

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RODINNÝ DŮM V LOKALITĚ OSLAVANY A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF A HOUSE
IN OSLAVANY AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. LUCIE VITOVSKÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lucie Vitovská

který/která studuje v magisterském navazujícím studijním programu

obor: Realitní inženýrství (3917T003)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Oslavany a okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of a House in Oslavany and Its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popsat všechny užívané způsoby ocenění rodinných domů vč. Mezinárodních oceňovacích standardů.

Shromáždění podkladů vč. vytvoření databáze.

Srovnat vybrané metody ocenění a to porovnávací a nákladovou metodou dle platného oceňovacího předpisu, porovnávací (komparativní) metodu, časovou a obvyklou cenu.

Uvést specifika každé metody a zdůraznit aspekty, které jednotlivé metody zohledňují.

Přílohy: - „výpis z KN“ stačí z internetu), výkresová dokumentace, výřez z územního plánu

Cíle diplomové práce:

Porovnání cen zjištěných podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou. Bude zjištěno, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt „napojení na inženýrské sítě“. Cena obvyklá bude porovnána s cenami zjištěnými cenou časovou, cenou administrativní a komparativní metodou

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2009.

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Diplomová práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Oslavany a okolí“ popisuje metody, postupy a principy používané v oceňování nemovitostí. Zabývá se srovnáním cen. Ceny jsou zjištěny nákladovou metodou, porovnávací metodou vyhláškovou a porovnávací metodou nevyhláškovou. Důraz se klade na zohlednění koeficientu napojení na místní kanalizační síť. Na základě zjištěných skutečností tato práce uvádí, jak cenu nemovitosti ovlivní napojení na veřejnou kanalizaci.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková, porovnávací metoda nevyhlášková, cena časová, cena obvyklá, rodinný dům, oceňování.

ABSTRACT

Master's thesis „Comparison of selected methods of valuation of a house in Oslavany and its surroundings“ it describes the methods and principles used by estate appraisal. It deals with the prices comparison. The prices are determined by the cost approach, comparative public notice and comparative non-promulgation method. The main accent is put on the consideration of the local net connection coefficient. Based on the ascertained facts this thesis mentions the influence of an estate price and a public sewer.

KEYWORDS

Coast approach, comparative public notice, comparative non-promulgation method, price at present time, standard price, family house, appraisalment.

VITOVSKÁ, L. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Oslavany a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství., 2010. 175 s., 88 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Oslavany a okolí“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucí své diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové za cenné rady, metodické pokyny a čas, který věnovala mé diplomové práci a za její osobní přístup při konzultacích.

OBSAH

OBSAH.....	7
SEZNAM OBRÁZKŮ	10
SEZNAM TABULEK	11
ÚVOD.....	12
1 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....	14
1.1 Základní názvosloví.....	14
1.1.1 Pozemek.....	14
1.1.2 Parcela	15
1.1.3 Stavba	16
1.1.4 Ocenění nemovitosti	17
1.1.5 Znalecký odhad.....	18
1.2 Obecné informace k ceně nemovitosti.....	19
1.2.1 Cena, hodnota.....	19
1.2.2 Cena zjištěná	19
1.2.3 Cena pořizovací.....	20
1.2.4 Cena reprodukční	20
1.2.5 Věcná hodnota	21
1.2.6 Výnosová cena	21
1.2.7 Cena obvyklá	22
1.2.8 Výchozí cena, cena ke dni odhadu.....	23
1.2.9 Základní a jednotková cena.....	23
2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	24
2.1 Způsob ocenění podle cenového předpisu.....	24
2.1.1 Zastavěná plocha.....	24
2.1.2 Obestavěný prostor.....	25
2.1.3 Koeficienty používané u nákladové metody ocenění	25

2.1.4	<i>Opotřebenění staveb</i>	26
2.1.5	<i>Životnost stavby</i>	26
3	OCENĚNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM.....	27
3.1	Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena)	27
3.1.1	<i>Individuální cenové kalkulace</i>	27
3.1.2	<i>Podrobný položkový rozpočet</i>	29
3.1.3	<i>Metoda agregovaných položek</i>	31
3.1.4	<i>Propočet ceny</i>	31
3.2	Výchozí cena stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	34
3.3	Bodovací metoda	35
3.4	Stanovení ceny na základě obytné plochy stavby	35
4	OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM.....	36
4.1	Základní způsob ocenění výnosovou metodou.....	36
5	OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM.....	38
5.1	Základní způsob ocenění porovnávací metodou	38
5.2	Metody komparativního ocenění	39
6	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH METOD OCENĚNÍ.....	41
6.1	Porovnávací a nákladová metoda zjištěná podle platného oceňovacího předpisu	41
6.2	Porovnávací metoda (komparativní)	42
6.3	Cena časová a obvyklá	42
7	MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY	43
7.1	Vznik mezinárodních oceňovacích standardů	43
7.2	Ocenění na základě tržní hodnoty	44
7.3	Ocenění základní, které není tržní hodnotou	45
7.4	Informování o výsledcích oceňování.....	46
8	INFORMACE O OCEŇOVANÝCH LOKALITÁCH	47
8.1	Oslavany	47
8.1.1	<i>Padochov</i>	48

8.2	Ivančice.....	48
8.2.1	Řeznovice.....	49
8.2.2	Letkovice.....	50
8.3	Neslovice	50
8.4	Rosice	51
9	INFORMACE O RODINNÝCH DOMECH.....	52
9.1	Rodinný dům 1 (RD1).....	52
9.2	Rodinný dům 2 (RD2).....	54
9.3	Rodinný dům 3 (RD3).....	56
9.4	Rodinný dům 4 (RD4).....	58
9.5	Rodinný dům 5 (RD5).....	60
9.6	Rodinný dům 6 (RD6).....	62
9.7	Rodinný dům 7 (RD7).....	64
9.8	Rodinný dům 8 (RD8).....	66
9.9	Rodinný dům 9 (RD9).....	68
9.10	Rodinný dům 10 (RD10).....	70
10	OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ.....	72
10.1	Nákladovou metodou podle vyhlášky	72
10.2	Porovnávací metodou vyhláškovou.....	74
10.3	Porovnávací metoda nevyhlášková (komparativní)	76
11	CELKOVÉ SROVNÁNÍ CEN	78
	ZÁVĚR.....	81
	LITERATURA	83
	SEZNAM PŘÍLOH	86
	PŘÍLOHY	88

SEZNAM OBRÁZKŮ

OBR.1: CENA STAVEBNÍHO OBJEKTU	28
OBR.2: FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA MĚSTA OSLAVANY	47
OBR.3: FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA OBCE PADOCHOV	48
OBR.4: FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA MĚSTA IVANČICE	49
OBR.5: FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA OBCE ŘEZNOVICE	49
OBR.6: FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA OBCE LETKOVICE	50
OBR.7: FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA OBCE NESLOVICE.....	50
OBR.8: FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA MĚSTA ROSICE.....	51
OBR.9: ČELNÍ POHLED RD1	53
OBR.10: VÝŘEZ Z MAPY VEDENÉ KANALIZAČNÍ SÍTĚ RD1	53
OBR.11: ČELNÍ POHLED RD2.....	55
OBR.12: VÝŘEZ Z MAPY VEDENÉ KANALIZAČNÍ SÍTĚ RD2	55
OBR.13: ČELNÍ POHLED RD3.....	57
OBR.14: VÝŘEZ Z MAPY VEDENÉ KANALIZAČNÍ SÍTĚ RD3	57
OBR.15: ČELNÍ POHLED RD4.....	59
OBR.16: ČELNÍ POHLED RD5.....	61
OBR.17: VÝŘEZ Z MAPY VEDENÉ KANALIZAČNÍ SÍTĚ RD5	61
OBR.18: ČELNÍ POHLED RD6.....	63
OBR.19: ČELNÍ POHLED RD7.....	65
OBR.20: VÝŘEZ Z MAPY VEDENÉ KANALIZAČNÍ SÍTĚ RD7	65
OBR.21: ČELNÍ POHLED RD8.....	67
OBR.22: ČELNÍ POHLED RD9.....	69
OBR.23: ČELNÍ POHLED RD10.....	71
OBR.24: VÝŘEZ Z MAPY VEDENÉ KANALIZAČNÍ SÍTĚ RD10	71
OBR.25: GRAFICKÉ SROVNÁNÍ CEN ROD. DOMŮ, OCENĚNÝCH NÁKLADOVOU METODOU	73
OBR.26: GRAFICKÉ SROVNÁNÍ CEN RODINNÝCH DOMŮ, OCENĚNÝCH POROVNÁVACÍ METODOU VYHLÁŠKOVOU	75
OBR.27: GRAFICKÉ SROVNÁNÍ CEN RODINNÝCH DOMŮ, OCENĚNÝCH POROVNÁVACÍ METODOU NEVYHLÁŠKOVOU.....	77
OBR.28: GRAFICKÉ SROVNÁNÍ CEN RODINNÝCH DOMŮ	78

SEZNAM TABULEK

TAB.1: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD1	52
TAB.2: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD2.....	54
TAB.3: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD3	56
TAB.4: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD4.....	58
TAB.5: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD5	60
TAB.6: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD6.....	62
TAB.7: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD7	64
TAB.8: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD8.....	66
TAB.9: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD9.....	68
TAB.10: OBESTAVĚNÝ PROSTOR RD10	70
TAB.11: VÝPOČET CENY RD NÁKLADOVOU METODOU	72
TAB.12: VÝPOČET CENY RD POROVNÁVACÍ METODOU VYHLÁŠKOVOU.....	74
TAB.13: VÝPOČET CENY RD POROVNÁVACÍ METODOU NEVYHLÁŠKOVOU	76
TAB.14: CELKOVÉ VÝPOČTY CEN RODINNÝCH DOMŮ.....	78
TAB.15: STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ	80

ÚVOD

Oceňování nemovitostí se provádí za účelem zjištění hodnoty daného objektu. Tato informace o hodnotě dále slouží k potřebám fyzických i právnických osob, ať už se jedná o koupi, prodej nemovitosti nebo vypořádání v dědickém řízení. Metody oceňování úzce souvisejí s danými zákony a vyhláškami a také s katastrem nemovitostí, který poskytuje informace o dané nemovitosti.

Diplomová práce se zabývá oceňováním nemovitostí v lokalitě Oslavany a okolí a posouzením, jak cenu nemovitosti ovlivní aspekt napojení na veřejnou kanalizaci. Byly zde tedy vybrány nemovitosti, které mají napojení na veřejnou kanalizaci i nemovitosti, které toto napojení nemají.

V první části práce je popsáno teoretické řešení oceňování nemovitostí.

První dvě kapitoly diplomové práce se zabývají základními pojmy používané v oblasti oceňování, jako je popis pojmů pozemek, stavba, obestavěný prostor, zastavěná plocha, životnost a opotřebení objektu a popis cen, které se v dané oblasti ocenění uvádějí. Dále je zde pojednáno o významu ocenění nemovitosti a o osobách vykonávající znaleckou činnost oceňování nemovitostí. Jsou zde uváděny koeficienty, kterými se základní cena nemovitosti upravuje a je blíže objasněn cenový předpis, který je základem při odhadu cen v oceňovacích metodách.

Třetí kapitola objasňuje blíže jednu z metod oceňování a tou je nákladová metoda. Tato metoda je i součástí cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Ve čtvrté kapitole je popsána metoda ocenění výnosovým způsobem. Tato metoda není použita v praktické části této práce, ale pro objasnění základních informací oceňovacích metod zde byla uvedena. Metoda více slouží k zjištění ceny u pronájmů.

Kapitola pátá se zabývá posledním způsobem ocenění, který byl v práci použit. Je to ocenění porovnávací metodou. Tato metoda je dále dělená na dva způsoby ocenění. Porovnávací metoda zjištěná podle vyhlášky, kdy se základní cena uvádí z vyhlášky a upravuje se indexy. Druhým způsobem je porovnávací metoda nevyhláškovaná jinak zvaná komparativní, kdy cena je zjištěná podle dostupné inzerce a dále upravena indexy. Porovnávací metody srovnávají objekty dle daných kritérií.

Šestá kapitola se zabývá srovnáním vybraných metod ocenění, kterými jsou porovnávací a nákladová metoda zjištěná podle cenového předpisu, porovnávací komparativní metoda a porovnání ceny časové a obvyklé. Je zde provedeno srovnání a vybrání důležitých základů z uvedených metod.

V sedmé kapitole jsou uvedeny mezinárodní oceňovací standardy, jejich vznik, využití a důležitost v oblasti oceňování.

Druhá polovina diplomové práce, tedy část praktická, je zaměřena na ocenění deseti reálných rodinných domů a u zjištěných cen hodnotí, jak se cena rodinného domu změní, když je dům napojený na veřejnou kanalizační síť.

V osmé kapitole jsou uvedeny informace o lokalitách, ve kterých jsou dané nemovitosti postaveny.

Devátá kapitola uvádí veškeré důležité informace o rodinných domech, u každého je uvedena rekapitulace se zastavěnou plochou a obestavěným prostorem.

Desátá kapitola se zabývá konkrétním oceněním každého domu a je rozdělena do jednotlivých podkapitol podle metody ocenění. V první podkapitole je uvedená cena, zjištěná nákladovou metodou vypočtenou podle vyhlášky. V druhé podkapitole jsou ceny rodinných domů vypočteny porovnávací metodou vyhláškovou a ve třetí podkapitole jsou vypočteny porovnávací cenou komparativní. Ze zjištěných cen dospějeme k závěrům, které udávají, jak se ceny za jednotlivý objekt liší, podle použité metody. Ale především je zde zohledňován aspekt napojení na veřejnou kanalizaci. Díky výpočtům můžeme posoudit, jak napojení na veřejnou kanalizaci ovlivní cenu nemovitosti.

1 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

1.1 ZÁKLADNÍ NÁZVOSLOVÍ

Předmětem ocenění jsou zejména věci, ovšem může se jednat i o finanční majetek, podniky, a další. Podle právního smyslu můžeme za věci považovat hmotné ovladatelné předměty a přírodní síly, které slouží k potřebě lidí. Lidé z nich mají určitý užitek a kvůli tomuto užitku si daný předmět pořizují.

Věci se třídí podle základních kritérií a dělí se na movité a nemovité. Za nemovité, věci podle občanského zákoníku, můžeme považovat například objekty spojené pevným základem se zemí, v tomto příkladě se jedná například o stavbu. Ostatní věci jsou věcmi movitými. Rozlišování movitých a nemovitých věcí je velice důležité například při nabývání vlastnického práva. [1] [9]

V oceňování nemovitostí se setkáváme s řadou různých pojmů, respektive reálně existujícími věcmi, které lze podle určených postupů ocenit.

1.1.1 Pozemek

Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., § 27a, se pozemkem rozumí:

„Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“.

Pozemek může být pokryt různým povrchem a může být označen řadou názvů, které daný pozemek charakterizují. Jedná se o zastavěnou plochu, stavební plochu, zemědělskou půdu, ale i vodní toky a další. Každý pozemek se vyznačuje svým parcelním číslem a názvem obce, ve které leží, jsou to evidované katastrální území. [1]

Podle zákona 151/1997 Sb., § 9, se pozemky pro účel oceňování, člení na:

„ a) *stavební pozemky, kterými jsou*

- *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným 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 - staveniště nebo 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 v katastru nemovitostí,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,*
- e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina“.*

Oceňovaný pozemek se oceňuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Za předpokladu, že je ověřená shoda popisu pozemku na místě skutečném a v dokumentech katastru nemovitostí. Pokud informace katastru nemovitosti nesouhlasí se stavem skutečným, vychází se z údajů zjištěných při místním šetření, tedy ze stavu skutečného. Místní šetření se provádí na daném místě a zjišťují se skutečné správné informace o daném objektu.

1.1.2 Parcela

Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., § 27 se parcelou rozumí:

„Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou, je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Oproti tomu pozemkovou parcelou je pozemkem, který není stavební parcelou“.

Dále zákon č. 344/1992 Sb., § 27g uvádí zjištění výměry parcely:

„Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku“.

Geometrickým určením je určení tvaru a rozměrů nemovitosti. Polohové určení je určení polohy nemovitosti ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.

1.1.3 Stavba

Stavba je výsledkem stavební činnosti, je spojená pevným základem se zemí a můžeme ji rozdělit na několik druhů, podle druhu stavby, účelu postavení stavby a využití stavby (především v terénu). Mezi základní druhy staveb patří stavby určené k bydlení, jako jsou například rodinné domy, bytové domy. Ale může se jednat i o stavby určené k jiným účelům, než je bydlení. Jsou to domy nebytové, kanceláře, garáže, sklady a další. Jsou však i stavby dočasné, které jsou spojeny pevným základem, ale po uplynutí doby trvání se přemísťují nebo likvidují. Jedná se o stavby využívané převážně k reklamním účelům, nebo o stavby potřebné k postavení stavby hlavní. Tyto pomocné stavby se po splnění jejich účelu, pro který byly postaveny, likvidují. [2]

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 2 odstavec 3 definuje stavbu jako:

„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.

Za počátek vzniku stavby považujeme vznik zřetelných obrysů a dispozice prvního nadzemního podlaží (1.NP). U prvního nadzemního podlaží se pro větší specifikaci považuje obvykle alespoň jeden metr výšky postavených stěn. Ovšem v některých případech se vyžaduje plné postavení stěn prvního nadzemního podlaží. Pokud se stěna sníží, může se jednat o zánik stavby. [2]

Za stavbu považujeme i stavby vedlejší. Jsou určeny k provozu stavby hlavní. Patří sem například studny, betonové jámky, kůlny a další. Můžeme do stavby zařadit i stavbu nezakolaudovanou tedy nepovolenou.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., § 3 se stavba člení na:

„ a) *stavby pozemní, kterými jsou*

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

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

c) *vodní nádrže a rybníky*

d) *jiné stavby“.*

1.1.4 Ocenění nemovitosti

Oceněním majetku se provádí znalecký odhad ceny nemovitostí, kdy je určitému předmětu, souboru práv a dalším, určena peněžní hodnota (ekvivalent). Tento peněžní ekvivalent je ovlivněn různými vlivy. Jsou to vlivy týkající se nemovitosti, patří sem výměry prostorů, použité materiály, rok realizace stavby a další. Mezi okolní vlivy působící na cenu nemovitosti patří okolní stavby (dům řadový, volně stojící), místo stavby (vesnice, město, okraj města), dále se může jednat o občanskou vybavenost lokality, dopravní obslužnost, zavedení kanalizačního systému a tak podobně. [3]

Dnes můžeme osoby zabývající se oceněním rozdělit do tří skupin.

