



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU POLOHY NA OBVYKLOU CENU NOVOSTAVEB VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ V HRADCI KRÁLOVÉ

ASSESSMENT OF THE IMPACT LOCATION ON THE USUAL PRICE OF NEWLY BUILT HOUSES
IN SELECTED HRADEC KRÁLOVÉ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. RADEK ŘEHÁK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MARTINA STUDNAŘOVÁ

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Radek Řehák

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Posouzení vlivu polohy na obvyklou cenu novostaveb vybraných rodinných domů v Hradci Králové

v anglickém jazyce:

Assessment of the Location Impact on the standard price of newly built houses in Hradec Králové

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Vymezení pojmu „polohy nemovitosti“ pro potřeby diplomové práce.

Zjištění nákladové ceny šesti rozdílných typů RD dle platného oceňovacího předpisu a zjištění ceny RD porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu vč. ceny pozemků v jednotném funkčním celku.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením, odhad tržní ceny metodou přímého porovnání; popis situace na trhu v dané oblasti.

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných rodinných domů v závislosti na umístění v Hradci Králové – správním centru oblasti.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna polohou ve správním centru v Královéhradeckém kraji.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

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

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Martina Studnařová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 15.10.2013



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Robert Kledus".

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá posouzením vlivu polohy na cenu novostaveb rodinných domů v části Královohradeckého kraje. První teoretická část práce vymezuje základní pojmy z oceňování, které jsou poté použity ve druhé, praktické, části. Druhá část se zabývá samotným oceněním jednotlivých rodinných domů pomocí nákladové metody, porovnávací vyhláškové metody a metody přímého porovnání. Získané ceny jsou poté přepočteny na ceny jednotkové a vyhodnoceny.

Abstract

This diploma thesis concerns in the assessment of the impact on the price of newly built houses in part of Královohradeckého kraje. In the first theoretical part of thesis are describe basic terms of the assessing, which are use in second practical part. Second part discusses pricing family houses with cost approach, comparative manner according to the regulation and direct comparative. This prices are after that recalculate to unit prices and evaluated.

Klíčová slova

Novostavba rodinného domu, cena, pozemek, nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková, přímé porovnání.

Keywords

Newly built house, price, land, cost approach, comparative manner according to the regulation, direct comparative.

Bibliografická citace

ŘEHÁK, R. Posouzení vlivu polohy na obvyklou cenu novostaveb vybraných rodinných domů v Hradci Králové. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 220 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Martina Studnařová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 30. 05. 2014

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Martině Studnařové za cenné rady a připomínky při zpracovávání této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY.....	13
1.1 Nemovitá věc.....	13
1.2 Stavba	13
1.3 Pozemek	14
1.4 Parcela	15
1.5 Budova.....	15
1.6 Rodinný dům	15
1.7 Funkční celek.....	15
1.8 Jednotný funkční celek	16
1.9 Součást a příslušenství.....	16
1.10 Katastr nemovitostí.....	16
1.11 Zastavěná plocha	17
1.12 Obestavěný prostor	17
1.13 Podlahová plocha.....	18
1.14 Životnost stavby	19
1.15 Opotřeбенí stavby.....	19
2 CENA A HODNOTA.....	21
2.1 Cena.....	21
2.2 Cena zjištěná.....	21
2.3 Cena pořizovací	21
2.4 Cena reprodukční.....	21
2.5 Cena obecná.....	21
2.6 Cena výchozí	22
2.7 Cena jednotková a základní cena.....	22

2.8	Hodnota	22
2.9	Věcná hodnota	23
2.10	Výnosová hodnota	23
3	ZNALEC A ZNALECKÁ ČINNOST	24
3.1	Legislativa	24
3.2	Jmenování znalce do funkce	24
3.3	Zánik výkonu znalecké činnosti	25
3.4	Znalecký posudek	26
3.5	Znalec	26
3.6	Odhadce	26
4	ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY V OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	28
4.1	Předpis č. 526/1990 Sb., zákon o cenách	28
4.2	Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku,	28
4.3	Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb.,	29
5	VYBRANÉ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	30
5.1	Oceňování nemovitostí podle prováděcího předpisu	30
5.1.1	<i>Nákladový způsob</i>	30
5.1.2	<i>Porovnávací způsob</i>	31
5.1.3	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu</i>	32
5.2	Tržní oceňování nemovitostí	33
5.2.1	<i>Způsob zjištění ceny stavby nákladovým způsobem</i>	33
5.2.2	<i>Způsob zjištění ceny stavby porovnávacím způsobem</i>	34
5.2.3	<i>Způsob zjištění ceny stavby výnosovým způsobem</i>	35
6	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ A VENKOVNÍCH ÚPRAV	36
6.1	Oceňování pozemků podle vyhlášky	36
6.2	Oceňování pozemků podle Naegeliho třídy polohy	36
6.3	Oceňování venkovních úprav	37

7	POPIS LOKALITY	38
7.1	Hradec králové.....	39
7.1.1	<i>Historie města</i>	41
7.1.2	<i>Architektura města</i>	42
7.1.3	<i>Bytová a individuální výstavba po roce 1945</i>	42
7.1.4	<i>Doprava</i>	44
7.1.5	<i>Průmysl a obchod</i>	44
7.1.6	<i>Školství a zdravotnictví</i>	44
7.1.7	<i>Kultura a sport</i>	44
8	POPIS RODINNÝCH DOMŮ	46
8.1	RD č.1 - Nový Hradec Králové	46
8.2	RD č.2 - Malšova Lhota	49
8.3	RD č.3 - Nový Hradec Králové	51
8.4	RD č.4 - Nový Hradec Králové	54
8.5	RD č.5 - Kukleny.....	57
8.6	RD č.6 - Malšova Lhota	59
9	TRH S RODINNÝMI DOMY V HRADCI KRÁLOVÉ	62
10	SESTAVOVÁNÍ DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ.....	63
11	SHRNUTÍ VYPOČTENÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ	64
11.1	Cena určená nákladovým způsobem	64
11.2	Cena určená porovnávacím způsobem podle vyhlášky	66
11.3	Cena určená přímým porovnáním	67
11.4	Srovnání cen podle použitých metod ocenění	69
12	SROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ	71
12.1	Porovnání jednotkových cen dle polohy rodinného domu	73
	ZÁVĚR.....	75
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	78
	SEZNAM OBRÁZKŮ	80

