li>- místo: Střížovice (okres</li> <li>- umístění: klidná lokalita</li> <li>- počet podlaží: 2</li> <li>- datum vložení inzerátu: 05.11.2014</li> </ul>  <p><b>Popis:</b> Zděný mezonetový byt 3+1 o výměře 80 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> sklep v původním stavu, zděné jádro, vlastní plynové topení s kotlem na tuhá paliva, karma na ohřev teplé vody, přímo před bytem se nachází zahrádka o výměře 632 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví + pozemek 42 m<sup>2</sup> vedle bytovky na garážové stání, vše je v osobním vlastnictví - možnost financování hypotékou nebo st. spořením, ihned volný k nastěhování.</p> | <p>499 000 Kč tj.<br/>6 238 Kč/m<sup>2</sup></p> |
| 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- cena: 650 000 Kč vč. provizí</li> <li>- stav objektu: po rekonstrukci</li> <li>- podlaží umístění: 2</li> <li>- datum vložení inzerátu: 29.10.2014</li> </ul>  <p><b>Popis:</b> Prodej bytu 3+1 s balkónem a dvěma sklepy v bytovce se šesti byty v klidné části Jihočeské obce Střížovice 4 km od Kunžaku a 12 km od Jindřichova Hradce. Plastová okna, parkety, dlažba, ústřední topení na plyn, krbová kamna, možná výměna kotle na tuhá paliva. Ohřev TUV – bojler. Byt se nachází v 2. NP cihlového domu bez výtahu. Elektroinstalace: byt 230V, do sklepních prostor domu přívod 400V. V suterénu domu jsou společné prostory - kočárkárna, sušárna prádla.</p>                             | <p>650 000 Kč tj.<br/>8 125 Kč/m<sup>2</sup></p> |

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/strizovicestrizovice-/255430748#img=0&fullscreen=false>

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/strizovice--/2044432476#img=0&fullscreen=false>

Tabulka č. 7: Prodej bytu

| Č. | Popis   | Cena   |
|----|---|--|
| 3  | Prodej bytu 3+1, celková plocha 62 m <sup>2</sup><br>- cena: 650 000 Kč vč. provízi<br>- místo: Nová Bystřice (okres Jindřichův Hradec)<br>- stav objektu: velmi dobrá<br>- podlaží umístění: 3<br>- datum vložení inzerátu: 06.02.2014   | 650 000 Kč<br>tj. 8 125<br>Kč/m <sup>2</sup> |
|    |    |  |
|    | <p><b>Popis:</b> Jedná se o prodej bytu 3+1 v OV o celkové výměře 62 m<sup>2</sup> v Nové Bystřici. Byt se nachází ve třetím patře třípatrového panelového domu bez výtahu. V bytě jsou nová plastová okna. K bytu náleží sklep. Dům je zateplen a nachází se v klidné a okrajové části s velice pěkným výhledem. Bezproblémové parkování před domem.</p> |  |

(<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/novabystrice>)

Tabulka č. 8: Srovnatelné nemovitosti

| Název | Výchozí cena | K <sub>poloha</sub> | K <sub>velikost</sub> | K <sub>vybavení</sub> | K <sub>doprava</sub> | K <sub>topení</sub> | Jednotková cena |
|-------|--------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| 1     | 499 000,00   | 0,90                | 1,00                  | 0,80                  | 0,90                 | 0,90                | 258 681,60      |
| 2     | 650 000,00   | 0,90                | 1,00                  | 1,10                  | 0,90                 | 1,00                | 643 500,00      |
| 3     | 650 000,00   | 1,00                | 0,90                  | 1,00                  | 1,00                 | 1,00                | 585 000,00      |

Minimální jednotková cena: 258 681,60 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková cena: 495 727,20 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková cena: 643 500,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### 11.4.1 Vyhodnocení vzorků s oceňovanou bytovou jednotkou

Vybrané vzorky jsem s oceňovanou bytovou jednotkou porovnávala pomocí koeficientu polohy, velikosti, vybavení, dopravy a topení.

U **prvního vzorku** jsem snížila koeficient polohy a dopravy z důvodu horší dostupnosti dopravy do města. Byt se nachází v obci Střížovice a občanská vybavenost je zde malá. Velikost bytu a dispoziční řešení 3+1 je stejné jak u oceňovaného bytu. Negativům vidím především ve vlastním vytápěním na tuhá paliva a byt si žádá rozsáhlou rekonstrukci.