Do první skupiny patří podnikatelé, což jsou právnické i fyzické osoby, ovšem jejich podnikání v oboru oceňování je podmíněno vydáním koncese živnostenského úřadu podle živnostenského zákona. Koncese jsou vydávány pro určitou kategorii oceňování, ať už se jedná o oceňování věcí movitých, nemovitých, podniků, finančního majetku nebo nehmotného majetku. Žadatel o koncesi musí splňovat vědomostní požadavky z daného oboru

a musí mít potřebnou odbornou praxi. Pro získání koncese musí splňovat základní požadavky, jako je řádné provozování činnosti, uchování důvěrných informací, zamezení střetu zájmů. [3]

Další skupinou jsou znalci jako fyzické osoby a znalecké ústavy jako právnické osoby. Tyto osoby jsou vybírány a jsou jmenovány po splnění podmínek a složení slibu, ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu podle zákona 36/1976 Sb., o znalcích a tlumočnících v platném znění. Zde návrh na jmenování může podat státní orgán, vědecká instituce, vysoká škola, organizace a společenské orgány, ve které osoby přicházejí v úvahu. O jmenování si znalec může zažádat i sám. Při všech důvodech jmenování musí ovšem splňovat podmínky, jako jsou potřebné znalosti a zkušenosti v oboru, české státní občanství, osobní vlastnosti, které dávají předpoklad k řádnému výkonu znalecké činnosti a samotný souhlas uchazeče o jmenování. [6]

Poslední skupinu představují zaměstnanci právnických osob, můžou to být osoby podnikající v oboru oceňování nebo osoby působící v oborech souvisejících. Svě interní odhadce má řada společností, například finanční instituce, jako je banka. [3]

1.1.5 Znalecký odhad

Znalecký odhad se zpracovává v mnoha případech. Mezi nejzákladnější patří smluvní převod vlastnictví nemovitosti, řízení před státním orgánem zejména soudem a to například při vypořádání podílového nebo bezpodílového spoluvlastnictví manželů. V tomto případě bývá vyžádáno i zjištění ceny obvyklé (obecné, někdy zvané tržní).

Zpracování znaleckého odhadu se provádí podle cenového předpisu a to v případech vyměření daní z převodu nemovitosti u dědického řízení, nebo pokud není známá cena nemovitosti, pro výpočet následných odpisů, kdy se cena určuje na začátku odepisování. Podle cenového předpisu se zpracovává znalecký odhad i ke stanovení hodnoty majetku při řízení konkurzních vyrovnáních nebo pro ocenění nemovitého majetku investičních respektive penzijních fondů. [5]

1.2 OBECNÉ INFORMACE K CENĚ NEMOVITOSTI

1.2.1 Cena, hodnota

Cena jako pojem je obvykle používána pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může i nemusí být zveřejněná a je brána jako historický fakt. Cena může i nemusí mít spojitost k hodnotě. V dnešní době se v ČR cena určuje dohodou, ovšem v některých případech se cena stanovuje podle zvláštního předpisu. [4]

Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje vztah mezi službami a zbožím, které lze prodat nebo koupit. Objevuje se zde tedy prodávající, s vidinou zisku, na straně jedné a kupující, s vidinou užítka, na straně druhé. Hodnota tedy není nabízenou, skutečně zaplacenou nebo požadovanou cenou. Hodnota je určitý odhad. Podle ekonomického chápání je to užitek, určitý prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu provedení odhadu.

Existuje celá řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (například věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnoty, tržní hodnoty a podobně) a každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně vymezit, jaká hodnota je zjišťována. [4]

1.2.2 Cena zjištěná

Tato cena se také jinak nazývá cena administrativní (úřední), která se stanovuje podle cenového předpisu. Od 1. 1. 1998 až do současné doby je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). [4]

Zákon 151/1997 Sb¹

Zákon uvádí, v jakých případech je potřebné administrativní způsob ocenění použít, upravuje metody ocenění věcí, služeb, práv a jiných majetkových hodnot, ovšem jen pro účely stanovené zvláštním předpisem. Mezi zvláštní účely můžeme zařadit například pravidelné oceňování majetku investičních společností a investičních fondů, náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, konkurzní a vyrovnávací řízení, zjištění základu pro vyměření daně z převodu, přechodu, respektive darování nemovitosti a řadu dalších účelů. Zákon se dále uplatní, pokud tak stanoví příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo pokud se na tom dohodnou strany. Na sjednávání cen, při stanování jiného způsobu ocenění a oceňování přírodních zdrojů, kromě lesů, se tento zákon nevztahuje. [1]

1.2.3 Cena pořizovací

Tuto cenu můžeme nazvat „cenou historickou“. Je to cena, za kterou by bylo možné věc opatřit v době jejího pořízení. Lze ji nalézt v účetní evidenci.

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odstavec 5a, je uvedeno:

„pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“. Jedná se především o cenu staveb, nemovitostí. Je to cena v době jejich postavení, bez odpočtu opotřebení. [4]

1.2.4 Cena reprodukční

Též „reprodukční pořizovací cena“. Vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné, shodnou nebo podobnou novou věc koupit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. K ceně reprodukční můžeme dojít buď složitou nákladovou kalkulací, podobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji je reprodukční cena zjišťována pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU), kde zjišťujeme jednotkovou cenu za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, a podobně. [1]

V zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 25, odstavec 5b je uvedeno:

„reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“.

¹ Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2.5 Věcná hodnota

Tato cena se jinak nazývá „substituční hodnota“ a podle právního názvosloví „časová cena“ věci, označující se ČC. Věcnou hodnotu, tedy cenu časovou určíme díky reprodukční ceně věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížené o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. Podle cenového předpisu se pro toto zjištění ceny používá název „cena zjištěná nákladovým způsobem“ tedy označená C_N . [1]

1.2.6 Výnosová cena

Též nazvaná jako „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „kapitalizovaný zisk“. Výnosovou hodnotu můžeme přirovnat k jistině. Při předpokladu dlouhodobého výnosu z nájemného, musíme jistinu správně uložit ve stanovené úrokové míře, aby úroky plynoucí z této jistiny byly shodné s čistým výnosem z nemovitosti. Ovšem může se jednat i o nestálý příjem, který je součtem všech budoucích příjmů z nemovitosti, odúročený na současnou hodnotu.

Výnosová hodnota se zjistí u nemovitostí, s kterými je hospodárně dobře zacházeno v daném místě a v daném čase, z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do nákladů na provoz můžeme zařadit odpisy, daň z nemovitosti, průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, pojištění, a jiné.

$$\text{Výnosová cena CV} = \frac{\text{Čistý výnos z nájmu nemovitosti za rok (roční nájemné)}}{\text{Úroková míra (míra kapitalizace) v \%}} \times 100\% \quad . \quad (1.1)$$

Při stanovení ceny pomocí úrokové míry musíme brát ohled na výši inflace a regulované nájemné u bytů za určité období, kdy není do budoucna známo, jak se bude nájemné bytu vyvíjet. [1] [3]

1.2.7 Cena obvyklá

Někdy je též používán název „cena obecná“ nebo „tržní hodnota“. Je to cena, za kterou je možné věc, ať už stejnou nebo podobnou, koupit nebo prodat na volném trhu v daném čase. Cena, která je na trhu přijatelná jak pro prodávajícího na pokrytí nákladů, tak přijatelná pro kupujícího pro uspokojení jeho potřeb. [1]

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v § 2 odstavec 1, je definována cena obvyklá takto:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.

Cena obvyklá se většinou zjišťuje porovnáním cen s již existujícími prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pomocí dostupných informací. Pokud nejsou informace dostupné, je zapotřebí využít náhradní postup.

Při náhradním postupu se provede:

- ocenění věcnou hodnotou, tedy cenou časovou, kdy určíme reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení a k této ceně je nutné přičíst cenu pozemku, kterou najdeme v cenových mapách.
- ocenění výnosovým způsobem, což je daný nebo předpokládaný výnos z oceněného předmětu.
- při zjištění daných cen, se vypočte prostý a vážený průměr
- na základě zjištěných informací se provede odborný odhad, který stanoví přiměřenou cenu. [1]

1.2.8 Výchozí cena, cena ke dni odhadu

Výchozí cena není přesně definována, ale považuje se za ni cena, která je zjištěna, bez odpočtu opotřebení. Výchozí cena se označuje, jako cena nové stavby CN. Po odečtení opotřebení se výchozí cena mění na cenu ke dni odhadu a zaokrouhluje se na desetikoruny. [1]

1.2.9 Základní a jednotková cena

Základní cena není jednoznačně definována, používá se ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Jak vyplývá z názvu, jedná se o cenu za jednotku, například:

- Kč/m² zastavěné plochy, plochy pozemku, plotů, a podobně.
- Kč/ks kanalizační šachty, čerpadlo ve studni, výhybky, a dále.
- Kč/m délka trasy drah, hloubka studny, podezdívka, a podobně.
- Kč/ha hydromeliorace.

Jednotkové ceny jsou vymezeny pro standardní objekt daného typu v průměrných podmínkách.

Tyto jednotkové ceny se pak dále upravují různými koeficienty a výsledkem je základní cena upravená, označující se ZCU. [1]

2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

2.1 ZPŮSOB OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění podle cenového předpisu se provádí pomocí zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Podle tohoto zákona se oceňuje třemi základními způsoby a to nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem. Ocenění může být provedeno i kombinací těchto způsobů oceňování a jejich průběh stanovuje vyhláška². [8]

Každá tato metoda je specifická. Používají ovšem některé stejné veličiny, jako je zastavěná plocha, obestavěný prostor a další.

2.1.1 Zastavěná plocha

Je to plocha, kterou nemovitost zakrývá. Počítají se i další nadzemí podlaží, balkón a tak dále. Označujeme ji ZP. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., příloha č. 1, je zastavěná plocha definována:

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

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají“.

² Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

2.1.2 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je definovaný ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v příloze č. 1.

Tato definice uvádí, že obestavěný prostor (označený jako O_p) stavby je vypočten jako součet obestavěného prostoru spodní stavby objektu O_s , vrchní stavby objektu O_v a zastřešení O_t . Označujeme jej jako O_p .

$$O_p = O_s + O_v + O_t \quad (2.1)$$

Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Od obestavěného prostoru se neodečítají otvory a výklenky, průchody, lodžie a zapuštěné závětrří, římsy, nadstřešní zdivo (komín, ventilace, a jiné). [8]

2.1.3 Koeficienty používané u nákladové metody ocenění

U nákladové metody ocenění se pro zjištění ceny nemovitosti použijí různé koeficienty, je to například:

- koeficient K_4 - tento koeficient určuje vybavení stavby. Nesouhlasí-li vybavení stavby se standardním provedením, upravuje se cena koeficientem vybavení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- koeficient K_5 - je koeficient polohový, kdy se odlišují náklady podle místa stavby. Tento koeficient je uvedený ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 14.
- koeficient K_{pod} - tento koeficient označuje využitelnost podkroví stavby. Tento koeficient je uvedený ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 6.
- koeficient K_i - je to koeficient změny ceny stavby, obecně je nazýván jako „koeficient inflace“. Tento koeficient je uvedený ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 38.
- koeficient K_p - je koeficient prodejnosti, což je vyjádření o kolik dražší či levnější se nemovitost prodává oproti nákladům na její pořízení. Tento koeficient je uvedený ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 39. [8]

2.1.4 Opotřebení staveb

Je to skutečnost, že stavba stárne a určitým používáním se opotřebovává. Při oceňování stavby se tedy zjištěná cena sníží o vypočítané opotřebení, není-li to stavba nová. Opotřebení lze vypočítat metodou lineární nebo analytickou. Jsou to dvě nepoužívanější metody.

Metoda lineární – předpokládá se, že opotřebení nemovitosti roste přímo úměrně s časem. Od prvního počátku vzniku stavby, až do úplného opotřebení. U lineární metody se za úplné opotřebování považuje 85%. Roční opotřebení u lineární metody se vypočte dělením 100% s celkovou předpokládanou životností. [8]

Analytická metoda – tato metoda spočívá ve výpočtu opotřebení jednotlivých částí stavby. Životnost jednotlivých částí stavby najdeme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 15. opotřebení se počítá lineární metodou pro každou část. Výsledkem je pak vážený průměr opotřebení, vahou jsou cenové podíly. Analytická metoda se používá v případě, kdy je stavba ve stádiu před nebo po opravě mimo běžnou údržbu, kdy je stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, kdy je výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %, pokud je oceňována kulturní památka nebo je provedena nástavba, přístavba, vestavba. [8]

2.1.5 Životnost stavby

Za životnost stavby se považuje doba od vzniku stavby až do doby zchátrání stavby, za předpokladu, že byla prováděna základní běžná údržba. Tato doba se udává v rocích. Životnost staveb najdeme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 15.

3 OCENĚNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

3.1 CENA ZA STAVEBNĚ TECHNICKOU HODNOTU (REPRODUKČNÍ CENA)

Pro určení reprodukční ceny jsou velice podstatné náklady na postavení stavby. Cena nové stavby, jinak zvaná reprodukční cena, může být zjišťována různými metodami. Ovšem platí pravidlo, že čím lepší a přesnější to je metoda, tím náročnější a pracnější je výsledek. [1] [2]

Mezi metody patří:

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Metody agregovaných položek
- Propočty cen

3.1.1 Individuální cenové kalkulace

Je to metoda nejpracnější, nejpodrobnější a nejpřesnější. Je i nejvíce pracovně náročná, pro člověka, který se touto metodou zabývá. Věnuje se prvkům stavebních konstrukcí, jejich druhem a výměrou. Součty objemů každého prvku se násobí provedením a jednotkovou cenou, která je dostupná v katalogu stavebních prací, výsledkem je pak cena reprodukční.

Provedení se rozděluje na:

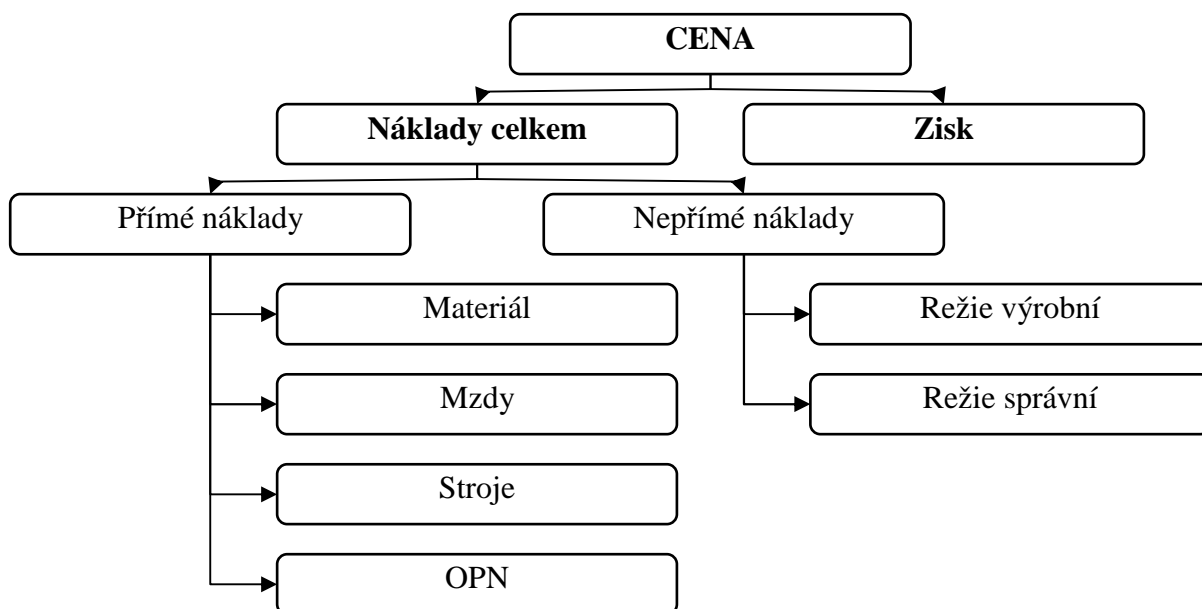
- **Standardní provedení:** které je uvedené v příslušné příloze vyhlášky pro oceňovací objekt. Provedení typické pro danou stavbu.
- **Nadstandardní provedení:** to je provedení cenově dražší než odpovídá konstrukčním standardům.
- **Podstandardní provedení:** provedení cenově levnější než odpovídá konstrukčním standardům.

- **Chybějící provedení:** je to případ, kdy je pro danou stavbu konstrukce předepsána, ale ta se na stavbě nevyskytuje. Pokud se jedná o rozestavěnou stavbu, tak o chybějící se jedná, pokud není konstrukce uvedena v projektech.
- **Neuvedené provedení:** je to prvek, který se na stavbě objevuje, ale nepředpokládá se jeho použití, někdy může být označen jako „absolutní nadstandard“. [2]

Tato metoda, jak už vyplývá z popisu, jde použít jen u staveb, kde je známo detailní provedení. Jsou to tedy většinou stavby nové, může se ovšem jednat i o stavby starší, ke kterým existuje podrobná technická dokumentace, ve které je uvedena skladba stavby. Tato technická dokumentace musí souhlasit se skutečným stavem.

Individuální cenová kalkulace je složená z nákladů vynaložených na stavbu, a díky tomu je stanovena jednotková cena. Náklady na jednotkové položky jsou rozděleny do dvou hlavních skupin, na přímé náklady, vynaložené na pořízení položky a nepřímé náklady, které nelze přímo vyčíslit na danou položku. Tyto náklady lze dále sestavit do kalkulačního vzorce. Za výchozí z kalkulačního vzorce se považuje cena, která je dále zjišťována ze zisku a celkových nákladů. Celkové náklady se dělí na náklady přímé a nepřímé. [1]

Průběh zjištění ceny je vyobrazen na Obr.1.



Obr.1: Cena stavebního objektu

Přímé náklady obsahují:

- **přímý materiál** – je to vyčíslitelný materiál, který byl vyčerpán přímo na danou zakázku. Materiál potřebný pro stavbu objektu.
- **přímé mzdy** – jsou to mzdy výrobních pracovníků za odvedenou práci, bez odpočtu zdravotního a sociálního pojištění.
- **náklady na stroje** – jsou náklady na provoz a údržbu strojů.
- **ostatní přímé náklady** – ostatní náklady související s kalkulovanou prací, například:
 - odpisy strojů a zařízení.
 - cestovné a jiné náhrady.
 - podíl zaměstnavatele na zdravotní a sociální pojištění.