SEZNAM TABULEK	80
SEZNAM PŘÍLOH	81

ÚVOD

Diplomová práce se zabývá analýzou ceny rodinných domů v závislosti na jejich poloze v sídelním celku Hradce Králové. Pro tyto účely bylo použito 6 rodinných domů ležících v katastrálních územích spadajících pod správu Hradce Králové. Jednotlivé domy se budou postupně oceňovat nákladovou metodou, porovnávací metodou podle vyhlášky a metodou přímého porovnání. V jednom případě a to konkrétně u rodinného domu č. 6 obestavěný prostor přesáhne 1100 m³. Z tohoto důvodu by nemohl být oceněn pomocí porovnávací metody podle vyhlášky. Abychom mohli porovnat ceny všech vybraných rodinných domů podle všech výše zmíněných způsobů ocenění, pro cvičné účely tuto podmínku zanedbáme. Dále budou oceněny i pozemky tvořící s domy jednotné funkční celky a to podle vyhlášky a za použití Naegeliho třídy polohy, oceněny budou i venkovní úpravy náležející k daným rodinným domům a to nákladovým způsobem.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se zabývá základními pojmy, které jsou uvedeny v první kapitole. Druhá kapitola se zabývá pojmy cena a hodnota. Třetí kapitola popisuje práci znalce a náplň znalecké činnosti. Ve čtvrté kapitole jsou popsány základní právní předpisy, ve kterých bychom se měli orientovat, pokud chceme provádět oceňování věcí či práv. Pátá kapitola se zabývá vybranými metodami oceňování nemovitostí a to oceňováním nemovitostí podle právního předpisu a tržním oceňováním nemovitostí. V šesté kapitole jsou popsány způsoby ocenění pozemků a venkovních úprav. Tímto je výčet kapitol v teoretické části u konce. Veškeré informace zmíněné v teoretické části budeme potřebovat znát pro správné zpracování praktické části. Praktická část začíná sedmou kapitolou, ve které je v sedmi podkapitolách popsána lokalita Hradce Králové. V osmé kapitole je popis jednotlivých rodinných domů z hlediska jejich polohy v Hradci Králové, dispozičnímu a konstrukčnímu řešení. Devátá kapitola popisuje trh s rodinnými domy v Hradci Králové. Desátá kapitola se zabývá tvorbou databáze rodinných domů pro metodu přímého porovnání. V jedenácté kapitole jsou uvedeny všechny zjištěné ceny a vyhodnoceny vzájemným porovnáním. Dvanáctá kapitola se zabývá srovnáním jednotkových cen rodinných domů.

Poslední částí této diplomové práce jsou přílohy. V přílohách jsou uvedeny výpisy z listu vlastnictví a katastru nemovitostí, dostupná projektová dokumentace oceňovaných rodinných domů, výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy, tabulky pro výpočet ceny rodinných domů nákladovým způsobem a porovnávacím způsobem podle vyhlášky,

databáze rodinných domů a tabulky pro výpočet ceny rodinných domů přímým porovnáním, výpočty pozemků u rodinných domů podle vyhlášky a Naegeliho třídou polohy a poslední přílohou jsou výpočty venkovních úprav náležejících k jednotlivým rodinným domům.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1 NEMOVITÁ VĚC

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) vymezuje pojem nemovité věci jako pozemky a podzemní stavby se samostatným určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. [6]

V novém občanském zákoníku se za nemovité věci považují pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením (včetně věcných práv k nim příslušících) a dále pak práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Nemovitou věcí se rozumí i taková věc, kterou nelze přenést z místa na místo a jiný právní předpis ji určí, že není součástí pozemku. [6]

1.2 STAVBA

Pojem stavba je v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v- §- 2 definován následovně:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“ [7]

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se v § 3 pro účely oceňování člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby. [8]

1.3 POZEMEK

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění (dále jen „katastrální zákon“) v § 27 říká:

„Pozemkem se podle katastrálního zákona 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 je určen parcelním číslem a názvem obce ev. katastrálního území, ve kterém leží. Celkový pozemek se může skládat i z několika parcel.“ [9]

V zákoně č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se v § 9 Členění pozemků pro účely oceňování pozemky člení na:

a) stavební pozemky, kterými jsou,

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. plocha 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 a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d),

Tento zákon též definuje, co není pro účely oceňování stavební pozemek. Je to takový pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [8]

1.4 PARCELA

V katastrálním zákoně se v § 27 parcelou rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a který je označen parcelním číslem. Výměra parcely je vyjádřena plošným obsahem průmětu pozemku do zobrazovací roviny. Výměra je určena v plošných metrických jednotkách a zaokrouhlena na celé metry. [9]

1.5 BUDOVA

Katastrální zákon v § 27 budovu definuje jako prostorově soustředěnou nadzemní stavbu, která je navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [9]

1.6 RODINNÝ DŮM

Ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů je v § 2 rodinný dům definován:

„Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“ [10]

1.7 FUNKČNÍ CELEK

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o ocenění majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), v § 2 vymezuje pojem funkční celek. Pro účely této vyhlášky se rozumí:

„Funkčním celkem soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků.“ [11]

1.8 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se v § 9, odst. 1, písm. a, bod 2 objevuje funkční jednotný celek.

„Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.“ [8]

1.9 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Podle § 120 z občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. [5]

Neoddělitelností se chápe nedělitelnost fyzická, technická i funkční.

Podle § 121 z občanského zákoníku jsou příslušenstvím věci, které náleží vlastníku, věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. [5]

1.10 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je definován v Zákonu o katastru nemovitostí v § 1 takto:

„Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“ [9]

1.11 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

ČSN 73 4055 uvádí zastavěnou plochu jako plochu půdorysného řezu vymezenou vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí), v I. podlaží se měří nad podloží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdivky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [12]

Oceňovací vyhláška definuje v příloze č. 1 zastavěnou plochu takto:

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

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

Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdivky se nezapočítávají.“ [11]

1.12 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

ČSN 73 4055 uvádí obestavěný prostor jako prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami. Je zde uveden i Základní obestavěný prostor a Dílčí obestavěný prostor. Základní obestavěný prostor je prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů spodní části objektu, vrchní části objektu a zastřešení. Dílčí obestavěný prostor je prostorové vymezení doplňujících stavebních částí objektu, tj. částí, které leží mimo hlavní část stavebního objektu, avšak těsně s ním souvisí. [12]

Oceňovací vyhláška definuje v příloze č. 1 obestavěný prostor stavby jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolační přizdívky. Zdi o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem.
- spodním lícem podlahy podzemního podlaží. Nelze-li změřit nebo podlahová konstrukce dokonce chybí, tak se připočítává 0,10 m.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějšími plochami stavby
- spodním lícem podlahy 1NP
- jestliže má objekt půdu, tak je obestavěný prostor ohraničen horním lícem podlahy půdy, část, nad níž se nachází plochá střecha či sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem krytiny

Obestavěný prostor zastřešení u šikmých a strmých střech včetně podkroví se vypočítá vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. [11]

1.13 PODLAHOVÁ PLOCHA

Oceňovací vyhláška definuje v příloze č. 1 podlahovou plochu jako plochy půdorysného řezu místností, který je veden v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nachází. Jednotlivé plochy vymezuje vnitřní líc svislých konstrukcí stěn včetně povrchových úprav. Jestliže jsou prostory odkryty či poloodkryty, tak se podlahová plocha vymezi ortogonálním průmětem čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do úhrnu podlahové plochy se také započítává podlahová plocha:

- arkýřů a lodžii,
- výklenků (jestliže je jejich plocha větší než 0,36 m² a jsou min. 2 m vysoké nebo jsou min. 1,2 m široké a 0,3 m hluboké),
- místností se zkoseným podhledem, jejichž světlá výška je ve skosení menší jak 2 m, sklepů a komor, které jsou umístěny mimo byt a vynásobené koeficientem 0,8,
- schodišťového prostoru, který je v bytě či nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích. [11]

1.14 ŽIVOTNOST STAVBY

Životností stavby rozumíme takový časový úsek, po který je stavba schopna plnit svůj účel. Tedy od okamžiku vzniku stavby (začátku skutečného užívání, nelze-li zjistit, uvažuje se od kolaudačního rozhodnutí či podle jiného dokladu, případně odhadem) do jejího zchátrání, za předpokladu pravidelné údržby a oprav stavby. Životnost se udává v rocích a je limitována technickou a ekonomickou životností stavby. [1]

Technická životnost stavby trvá, jsou-li funkční konstrukce stavby tak, aby stavba plnila svoji funkci. Stavba může mít sníženou technickou životnost o opotřebení některých konstrukcí. [1]

Ekonomická životnost stavby je tak dlouhá, dokud je výhodné stavbu z ekonomického hlediska provozovat. V okamžiku, kdy přestává být provoz stavby ekonomicky rentabilní (prospěšný), je vhodné najít pro stavbu jiné využití. Jestliže se nenalezne efektivní využití, končí ekonomická životnost stavby. [1]

1.15 OPOTŘEBENÍ STAVBY

Na základě přílohy č. 21 – OPOTŘEBENÍ STAVEB z vyhlášky č. 441/2013Sb. se cena stavby vhodně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Opotřebení se uvádí v % z hodnoty nové stavby. Výpočet opotřebení lze provést lineární nebo analytickou metodou. [11]

Lineární metoda rozděluje opotřebení rovnoměrně na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se počítá dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Jestliže se k výpočtu opotřebení používá lineární metoda, opotřebení může dosáhnout nejvýše 85 %. Tato metoda se používá při stanovení opotřebení u inženýrských a speciálních pozemních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb. Při běžné údržbě je předpokládaná životnost u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let, u ostatních druhů konstrukcí je to 80 let a méně. [11]

Analytická metoda k zjišťování opotřebení staveb využívá při výpočtu objemové podíly konstrukcí a vybavení. Dané podíly jsou uvedeny v tabulkách č. 1 až 6 ve vyhlášce č. 441/2013Sb., příloha 21. Ve stejné příloze jsou v tab. č. 7 uvedeny životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení. Celkové opotřebení se zjistí jako vážený průměr opotřebení jednotlivých prvků stavby, přičemž vahou jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí a

vybavení. Z toho vyplývá, že analytická metoda je přesnější a proto se používá především u složitějších staveb, kde lineární metoda vykazuje větší výkyv od skutečnosti. Složitější stavbou rozumíme:

- stavbu před opravou nebo po opravě,
- stavbu, která je v mimořádně dobrém či špatném technickém stavu,
- stavbu, jejíž opotřebení je znatelně větší než 85%,
- stavbu, která je kulturní památkou,
- stavbu, u které byla provedena nástavba, přístavba či vestavba,
- stavbu, jejíž poškození způsobila živelná pohroma. [11]