**Druhý vzorek** se též nachází v obci Střížovice, proto jsem ohodnotila koeficienty polohy a dopravy stejně, jako u prvního vzorků. Naopak vybavení hodnotím kladně



(byt prošel částečnou rekonstrukcí v podobě výměny původních oken za plastová) a též plynové vytápění.

**Třetí vzorek** se nachází v Nové Bystřici, je zde dobrá dostupnost do nejbližšího města a kladně hodnotím i blízkost státních hranic s Rakouskem. Další pozitivum bytu je vybavení, stavba je zateplená a proběhla i výměna původních oken za plastová. Koeficient jsem snížila pouze u velikosti, která je nižší než u předchozích vzorků. U třetího vzorků si potenciální kupci připlatí za lokalitu na úkor velikosti a též za proběhlou rekonstrukcí.

Polohu bytů jsem hodnotila z vlastní zkušenosti, neboť Střížovice a Novou Bystřici znám velmi dobře. Velikost, dispoziční řešení, vybavení a topení jsem zjistila na internetové stránce [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Možnosti dopravy jsem ověřila z [www.idos.cz](http://www.idos.cz).

### **11.5 Podklady potřebné při ocenění bytové jednotky včetně pozemků**

- výpis z katastru nemovitosti (z katastru nemovitosti),
- kopie katastrální mapy (ne starší 1 roku),
- nabývací tituly (kupní smlouva, smlouva o převodu bytu družstevního vlastnictví, doklady z dědického řízení),
- doklad o stáří budovy,
- smlouvy omezující vlastnické právo (zástavy, věcná břemena),
- projektová dokumentace,
- územní rozhodnutí,
- stavební povolení a kolaudační rozhodnutí,
- znalecké posudky dříve vypracované,
- prohlášení vlastníka dle předpisu č. 89/2012 Sb.

#### **11.5.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis je možné získat na Českém úřadu zeměměřičském a katastrálním anebo přes Czech Point, u notáře či prostřednictvím internetového e-shopu Czech POINTU.

Czech point je český státní projekt, který umožňuje prostřednictvím obecních úřadu, hospodářských komor, bank, notářů a České pošty, získat výpis z katastru

nemovitostí, z trestních rejstříku či živnostenského rejstříku ([http://cs.wikipedia.org/wiki/Czech\\_POINT](http://cs.wikipedia.org/wiki/Czech_POINT)).

K vytvoření výpisu je třeba znát katastrální území, číslo parcely, číslo popisné nebo evidenční u budovy či jméno a datum narození vlastníka. V případě osobní návštěvy je výpis vyhotoven na počkání a je zapotřebí prokázat totožnost (občanským průkazem, cestovním pasem). Další podmínkou je uvést důvod vydání výpisu. Pokud si žadatel zvolí objednávku on-line, je mu doručen poštou do 30 dnů a opět tu platí podmínka, aby uvedl důvod vydání výpisu.

Na katastru nemovitostí se sazba za vydání výpisu či opisu, kopie a dalších služeb, řídí dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Sazba je uvedená na internetových stránkách Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu.

Oceňovaná nemovitost se nachází v Kunžaku a obecní úřad prostřednictvím Czech POINTU, nabízí výpis z katastru nemovitostí. Výpis lze získat i prostřednictvím internetové stránky Czech POINTU.

Další možností je katastrální úřad, který se nachází v Jindřichově Hradci vzdáleném od obce 18 km. Obě předchozí varianty jsou zpoplatněné.

Na internetových stránkách [www.katastrnemovitosti.cz](http://www.katastrnemovitosti.cz) je možné zdarma nahlédnout na neověřený výpis.

#### Informace o jednotce

Na internetových stránkách [www.nahlizenidokatastru.cz](http://www.nahlizenidokatastru.cz) lze získat informace o bytové jednotce, zda na ní je uvalená exekuce, věcná břemena atd...

Z katastru nemovitosti lze získat (<http://www.cuzk.cz>):

- geometrické a polohové určení nemovitosti,
- výměry parcel,
- parcelní čísla, druhy pozemků,
- popisná/evidenční čísla,
- příslušnost k MČ,
- způsob využití a způsob ochrany,
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a jiných právech,
- údaje o podrobných polohových bodech,
- místní a pomístní názvosloví.