Součtem všech položek jsou celkové přímé náklady.

Nepřímé náklady jsou náklady, které nejsou konkrétně vyčísleny, jsou to:

- **výrobní režie** – spotřeba paliva, energie a materiálů související s řízením, odpisy investičního majetku a drobného investičního majetku, osobní náhrady, poplatky, pojistné, nájemné a ostatní služby, mzdové náklady související s řízením a odvody z nich, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku.
- **správní režie** – náklady související s řízením a správou, jsou to obdobné náklady jako u výrobní režie, ale náleží správě (mzdy administrativy a podobně) .

Při stanování zisku se musí brát ohled na inflaci, především je to nutné u stavebních prací.

Suma přímých a nepřímých nákladů, která se sečte se ziskem, dává cenu. Při stanovení ceny se musí brát ohled na to, zda je či není zhotovitel stavby plátcem daně z přidané hodnoty. [1]

3.1.2 Podrobný položkový rozpočet

Tato metoda se zabývá prvky stavebních konstrukcí, jejich druhem a výměrou. Jsou to prvky použité na dané stavbě. Součty objemů každého prvku se násobí provedením a jednotkovou cenou, která je dostupná v katalogu stavebních prací, výsledkem je pak cena reprodukční.

Tuto metodu lze použít jen u staveb, kde je známo detailní provedení. Jsou to tedy většinou stavby nové, může se ovšem jednat i o stavby starší, ke kterým existuje podrobná technická

dokumentace, ve které je uvedena skladba stavby. Tato technická dokumentace musí souhlasit se skutečným stavem. Jednotlivé ceny za určitou položku lze zjistit z různých podkladů, z dokumentů nebo programové databáze firmy. Zjišťování ceny položkovým rozpočtem je velice podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny objektu. [2]

Celkové náklady použité na stavbu je třeba roztrždit a zařadit do správného celku. Tyto celky se nazývají hlavy a jsou označeny jako písmena nebo číslice.

Tyto hlavy představují určitou celistvou skupinu nákladu související se stavebním objektem.

„Hlava I - (projektové a průzkumné práce) zahrnuje první práce, jako jsou geologické a geodetické práce, autorský dozor. Cenu je možné stanovit pomocí Výkonového a honorářového řádu architektů, inženýrů a techniků pracujících na stavbě, nebo pomocí sazebníku UNIKA. Obvyklá výše je stanovena na 10% z hlavy III + VI.

Hlava II - (provozní soubory) tato hlava zahrnuje náklady na technologické linky, výtahy, ocelové konstrukce, elektromontáže.

Hlava III - (stavební objekty) zde jsou vyčísleny základní náklady použity na stavební objekt. Jedná se o cenu obecnou.

Hlava IV - (stroje a zařízení) jsou srovnatelná s Hlavou V (umělecká díla), jsou to náklad na stroje a zařízení potřebné k stavební činnosti. Nejsou to stroje pevně zabudované do stavby.

Hlava VI - (vedlejší náklady) zde se nacházejí vedlejší náklady, které jsou různě vysoké, podle druhu stavby. Tyto náklady v podstatě doplňují cenu obecnou a jejich výše se stanoví 3% z hlavy III. Do těchto nákladů můžeme zahrnout, náklad na zařízení staveniště, provozní a územní vlivy, náklady na dopravu, a další smluvně dohodnuté náklady.

Hlava VII - (ostatní náklady) tyto náklady většinou nemívají stavební charakter, vyskytují se u staveb společenských zařízení.

Hlava VIII - (rezerva) nepředvídatelné náklady, tyto náklady se stanovují % z hlavy III.

Hlava IX - (jiné investice) obsahují náklady z pronájmu nebo nákupu pozemku. Cena se zjistí podle cenové mapy nebo cen realitních kanceláří.

Hlava X - (náklady z investičních prostředků) zde jsou uvedeny náklady, s kterými se nepočítá a najednou se objeví. Jedná se například o náklad, kdy je odkryto archeologické naleziště, a podobně.

Hlava XI - (náklady z neinvestičních prostředků) tyto náklady objevující se v hlavě XI jsou náklady investora. Můžeme sem zahrnout poplatky za skládky, revizi, úroky z úvěru, a další“. ([2] str. 136)

3.1.3 Metoda agregovaných položek

Tato metoda je poměrně rychlá, přesná, oblíbená a často využívána. Používá se za podmínek, kdy jsou známy jen materiály a stavební konstrukce, tedy neexistuje prováděcí dokumentace. Představuje sjednocení několika rozpočtových položek do jedné hlavní položky tak, že tvoří celistvou stavební konstrukci. Princip této metody tedy spočívá v tom, že existuje nějaká hlavní činnost, která je složena z několika vedlejších činností. Příkladem může být hlavní položka železobetonových základových pásů, která před jejím vznikem obsahuje řadu jiných činností a postupů. Mezi tyto vedlejší podpoložky patří sestavení potřebného bednění, výztuže a jako poslední je odbednění konstrukce.

Agregované položky mohou být tvořeny a uchovány jako dokument nebo pomocí počítačového programu pro budoucí ocenění. [1]

3.1.4 Propočet ceny

Metoda propočtu ceny je oproti použití rozpočtu jednodušší, ovšem méně přesná. Prvním krokem je zjištění výměr celé stavby, jedná se o obestavěný prostor, zastavěnou plochu, a další. Pro každou jednotku je v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU) vymezena jednotková cena. Výměra se potom vynásobí zjištěnou jednotkovou cenou a tím se zjistí cena reprodukční.

Pokud se jedná o jednotkovou cenu, tak ta se získává nejčastěji srovnáváním již existujících staveb a cen, za které byly stavby provedeny. Jednotkovou cenou se zabývá celá řada firem.

Jednou z prvních je Ústav racionalizace ve stavebnictví (ÚRS). Tento ústav vydává i katalog, ve kterém jsou uvedeny „cenové zprávy“. Najdeme zde tedy ceny produktů a stavebních prací a především pravidelně publikované indexy cen stavebních prací.

Ceny z dřívějších let se přepočítávají pomocí cenových indexů. [1]

Cenový index

Existují případy, kdy cena pro ocenění je známá z jiného období, než pro jaké se ocenění provádí. Pro tento případ existují cenové indexy, které nám jsou schopny přepočítat cenu z jednoho do druhého období. [2]

Pro přepočet se používá vzorec:

$$I = \frac{\text{Index pro rok, ke kterému je známa cena}}{\text{Index pro rok, na který je třeba cenu přepočítat}} \quad (3.1)$$

Každý objekt je jinak prostorově řešený. Srovnávaný objekt je v mnoha případech jinak vybavený a jinak velký. Proto je nutné provést určité vyhodnocení a vymezit odlišné body.

Mezi základní bodované parametry patří:

- **Vybavení objektu** – k upravení ceny se dojde pomocí cenových podílů, kdy se srovnává vybavení v oceňovaném objektu, s objektem jiným. Mluvíme o standardním, nadstandardním a podstandardním, chybějícím a neuvedeném provedení (tyto pojmy byly definovány v kapitole 3.1.1 Individuální cenová kalkulace). U každé části konstrukce je určený cenový podíl. Pokud máme nějaký nadstandard, přidává se 54%, u podstandardního provedení se 54% ubírá. Standardní provedení zůstává stejné, tedy násobí se 100%. Chybějící a neuvedené se neuvádí. Pro přepočet vybavení objektu pro budovu se používá koeficient K_4 , který se vypočítá pomocí vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (3.2)$$

kde n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení a 1; 0,54 jsou konstanty dané zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- **Výška podlaží stavby** – při rostoucí výšce objektu, roste i podíl některých konstrukcí na ceně objektu. Mezi tyto konstrukce, můžeme zahrnout svislou konstrukci a její úpravu. Pro výpočet výšky podlaží pro budovu se používá koeficient K_3 . S tímto

koeficientem dojdeme k závěru, že čím je vyšší výška podlaží, tím nižší je cena objektu. Koeficient K_3 se vypočítá pomocí vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad , \quad (3.3)$$

kde je v průměrná výška podlaží v metrech a 2,10; 0,30 jsou konstanty dané zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- **Zastavěná plocha stavby** – pokud se zvětšuje zastavěná plocha, zvětšují se i rozměrově dílčí konstrukce, jako jsou stěny, podlahy, strop, a další. Se zvětšující se zastavěnou plochou, mírně klesá cena objektu. K přepočtu zastavěné plochy pro budovu se používá koeficient K_2 a tento koeficient se vypočte pomocí vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad , \quad (3.4)$$

kde PZP je průměrná zastavěná plocha v m^2 a 0,92; 6,60 jsou konstanty dané zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- **Místo stavby** – zde se jedná především o rozdíly, zda je stavba umístěná na vesnici nebo ve městě, na okraji města nebo v centru města, a tak podobně. Koeficient K_P se přiděluje podle lokality.
- **Doba stavby** – uvádí dobu realizace postavení stavby. Stavba oceňovaná může být z jiného období než stavba, se kterou se objekt srovnává, pro jejich přepočet nám slouží cenové indexy. [1]

3.2 VÝCHOZÍ CENA STAVBY PODLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 SB.

Ve vyhlášce se používá místo pojmu reprodukční cena pojem „výchozí cena“. Postup propočtu ceny je podobný jako v kapitole 3.1.4 .

Pro budovu se oceňování provádí stanovením základní ceny z vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, přílohy č. 2. Tato základní cena (ZC) se upraví pomocí určených koeficientů a dává nám základní cenu upravenou (ZCU). [2]

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad , \quad (3.5)$$

kde

K_4 koeficient vybavení stavby, vzorec a popis je uvedený výše v kapitole 3.1.4.

K_5 koeficient polohový podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 14.

K_i koeficient změny cen staveb podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 38 vztažený k cenové úrovni roku 1994.

K_p koeficient prodejnosti uvedený ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., přílohy č. 39.

Pro oceňování rodinného domu se nepoužívají koeficienty K_1 , K_2 , K_3 . Cena rodinných domů je stanovena podle druhu použitých materiálů. Na rozdíl výšky podlaží a zastavěné plochy, se nebere ohled.

Cena nemovitosti se tedy zjistí pomocí základní ceny upravené vynásobené obestavěným prostorem stavby

$$CN = ZCU \times OP \quad . \quad (3.6)$$

3.3 BODOVACÍ METODA

Bodovací metoda byla od roku 1985 do roku 1994 modifikací metody propočtu ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU), kdy počet bodů za 1 m² respektive za 1 m délky je THU, jednotkou je m² zastavěné plochy.

Výhodou bodovací metody bylo detailní rozlišení stavby a to bez nutnosti provedení sond do konstrukce, rychlá reakce přeměny ceny při změně počtu bodů. Bodovací metoda dále byla schopna snadno ocenit i rozestavěnou stavbu.

Nevýhodou je, že při ocenění musely být prohlédnuty a detailně spočítány všechny zařizovací předměty. Z toho plyne, že při nepřístupnosti jediného bytu nemohlo být ocenění provedeno.

Při oceňování bodovací metodou je důležité zajistit si vstup do všech místností, připravit si potřebné formuláře s předepsanými znaky. Na místě ocenění musí odhadce postupovat systematicky a po jednotlivých podlažích. Z každého podlaží, místnosti si zaznamenat veškeré informace o vybavení, materiálech a hlavně rozměrech. Tyto rozměry se uvádí do tabulek, pro každé podlaží zvlášť, aby nedocházelo k chybám. Odhadce si hned na místě ke každému údaji přidělí body. [2]

3.4 STANOVENÍ CENY NA ZÁKLADĚ OBYTNÉ PLOCHY STAVBY

Tato metoda byla jako jediná používána jen na ocenění rodinného domu. Jednotkou pro ocenění zde byl 1 m² obytne plochy, bez ohledu na skutečnou velikost domu. Cena byla určována podle kvalitativní třídy stavby, to znamená, že se dala určit cena za 1 m². Do obytne plochy se připočítávaly výměry ploch provozních, což byly plochy, které nebyly určeny pro bydlení lidí. Do připočítávaných ploch patří například garáže, sklady, dílny, kanceláře, ordinace a další. Z poloviny se připočítávala výměra ploch místností, určených pro přechodné bydlení příkladem jsou některé haly, podkroví s nedostatečnou izolací a tak podobně.

Kvalitativní třídy byly čtyři a zařazovalo se do nich pomocí 21 stavebně technických znaků. [2]

4 OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

4.1 ZÁKLADNÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

Ocenění výnosovým způsobem vyjadřuje čistý ekonomický výnos z nemovitosti. Porovnává se zisk z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se ziskem, kdy stejná částka je uložena na určitý úrok. Ziskem z nemovitosti se rozumí nájemné. Může se jednat o nájemné za bytový a nebytový prostor, ovšem i o nájemné za pronájem vnějších ploch pro reklamu, a jiné. Výnosy z nájemného stejně jako náklady na dosažení nájemného mohou být v budoucnu stálé nebo nestálé.

Za náklady na nemovitosti můžeme považovat jen ty, které jsou spojené s vlastnictvím nemovitosti, provozem a správou nemovitosti. Jsou to:

- **daň z nemovitosti** – předmětem daně z nemovitosti jsou všechny pozemky na území ČR uvedené v katastru nemovitostí.
- **pojistné** – může se jednat o živelné nebo odpovědnostní pojištění. Pokud není nemovitost pojištěna, je možné její cenu odhadnout okolo 2‰ z reprodukční hodnoty nemovitosti.
- **náklady na údržbu a opravy** – jsou to běžné opravy, nejedná se o rekonstrukci nebo odstranění hrubých vad stavby. V reprodukční ceně to činí 0,5 až 1,5 % ročně.
- **správa nemovitostí** – jsou to náklady spojené s agendou nemovitosti. Jedná se o administrativní práce, obstarávání a vedení nájemní smlouvy, zařízení oprav, a další.
- **amortizace stavby** – jedná se o částku, kterou je potřeba ročně vkládat na účet, aby při dožití stavby a při složeném úrokování, byly na účtu peníze na pořízení podobné stavby ve stejné ceně. [1]

Oceněním výnosovým způsobem, zjistíme výnosovou hodnotu též nazývanou kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Výnosová hodnota je tedy součet všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti odúročená (diskontovaná) na současnou hodnotu.

Výnosovou hodnotu můžeme přirovnat k jistině. Při předpokladu dlouhodobého výnosu z nájemného, musíme jistinu správně uložit ve stanovené úrokové míře, aby úroky plynoucí z této jistiny byly shodné, jako čistý výnos z nemovitosti.

$$\text{Výnosová cena CV} = \frac{\text{Čistý výnos z nájmu nemovitosti za rok (roční nájemné)}}{\text{Úroková míra (míra kapitalizace) v \%}} \times 100\% \quad (4.1)$$

Pro výnosové ocenění jsou typické základní pojmy:

- **jistina** – počáteční hodnota
- **úrok** – značí se U . Je to částka, která se vypočítá podle úrokové míry, za určité období a připočítá se k jistině
- **úroková míra** – je značená písmenem u a uvádí se v procentech. Uvádí, o kolik se zvýší vklad za určité období. Musí zde být stanoveno období, za které se bude úrok počítat, obvykle to bývá jeden rok
- **úroková sazba setinná** – značí se i . Udává například, kolik činí úrok za jeden rok u jedné koruny. Vyjadřuje ji vztah

$$i = \frac{u}{100} \quad (4.2)$$

- **úročitel** – je označován q . Úročitel nám udává, o kolik se zvýší jedna koruna za rok, při dané úrokové míře. Je dán vztahem

$$q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i \quad (4.3)$$

- **jednoduchá úrokování** – úroky se nepřipočítávají k jistině, nepočítají se tedy úroky z úroků
- **složené úrokování** – zde se úroky připočítávají k jistině a počítají se tedy úroky z úroků .

Při stanovení ceny pomocí úrokové míry musíme brát ohled na výši inflace a regulované nájemné u bytů za určité období, kdy není do budoucna známo, jak se bude nájemné bytu vyvíjet. [1]

5 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

5.1 ZÁKLADNÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Tato metoda se také jinak nazývá komparativní nebo srovnávací. Z těchto názvů vyplývá, že při stanovení ceny daného předmětu, dochází ke srovnávání předmětu s dalšími stejnými nebo obdobnými předměty, u kterých je cena známá. Dále se jedná o metodu porovnání i v případě odvození ceny věci z ceny věci srovnatelné. Aby předmět byl považován za stejný či obdobný, musí mít stejnou nebo přibližně shodnou povahu věci, rozměry, funkčnost a tak dále. Ocenění porovnávacím způsobem vychází z řady hledisek, jako je druh a účel stavby, technické parametry, materiály, kvalita provedení, technický stav, opravitelnost, dostupnost náhradních dílů, u nemovitostí je to velikost, umístění, projevy okolí, využitelnost a řada dalších hledisek. Porovnávání věcí movitých je podstatně jednodušší především proto, že movité věci jsou vyráběny sériově a na trhu pak prodávány za stejné ceny. Je tedy známá cena nové i použité věci.

U nemovitostí je zjištění ceny o něco náročnější. Musí se brát ohled na řadu důležitých faktorů, které cenu nemovitosti ovlivňují. Cena je především závislá na poloze nemovitosti proto je třeba srovnávat nemovitosti, které mají stejnou nebo alespoň velmi podobnou polohu. Dalším důležitým faktorem k porovnání nemovitosti je její velikost a technický stav. K ocenění je třeba najít nemovitosti přibližně stejné velikosti a s podobným technickým stavem. Pokud existují nějaké odlišnosti, měly by se zohlednit při ocenění nemovitosti.