2 CENA A HODNOTA

2.1 CENA

V současnosti se v ČR stanovuje cena podle zvláštního předpisu dohodou nebo oceněním, podmínky vyplývají z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., kde nám § 1, odst. 2 určuje přesnou definici:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“

Pojmem cena rozumíme takovou částku, která je skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená za zboží či službu. Částka může být zveřejněna nebo nikoli, přesto však zůstává historickým faktem. [1]

2.2 CENA ZJIŠTĚNÁ

Těž také jako cena administrativní či úřední se zjišťuje podle cenového předpisu dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění. [2]

2.3 CENA POŘIZOVACÍ

Cenou pořizovací chápeme takovou cenu, za kterou bylo možné danou věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí je to cena v době jejich realizace). Uvažuje se bez odpočtu opotřebení. [2]

2.4 CENA REPRODUKČNÍ

Cena reprodukční nebo též věcná hodnota je taková cena, za kterou je možné stejnou či podobnou novou věc pořídit v době oceňování. Neuvažuje se s odpočtem opotřebení.

S použitím reprodukční ceny se můžeme nejčastěji setkat v pojišťovnictví, kde se za její pomoci stanovují výše pojistného nebo při plnění škody na nemovitosti. [2]

2.5 CENA OBECNÁ

Cenu obecnou nebo také cenu obvyklou či tržní definuje zákon č. 151/1997 Sb., jako:

Cenu, 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

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Cenou obvyklou lze oceňovat majetek a služby, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklá cena může být formulována jako ocenění práv k majetku (právo nemovitost užívat, vlastnit, pronajímat, prodat nebo s ní jinak nakládat). [2]

2.6 CENA VÝCHOZÍ

U výpočtů výše uvedených cen se výchozí cenou rozumí cena nové stavby, u které se neuvažuje s odpočtem opotřebení. Označuje se jako CN (cena nové stavby). [1]

2.7 CENA JEDNOTKOVÁ A ZÁKLADNÍ CENA

Jednotkovou cenou je cena za měrnou jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha, t). Tato cena se využívá při výpočtech obestavěných prostorů, zastavěných ploch, délek inženýrských sítí atd.

Základní cenou (ZC) je jednotková cena pro objekt stanovená podle předpisu. Úpravou za pomoci koeficientů, srážek a přírážek získáme základní cenu upravenou (ZCU). [1]

2.8 HODNOTA

Hodnota není skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená cena. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Při zjišťování hodnoty jde o odhad. Je mnoho druhů hodnot (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.) a každou lze vyjádřit jiným číslem. Proto musíme při oceňování přesně určit, jakou hodnotu zjišťujeme. [1]

2.9 VĚCNÁ HODNOTA

Věcnou hodnotu lze nazývat také „substituční hodnotou“ nebo „časovou cenou“. Lze ji popsat jako: *„Reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci“*.

Zákon o oceňování v § 2, odst. 3 a) uvádí obdobu této ceny jako cenu zjištěnou nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p .

Věcná hodnota svědčí převážně o odpovídajících nákladech na pořízení nemovitosti, které jsou u staveb sníženy o odpovídající opotřebení technického stavu. Stanovení této ceny není pro odhad obvyklé ceny moc významné, jelikož nebere v potaz situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. [1]

2.10 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Též nazývána jako „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „kapitalizovaný zisk“. Jedná se o peněžní částku, kterou je potřeba uložit při stanovené úrokové míře do peněžního ústavu, aby byl budoucí výnos při složeném úrokování stejný jako budoucí výnos z nemovitosti. Veliký význam má tato hodnota při pronajímání komerčních nemovitostí. Jelikož investor staví tyto nemovitosti za účelem zisku, potřebuje, aby příjmy z pronájmu převýšily náklady na výstavbu. [16]

Zjišťuje se z ročního nájemného nemovitostí, které se snižuje o roční náklady na provoz. Nezapočítávají se odpisy, roční údržba, daň z nemovitosti, správa nemovitosti, pojištění ap. [1]

3 ZNALEC A ZNALECKÁ ČINNOST

3.1 LEGISLATIVA

Znaleckou činnost upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále jen „zákon o znalcích a tlumočnících“), náležitě podrobnosti obsahuje vyhláška ministerstva spravedlnosti č.37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění vyhlášek č. 11/1985 Sb., č. 184/1990 Sb. a č. 77/1993 Sb.

„Účelem zákona je zajištění řádného výkonu znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci, jakož i znalecké a tlumočnické činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob“ [13]

3.2 JMENOVÁNÍ ZNALCE DO FUNKCE

Dříve než je znalec jmenován, musí být navržen na jmenování. Návrh mohou podávat osoby, které by chtěly být jmenovány (v dnešní době nejčastější způsob žádosti), ale jsou také navrhovány orgány veřejné moci, vědeckými institucemi, vysokými školami a jinými organizacemi, u nichž daná osoba pracuje a vyplývá to z předmětu jejich činnosti. Samotné jmenování znalců má na starost ministr spravedlnosti nebo pověřený předseda krajského soudu, v jehož obvodu má jmenovaný znalec nahlášené trvalé bydliště. Jmenovaný znalec může vykonávat činnost pouze v oboru, pro který byl jmenován. Pro účely této diplomové práce je nejdůležitější obor ekonomika – ceny a odhady, do kterého spadá oceňování nemovitého majetku.