Informace u bytech uvedené na KN:

- číslo jednotky,
- typ jednotky,
- způsob využití (průmyslové objekty, objekt bydlení, občanská vybavenost, rozestavěno, technická vybavenost, objekty dopravy, zemědělská usedlost, rekreační objekt, ostatní stavební objekty, zbořeniště, garáž),
- číslo popisné, katastrální území,
- číslo LV, podíl na společných částech.

Dále je možné zjistit jméno a trvalou adresu vlastníka nemovitosti, omezení vlastnického práva (zda není uvaleno zástavní právo, věcné břemeno, předkupní právo atd...) či způsob ochrany nemovitosti (se uvádí, pokud se jedná o památku, památkové území nebo chráněnou krajinnou oblast). Na katastru je uvedené i příslušné katastrální pracoviště, ve kterém se nemovitost nachází.

Způsoby podání zápisu:

- elektronicky,
- prostřednictvím provozovatele poštovních služeb,
- osobně na příslušném katastrálním úřadě,
- pro všechny způsoby podání lze využít formulář.

#### 11.5.2 Projektová dokumentace

Stavební dokumentaci je možné zjistit na stavebním úřadu v Jindřichově Hradci.

Dokumentace obsahuje:

- stavební výkresy (půdorysy, řezy),
- výkresy domovních přípojek a vnitřních instalací (vodovod, plyn, vytápění, kanalizace),
- a dokumenty o umístění stavby.

Výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem, slouží k určení rozměrů nemovitosti (zastavěná plocha nemovitosti, zastavěná plocha jednotlivých podlaží, výšky podlaží, určení obestavěného prostoru). Dokumenty zpracovává inženýr, autorizovaný architekt či

technik (<http://www.projektova-dokumentace.cz/>).

Projektová dokumentace splňující spolu s dalšími podmínkami územního rozhodnutí, umožňuje stavebnímu úřadu vydat stavební povolení.

Jestliže projektová dokumentace není k dispozici, znalec provede zjednodušené zakreslení nemovitostí přímo na místě.

### 11.5.3 Územní plán

Územní plán je zobrazen veřejnosti prostřednictvím internetových stránek obce.

Webová stránka je přehledně uspořádaná a zveřejněný územní plán obsahuje:

- výkres základního členění obce Kunžak,
- výkres předpokládaných záboru půdního fondu obce,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí obce,
- výkres širších vztahů obce,
- koncepce technické infrastruktury obce.

### 11.5.4 Katastrální mapa

Veřejnosti je umožněno prostřednictvím katastrálního úřadu vyhotovit kopii katastrální mapy. Obsahem kopie musí být název katastrálního území, číslo mapového listů, datum vyhotovení a jméno vyhotovitele.

### 11.5.5 Realitní inzerce

Realitní inzerce v podobě klasicky tištěné či stále se rozšiřující internetové, je zapotřebí brát s rezervou. Nabízené ceny za nemovitosti jsou často nadsazené a neodpovídají situace na trhu. Při metodě přímého porovnání jsem použila vzorky z internetových stránek [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

## **11.6 Spory mezi jednotlivými zdroji informací**

### 11.6.1 Duplicitní zápis vlastnictvím

Vlastnické právo vylučuje situaci, ve které by vlastnictví stejné nemovitosti prospívalo dvěma či více vlastníků, pokud se nejedná o spoluvlastníky. Realita je ale jiná, běžně se můžeme setkat s případem, kdy je u pozemku zobrazeno více

„výlučných vlastníků“ uvedených v katastru nemovitostí. K duplicitnímu zápisu dochází:

- že je katastrálnímu úřadu doručováno více pravomocných listin, a v každé z nich je uveden jiný vlastník. Katastrální úřad není pověřen, aby zkoumal pravost listin a rozhodoval o vlastnictví nemovitosti.
- nedůslednou evidencí prováděnou v minulosti,
- záznamem, který úřady nemohou řádně prošetřit,
- prostřednictvím rozhodnutí o dědictví. Do aktiv dědictví byly zahrnuty nemovitosti, které patří jinému vlastníkovi.

Duplicita neumožňuje volně disponovat s nemovitostí do té doby, než se vyřeší vlastnická otázka, kterou se bude zabývat soud. Jednou z možností nápravy je, aby vyhotovitel sporné listiny nahlásil chybu katastrálnímu úřadu (<http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>).