Informace o srovnávaných nemovitostech jsou velice těžko dostupné. U pozemků lze jednotková cena zjistit pomocí cenové mapy. Ovšem u staveb je to obtížnější, někdy mohou být zatíženy řadou zkreslení, příkladem mohou být prodeje mezi příbuznými, kdy cena bývá nižší než za jakou by byla nemovitost oceněna na trhu. Mezi zdroje informací o nemovitostech patří realitní inzerce v časopisech nebo internetové inzerce. Zde obvykle najdeme základní informace o nemovitosti, ať už se jedná o lokalitu, velikost, vybavení, dostupnost, cenu, a další. Cena u realitní inzerce však bývá vyšší, než je opravdová cena nemovitosti. Z toho vyplývá, že v případě ocenění nemovitosti, musí být cena nižší. Při oceňování nemovitosti si i sám znalec sestavuje vlastní databázi. Zjišťuje si potřebné informace o nemovitostech, které má podložené a díky těmto informacím má možnost nemovitost ocenit co nejpřesněji. [1]

5.2 METODY KOMPARATIVNÍHO OCENĚNÍ

V porovnávacích metodách je především důležité rozlišit oceňovanou a nemovitost srovnávanou. V této diplomové práci se oceňovaná nemovitost označuje indexem O, tedy zjištěná cena se označuje Co. Nemovitosti srovnávací, což jsou nemovitosti, které jsou podobné, se označuje indexem S a zjištěná cena se označuje Cs. [1]

Metoda monokriteriální

U této metody je ocenění nemovitosti prováděno pouze na základě porovnání jednoho kritéria. Tímto kritériem může být například velikost nemovitosti. [1]

Metoda multikriteriální

Tato metoda ocenění nemovitosti je typická porovnáním více kritérii. Může se jednat o velikost nemovitosti, polohu, dopravní dostupnost a další. [1]

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání mezi srovnávacími nemovitostmi a nemovitostmi oceňovanými. K přímému porovnávacímu ocenění se může využít odborná rozvaha nebo index odlišnosti.

Porovnání odbornou rozvahou – toto porovnání je možné vypracovat pomocí srovnání oceňované nemovitosti s jinými nemovitostmi a to na základě srovnání jejich cen. To jen za předpokladu zohlednění všech souvislostí.

Porovnání pomocí indexu odlišnosti – pro toto porovnání je typické porovnávání oceňované nemovitosti s nemovitostmi prakticky stejnými. Porovnání pak vyhodnotit a určit cenu nebo rozmezí, ve kterém by se cena měla pohybovat. Při ocenění musí být zjištěné veškeré informace o srovnávaných nemovitostech, jejich vnitřní i vnější charakteristika, velikost, poloha, technický stav a musí být uvedený zdroj inzerce, ze kterého byly informace čerpány. Porovnání se provádí pomocí indexů, které se označují K_1 , K_2 , K_3 a tak dále. Každý index představuje něco jiného, ať už je to velikost, cena, poloha, dostupnost a další.

Pokud je jeden z indexů stejný u oceňované nemovitosti i u srovnávané nemovitosti, je tento index roven 1. Pokud je oceňovaná nemovitost v daném kritériu lepší než srovnávaná, je index větší než 1 a pokud je horší, tak je index menší než 1. Součinem všech dílčích indexů je index odlišnosti. Inzerovaná cena srovnávané nemovitosti se následně vydělí indexem odlišnosti a takto odvozené ceny pro jednotlivé prvky databáze se pak dále statisticky vyhodnotí a je z nich odvozena cena oceňované nemovitosti. [1]

Metoda nepřímého porovnání

Je též nazývána jako cena bazická nebo standardní cena. Tato metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi srovnávanými. Tyto srovnávané nemovitosti jsou přesně totožné s oceňovanou nemovitostí. Postup zjišťování ceny nepřímým porovnáním je podobný jako u metody přímého porovnání. [1]

6 SROVNÁNÍ VYBRANÝCH METOD OCENĚNÍ

6.1 POROVNÁVACÍ A NÁKLADOVÁ METODA ZJIŠTĚNÁ PODLE PLATNÉHO OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

Obě zmíněné metody se řídí podle platného oceňovacího předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Nákladová metoda je typická pro podrobné ocenění. Je časově náročná a zabývá se podrobným zpracováním položek nemovitosti. Cena je ovlivněna vybavením stavby a využívají se veškeré získané informace o nemovitosti. Dále se cena upravuje různými koeficienty a při stanovení ceny se z hodnoty odečtou případné odpisy nebo znehodnocení fyzickým opotřebením nemovitosti a funkční nebo ekonomické nedostatky pokud jsou měřitelné.

U porovnávací metody se cena upravuje vyhláškou podle stavu nemovitosti. Tento přístup odráží aktuální situaci na trhu, ovšem záleží to především na umístění nemovitosti. Porovnáváním jednotlivých znaků podle vyhlášky se zjišťují dílčí cenové indexy, jejichž vynásobením se vypočte koeficient cenového porovnání. Dílčí cenové indexy se zabývají popisem trhu pro danou oblast, vybavením nemovitosti a polohou nemovitosti.

Tyto dvě metody si jsou v mnoha směrech hodně podobné, ať už se jedná o použití stejného platného oceňovacího předpisu nebo porovnáním vybavení nemovitosti. Ovšem výsledná cena nemovitosti při použití obou metod bude rozdílná. V případě nákladového ocenění se jedná o přesnější ocenění, protože se vychází z ocenění jednotlivých položek a informace se získávají z technické dokumentace nebo přímo při místním šetření. Oproti tomu u porovnávací metody se jedná o odhad, kdy ze získaných informací vybíráme z platného oceňovacího předpisu správnou variantu. [2]

6.2 POROVNÁVACÍ METODA (KOMPARATIVNÍ)

Porovnávací metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti, se stejnou nebo podobnou nemovitostí a cenou sjednanou při jeho prodeji. Zjišťuje se tedy cena oceňované nemovitosti pomocí srovnávání cen ostatních nemovitostí. Známé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti a výsledkem je porovnávací hodnota. V tržním prostředí se jedná o nejpoužívanější postup, kdy se v ceně odráží stav trhu.

Tato metoda se dá použít všude, kde pro porovnávání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí. [2]

V této práci je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Tato metoda spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných respektive inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Rozdíly jednotlivých nemovitostí budou zohledněny koeficienty, z nichž bude vypočten index odlišnosti označován jako IO. Výše indexu odlišnosti udává u jednotlivých objektů velikost rozdílu oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. [2]

6.3 CENA ČASOVÁ A OBVYKLÁ

U ceny časové se zjistí náklady potřebné na pořízení stavby v dané cenové úrovni. Náklady na pořízení stavby se zjišťují pracným položkovým rozpočtem nebo agregovanými položkami. Nejčastěji se ovšem náklady na pořízení stavby zjišťují pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Tyto náklady jsou dále sníženy o příslušné opotřebení s ohledem na stáří stavby, stav a předpokládanou zbývající životnost stavby a tím nám vznikne cena časová. [2]

Oproti tomu cena obvyklá se nezjišťuje náklady potřebnými na stavbu, ale porovnáním ceny s již existujícími prodeji a koupěmi stejných nebo obdobných věcí v daném místě a čase.

7 MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

7.1 VZNIK MEZINÁRODNÍCH OCEŇOVACÍCH STANDARDŮ

Mezinárodní oceňovací standardy nám slouží k lepšímu a přesnějšímu ocenění majetku. Nedochozí k nejasnostem v názorech na ocenění mezi národními organizacemi znalců, které vznikaly před zavedením mezinárodních oceňovacích standardů. Za vznik mezinárodních oceňovacích standardů můžeme považovat vznik Výboru pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC – International Valuation Standards Council). Tento výbor tvoří profesionální organizace znalců po celém světě, která se řídí společnými cíly. Tyto cíle máme dva, prvním cílem je ve veřejném zájmu připravovat a vydávat oceňovací standardy a přispívat k jejich funkčnosti, druhým cílem je řádné zajištění a poznání používaných oceňovacích standardů v jiných státech světa a poté rozpoznání a zveřejnění jejich rozdílů.

Mezinárodní oceňovací standardy se zkratkou IVS (International Valuation Standards) se řídí třemi hlavními cíly:

- zjednodušení mezinárodních transakcí a přispěním k rozvoji a funkčnosti mezinárodního trhu, na kterém probíhá obchod s majetkem.
- umožňovat znalcům na celém světě práci za stejných pracovních podmínek a podporovat je při plnění požadavků na ocenění nemovitosti.
- tvořit standardy sloužící pro potřeby oceňování. [7]

Osoba, která provádí ocenění, musí mít potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti. Každý znalec musí znát a dodržovat Profesionální kodex, což je dodržení etiky a odborné spolehlivosti. Musí postupovat podle Všeobecně uznávaných zásad oceňování (GAVP – Generally Accepted Valuation Principles). Ve výběru metody ocenění musí znalec sám spoléhat na svoji schopnost. Při sestavování ocenění nemovitosti, v mezinárodních oceňovacích standardech může dojít i k jinému postupu ocenění, než je postup stanovený. V případě využití jiného postupu, by měl znalec vyhodnotit vzniklé rozdíly a zejména tyto rozdíly vysvětlit. [7]

Při ocenění se musí nejprve vymezit oceňovací standardy, dále se stanoví, jakým postupem bude ocenění provedeno a určí se metodické usměrnění. V praxi se ocenění setkává s různými problémy a vzniká řada otázek. K tomu slouží metodické usměrnění, které je návodem na to,

jak v určitých situacích postupovat. Tyto metodické usměrnění doplňují a rozšiřují standardy a postupy a mají stejnou úroveň důležitosti. Každý znalec tedy musí dodržet stanovené oceňovací standardy, postupy a metodické usměrnění. Standardy, postupy a metodické usměrnění vydává Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy. [7]

Mezinárodní oceňovací standardy jsou:

- Ocenění na základě tržní hodnoty
- Ocenění základní, které není tržní hodnotou
- Informace o výsledcích oceňování

7.2 OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ TRŽNÍ HODNOTY

Toto ocenění se týká tržní hodnoty majetku, tedy nemovitostí a jejich součástí. Principem ocenění je zacházet s majetkem, jako by byl předmětem prodeje na otevřeném trhu. Základem této metody je zjištění tržní hodnoty. Tržní hodnota je odhadovaná suma, za kterou by bylo možné prodat nebo koupit majetek v den ocenění, kdy na jedné straně je prodávající, kterému majetek přinese zisk a na druhé straně je kupující, který majetek kupuje za oceněnou částku, za účelem užitku. Tyto dvě strany jsou navzájem informované, obě spolu souhlasí a prodej není uskutečněn pod nátlakem. Při stanovení odhadu tržní hodnoty, musí nejprve znalec určit využití majetku. Toto využití může pokračovat v existujícím způsobu používání nebo se jeho užívání může změnit. Ocenění musí probíhat podle Všeobecných uznávaných zásad oceňování, znalci postupují podle zásad Profesního kodexu, tedy podle etiky, odborné spolehlivosti, způsobu informování a vykazování informací o hodnotě.

Každý znalec musí dodržovat daný postup při zjišťování tržní hodnoty. Nejdříve musí objasnit a blíže popsat postup, kterým bude zjišťovat tržní hodnotu, dále musí zabezpečit, aby údaje o majetku vycházeli z informací získaných na otevřeném trhu a aby byly zvoleny vhodné postupy a metody. Znalecký posudek by měl být sepsán srozumitelně se všemi důležitými informacemi a jasným závěrem, který je pochopitelný pro osoby, které si znalecký posudek nechali vypracovat. Dále by měly být objasněny veškeré informace, které byly při stanovení tržní hodnoty zjištěny. Což znamená definovat hodnotu, která se zjišťuje, stanovit účel ocenění a jeho předpokládané využití, přesná identifikace majetku, výpis rozsahu prohlídky majetku, musí se uvést všechny omezující podmínky, detailně popsat principy použité při ocenění, vypsát datum vypracování posudku a přiložit podepsané prohlášení znalce o jeho profesním přístupu. [7]

7.3 OCENĚNÍ ZÁKLADNÍ, KTERÉ NENÍ TRŽNÍ HODNOTOU

Standard má dva cíle. Prvním je identifikovat a vysvětlit základní ocenění, při kterém nezjišťujeme tržní hodnotu a určit pro toto ocenění standardy. Druhým je rozlišit toto ocenění od tržní hodnoty.

Tento standard tedy vysvětluje ocenění základní, které nespadá do tržní hodnoty, patří sem:

- **Hodnota pokračujícího využití** – je to hodnota, která není závislá na trhu a má určitou hodnotu pro jejího majitele.
- **Majetek s omezeným trhem** – vzhledem k omezenému trhu je to majetek, o který má zájem poměrně nízký počet zájemců. Tento produkt si žádá delší období marketingu, není to výrobek, který by se na volném trhu nedal prodat.
- **Speciální majetek** – můžeme ho nazývat také jako majetek určený na osobní účely. Je to majetek, který se díky své výjimečnosti, specifikaci, rozměrům nebo umístěním na veřejném trhu nepředává. Příkladem může být ropná rafinérie.
- **Investiční hodnota** – je to hodnota, kterou má majetek pro určitého investora nebo skupinu investorů z hlediska investičního úmyslu.
- **Hodnota fungujícího podniku** – je to hodnota podniku jako celku.
- **Pojistná suma** – hodnota majetku uvedená v pojistné smlouvě nebo pojistce.
- **Úřední hodnota** – tato hodnota se stanovuje v souladu s právními normami, které upravují posouzení majetku a jeho zdanění.
- **Hodnota zůstatkového materiálu** – je to hodnota prodaného majetku na stavební materiál a jiného výhledového využití, bez nutnosti vykonání generálních oprav.
- **Hodnota zodpovědná za nutný prodej** – je to částka, kterou je možné získat z prodeje majetku, kdy je doba prodeje příliš krátká. Může se jednat o využití této doby kupujícím, kdy se u prodávajících vyskytli určité problémy.
- **Nadhodnota** – tato částka přesahuje tržní hodnotu, například prodej dvou sousedících pozemků. Cena jednoho se zvyšuje cenou druhého.
- **Hodnota pro hypoteční půjčky** – hodnota majetku stanovená znalcem.

Postup ocenění v tomto mezinárodním oceňovacím standardu, je shodný s postupem mezinárodního oceňovacího standardu Ocenění na základě tržní hodnoty, jen s tím rozdílem, že nesmí dojít k přesvědčení, že se jedná o zjišťování tržní hodnoty. [7]

7.4 INFORMOVÁNÍ O VÝSLEDČÍCH OCEŇOVÁNÍ

Je to výsledný krok v procesu oceňování v Mezinárodních oceňovacích standardech. Podává informace získané při vytváření ocenění, jako je použitá metoda ocenění, účel ocenění a další. Tento oceňovací standard vychází ze dvou primárních cílů, v první řadě zajistit požadavky, které byly určeny ve znaleckém posudku. V druhé řadě vysvětlit základní složky, které tvoří znalecký posudek. Tyto požadavky jsou kladeny na všechny vznikající posudky a každý znalec je musí dodržovat.

Znalecký posudek může být ústní nebo písemný, ovšem každý posudek musí obsahovat zřetelný a přesný vysvětlený závěr, identifikaci klienta, způsob využití znaleckého posudku. Dále datum, ke kterému by měl být vykonán odhad hodnoty, datum vypracování posudku a datum prohlídky majetku. Ve znaleckém posudku musí být vypsán stručný popis majetku, majetková práva a nároky, fyzické a právní charakteristiky majetku, výpis prací při sestavování znaleckého posudku, omezující podmínky, hypotézy, dále by měl obsahovat opis všech použitých plánů, znaleckou doložku, prohlášení o shodě s IVS. V případě přenosu elektronickou poštou by měl znalec vykonat kroky k ochraně údajů a textu posudku a zabezpečit bezporuchový tok dat. [7]

8 INFORMACE O OCEŇOVANÝCH LOKALITÁCH

8.1 OSLAVANY

Město Oslavany leží přibližně 25 km jihozápadně od Brna na rozhraní Dyjsko-svrateckého úvalu a Českomoravské vrchoviny. Počet obyvatel je 4 617.

Střed města tvoří náměstí se sídlem Městského úřadu a Městské policie. Nedaleko náměstí se nachází rozsáhlý areál oslavanského zámku. Středem města protéká řeka Oslava, nad touto řekou se vypíná kopec Kukla s těžní a vodárenskou věží bývalého dolu stejného jména. Hlavní ulice tvoří spojnicí mezi dvěma mosty přes Oslavu. Přiléhá k ní autobusové nádraží, zdravotní středisko, budovy základní školy a základní umělecké školy. Na Hlavní ulici se dále nachází Městská knihovna, pobočka České spořitelny a České pošty. V sousedství zámeckého parku je sportovní stadion a Mateřská škola DUHA. Kulturním zařízením je v tomto městě už zmíněný zámek a kino. Je zde kanalizace, vodovod, plynofikace.

Průmysl je soustředěn za mostem na jihovýchodním okraji města ve směru na Ivančice, v lokalitě u vlakového nádraží. Průmysl je zastoupen firmami:

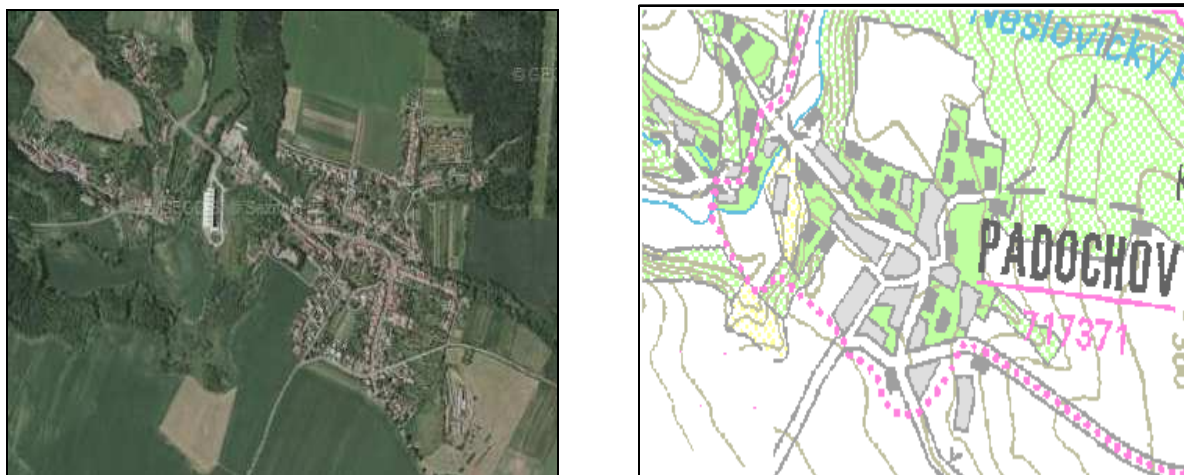
- Metaldyne – firma zabývající se výrobou součástí ze železných i neželezných kovů pro automobilový průmysl metodou lisování za studena.
- Prefa Brno – pobočka výrobce betonových a kompozitních dílců pro kanalizaci.
- Strojírna Oslavany – firma soustřeďující se na výrobu a opravu hydraulických tlumičů pro kolejová vozidla a přesných strojních součástí.