Podmínky jmenování znalce:

- je státním občanem České republiky; jestliže se jedná o cizince, musí mít povolení k trvalému pobytu na území ČR, občan členského státu EU musí mít pouze potvrzení o přechodném pobytu v ČR,
- v posledních třech letech nebyl vyřazen ze seznamu znalců a tlumočníků pro porušení povinností plynoucích ze zákona,
- jeho osobní vlastnosti jsou takové, které ho předurčují pro řádný výkon znalecké činnosti,
- je kvalifikovaný k provádění právních úkonů v plném rozsahu,

- nebyl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin nebo také za nedbalostní trestný čin spáchaný v souvislosti se znaleckou činností – to znamená, že musí být bezúhonný,
- jeho zkušenosti a znalosti jsou na odpovídající úrovni v daném oboru, pro který je jmenován,
- musí se jmenováním souhlasit.

Výše uvedené podmínky znalec musí splňovat jak v okamžiku jmenování, tak i v průběhu vykonávání funkce. Neplatnost jedné z podmínek je důvodem pro zánik práva vykonávat znaleckou činnost. [3]

Po jmenování znalec skládá slib do rukou, kdo jej jmenuje. Jmenovaný slib stvrdí podpisem a je mu dána jmenovací listina, kterou použije pro objednání znalecké pečeti. Poté je seznámen se znaleckou doložkou, je mu dán průkaz znalce, znalecký deník a poté je zapsán do seznamu znalců. Slib je uveden v § 6 zákona o znalcích a tlumočnících a zní takto:

„Slibuji, že při své znalecké činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat všech svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděl.“ [13]

3.3 ZÁNİK VÝKONU ZNALECKÉ ČINNOSTI

Podle § 20a a § 20b zákona o znalcích a tlumočnících právo vykonávat znaleckou činnost znalci zaniká:

- smrtí,
- jestliže je prohlášen za mrtvého,
- v případě podání vlastní písemné žádosti o vyškrtnutí ze seznamu znalců,
- omezením či úplným zbavením způsobilosti k právním úkonům,
- když je znalec pravomocně odsouzen za úmyslný trestní čin nebo za nedbalostní trestní čin spáchaný v souvislosti s provozováním znalecké činnosti,
- pravomocným uložením sankce, na jejímž základě je vyškrtnut ze seznamu znalců,

- v případě rozhodnutí ministerstva spravedlnosti či předsedy krajského soudu, že znalec není z vážných zdravotních důvodů schopen vykonávat nadále svoji činnost nebo pominula některá z podmínek pro jeho jmenování. [3]

3.4 ZNALECKÝ POSUDEK

Všechny právní náležitosti znaleckého posudku upravuje vyhláška č. 37/1967 Sb., v § 13 k provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Samotný znalecký posudek se skládá z titulního listu, úvodu, nálezu, posudku, přílohy znaleckého posudku a poznámky k formálním náležitostem (to jen v případě, když je posudek vyžádán v trestním řízení). Znalecký posudek může být podán písemně nebo ústně.

Ústní posudek podává znalec jenom v řízení před orgánem veřejné moci, kdy je jeho obsah nadiktován do protokolu. Ve všech ostatních případech se znalecký posudek podává výhradně písemně.

Písemný znalecký posudek musí být sešitý sešivací šňůrou, která je k zadní straně připevněna a přetištěna znaleckou pečetí, dále musí být jednotlivé strany očíslovány a každý posudek musí být podepsán a oražen znaleckou pečetí. Na konec posudku se připojuje znalecká doložka. Jestliže tyto náležitosti posudek nesplňuje, považuje se za neplatný. [3]

3.5 ZNALEC

Osobě vykonávající znaleckou činnost zákon o znalcích a tlumočnících ukládá vykonávat znaleckou činnost řádně, ve stanovené lhůtě a oboru, pro který byl jmenován. Tento zákon také znalci říká, že je povinen vykonávat svou činnost osobně, jestliže to nevyžaduje povaha věci. Znalec v žádném případě nesmí podat posudek, pokud by mohly nastat pochybnosti o jeho nepodjatosti k účastníkům nebo jejich zástupcům či věci a orgánům provádějícím řízení. Tyto a další povinnosti znalce jsou uvedeny v § 8 až 16 v zákoně o znalcích a tlumočnících. [13]

3.6 ODHADCE

Odhadcem, na rozdíl od znalce, je osoba, kterou nejmenoval státní orgán, ale svoji činnost vykonává na základě živnostenského listu, který ho opravňuje k „Oceňování majetku“. Podle živnostenského zákona č. 455/1991 Sb., se jedná o živnost vázanou na předchozí vzdělání, v tomto případě o vzdělání technické nebo ekonomické. V příloze č. 2

k zákonu č. 455/1991 Sb. je uvedeno jaké vzdělání je nutné pro získání živnostenského list k vázané živnosti „Oceňování majetku pro movité věci.“ Jsou to tyto podmínky:

„a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo

b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo

c) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku, nebo

d) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku, nebo

e) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku, nebo

f) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let praxe v oceňování majetku“ [14]

Výstupem práce odhadce nemůže být znalecký posudek. Svoje výsledky musí prezentovat jako odhad, ocenění apod. Z toho lze vyvodit, že odhadce má menší odpovědnost za provedení nekvalitní činnosti než znalec. V České republice se práce odhadců a znalců vzájemně prolínají, není výjimkou, že profesi odhadce vykonává znalec.

4 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY V OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 PŘEDPIS Č. 526/1990 SB., ZÁKON O CENÁCH

Tento předpis v § 1 vymezuje předmět úpravy takto:

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

V tomto předpise se cena popisuje jako peněžitá částka, která byla sjednána při nákupu a prodeji nebo byla určena zvláštním předpisem k jiným účelům než k prodeji. [15]

4.2 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU,

ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb.