#### 11.6.2 Chybné zaměření pozemku

Spor o hranici pozemku je velmi častým problémem. Většina katastrálních map je víc jak 100 let stará a odchylky mohou v mapách dosahovat i několika metrů. V praxi se běžně stává, že majitel se nezabývá hranicemi pozemku. Problém nastává ve chvíli, kdy se začne o přesnost hranic zajímat majitel z důvodu např. prodeje nemovitosti. Na základě měření provedeného geodetem se zjistí, že hranice se neshodují s mapami na katastrálním úřadu. Časté argumenty, ohánějící se historickou hranicí, jsou zbytečné.

Nejlepší řešení k ukončení sporu je dohoda zúčastněných stran. Pokud k dohodě nedojde, končí spor u soudu. Soud může prohlásit nové vytyčení hranice za neplatné a rozsudek se táhne několik let ([http://bydleni.idnes.cz/problemy-s-hranici-pozemku-dd4-/stavba.aspx?c=A130708\\_120942\\_stavba\\_web](http://bydleni.idnes.cz/problemy-s-hranici-pozemku-dd4-/stavba.aspx?c=A130708_120942_stavba_web)).

## 12. Diskuze a závěr

Jednou z metod porovnání je na základě realitních inzercí. Srovnatelnost cen zjistíme z vlastní databáze, z cenové mapy, webových nabídek. Při porovnání se určují shody a odlišnosti pozemku, jenž mají vliv na cenu (HÜTTER, 2010).

Z velkého výběru realitních kanceláří je vhodné každou zvlášť prověřit. Dobrým měřítkem je, zda se realitní kancelář dokázala vypořádat s ekonomickou krizí a přizpůsobit se v novém trhu. Do ceny je započítána i část provize, která se liší od dalších kanceláří (MAZANCOVÁ, 2014)

Vysoká kupní cena láká potenciální klienty k uzavírání smluv s realitní kanceláří. Později makléř přesvědčí klienta ke snížení prodejní ceny, která nemusí odpovídat skutečné hodnotě na trhu (ZÁMEČNÍK, 2014).

MAŠEK (2014) je stejného názoru a přidává, že nejčastější trik makléřů je falešný kupec.

Ze zjištěných výsledků vyplývá, že ceny stanové z realitních kanceláří je zapotřebí brát s rezervou. Nabízené ceny za nemovitosti jsou často nadsazené a neodpovídají situace na trhu.

Cílem této bakalářské práce bylo uvést podklady nezbytné pro ocenění nemovitosti, jejich zdroje a obtížnost získávání. Práce se věnuje i otázce ohledně sporů mezi jednotlivými zdroji informací.

V literární rešerši jsou uvedeny základní pojmy, katastr nemovitostí a podklady potřebné při ocenění nemovitosti. V kapitole č. 6 byl uveden postup místního šetření a pomůcky, jenž jsou nezbytné při měření. Kapitoly č. 7 až 9 popisují metody ocenění nemovitosti cenou zjištěnou a obvyklou.

V praktické části byla oceňována bytová jednotka dle vyhlášky č. 441/2013\* Sb., a metodou přímého porovnání (vybrané 3. vzorky jsem porovnála a vyhodnotila pomocí zvolených koeficientu). Postup ocenění byl proveden v programu Delta – NEM. Ve stejné kapitole jsou uvedeny způsoby, jak podklady k ocenění získat. Závěr praktické části tvoří spory, které bývají součástí oceňování nemovitostí.

*\*(Během psaní bakalářské práce byla platná vyhláška č. 441/2013 Sb., od 1. října 2014 tuto vyhlášku nahrazuje nová vyhláška č. 199/2014 Sb.).*

## Seznam použité literatury:

1. BAUDYŠ, P.: *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha : Nakladatelství C. H. Beck., 2010, 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
2. BRADÁČ, A., FIALA, J.: *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. Praha : Linde, 1996, 492 s. ISBN 80-7201-017-4.
3. BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 6., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, 578 s. ISBN 80-7204-332-3.
4. BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
5. HÁLEK, V.: *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava : DonauMedia, 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
6. HERALOVÁ, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha : Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
7. HLAVINKOVÁ, V.: *Tržní oceňování*. Brno : Vysoké učení technické, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.
8. HÜTTER, D.: *Základy oceňování nemovitostí*. Brno : Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010, 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
9. KOKOŠKA, J.: *Oceňování nemovitostí*. Díl III., Oceňování obvyklou cenou. Praha : Arch, 2000, 202 s. ISBN 80-86165-23-X.
10. ZAZVONIL, Z.: *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha : Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