Obr.2: Fotografická a topografická mapa města Oslavany

8.1.1 Padochov

Součástí města Oslavany je obec Padochov, původně samostatná hornická obec severně od Oslavan. Padochov je malá obec a veškeré kulturní, zdravotní a správní střediska se nacházejí v sousedním městě Oslavany. Počet obyvatel je připočítán do celkového počtu obyvatel města Oslavany. V Padochově se nachází malá prodejna smíšeného zboží, mateřská škola a sokolovna se sportovním hřištěm.



Obr.3: Fotografická a topografická mapa obce Padochov

8.2 IVANČICE

Ivančice leží přibližně 25 km jihozápadně od Brna při soutoku řek Jihlavy, Oslavy a Rokytné. Město má 9 347 obyvatel. V celkovém počtu obyvatel jsou zahrnuty i obyvatelé obcí spadajících pod Ivančice, například Letkovice, Alexovice, Němčice, Řeznovice, Hrubšice. Přímo v městě Ivančice jsou tři základní školy a to Základní škola internátní pro neslyšící, Základní škola T. G. Masaryka a Základní škola Vladimíra Menšíka. Dále jsou zde dvě mateřské školy, Gymnázium Jana Blahoslava a Střední odborná škola a Střední odborné učiliště dopravní a mechanizační.

V Ivančicích je nemocnice s kompletní zdravotní péčí, Městská knihovna, kino Réna, sportovní hřiště a sportovní hala.

V centru města se nachází Městský úřad, Městská policie, Živnostenský úřad, Finanční úřad, Komerční banka, Česká spořitelna, Česká pošta. Je zde vybudovaná čistírna odpadních vod, kanalizace, vodovod, plynofikace.

Průmysl je zastoupen firmami:

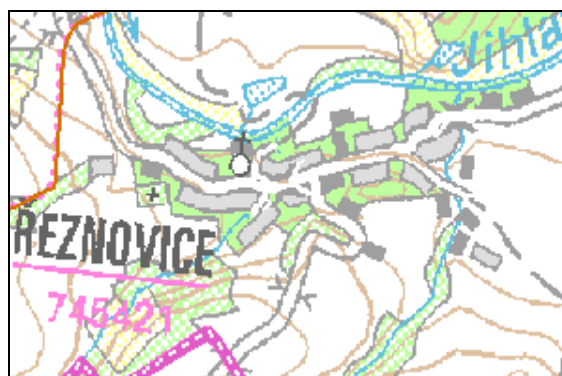
- Ivaplast Ivančice – dodávka a montáž plastových oken a dveří, zimních zahrad, plastových bazénů a jímek.
- Ivacar Ivančice – výroba, prodej a servis skříňových karosérií na různé typy užitkových automobilů.
- Savannah-Eko Ivančice – prodej stavebnin, stavebních a hutních materiálů.



Obr.4: Fotografická a topografická mapa města Ivančice

8.2.1 Řeznovice

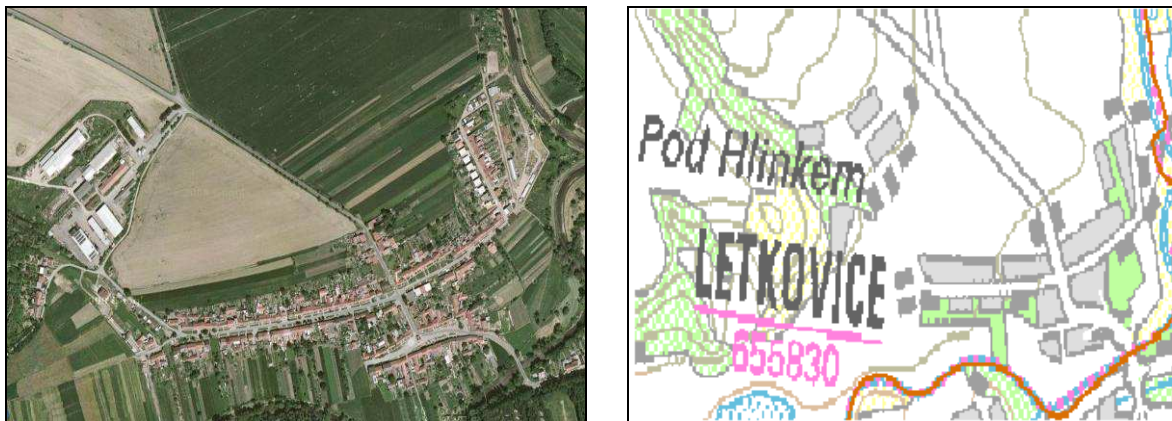
Tato obec je součástí města Ivančice. V obci Řeznovice se nachází mateřská škola a pětiletá základní škola, obecní úřad a samoobsluha.



Obr.5: Fotografická a topografická mapa obce Řeznovice

8.2.2 Letkovice

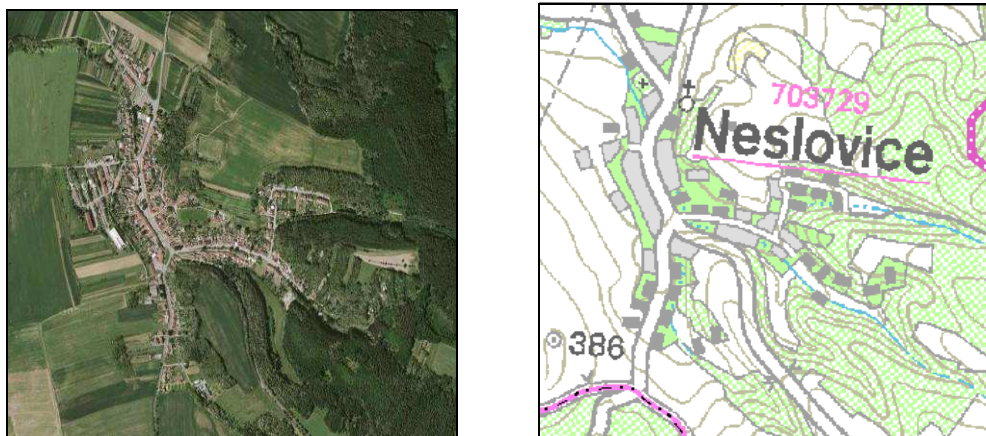
Obec je součástí města Ivančice. Veškeré kulturní, zdravotní a správní střediska se nacházejí v Ivančicích.



Obr.6: Fotografická a topografická mapa obce Letkovice

8.3 NESLOVICE

Neslovice leží ve vzdálenosti dvacet kilometrů na jihozápad od Brna, na okraji přírodního parku Bobrava ve výšce 338 m nad mořem. V současné době má obec 866 obyvatel. V obci je obecní úřad, kostel, pětitřídní základní škola a mateřská škola. Dále je v obci pošta a prodejna se smíšeným zbožím. Na obecním úřadě je knihovna a klubovna pro mládež. V obci Neslovice je vodovod a plynofikace.



Obr.7: Fotografická a topografická mapa obce Neslovice

8.4 ROSICE

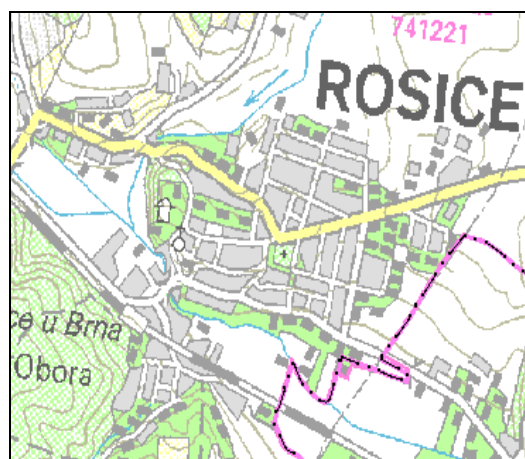
Město v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Leží zhruba 20 km od centra Brna na soutoku říčky Bobrava s Říčanským potokem v podhůří Bobravské vrchoviny. Žije zde 5 504 obyvatel.

Co se týká vzdělání, je zde mateřská škola a Mateřská škola speciální, základní škola a Základní škola speciální, Střední odborná škola a Střední odborné učiliště nábytkářské, Základní umělecká škola a Městská knihovna.

V centru města je kino, pobočka České pošty a České spořitelny, jsou zde obchody se smíšeným zbožím, Městský úřad, Městská policie, Živnostenský úřad. Dále je v městě Rosice zimní stadion a sportovní hřiště. Ve městě je zavedena kanalizace, vodovod, plyn.

Působí zde firmy:

- Autodoprava Dryml Rosice – autorizovaný prodejce vozů Škoda.
- Poprom – prodej a servis zahradní techniky.
- Družstvo Drukocel Rosice – nabízí kovoobrábění, svařování, lisování a povrchové úpravy práškovými barvami .



Obr.8: Fotografická a topografická mapa města Rosice

9 INFORMACE O RODINNÝCH DOMECH

9.1 RODINNÝ DŮM 1 (RD1)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Oslavany. V katastru nemovitostí je zapsaný pod parcelním číslem 2426/2 . Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.1. Dům pochází z roku 2004.

Je to jednopodlažní objekt s obytným podzemním podlažím a podkrovím. Stavba je zděná se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. V základových deskách jsou do betonu vloženy svařovací sítě Kari o průměru 6/100/100. Nosné zdivo nad základy je vyžděno z bloků Keratherm na MVC o tloušťce 450 mm. Dělicí příčky jsou vyžděny z příčkovek Ytong. Konstrukce krovu je dřevěná vázaná sedlová, střešní krytina Bramac na dvojitém laťování. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hlazené filcem a některé jsou obloženy obklady. Vnější omítky jsou štěrková barevná na vápeno-cementovém jádru. Dveře i okna jsou z materiálu plast nebo dřevo podle standardu euro. Podlahy jsou betonové, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha. Venkovní schodiště je betonové, vnitřní schodiště je dřevěné. Odvětrávání všech místností je řešeno přirozeně, pouze větrání šatny v podkroví je nucené. Splaškové a dešťové odpady jsou odváděny trubkami z PVC do místní veřejné kanalizace. Voda je přivedena z veřejného vodovodu. Dále je zde přípojka plynu a elektro.

V prvním podzemním podlaží je hala, sociální zařízení, technická místnost, kotelna, pokoj, odkládací místnost, pracovní místnost, schody, terasa. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, šatna, WC, koupelna, hala, obývací pokoj, kuchyně, komora, schodiště, terasa. Podkroví se skládá z haly, schodiště, 4 pokojů a 4 šaten, koupelny a terasy.

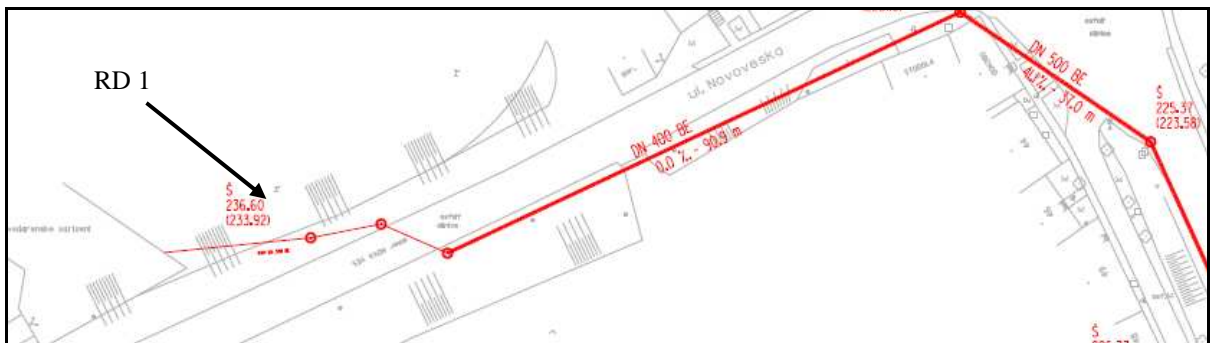
Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.1.

Tab.1: Obestavěný prostor RD1

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	131,20	400,14
1. nadzemní podlaží	146,90	433,36
Podkroví	146,90	340,30
Krov	127,18	127,98
Celkem	552,18	1 301,79
CELKEM	147,00	1 302,00



Obr.9: Čelní pohled RD1



Obr.10: Výřez z mapy vedené kanalizační sítě RD1

9.2 RODINNÝ DŮM 2 (RD2)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Oslavan. V katastru nemovitostí je zapsaný pod parcelním číslem 1638/1 . Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.2. Dům pochází z roku 1972.

Je to dvoupodlažní objekt, podsklepený. Stavba je zděná se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo je široké 450 mm, nosné zdivo 450 mm a dělicí příčky jsou široké 300 mm a 100 mm. Střecha je plochá s dřevěným krovem, krytina je z pálených střešních tašek Tondach. Vnější fasáda je omítnuta štukovou omítkou a vnitřní úprava stěn je řešená jako vápenná omítka a keramický obklad. Dveře i okna jsou z materiálu plast a dřevo podle standardu euro. Podlahy jsou betonové, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha. Vnitřní schodiště je dřevěné.

Splaškové a dešťové odpady jsou odváděny trubkami z PVC do místní veřejné kanalizace. Voda je přivedena z veřejného vodovodu. Dále je zde přípojka plynu a elektro.

V prvním podzemním podlaží se nachází sklad, uhelna, komora a chodba. První nadzemní podlaží je rozděleno na obývací pokoj, kuchyni, chodbu, předsíň, WC, koupelnu a pokoj.

V druhém nadzemním podlaží najdeme tři pokoje, schodiště, koupelnu a WC.

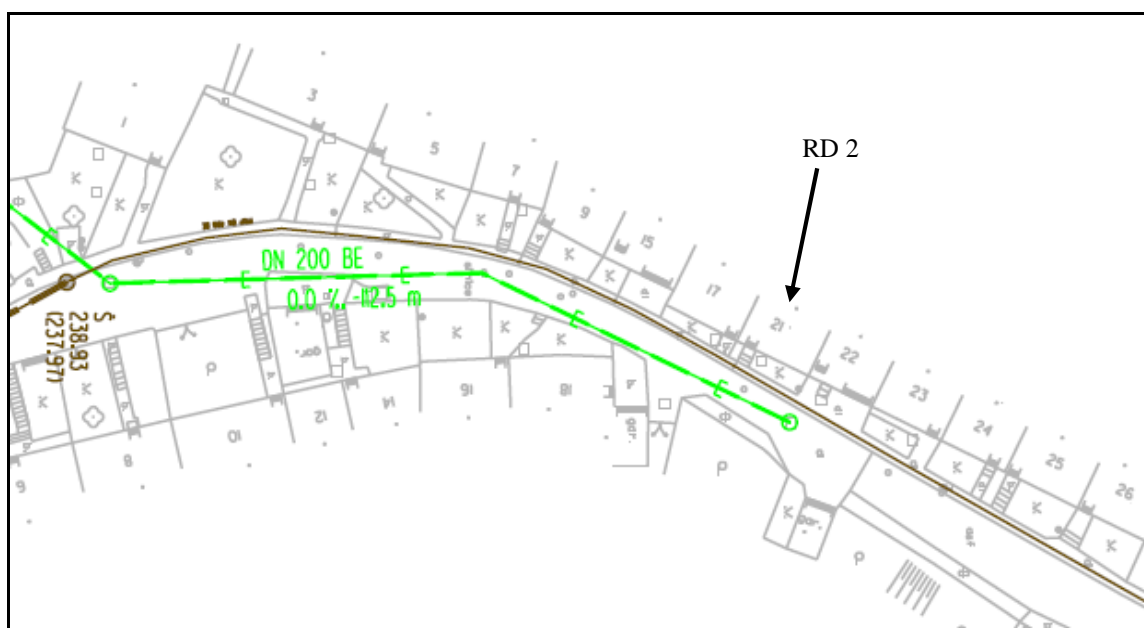
Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.2.

Tab.2: Obestavěný prostor RD2

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	73,54	148,35
1. nadzemní podlaží	84,15	252,45
2. nadzemní podlaží	84,15	244,04
Krov	84,15	58,90
Celkem	325,99	703,74
CELKEM	84,00	704,00



Obr.11: Čelní pohled RD2



Obr.12: Výřez z mapy vedené kanalizační sítě RD2

9.3 RODINNÝ DŮM 3 (RD3)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Oslavany. V katastru nemovitostí je zapsaný pod parcelním číslem 653/2 . Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.3. Dům pochází z roku 1997.

Jedná se o volně stojící jednopodlažní, částečně podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím a s vestavěnou garáží.

Obvodové stěny rodinného domu jsou vyzděny z cihelných tvárnic značky Porotherm o tloušťce 450 mm, s tepelnou izolací z desky extrudovaného polystyrenu. Vnitřní nosné stěny jsou vyzděny z cihelných tvárnic o tloušťce 250 mm. Všechny příčky v objektu jsou vyzděny z pálených příčkovek o tloušťce 100 až 150 mm. Stropní konstrukce jsou řešeny jako monolitické železobetonové desky. Objekt je zastřešen sedlovou střechou vynášenou dřevěným krovem, dvojitě laťování s dvoudrážkovou pálenou krytinou. Podlahy jsou betonové, keramická dlažba a laminátová dřevotříska. Vnitřní i vnější dveře jsou dřevěné, okna plastová a vjezdové dveře do garáže jsou kovoplastové. Vnitřní omítka zdí je dvouvrstvá vápenná a v koupelně, WC a prostoru za kuchyňskou linkou je keramický obklad. Venkovní omítky jsou dvouvrstvé štukové. Schodiště je z kovové nosnice s dřevěnými nášlapy.

Splašková a dešťová voda je odváděna do místní kanalizace. Objekt je ústředně vytápěn a zdroje pitné vody jsou přiváděny z místního obecního vodovodu.

První podzemní podlaží je rozděleno na čtyři sklepy, chodbu a schodiště. První nadzemní podlaží tvoří zádveří, pracovna, kuchyň, komora, jídelna, obývací pokoj, WC, předsíň, odpočívárna, sprcha, domácí dílna, garáž, šatna, chodba a schodiště. Podkroví je skládá z tří pokojů, ložnice, šatna, koupelny, WC, chodby a schodiště.