Předmět úpravy tohoto zákona je uveden v § 1 a zní takto:

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

Tento zákon se neuplatňuje na sjednávání cen a také ho nelze použít k oceňování přírodních zdrojů s výjimkou lesních porostů. Sjednání ceny je uvedeno v zákoně č. 526/1990Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. Ustanovení tohoto zákona nelze použít v okamžicích, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování, nebo když dochází k převodu majetku podle zvláštního předpisu (jako je například zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby) [8]

4.3 VYHLÁŠKA MINISTERSTVA FINANCÍ Č. 441/2013 SB.,

o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Předmět úpravy tohoto zákona je uveden v § 1 a zní takto:

„Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ [11]

5 VYBRANÉ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE PROVÁDĚCÍHO PŘEDPISU

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku nám v § 2 říká, jakým způsobem lze stavbu nebo její část na základě tohoto zákona ocenit. Pro účely této diplomové práce zde uvedu nejčastější způsoby oceňování: nákladový, porovnávací a výnosový způsob, případně jejich kombinace. [8]

5.1.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob lze použít při oceňování budovy a haly, inženýrských a speciálních pozemních staveb, rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, hřbitovní stavby a hřbitovního zařízení, kulturní památky, bytu a nebytového prostoru, rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl, rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění, jiné stavby, stavby bez základů, stavby z více konstrukčních systémů, stavby s víceúčelovým užitím a opotřebením stavby. [11]

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku nám v § 2 uvádí, že nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. [8]

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena rodinného domu, jehož obestavěný prostor přesáhne hranici 1100 m³, nebo patří k původní zemědělské usedlosti či jeho indexová průměrná cena není uvedena v příloze č. 24 v tabulce č. 1, nákladovým způsobem určí vynásobením m³ obestavěného prostoru základní cenou. [11]

Základní cena rodinného domu je uvedena v příloze č. 11 a násobí se koeficienty K_4 , K_5 a K_i dle vzorce:

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

kde

ZCU ... základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle přílohy č. 11,

K₄ ... koeficient vybavení stavby se vypočítá ze vzorce:

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

„*n*“ je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 20,

K_i ... koeficient změny ceny staveb podle přílohy č. 41. [11]

5.1.2 Porovnávací způsob

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku nám v § 2 udává, že porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným či podobným předmětem a cenou, která byla sjednána při jeho prodeji. [8]

Porovnávacím způsobem zjistíme cenu dokončeného rodinného domu, který má obestavěný prostor do 1100 m³ tak, že se zjištěný obestavěný prostor v m³ dokončeného rodinného domu vynásobí základní cenou upravenou a indexem trhu a indexem polohy pozemku. Základní cenu upravenou zjistíme tak, že vynásobíme základní cenu indexem konstrukce.

Cenu stavby určenou porovnávacím způsobem zjistíme podle následujícího vzorce:

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

kde

CS_p ... cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP ... obestavěný proctor v m³,

I_T ... index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

P_i ... hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu trhu dle přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_P ... index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_p = P_i \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4 podle druhu hlavní stavby;

n ... celkový počet znaků v příslušné tabulce;

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m^3 :

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZC ... základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 přílohy 24 k této vyhlášce,

I_v ... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

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

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24 tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulkách příslušných příloh. Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa. [11]

5.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Pronajímá-li se celá stavba, nebo stavba s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena byla zjištěna nákladovým způsobem, pro ocenění se použije kombinace nákladového a výnosového způsobu.

Cenu zjistíme podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde

CV ... je cena zjištěná výnosovým způsobem.

N ... je roční nájemné upravené podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 32,

p ... je míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Tato metoda udává administrativní cenu, která byla zjištěna za použití nákladového a výnosového způsobu. Základ této ceny je tvořen cenou zjištěnou výnosovým způsobem, kterou lze upravit rozdílem cen zjištěných výnosovým a nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti. [11]

5.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.2.1 Způsob zjištění ceny stavby nákladovým způsobem

Podrobný položkový rozpočet

Touto metodou se stanoví přesná cena stavebního objektu pomocí jednotkových položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Cenu jednotlivých položek lze stanovit individuální kalkulací nebo za využití směrných orientačních cen. Tato uváděná metoda je z metod, které se používají pro zjištění ceny nákladovým způsobem nejvíce přesná, ale také nejpracnější. Abychom mohli použít tuto metodu, musíme mít kompletní prováděcí dokumentaci.

Metoda agregovaných položek

Tato metoda se používá v případech, kdy není k dispozici projektová dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů ve stavebních konstrukcích. K ocenění jsou poté použity agregované položky, ve kterých jsou sloučeny jednotlivé stavební práce a tvoří tak ucelenou konstrukci. Metoda agregovaných položek je v praxi hojně používána a to především díky rychlému a přesnému ocenění.

Jednotková cena srovnatelného objektu (THU)

Princip této metody je ve „zjištění výměry celé stavby (resp. jejích jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí) – např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky, hloubky (např. studny), výšky (komín). Pro danou jednotku se v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU) zjistí jednotková cena. Vynásobením se obdrží cena reprodukční (resp. pořizovací).“

Jednotkovou cenu nejčastěji získáme porovnáním se stavbami již zrealizovanými a cenami, za které byly provedeny. Z minulých let se jednotková cena přepočítává indexem.

Tato metoda je ze zde popsaných metod nejjednodušší, ale také nejméně přesná. [1]

5.2.2 Způsob zjištění ceny stavby porovnávacím způsobem

V literatuře se můžeme pro tento způsob oceňování setkat i s názvy jako komparativní či srovnávací způsob.

Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku říká, že: „jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“

Oceňování touto metodou nám velice ovlivňuje několik hledisek, jako jsou:

- druh a účel věci,
- materiál,
- opravitelnost,
- koncepce,
- technické parametry,
- kvalita provedení,
- dostupnost náhradních dílů,
- velikost,
- využitelnost,
- umístění,

- projevy okolí.

Především poloha nemovité věci velice ovlivňuje její cenu. Proto je důležité snažit se porovnávat jednotlivé nemovitosti ve stejných, nebo podobných lokalitách.