## Zákony a vyhlášky:

1. Předpis č. 441/2013 Sb., vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
3. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
4. Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník
5. Předpis č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu
6. Předpis č. 365/2000 Sb., zákon o informačních systémech veřejné správy a o

změně některých dalších zákonů

7. Předpis č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitosti
8. Předpis č. 26/1967 Sb., zákon o znalcích a tlumočnících
9. Předpis č. 526/1990 Sb., zákon o cenách

### **Články získané z internetových stránek**

1. CHOVANEC, Jaroslav. Optimalizace postupu místního šetření. In: [online]. [cit. 2005-02-02]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2005-04-218-220.pdf>.
2. CIGÁNKOVÁ, Eva a ULIČNÝ, Daniel. Duplicitní zápis vlastnictví nemovitostem. In: [online]. [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>.
3. MAŠEK, Jaroslav. Nejčastější trik makléřů? Už máme kupce. In: [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z [http://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-s-maklerkou-zuzanou-smekalovou-z-re-maxu-f8o-/ekoakcie.aspx?c=A120411\\_200444\\_ekoakcie\\_brm](http://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-s-maklerkou-zuzanou-smekalovou-z-re-maxu-f8o-/ekoakcie.aspx?c=A120411_200444_ekoakcie_brm).
4. MAZÁČOVÁ, Lucie. Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitosti. In: [online].[cit. 2012-04-10]. Dostupné z <http://www.dvl.cz/aktuality/nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>.
5. MAZANCOVÁ, Markéta. Výhody a nevýhody prodeje nemovitosti přes realitní kancelář. In: [online].[cit. 2014-02-28]. Dostupné z <http://www.ceskereality.cz/clanky/vyhody-a-nevyhody-prodeje-nemovitosti-pres-realitni-kancelar-22838.html>
6. MCDONAGH, John. Trends in the Use of the Internet for Marketing Residential Real Estate in New Zealand. In: [online].[cit. 2006-01-10]. ([http://www.prres.net/papers/mcdonagh\\_trends\\_in\\_the\\_use\\_of\\_the\\_internet.pdf](http://www.prres.net/papers/mcdonagh_trends_in_the_use_of_the_internet.pdf)).
7. SEQUENS, Josef. Hospodářská úprava lesů. V elektronické podobě. Praha, 2007. Dostupné: (<http://dl.webcore.czu.cz/file/T0Nqb084d05IR0E9>).
8. ŠPAČKOVÁ, Kamila. 10 faktorů, které ovlivňují ceny bytu. In: [online]. [cit. 2003-07-02]. Dostupné z: <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>.



9. ZÁMEČNÍK, Petr. Prodáváte nebo kupujete byt? Pomůžou cenové mapy. In: [online].[cit. 2011-07-25]. Dostupné z <http://www.hypoindex.cz/prodavate-nebo-kupujete-byt-pomuzou-cenove-mapy/>.
10. ZÁMEČNÍK, Petr. Pozor na smlouvy s realitní kanceláří. In: [online].[cit. 2014-07-31]. Dostupné z <http://www.hypoindex.cz/pozor-na-smlouvy-s-realitni-kancelari/>.
11. To je můj pozemek, a ten plot zboříš. Spor o hranice často končí u soudu. In: [online]. [cit. 2013-07-15]. Dostupné z:[http://bydleni.idnes.cz/problemy-s-hranici-pozemku-dd4-/stavba.aspx?c=A130708\\_120942\\_stavba\\_web](http://bydleni.idnes.cz/problemy-s-hranici-pozemku-dd4-/stavba.aspx?c=A130708_120942_stavba_web).
12. (<http://www.odhadci-znalci.cz/podklady-pro-zpracovani-oceni/>).
13. ([http://bydleni.idnes.cz/uz-nemusite-na-urad-katastralni-mapy-najdete-na-webu-fy9-/stavba.aspx?c=A080515\\_084806\\_rodinne\\_domy\\_web](http://bydleni.idnes.cz/uz-nemusite-na-urad-katastralni-mapy-najdete-na-webu-fy9-/stavba.aspx?c=A080515_084806_rodinne_domy_web)).
14. (<http://www.katastralni-mapy-parcel.cz/>).
15. (<http://www.geopen.cz/cz/menu/geometricky-plan-katastr-nemovitosti/>).
16. (<http://www.projektova-dokumentace.cz/>).
17. (<http://www.ergoatelier.cz/sluzby/projektova-dokumentace/>).
18. (<http://www.iodhad.cz/news/bpej-bonitovane-pudne-ekologicka-jednotka/>).
19. (<http://www.prodejlesa.cz/jaka-je-cena-lesa>).
20. (<http://www.idos.cz/>).
21. (<http://www.cuzk.cz/>)
22. (<http://www.kunzak.cz/>)