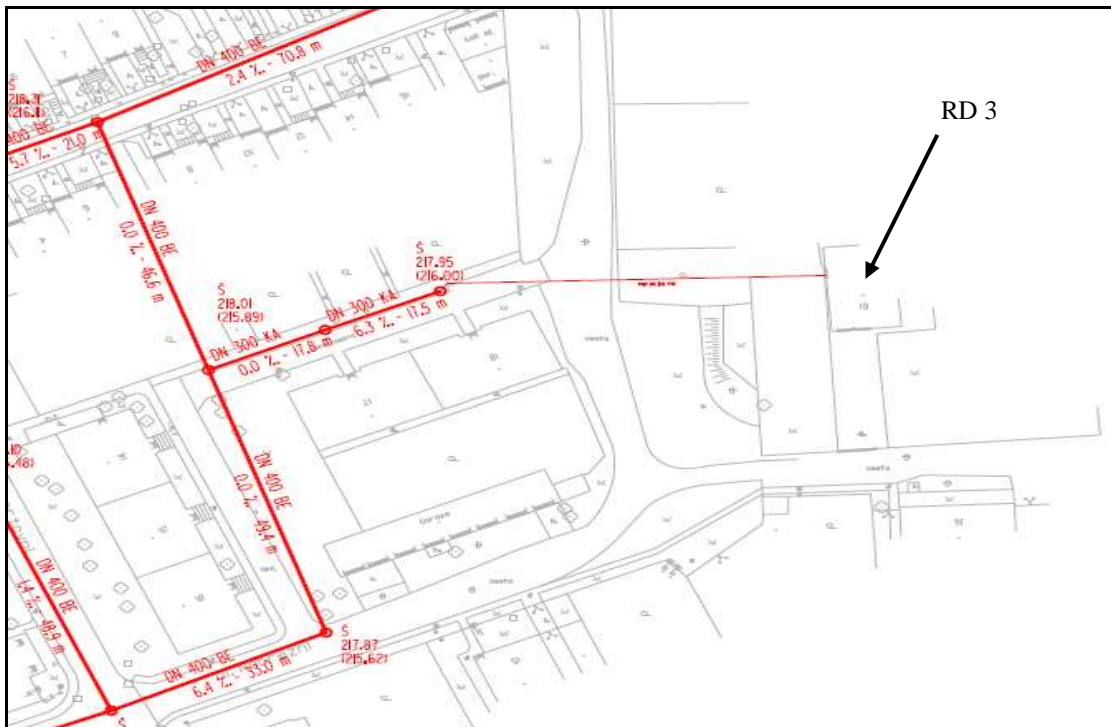
Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.3.

Tab.3: Obestavěný prostor RD3

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	70,46	218,41
1. nadzemní podlaží	204,62	608,07
Podkroví a krov	228,95	414,18
Celkem	504,03	1 240,66
CELKEM	205,00	1 241,00



Obr.13: Čelní pohled RD3



Obr.14: Výřez z mapy vedené kanalizační sítě RD3

9.4 RODINNÝ DŮM 4 (RD4)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Padochov. V katastru nemovitostí je zapsaný pod parcelním číslem 473/28. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.4. Dům pochází z roku 2006.

Rodinný dům je nepodsklepený s přízemím a obytným podkrovím. V přízemí je vestavěná garáž pro jedno osobní vozidlo.

Stěny domu jsou vyzděné tradičním způsobem z cihel Keratherm 400 mm. Příčky v přízemí a podkroví jsou zděné o tloušťce 300 a 150 mm. Stopní konstrukce je řešena monolitickou železobetonovou deskou. Schodiště je betonové, monolitické. Krov je dřevěný s pálenou střešní taškou. Venkovní dveře a okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné. Garážová vrata jsou kovová. Venkovní omítka je třívrstvá škrabaná, vnitřní je štuková.

Napojení na inženýrské sítě je provedeno z ulice, kde jsou řešeny všechny hlavní trasy, jako je vodovod, plynovod, sdělovací kabely. Domovní kanalizace splašková a dešťová jsou vyřešeny na vlastním pozemku. Jímka na dešťové vody je za domem a je z části využita pro zahrádkářské účely a z části se je voda vsakována. Jímka splašková je před domem v předzahrádce. Dům má teplovodní ústřední vytápění.

První nadzemní podlaží je rozděleno na chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, schodiště, koupelnu, WC, technickou místnost a garáž. Podkroví se skládá ze tří pokojů, koupelny a chodby.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.4.

Tab.4: Obestavěný prostor RD4

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	109,25	331,62
Podkroví	95,00	216,09
Krov	81,58	61,91
Celkem	285,83	609,62
CELKEM	109,00	610,00



Obr.15: Čelní pohled RD4

9.5 RODINNÝ DŮM 5 (RD5)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Ivančice. V katastru nemovitostí je zapsaný pod parcelním číslem 1835. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 2.5. Dům pochází z roku 2007.

Objekt je řešen jako samostatně stojící. Dům je třípodlažní s obytným podkrovím a částečně podsklepený.

Základové konstrukce jsou navrženy jako základové pásy z prostého betonu B 15, šířky 610 mm, 430 mm. Obvodové zdivo objektu je navrženo z keramického systému Porotherm P+D tloušťky 400 mm. Vnitřní nosné stěny jsou také navrženy ze systému Porotherm P+D 240 mm, příčky Porotherm jsou tloušťky 100 mm a 150 mm. Objekt je zastřešen sedlovou střechou. Střecha je klasická, dřevěná sestava. Střešní krytina je z betonových tašek Bramac. Schodiště z přízemí do podkroví je jednoramenné s mezipodestou, tvaru písmene L. Konstrukce schodiště je dřevěná. Všechna okna a dveře jsou navrženy z dřevěných europrofilů. Vnitřní omítky jsou vápeno-cementové, sanitární prostory jsou obloženy keramickými obklady. Venkovní omítky jsou dvouvrstvá štuková. Podlahy jsou betonové, keramická dlažba, plovoucí podlaha.

Splašková a dešťová voda je odváděna do místní kanalizace. Objekt je ústředně vytápěn a zdroje pitné vody jsou přiváděny z místní rozvodné sítě.

V prvním podzemním podlaží se nacházejí dva sklepy. První nadzemní podlaží je rozděleno na zádveř, koupelnu, WC, kuchyni s jídelním koutem, schodiště, komoru. A druhé nadzemní podlaží je rozděleno na obývací pokoj, ložnici a dětský pokoj.

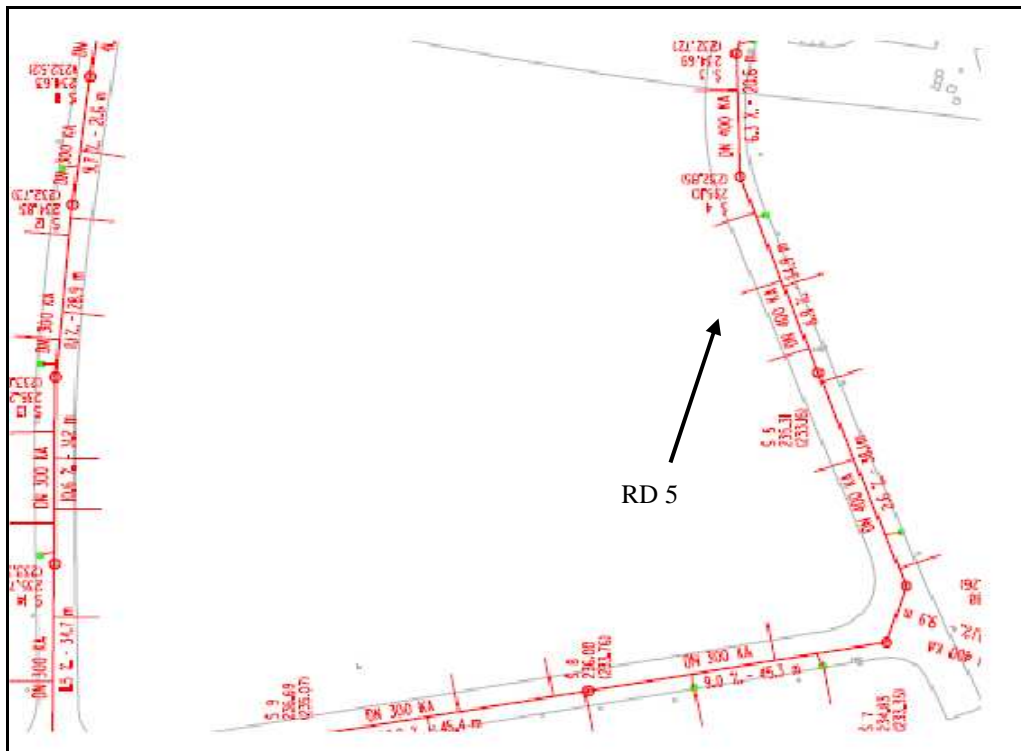
Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.5.

Tab.5: Obestavěný prostor RD5

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	81,75	220,73
1. nadzemní podlaží	81,12	221,86
Podkroví	79,41	141,85
Krov	43,03	44,97
Celkem	285,31	629,41
CELKEM	82,00	630,00



Obr.16: Čelní pohled RD5



Obr.17: Výřez z mapy vedené kanalizační sítě RD5

9.6 RODINNÝ DŮM 6 (RD6)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Řeznovice. V katastru nemovitostí je zapsaný pod parcelním číslem 489/5. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.6. Dům pochází z roku 2007.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný domek.

Obvodové zdivo je tloušťky 450 mm z tvárnic značky Porotherm. Nosné příčky a pilíře jsou šířky 300 mm a 240 mm. Ostatní příčky jsou značky Porotherm tloušťky 11,5 a 6,5 P+D. Krov je dřevěný dvoudrážkovou krytinou a hřebenáči. Venkovní dveře a okna jsou plastová. Vnitřní dveře dřevěné v ocelových zárubních. V obytných místnostech je plovoucí podlaha v ostatních dlažba. Venkovní omítka je třívrstvá škrabaná, vnitřní je štuková.

Splašková voda je svedena do jímky a dešťová voda je svedena okapovými žlaby a rourami do nádrže a slouží pro zalévání zahrady. Vnitřní vodovod je napojen na místní vodovod. Vytápění rodinného domu je řešeno ústředním vytápěním. Elektroinstalace zahrnuje světelnou, zásuvkovou a motorovou elektroinstalaci.

Objekt se skládá ze závětrí, chodby, ložnice, dětského pokoje, obývacího pokoje, kuchyně a jídelního koutu, WC, koupelny, komory, šatny a terasy.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.6.

Tab.6: Obestavěný prostor RD6

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	141,52	410,41
Krov	141,52	181,14
Celkem	283,04	591,55
CELKEM	142,00	592,00



Obr.18: Čelní pohled RD6

9.7 RODINNÝ DŮM 7 (RD7)

Jedná se o rodinný dům s číslem popisným 165, který se nachází v katastrálním území Letkovice. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.7. Tento dům je řadový, koncový a pochází z roku 1998.

Rodinný dům je podsklepený s jedním nadzemním podlažím. Základy jsou z prostého betonu s proložením kamene. Zdivo a podlahy podzemního podlaží jsou chráněny proti účinkům zemní vlhkosti vodotěsnou izolací. Obvodové zdivo je z cihel Porotherm 380 mm a 300 mm. Příčky jsou tloušťky 100 a 150 mm. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a střešní pálenou taškou. Okna a dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou osazeny do ocelových zárubní. Vnitřní stěny a stropy jsou vápenné štukové. Stěny hygienických prostorů a plocha za kuchyňskou linkou jsou obloženy keramickými obklady. Vnější omítka je škrabaná. Podlahy jsou betonové, keramická dlažba a dřevěné parkety.

Dům je napojen na místní vodovod. Vytápění objektu je zajištěno ústředním vytápěním z vlastní kotelny. Elektroinstalace je napojena na distribuční síť nacházející se v blízkosti stavby. Vnitřní rozvody jsou provedeny běžným způsobem vodiči pod omítkou. Dešťová a splašková voda je odváděna do místní kanalizace.

První podzemní podlaží je rozděleno na dílnu, prádelnu, sklep, garáž, chodbu, kotelnu a sklep na uhlí. První nadzemní podlaží se skládá z obývacího pokoje, dětského pokoje, ložnice, pokoje, kuchyně, zádveří, koupelny, WC, balkónu a chodby.

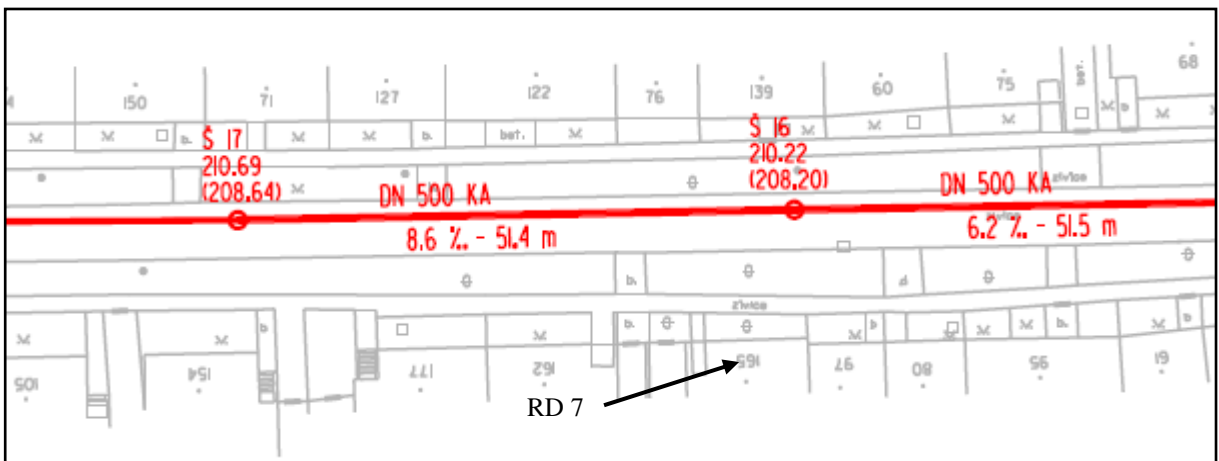
Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.7.

Tab.7: Obestavěný prostor RD7

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	143,91	388,56
1. nadzemní podlaží	143,91	417,34
Krov	154,98	401,78
Celkem	442,80	1 207,68
CELKEM	155,00	1 208,00



Obr.19: Čelní pohled RD7



Obr.20: Výřez z mapy vedené kanalizační sítě RD7

9.8 RODINNÝ DŮM 8 (RD8)

Jedná se o rodinný dům s číslem popisným 263, který se nachází v katastrálním území Neslovice. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.8. Tento dům pochází z roku 1982.

Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt. Obvodové stěny rodinného domu jsou vyzděny z cihelných tvárnic značky Porotherm o tloušťce 450 mm, s tepelnou izolací. Vnitřní nosné stěny jsou vyzděny z cihelných tvárnic o tloušťce 300 mm. Všechny příčky v objektu jsou vyzděny z pálených příčkovek o tloušťce 100 mm. Stropní konstrukce jsou řešeny jako monolitické železobetonové desky. Objekt je zastřešen sedlovou střechou vynášenou dřevěným krovem, dvojitě laťování s dvoudrážkovou pálenou krytinou. Podlahy jsou betonové, keramická dlažba, PVC a jekor. Vnitřní i vnější dveře jsou dřevěné, okna plastová a vjezdové dveře do garáže jsou kovoplastové. Vnitřní omítka zdí je dvouvrstvá vápenná a v koupelně, WC a prostoru za kuchyňskou linkou je keramický obklad. Venkovní omítky jsou dvouvrstvé štukové. Schodiště je z kovového rámu s dřevěnými nášlapy.

Splašková kanalizace je provedena z hrdlových plastových trubek, které jsou zaústěny do jímky. Dešťové vody jsou sváděny okapovým systémem do stávající sběrné jímky, sloužící k zalévání pozemku. Vnitřní vodovod je napojen na vnější vodovod. Vytápění rodinného domu je řešeno ústředním vytápěním. Elektroinstalace zahrnuje světelnou, zásuvkovou a motorovou elektroinstalaci.

Prvním nadzemním podlažím tvoří hala, dva pokoje, garáž, kotelna, uhelna, WC a tři sklepy. Druhé nadzemní podlaží tvoří obývací pokoj, kuchyně, dvě ložnice, hala, WC, koupelna závěťtí a balkón.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.8.

Tab.8: Obestavěný prostor RD8

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	131,39	407,29
1. nadzemní podlaží	120,00	348,00
Krov	240,00	317,40
Celkem	491,39	1 072,69
CELKEM	240,00	1 073,00



Obr.21: Čelní pohled RD8

9.9 RODINNÝ DŮM 9 (RD9)

Jedná se o rodinný dům s číslem popisným 176, který se nachází v katastrálním území Neslovice. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.9. Tento dům je řadový a pochází z roku 2006.

Jde o nepodsklepený dvoupodlažní objekt, zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo je provedeno z keramických bloků Porotherm 44 P+D a vnitřní nosné zdi jsou provedeny z tvárnic Porotherm 30 P+D. Střecha je sedlová a zastřešení je provedeno skládanou tvorbou keramické krytiny, s použitím pálených střešních tašek značky Tondach. Dveře i okna jsou z materiálu plast nebo dřevo podle standardu euro. Vnější fasáda je omítnuta štukovou omítkou a vnitřní úprava stěn je řešená jako vápenná omítka a keramický obklad. Schodiště je schodnicové s ocelovou konstrukcí a stupnici tvoří dřevěné nášlapy. Podlahy jsou betonové, dlažba, laminátová plovoucí podlaha.

Podzemní voda se v prostoru stavby nenachází. Kanalizace je řešená jako oddílná. Splašková kanalizace je provedena z hrdlových plastových trubek, které jsou zaústěny do jímky. Dešťové vody jsou sváděny okapovým systémem do stávající sběrné jímky, sloužící k zalévání pozemku. Vnitřní vodovod je napojen na vnější vodovod. Vytápění rodinného domu je řešeno ústředním vytápěním. Elektroinstalace zahrnuje světelnou, zásuvkovou a motorovou elektroinstalaci. Je připojena z rozvaděče na napětí 230/400V~50Hz. Všechny rozvody jsou navrženy z kabelů CYKY a jsou vedeny pod omítkou.

V prvním nadzemním podlaží se nachází dílny, kotelna, komora, kuchyně, obývací pokoj, zádveří vstupní hala, koupelna, WC a průjezd. V druhém nadzemním podlaží se nacházejí dva pokoje, hala, pracovna, šatna, koupelna a WC.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.9.