Praxe nám ukazuje, že stavby si nejsou navzájem podobné. Kde se nechá zpravidla mluvit o blízké podobnosti, jsou byty stejné kategorie a velikosti. Rodinné domy se mohou lišit velikostí, vybavením (jako je např. velikost podsklepení, domek samostatně stojící či řadový, přítomnost garáže). Technický stav domu má také nezanedbatelný vliv. Nový dům má větší cenu než úplně stejný opotřeбенý, u kterého je zapotřebí větší údržby a oprav. Výše zmíněné faktory je nutné při porovnávání podobnosti nemovitosti vzít v úvahu a zohlednit je při vyjadřování ceny.

Aby bylo možné tento způsob ocenění použít, musíme si nejprve vytvořit databázi nemovitostí. Tu utvoříme shromážděním podobných staveb jako je právě ta naše oceňovaná. U každé stavby v databázi musí být uveden její popis, který zahrnuje: polohu, cenu, velikost, technický stav, apod.). Nejčastějším zdrojem pro získání nemovitostí do databáze je realitní inzerce. [1]

5.2.3 Způsob zjištění ceny stavby výnosovým způsobem

Výnosovou hodnotu reprezentuje čistý ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinést výnos. Je určena velikostí kapitálu, který při vložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožnil vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinesla nemovitost. Výpočet ceny výnosovým způsobem se provádí zpětně, to je – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Tyto výnosy jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu, na částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“

Výpočet výnosové hodnoty se provádí podle vztahu:

$$C_v = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [%p.a.]}} \times 100\% \quad [1]$$

6 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

6.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE VYHLÁŠKY

Nachází-li se pozemek v území, pro které je zhotovena cenová mapa, tak se pozemek oceňuje podle této mapy. Vynásobí se plocha pozemku s uvedenou cenou za m² v cenové mapě. Cenová mapa stavebních pozemků se skládá z textové a grafické části.

Jestliže se pozemek nachází v území, pro které není zpracována cenová mapa, tak nám § 3 vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. určuje postup ocenění. Nejprve musíme zjistit základní cenu v příloze č. 2, kterou vynásobíme indexem cenového porovnání I ($I = I_T \times I_O \times I_P$). Touto operací získáme pouze cenu za m², abychom získali cenu za celý pozemek, musíme tuto cenu ještě vynásobit plochou pozemku.

Jestliže se stavbou nebo stavebním pozemkem tvoří zahrada nebo ostatní plochy pozemku jednotný funkční celek, tak se cena musí přenásobit koeficientem o hodnotě 0,40.
[11]

6.2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE NAEGELIHO TŘÍDY POLOHY

Metoda oceňování pozemků podle Naegeliho třídy polohy spočívá v poznání, že cena pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Tuto metodu můžeme použít ve většině případů ocenění pozemků, zejména tam kde nejsou pozemky se známou cenou k porovnání, což je její veliká výhoda. Podíl ceny pozemku se určuje podle klíče třídy polohy, který obsahuje různá kritéria. Těchto tříd je 5 + 2 a hodnotí se na základě slovního popisu.

Klíče třídy polohy:

- I. Všeobecná situace
- II. Intenzita využití pozemku
- III. Dopravní relace k velkoměstu
- IV. Obytný sektor
- V. Řemesla, průmysl, administrativa, obchod
- VI. Povyšující factory

VII. Redukující factory

Cenu pozemku (CP) zjistíme výpočtem z ceny stavby a z podílu pozemku (PP). Podíl pozemku zjistíme za pomoci klíčů polohy, které nám pozemek zařadí do třídy polohy. Abychom zjistili cenu pozemku, musíme znát výchozí cenu všech objektů na pozemku. Cenu pozemku vypočítáme podle vztahu:

$$CP = RC \times \frac{PP}{100 - PP} = RC \times \frac{PP}{PS}$$

CP ... cena celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),

RC ... výchozí cena staveb na pozemku (Kč),

PP ... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný

Naegeliho metodou z třídy polohy (%)

PS ... poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb; PS=100-PP (%)

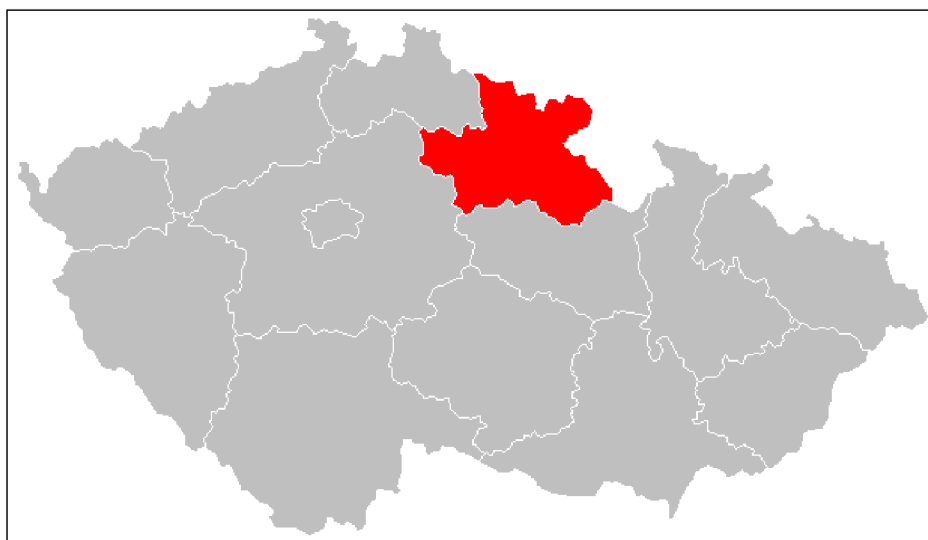
[1]