#### **Seznam použitých obrázků:**

|   |    |
|---|----|
| Obrázek č. 1: Geometrický plán.....               | 21 |
| Obrázek č. 2: Projektová dokumentace.....         | 24 |
| Obrázek č. 3: Teleskopická měrná lat'.....        | 27 |
| Obrázek č. 4: Laserové měřidlo.....               | 27 |
| Obrázek č. 5: Sklonoměr.....                      | 28 |
| Obrázek č. 6: Poloha obce.....                    | 41 |
| Obrázek č. 7: Lokalita oceňované nemovitosti..... | 41 |
| Obrázek č. 8: Ortofota mapa.....                  | 42 |

|  |    |
|--|----|
| Obrázek č. 9 a 10: Fotografie stavby.....                        | 42 |
| Obrázek č. 11: Katastrální mapa.....                             | 43 |
| Obrázek č. 12: Povodňová mapa Jihočeského kraje 2014.....        | 45 |
| Obrázek č. 13: Mira nezaměstnanosti v Jihočeském kraji 2014..... | 46 |

### **Seznam použitých tabulek a příloh**

|   |    |
|---|----|
| Tab. č. 1: Základní ceny lesních pozemků dle souboru lesních typů (Kč/m <sup>2</sup> )..... | 31 |
| Tab. č. 2: Charakteristika obce Kunžak.....   | 40 |
| Tab. č. 3: Základní informace.....  | 41 |
| Tab. č. 4: Rozměry bytové jednotky.....   | 43 |
| Tab. č. 5: Uchazeči o zaměstnání, volná pracovní místa atd. k 30.6.2014.....                | 46 |
| Tab. č. 6: Prodej bytů.....   | 47 |
| Tab. č. 7: Prodej bytu.....   | 48 |
| Tab. č. 8: Srovnatelné nemovitosti.....   | 48 |
| Příloha č. 1: Ocenění nemovitosti v programu DELTA-NEM.....                                 | 59 |
| Příloha č. 2: Zdroje vyhodnocení.....   | 64 |
| Příloha č. 3: Fotografie oceňované nemovitosti.....   | 66 |

## Příloha č. 1: Ocenění nemovitosti v programu DELTA-NEM

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

|   | <b>Popis znaku</b>   | <b>Hodnocení znaku</b>                              | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---|--|---|----------------------|
| 1 | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi               | II. Poptávka nižší než nabídka                      | -0,03                |
| 2 | Vlastnické vztahy  | I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci) | -0,03                |
| 3 | Změny v okolí  | III. Bez vlivu                                      | 0,00                 |
| 4 | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem) | II. Bez vlivu                                       | 0,00                 |
| 5 | Povodňové riziko   | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00                 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,940$$

### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

|    | <b>Popis znaku</b>   | <b>Hodnocení znaku</b>   | <b>P<sub>i</sub></b> |
|----|--|--|----------------------|
| 1  | Druh a účel užití stavby                                   | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                 | 1,03                 |
| 2  | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí   | I. Rezidenční zástavba   | 0,00                 |
| 3  | Poloha pozemku v obci                                      | II. Navazující na střed (centrum) obce                           | 0,00                 |
| 4  | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00                 |
| 5  | Občanská vybavenost v okolí pozemku                        | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce    | 0,00                 |
| 6  | Dopravní dostupnost  | IV. Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti   | -0,03                |
| 7  | Hromadná doprava   | IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m                           | -0,02                |
| 8  | Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti           | I. Bez možnosti komerčního využití                               | 0,00                 |
| 9  | Obyvatelstvo   | II. Bezproblémové okolí  | 0,00                 |
| 10 | Nezaměstnanost   | II. Průměrná nezaměstnanost                                      | 0,00                 |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené                                    | II. Bez dalších vlivů  | 0,00                 |