Tab.9: Obestavěný prostor RD9

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	169,18	471,39
Podkroví	169,18	415,06
Krov	145,29	132,76
Celkem	483,65	1 019,21
CELKEM	170,00	1 020,00



Obr.22: Čelní pohled RD9

9.10 RODINNÝ DŮM 10 (RD10)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Rosice. V katastru nemovitostí je zapsaný pod parcelním číslem 783. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze 1.10. Dům pochází z roku 2006.

Je to dvoupodlažní objekt, nepodsklepený. Stavba je zděná se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo je široké 300 mm, nosné zdivo 300 mm a dělicí příčky jsou široké 125 mm a 100 mm. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytina je z pálených střešních tašek Tondach. Vnější fasáda je omítnuta štukovou omítkou a vnitřní úprava stěn je řešená jako vápenná omítka a keramický obklad. Dveře i okna jsou z materiálu plast a dřevo podle standardu euro. Podlahy jsou betonové, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha a koberec. Vnitřní schodiště je dřevěné.

Splaškové a dešťové odpady jsou odváděny trubkami z PVC do místní veřejné kanalizace. Voda je přivedena z veřejného vodovodu. Dále je zde přípojka plynu a elektro.

Prvním podzemním podlažím je rozděleno na zádveří, chodbu, koupelnu, technickou místnost, komoru, kuchyňský kout, obývací pokoj a schody. Druhé nadzemní podlaží je složeno z haly, koupelny, WC, ložnice a dvou pokojů.

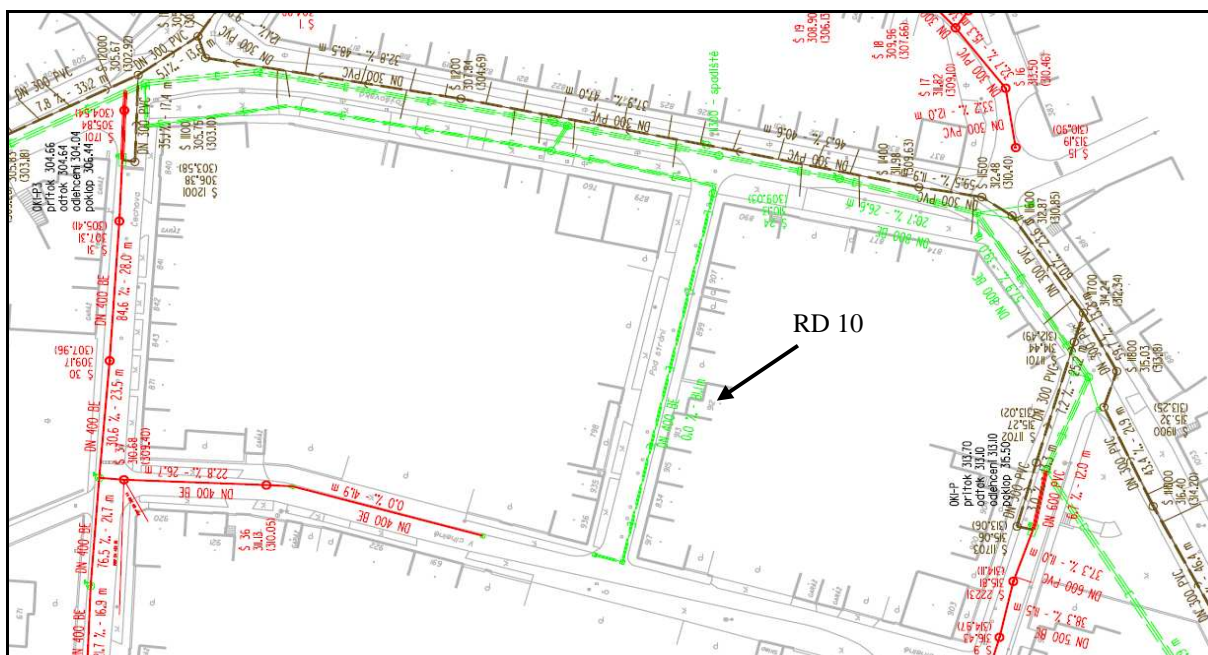
Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy pro tento rodinný dům jsou uvedeny v příloze 2.10.

Tab.10: Obestavěný prostor RD10

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	79,36	238,87
2. nadzemní podlaží	73,60	206,82
Krov	73,60	101,20
Celkem	226,56	546,89
CELKEM	80,00	547,00



Obr.23: Čelní pohled RD10



Obr.24: Výřez z mapy vedené kanalizační sítě RD10

10 OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ

10.1 NÁKLADOVOU METODOU PODLE VYHLÁŠKY

Oceňované rodinné domy mají standardní provedení. Pro stanovení ceny nákladovou metodou byl použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

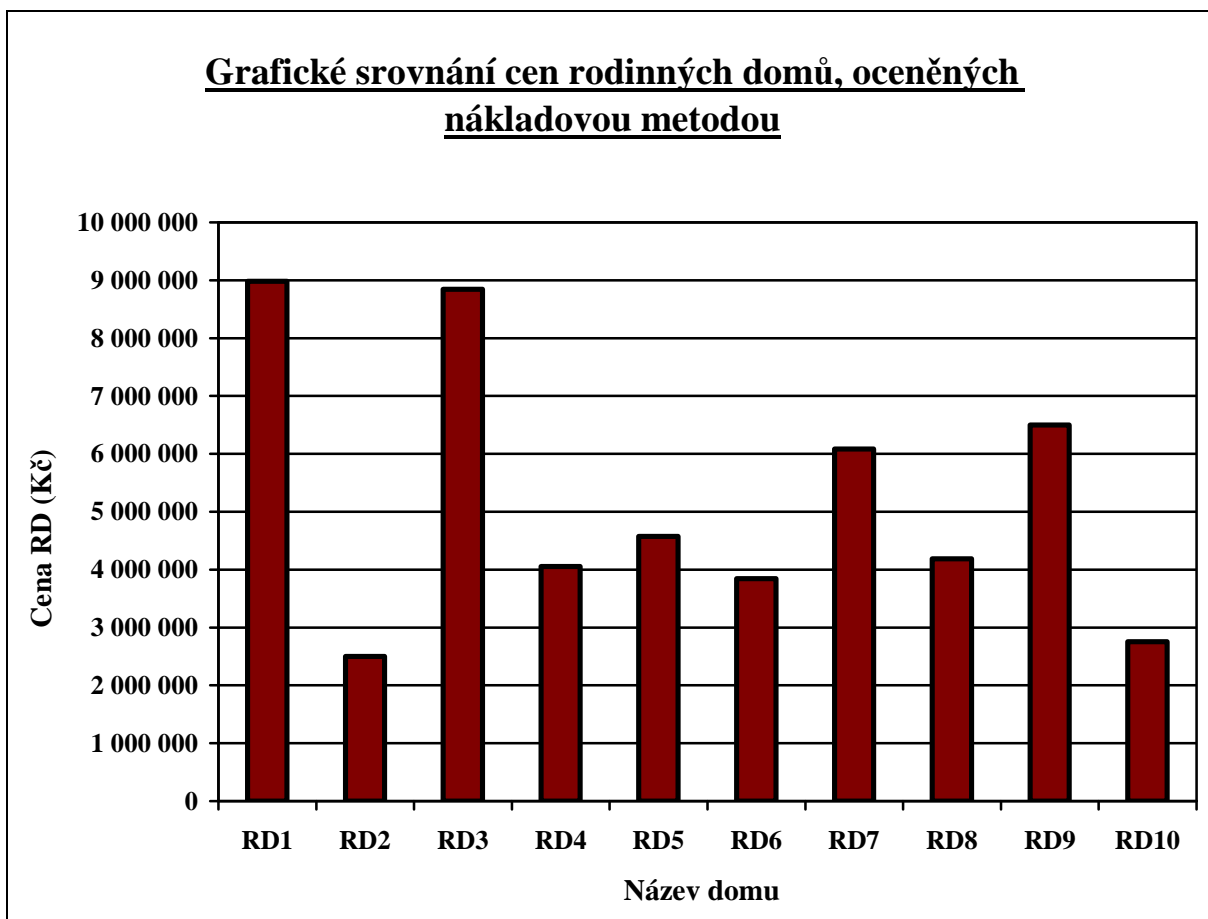
Vlastníci nemovitostí nemají zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v podloží daných lokalitách nepředpokládá. Objekty nejsou postaveny z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

Při počítání ceny rodinného domu byla použita lineární metoda opotřebení. U staveb nebyla provedena žádná nástavba, přístavba, vestavba, stavby nejsou kulturní památkou, všechny stavby jsou v normálním stavu s pravidelnou údržbou, z těchto důvodů byla použita metoda lineární.

Některé domy nesplňují podmínku obestavěného prostoru nad 1 100 m³, i přes to budou oceněny nákladovým způsobem. Základní cena pro nákladovou metodu je zjištěna z vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 6, podle druhu nemovitosti.

Tab.11: Výpočet ceny RD nákladovou metodou

Výpočet ceny RD nákladovou metodou				
Název domu	Cena RD	Cena pozemku popřípadě zahrady	Celková cena rodinných domů	Příloha číslo
Rodinný dům 1	8 680 530,00	299 190,00	8 979 720,00	3.1 ; 4.1
Rodinný dům 2	2 417 620,00	83 910,00	2 501 530,00	3.1 ; 4.1
Rodinný dům 3	8 232 910,00	613 380,00	8 846 290,00	3.2 ; 4.2
Rodinný dům 4	3 966 940,00	85 120,00	4 052 060,00	3.3 ; 4.2
Rodinný dům 5	4 200 030,00	372 400,00	4 572 430,00	3.4 ; 4.3
Rodinný dům 6	3 656 000,00	186 260,00	3 842 260,00	3.5 ; 4.3
Rodinný dům 7	5 980 410,00	103 220,00	6 083 630,00	3.6 ; 4.4
Rodinný dům 8	4 029 960,00	156 050,00	4 186 010,00	3.7 ; 4.4
Rodinný dům 9	6 284 130,00	216 830,00	6 500 960,00	3.7 ; 4.5
Rodinný dům 10	2 689 130,00	66 130,00	2 755 260,00	3.8 ; 4.5



Obr.25: Grafické srovnání cen rodinných domů, oceněných nákladovou metodou

V grafu jsou zobrazeny zjištěné ceny rodinných domů nákladovou metodou. Ceny jsou uvedeny včetně ceny pozemku. Cena zjištěná nákladovou metodou, pro každý rodinný dům, je čistá cena bez jakýchkoli srážek a přírážek. Nákladová metoda nezohledňuje v zjištěné ceně napojení na místní kanalizační síť. Tento koeficient napojení na kanalizaci je vyjádřen ve zjištěné ceně pozemku, který patří k nemovitosti.

10.2 POROVNÁVACÍ METODOU VYHLÁŠKOVOU

Při zjištění ceny porovnávací metodou vyhláškou je použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

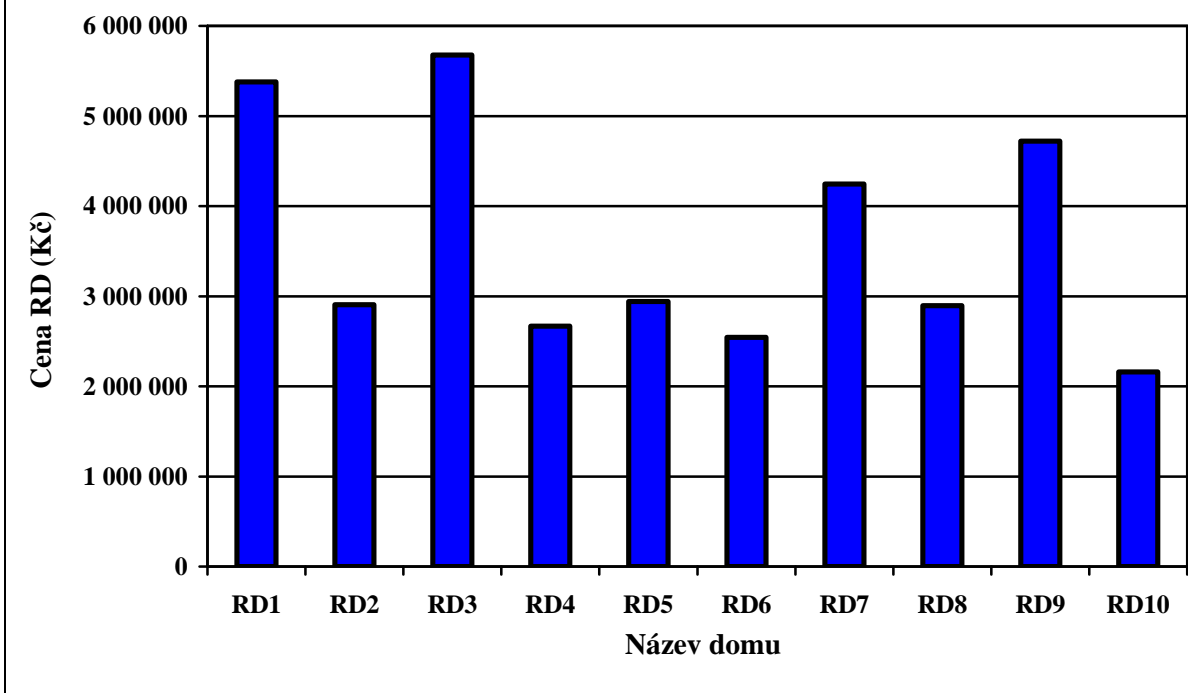
Některé domy nesplňují podmínku obestavěného prostoru do 1 100 m³, i přes to budou oceněny porovnávacím způsobem vyhláškou.

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem vyhláškou je provedeno podle § 26a, přílohy 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tab.12: Výpočet ceny RD porovnávací metodou vyhláškou

Výpočet ceny RD porovnávací metodou vyhláškou				
Název domu	Cena RD (v Kč)	Cena pozemku popřípadě zahrady (v Kč)	Celková cena rodinných domů (v Kč)	Příloha číslo
Rodinný dům 1	5 077 670,00	299 190,00	5 376 860,00	3.1 ; 5.1
Rodinný dům 2	2 820 300,00	83 910,00	2 904 210,00	3.2 ; 5.2
Rodinný dům 3	5 063 100,00	613 380,00	5 676 480,00	3.2 ; 5.3
Rodinný dům 4	2 581 480,00	85 120,00	2 666 600,00	3.3 ; 5.4
Rodinný dům 5	2 570 310,00	372 400,00	2 942 710,00	3.4 ; 5.5
Rodinný dům 6	2 359 010,00	186 260,00	2 545 270,00	3.5 ; 5.6
Rodinný dům 7	4 142 980,00	103 220,00	4 245 270,00	3.6 ; 5.7
Rodinný dům 8	4 739 740,00	156 050,00	4 895 790,00	3.7 ; 5.8
Rodinný dům 9	4 505 620,00	216 830,00	4 722 450,00	3.7 ; 5.9
Rodinný dům 10	2 094 520,00	66 130,00	2 160 650,00	3.8 ; 5.10

**Grafické srovnání cen rodinných domů, oceněných
porovnávací metodou vyhláškou**



Obr.26: Grafické srovnání cen rodinných domů, oceněných porovnávací metodou vyhláškou

V uvedeném grafu je zobrazena výše zjištěných cen rodinných domů metodou porovnávací vyhláškou.

Ceny domů jsou uvedeny i s cenou pozemku, který k budově patří. Porovnávací metoda vyhláškou sama o sobě zohledňuje velikost pozemku u každého rodinného domu, který je ve funkčním celku se stavbou (vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 20a, znak č. 11), ale přičtená přírážka za velikost pozemku není postačující, proto se k zjištěným cenám přičítá cena pozemku.

Sledovaný vliv napojení na místní kanalizaci, je zohledněn jak v porovnávací metodě vyhláškou (vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 20, znak č. 4), tak ve zjištěném vypočítaném pozemku.

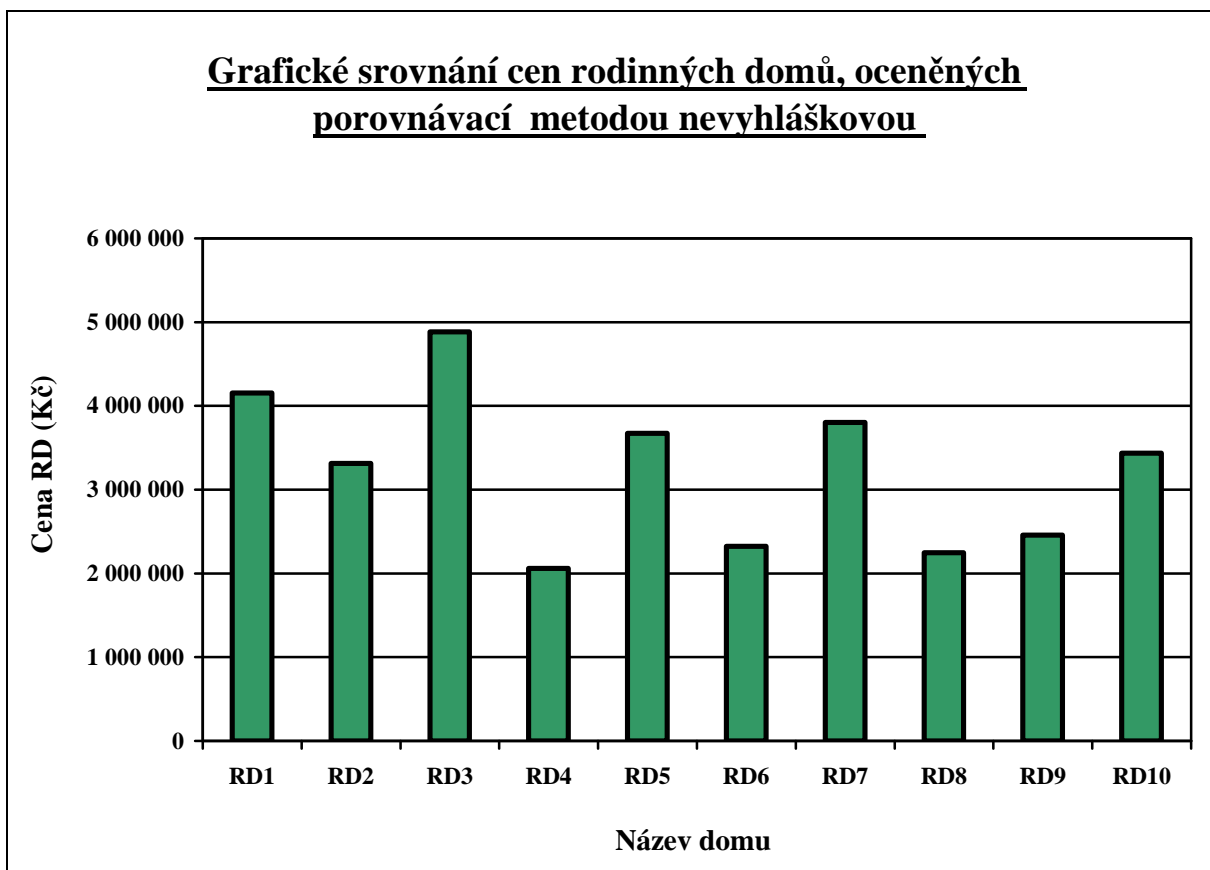
10.3 POROVNÁVACÍ METODA NEVYHLÁŠKOVÁ (KOMPARATIVNÍ)

Při počítání porovnávací metody nevyhláškové, zvané také komparativní metoda, je použita databáze rodinných domů, která byla vytvořena z inzercí na internetových stránkách a je uvedena v příloze č.6.