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = 0,978$$

## I. Pozemek

### ➤ Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kunžak  
Název okresu: Jindřichův Hradec

#### Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku   | O <sub>i</sub> |
|-----------------------------------|---|----------------|
| 1 Velikost obce                   | III. 1001 – 2000 obyvatel   | 0,75           |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce  | 0,60           |
| 3 Poloha obce                     | V. Ostatní případy  | 0,80           |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn  | 1,00           |
| 5 Dopravní obslužnost obce        | IV. Železniční, nebo autobusová zastávka  | 0,80           |
| 6 Občanská vybavenost v obci      | II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení | 0,98           |

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,200,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 338,69 \text{ Kč/m}^2$**

**Index trhu:  $I_T = 0,940$**

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

| Popis znaku                    | Hodnocení znaku  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------|--|----------------|
| 1 Svažitost pozemku a expozice | III. Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ | 0,00           |
| 2 Ztížené základové podmínky   | III. Neztížené základové podmínky                                  | 0,00           |
| 3 Ochranná pásma               | I. Mimo ochranná pásma   | 0,00           |
| 4 Omezení užívání pozemku      | I. Bez omezení užívání   | 0,00           |
| 5 Geometrický tvar pozemku     | II. Tvar bez vlivu na využití                                      | 0,00           |
| 6 Ostatní neuvedené            | II. Bez dalších vlivů  | 0,00           |

Index omezujících vlivů:  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:  $I_p = 0,978$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_o \times I_p = 0,919$**

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 311,2561 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
|----------|---------|--------------------------|-----------|
| 465/2    | Pozemek | 243                      | 75 635,23 |

**Pozemky – určená cena:**

**75 635,23 Kč**

## Rekapitulace cen pozemku:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <i>a) Pozemky</i>                              | <i>75 635,23 Kč</i> |
| <hr/>  |                     |
| <b>Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:</b> | <b>75 635,23 Kč</b> |
| <i>Byt – spoluvlastnický podíl: 81 / 625</i>   | <i>9 802,33 Kč</i>  |

## II. Byt

### 2. Byt – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

| Název         | Plocha [m <sup>2</sup> ] |       |              |
|---------------|--------------------------|-------|--------------|
|               | celková                  | koef. | započítaná   |
| Předsíň       | 11,10                    | 1,00  | 11,10        |
| Kuchyň        | 8,80                     | 1,00  | 8,80         |
| Koupelna      | 3,05                     | 1,00  | 3,05         |
| Obývací pokoj | 20,90                    | 1,00  | 20,90        |
| Pokoj 1       | 13,85                    | 1,00  | 13,85        |
| Pokoj 2       | 12,30                    | 1,00  | 12,30        |
| Sklep         | 11,00                    | 0,80  | 8,80         |
|               | 81,00                    |       | <b>78,80</b> |

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

**Kraj:** Jihočeský  
**Obec:** Kunžak  
**Počet obyvatel:** 1 489  
**Základní cena (ZC):** 11 422,- Kč/m<sup>2</sup>

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

| Popis znaku                                     | Hodnocení znaku  | V <sub>i</sub> |
|---|--|----------------|
| 1 Typ stavby                                    | II. Budova - panelová, nezateplená                       | -0,05          |
| 2 Společné části domu                           | II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | 0,00           |
| 3 Příslušenství domu                            | II. Bez dopadu na cenu bytu                              | 0,00           |
| 4 Umístění bytu v domě                          | II. Ostatní podlaží nevyjmenované                        | 0,00           |
| 5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám | II. Ostatní světové strany - částečný výhled             | 0,00           |
| 6 Základní příslušenství bytu                   | III. Příslušenství úplné - standardní provedení          | 0,00           |
| 7 Další vybavení bytu a prostory                | II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie             | -0,01          |