Ze zjištěných cen pro každý rodinný dům, byl vytvořen průměr a tím se zjistila konečná cena každé oceňované nemovitosti.

Tab.13: Výpočet ceny RD porovnávací metodou nevyhláškovou

Výpočet ceny RD porovnávací metodou nevyhláškovou		
Název domu	Celková cena rodinných domů (v Kč)	Příloha číslo
Rodinný dům 1	4 154 300,00	7.1
Rodinný dům 2	3 311 600,00	7.2
Rodinný dům 3	4 883 600,00	7.3
Rodinný dům 4	2 059 100,00	7.4
Rodinný dům 5	3 672 400,00	7.5
Rodinný dům 6	2 323 600,00	7.6
Rodinný dům 7	3 801 400,00	7.7
Rodinný dům 8	2 248 200,00	7.8
Rodinný dům 9	2 456 400,00	7.9
Rodinný dům 10	3 437 100,00	7.10



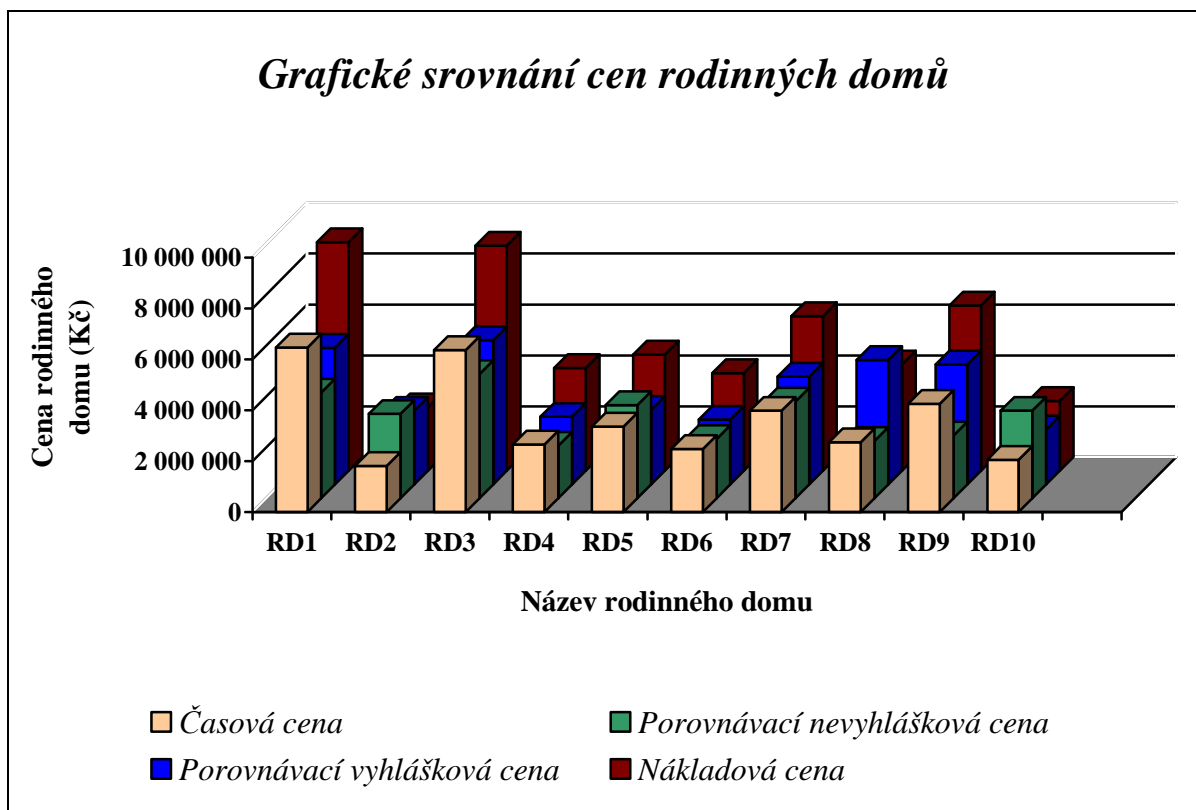
Obr.27: Grafické srovnání cen rodinných domů, oceněných porovnávací metodou nevyhláškovou

Graf nám znázorňuje rozdíly ve zjištěných cenách rodinných domů metodou porovnávací nevyhláškovou. Tato metoda se zaměřuje na porovnání určených domů s domy vybranými z realitní internetové inzerce. Srovnávané domy jsou vybrané z okolí domů porovnávaných. Jsou zde zohledňovány koeficienty polohy, velikosti užitné plochy, plochy celkové a aspekt napojení na kanalizační síť. Zohledňovaný koeficient napojení na kanalizační síť je zohledněný přímo v dané metodě.

11 CELKOVÉ SROVNÁNÍ CEN

Tab.14: Celkové výpočty cen rodinných domů

Celkové výpočty cen rodinných domů				
Název domu	Nákladová cena	Porovnávací cena vyhlášková	Porovnávací cena nevyhlášková (komparativní)	Časová cena
Rodinný dům 1	8 979 720,00	5 376 860,00	4 154 300,00	6 469 530,00
Rodinný dům 2	2 501 530,00	2 904 210,00	3 311 600,00	1 802 250,00
Rodinný dům 3	8 846 290,00	5 676 480,00	4 883 600,00	6 373 410,00
Rodinný dům 4	4 052 060,00	2 666 600,00	2 059 100,00	2 653 610,00
Rodinný dům 5	4 572 430,00	2 942 710,00	3 672 400,00	3 351 600,00
Rodinný dům 6	3 842 260,00	2 545 270,00	2 323 600,00	2 478 700,00
Rodinný dům 7	6 083 630,00	4 245 270,00	3 801 400,00	3 984 040,00
Rodinný dům 8	4 186 010,00	4 895 790,00	2 248 200,00	2 741 330,00
Rodinný dům 9	6 500 960,00	4 722 450,00	2 456 400,00	4 257 340,00
Rodinný dům 10	2 755 260,00	2 160 650,00	3 437 100,00	2 048 520,00



Obr.28: Grafické srovnání cen rodinných domů

Z grafického srovnání je zřetelné, že cena zjištěná nákladovou metodou podle vyhlášky je vždy vyšší než ceny zjištěné porovnávací metodou vyhláškou a nevyhláškou. Ovšem pokud se blíže podíváme na srovnání těchto zjištěných cen, tak nejvíce podobné ceny jsou mezi zjištěnými cenami v porovnávací metodě vyhláškou a ceně časové.

Na ceny rodinných domů působí řada různých činitelů, které ovlivňují zjišťovanou cenu. Je to například velikost pozemků, velikost domu, poloha nemovitosti, napojení na inženýrské sítě a další.

U zjišťovaných cen rodinných domů v této práci docházíme k závěrům, že například rodinný dům číslo 2, je z uvedených domů nejstarší, proto je jeho cena nižší než zjištěná cena ostatních domů. Rodinné domy číslo 1 a 3, vyčnívají v grafu jen díky své velikosti obestavěného prostoru a poloze. Jsou to velké domy, které leží na městském území s napojením na veškeré inženýrské sítě, je zde dostatek pracovní příležitostí, dopravní spojení a kulturní a zdravotní středisko. Pokud s těmito domy srovnáme rodinné domy číslo 8 a 9, kdy jejich velikost je dosti podobná a u těchto domů zatím neexistuje napojení na místní kanalizační síť, můžeme konstatovat, že daný aspekt napojení na místní kanalizační síť zjišťovanou cenu dosti ovlivní. Samozřejmě zde musíme zohlednit i polohu rodinných domů, která se od domů číslo 1 a 2 liší. Další dům, který je svojí velikostí podobný zmíněným domům, je rodinný dům číslo 7. Jeho cena není ovlivněna napojením na místní kanalizaci, ale spíše polohou, pracovní příležitostí a dostupností. U zbytku rodinných domů je cena přiměřeně stejná, mají podobnou velikost, jen se liší polohou a napojením na kanalizace.

Tab.15: Stanovení obvyklé ceny rodinných domů

Stanovení obvyklé ceny rodinných domů			
Název domu	Vybrané optimální ceny	Stanovená obvyklá cena	Vyhovující metody
Rodinný dům 1	5 376 860,00 - 6 469 530,00	5 900 000,00	Porovnávací metoda vyhlášková a cena časová
Rodinný dům 2	2 501 530,00 - 2 904 210,00	2 650 000,00	Nákladová metoda a metoda porovnávací vyhlášková
Rodinný dům 3	5 676 480,00 - 6 373 410,00	5 850 000,00	Porovnávací metoda vyhlášková a cena časová
Rodinný dům 4	2 666 600,00 - 2 653 610,00	2 660 000,00	Porovnávací metoda vyhlášková a cena časová
Rodinný dům 5	3 672 400,00 - 3 351 600,00	3 500 000,00	Porovnávací metoda nevyhlášková a cena časová
Rodinný dům 6	2 545 270,00 - 2 478 700,00	2 500 000,00	Porovnávací metoda vyhlášková a cena časová
Rodinný dům 7	4 245 270,00 - 3 984 040,00	4 000 000,00	Porovnávací metoda vyhlášková a cena časová
Rodinný dům 8	4 186 010,00 - 2 741 330,00	3 500 000,00	Nákladová metoda a cena časová
Rodinný dům 9	4 722 450,00 - 4 257 340,00	4 400 000,00	Porovnávací metoda vyhlášková a cena časová
Rodinný dům 10	2 755 260,00 - 2 160 650,00	2 400 000,00	Nákladová metoda a metoda porovnávací vyhlášková

Obvyklá cena byla pro každý rodinný dům stanovena ze zjištěných cen daných metod. Byla vybrána optimální cena, vždy mezi dvěma, které přicházeli nejvíce v úvahu. Z těchto cen, byla stanovena cena obvyklá, která není stejná s žádnou zjištěnou cenou, ale pohybuje se mezi těmito cenami. Je to cena určená podle úvahy znalce. Z uvedené tabulky vyplývá, že nejvíce se obvyklá cena pohybuje mezi metodou porovnávací vyhláškovou a cenou časovou.

ZÁVĚR

Úkolem diplomové práce bylo srovnat zjištěné ceny nemovitostí a zjistit jak napojení rodinných domů na místní kanalizační síť ovlivní cenu nemovitosti.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. V první části jsou uvedené teoretické postupy výpočtu metod oceňování použitých v práci a charakteristiky pojmů týkajících se oceňování nemovitostí a bližší osvětlení mezinárodních standardů.

Druhá část je věnována praktickým postupům oceňování a bližšímu seznámení s lokalitou a okolím. V úvodu jsou blíže rozepsány charakteristiky jednotlivých kapitol.

Nákladová metoda vychází z vyhlášky, kde je cena stanovena pro různé typy domů stejně, jediné co cenu ovlivňuje je velikost daného objektu, polohový koeficient a koeficient prodejnosti. Domy jsou z různých lokalit, proto tyto koeficienty nejsou stejné. Nákladová metoda sama o sobě zohledňuje především cenu za samotný rodinný dům. Proto k dané ceně byla přičtena zjištěná hodnota pozemku patřící k nemovitosti a cena za zahradu, která tvoří s pozemkem jednotný funkční celek. Zohledňovaný aspekt napojení na místní kanalizační síť je v této metodě vyjádřen ve zjištěné ceně pozemku. Metoda tento aspekt nezdůrazňuje, je zde sice uvedený, ale nemá příliš velkou váhu. Jak můžeme vidět na Obr.28: Grafického srovnání cen rodinných domů, zjištěné hodnoty se výrazně liší od hodnot jiných metod.

Obr.28: Grafické srovnání cen rodinných domů, nám dále znázorňuje i cenu časovou. Tato cena časová je závislá na ceně zjištěné nákladovou metodou. Je to cena nákladová po odpočtu opotřebení bez koeficientu prodejnosti.

Naopak metoda porovnávací vyhlášková, jak už napovídá název, vychází také z vyhlášky, kde je základní cena pro nemovitosti v dané lokalitě stejná, ale dále je upravena indexem trhu, indexem polohy a indexem vybavení. Porovnávací metoda vyhlášková sice zohledňuje velikost pozemku, ale jen v malé míře. Proto k této zjištěné ceně byla přičtena i cena pozemku. Index napojení na místní kanalizační síť je zohledněn v samotné zjištěné ceně a dále i v ceně pozemku. Metoda je v praxi více využívána než metoda nákladová. Je přesnější a reálnější. Porovnávací metoda nevyhlášková jinak nazývána komparativní, vychází ze zjištěné inzerce. Je to porovnání dané nemovitosti s nemovitostmi stejnými nebo podobnými. Ceny se upravují indexy, záleží na úvaze znalce, které si zvolí. Podle zjištěných informací a kritérií se tyto

indexy buď snižují, nebo zvyšují a tím se mění i cena. Ke zjištěné ceně nebyla přičtena cena pozemku, protože samotné porovnání je blíže zaměřilo na užitnou plochu, celkovou plochu pozemku a také na napojení na místní kanalizační síť. Metoda porovnávací nevyhláškovaná, je reálnější a v praxi preferovaná. Je to zjištěná tržní cena a tím nejvíce vyhovuje.

Výpočty rodinných domů jsou podrobněji uvedeny v přílohách.

Při srovnání všech metod a cen z nich vycházejících, je nejméně ovlivněna daným aspektem napojení na místní kanalizační síť metoda nákladová. Oproti tomu obě metody porovnávací se daným koeficientem zabývají více.

Ze srovnání rodinných domů s napojením na kanalizační síť s domy bez napojení vyplývá, že napojení na místní kanalizační síť cenu domu do větší míry ovlivní. Pokud si srovnáme domy RD4, RD6, RD8 a RD9, které jsou bez napojení na kanalizační síť, tak jejich cena oproti cenám ostatních domů je nižší. Rozdíl se pohybuje okolo 8%.

Cena pro každý rodinný dům se liší podle lokality. Zjištěné ceny v této diplomové práci jsou zjišťovány pro lokalitu Oslavany a okolí. Stejně rodinné domy se v ceně budou lišit v jiné lokalitě, v jiném kraji.

LITERATURA

Tištěné knihy:

- [1] BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V.. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [2] BRADÁČ, A.; A KOLEKTIV. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] DUŠEK, D.. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Vysoká škola ekonomická v Praze: Nakladatelství Oeconomica, 2004. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
- [4] BRADÁČ, A. *Soudní inženýrství*. Dotisk 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 1999. 725 s. ISBN 80-7204-133-9.
- [5] BRADÁČ, A.; FIALA, J.; A KOLEKTIV. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1. 1. 2006. Praha: Linde Praha, a.s., Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
- [6] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P.; A KOLEKTIV. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [7] Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov. *Mezinárodné ohodnocovacie štandardy*. Slovenské vydání. Bratislava 2003. 526 s. ISBN 80-969-248-5-0.

- [8] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2009 : Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. -komentáře*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7.
- [9] *Úplné znění zákona: Občanský zákoník a související předpisy*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2009. 288 s. ISBN 978-80-7208-766-2.
- [10] *Úplné znění zákona: Katastr nemovitostí, Zeměměřictví, Pozemkové úpravy a úřady*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2009. 256 s. ISBN 978-80-7208-764-8.
- [11] *Úplné znění zákona: Stavební zákon a vyhlášky*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2009. 445 s. ISBN 978-80-7208-759-4.

Internetové zdroje:

- [12] HOVORKA, Pavel. *Webový server Oceňování nemovitostí* [online]. 2000, 2010 [cit.2010-05-17]. www.ocenovaninemovitosti.cz. Dostupné z [www: <www.ocenovaninemovitosti.cz>](http://www.ocenovaninemovitosti.cz).
- [13] HAVIT, s.r.o. *Webový server Business center* [online]. 1998, 2010 [cit. 2010-05 17]. www.business.center.cz. Dostupné z [www: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto/>](http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto/).
- [14] Český úřad zeměměřický a katastrální. *Webový server Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2004, 2010 [cit. 2010-05-17]. <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>. Dostupné z [www: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
- [15] Svaz měst a obcí ČR. *Webový server Města obce* [online]. 1997, 2010 [cit. 2010-05-17]. <http://mesta.obce.cz>. Dostupné z [www: <http://mesta.obce.cz>](http://mesta.obce.cz).
- [16] Seznam.cz, a.s. *Webový server Sreality* [online]. 2002, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.sreality.cz. Dostupné z [www: <www.sreality.cz>](http://www.sreality.cz).

- [17] Český statistický úřad. *Webový server CZSO* [online]. 2010, 2010 [cit. 2010-05-17]. Malý lexikon obcí ČR 2009. Dostupné z www: <[http://www2.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/8D002090D2/\\$File/130209076.xls](http://www2.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/8D002090D2/$File/130209076.xls)>.
- [18] Seznam.cz, a.s. *Webový server Mapy* [online]. 1997, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.mapy.cz. Dostupné z www: <www.mapy.cz>.
- [19] Město Oslavany. *Oficiální webové stránky města Oslavan* [online]. 2007, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.oslavany-mesto.cz. Dostupné z www: <www.oslavany-mesto.cz>.
- [20] Město Ivančice. *Webový server Město Ivančice* [online]. 1999, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.ivancice.cz. Dostupné z www: <www.ivancice.cz>.
- [21] Město Rosice. *Oficiální stránky města Rosice* [online]. 2008, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.rosice.cz. Dostupné z www: <www.rosice.cz>.
- [22] Obec Neslovice. *Oficiální stránky obce Neslovice* [online]. 2005, 2010 [cit. 2010-05-17]. www.neslovice.cz. Dostupné z www: <www.neslovice.cz>.