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| užívané spolu s bytem   | nebo komora nebo sklepní kóje  |                            |
| 8 Vytápění bytu   | I. Centrální na tuhá paliva  | -0,10                      |
| 9 Kriterium jinde neuvedené   | III. Bez vlivu na cenu   | 0,00                       |
| 10 Stavebně-technický stav  | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85*                      |
| * Rok výstavby / kolaudace:   | 1973   |                            |
| Stáří stavby (y):   | 41   |                            |
| Koeficient pro úpravu (s):  | 0,795  |                            |
| Index konstrukce a vybavení   | $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$ :                                 | 0,568                      |
| <b>Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):</b>   |  | 6 487,70 Kč/m <sup>2</sup> |
| <b>Index trhu (I<sub>T</sub>):</b>  |  | 0,940                      |
| <b>Index polohy (I<sub>P</sub>):</b>  |  | 0,978                      |
| <b>Cena bytu určená porovnávacím způsobem:</b>  |  |                            |
| <b>CB<sub>P</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 78,80 × 6 487,70 × 0,940 × 0,978</b> | <b>=</b>   | <b>469 984,66 Kč</b>       |
| <b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:</b>                      |  |                            |
| Cena pozemku  | =  | 75 635,23 Kč               |
| Spoluvlastnický podíl:  | ×  | 81 / 625                   |
| Hodnota spoluvlastnického podílu:   | =  | 9 802,33 Kč                |
|   | +  | 9 802,33 Kč                |
| <b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>   | <b>=</b>   | <b>479 786,99 Kč</b>       |
| <b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>  |  |                            |
| Vlastnický podíl:   | ×  | 1 / 1                      |
| <b>Cena po úpravě:</b>  | <b>=</b>   | <b>479 786,99 Kč</b>       |
| <b>Byt – určená cena:</b>   |  | <b>479 786,99 Kč</b>       |

## **Rekapitulace**

Příslušenství bytů a nebytových prostorů

|   |                     |
|---|---------------------|
| <i>Cena pozemků podle cenového předpisu</i> | <i>75 635,23 Kč</i> |
|---|---------------------|

Byty a nebytové prostory

|  |                     |
|--|---------------------|
| <i>Cena bytů podle cenového předpisu</i> | <i>479 790,- Kč</i> |
|--|---------------------|

***Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce***

***624 190,- Kč***

***Cena slovy: šestsetdvacetčtyřitisícejednostodevadesát Kč***

## Příloha č. 2: Zdroje vyhodnocení

| <b>Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:</b>          |  |
|--|--|
| <b>Popis znaku</b>   | <b>Zdroje</b>                                |
| Situace na dílčím (segmentu trhu s nemovitými věcmi)       | Místní šetření                               |
| Vlastnické vztahy  | <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a> |
| Změny v okolí  | Místní šetření                               |
| Vliv právních vztahů na prodejnost                         | Místní šetření                               |
| Povodňové riziko   | Povodňová mapa ČR                            |
| <b>Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:</b> |  |
| <b>Popis znaku</b>   | <b>Zdroje</b>                                |
| Druh a účel užití stavby                                   | Nahlížení do kn                              |
| Převažující zástavba v okolí                               | Místní šetření                               |
| Poloha pozemku v obci                                      | <a href="http://www.mapy.cz">www.mapy.cz</a> |
| Možnost napojení na inženýrské sítě                        | Územní plán příslušného obecního úřadu       |
| Občanská vybavenost v okolí                                | Místní šetření                               |
| Dopravní dostupnost  | Místní šetření                               |
| Hromadná doprava   | <a href="http://www.idos.cz">www.idos.cz</a> |
|  | Místní šetření                               |
| Obyvatelstvo   | Místní šetření                               |
| Nezaměstnanost   | Český statistický úřad                       |

| <b>Pozemky</b>  |  |
|---|--|
| <b>Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:</b> |  |
| <b>Popis znaku</b>  | <b>Hodnocení</b>                             |
| Velikost obce   | Malý lexikon obcí                            |
| Poloha obce   | Mapa ČR                                      |
| Technická infrastruktura  | Územní plán – Obecní úřad                    |
| Dopravní obslužnost   | <a href="http://www.idos.cz">www.idos.cz</a> |
| Občanská vybavenost v okolí   |  |
| <b>Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:</b>          |  |
| <b>Popis znaku</b>  | <b>Hodnocení</b>                             |
| Svažitost pozemku a expozice  | Místní šetření                               |
| Ochranná pásma  | Územní plán – Obecní úřad                    |
| Geometrický tvar pozemku  | Katastrální mapa                             |



## Byt

| <b>Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2:</b> |  |
|--|--|
| <b>Popis znaku</b>   | <b>Zdroje</b>                          |
| Typ stavby   |  |
| Společné části domu  | Prohlášení vlastníka, místní šetření   |
| Příslušenství domu   | Místní šetření                         |
| Umístění bytu domě   |  |
| Orientace ke světovým stranám                                    | Místní šetření                         |
| Základní příslušenství bytu                                      | Místní šetření                         |
| Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem             | Místní šetření                         |
| Vytápění bytu  | Místní šetření                         |
| Stavebně-technický stav  | Projektová dokumentace, místní šetření |

**Příloha č. 3: Fotografie stavby**