6.3 OCEŇOVÁNÍ VENKOVNÍCH ÚPRAV

Cenu venkovních úprav zjistíme vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17, nebo v příloze č. 15 a vynásobením s koeficientem K_5 (příloha č. 20), K_i (příloha č. 41). Tento způsob je popsán v § 18 vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. [11]

7 POPIS LOKALITY

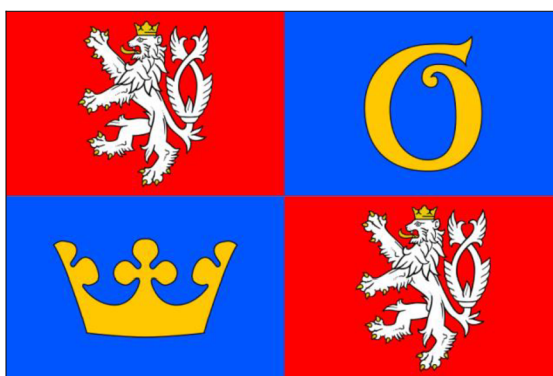
Město Hradec Králové, ve kterém se oceňované rodinné domy nacházejí, leží v Královéhradeckém kraji. Tento kraj se nachází na severovýchodě Čech. Jeho severovýchodní hranice tvoří z 1/3 státní hranice s Polskem, na jihu sousedí s Pardubickým krajem a na severu s Libereckým krajem, s těmito dvěma kraji tvoří oblast severovýchod, což je oblast s třetím největším počtem obyvatel v republice a také třetí co do rozlohy. Poslední soused je Středočeský kraj, s nímž má západní hranici. Královéhradecký kraj má přes 550 tisíc obyvatel. Sídlem kraje je město Hradec Králové, které má přes 93 tis obyvatel, díky tomu je také největším městem v kraji. [17]



Obr. č. 1 - Poloha Královéhradeckého kraje, (zdroj: [17])



Obr. č. 2 - Znak Královéhradeckého kraje, (zdroj: [17])



Obr. č. 3 - Vlajka Královéhradeckého kraje, (zdroj: [17])

7.1 HRADEC KRÁLOVÉ

Je městem rozkládajícím se na soutoku řek Labe a Orlice v jihozápadní oblasti Královéhradeckého kraje. Polohou spadá do Polabské nížiny, díky čemuž patří Hradec Králové do teplé klimatické oblasti s průměrnou roční teplotou 10 °C. V okolí města se nachází spousta vodních ploch vzniklých jak přirozeně tak i lidskou činností po těžbě. Město je z jihovýchodu obklopeno rozlehlými lesy. Samotné město nabízí bezpočet parků a parčíků, k čemuž dopomáhá, že město leží na březích dvou velkých řek. Ve městě k 19. 01. 2014 žije 93 035 obyvatel a rozkládá se na 21 katastrálních územích o celkové výměře 10 569 ha. Hradec Králové má v současné době devět partnerských měst, mezi nejznámější patří francouzské Méty a polská Wroclav. [18] [19]



Obr. č. 4 - Hradec Králové, (zdroj: [22])



Obr. č. 5 - Znak Hradce Králové, (zdroj: [20])



Obr. č. 6 - Vlajka Hradce Králové, (zdroj: [20])

7.1.1 Historie města

Jak napovídají archeologické nálezy okolí soutoku řek Labe a Orlice, je osídleno již od doby prehistorické. Byly zde nalezeny pozůstatky jak z pravěku tak i pořímském osídlení. Z archeologických nálezů se můžeme dozvědět, že osídlení mělo význam jako významné obchodní středisko. Rod Slavníkovců zde v 10. století založil slovanské hradiště, které leželo na obchodní stezce z Krakova do Prahy, čímž se stává významným obchodním středobodem oblasti. Po sjednocení českých kmenů Přemyslovci roku 995 se Hradec stává sídlem knížat a správním střediskem severovýchodních Čech.

Za vlády Přemysla Otakara I. se hrad roku 1225 stává svobodným královským městem, což mělo pro vývoj města obrovský význam. V témže století se zde staví nový gotický královský hrad, ve kterém často přebývali čeští panovníci. V době vlády Václava II. se Hradec stává věnným městem českých královen. Ve 14. století se Hradec Králové svým významem, počtem obyvatel a rozlohou stává druhým nejvýznamnějším českým městem. V době, kdy ve městě sídlila královna Eliška Rejčka, město zažívá nebývalý stavební boom a rozkvět.

Tento vývoj se zastavuje v 15. století s nástupem husitských válek i navzdory tomu, že se město přidává na stranu husitů. K rozvoji města poté dochází za vlády Vladislava Jagelonského, který přiřkl městu stará práva, čímž se Hradec zařadil zpět mezi nejbohatší města.

Za třicetileté války přichází další zastavení vývoje města. Vpády a okupování švédskými vojsky stálo město vysoké ztráty jak na uměleckých a stavebních památkách tak i na obytných domech, které byly umístěny na předměstích, z nichž většina lehla popelem.

V následujícím století město nezažívá veselé období. Je sužováno válkou o rakouské dědictví a sedmiletou válkou. Na konci tohoto období byla polovina města zničena požárem. Po tomto období ve městě Josef II. nechává vybudovat rozsáhlou vojenskou pevnost, která je budována v letech 1766-1789.

V roce 1851 je Hradec Králové prohlášen samostatným městem. Díky tomu se město může plně rozvíjet. V roce 1857 je do Hradce zavedena železnice. Staví se plynárna, cukrovar, spořitelna a záložna. Dalšímu rozvoji brání hradby s pevností, které jsou po dlouhých průtazích odkoupeny městem a zbourány. Nyní rozvoji města již nic nebrání.

Významným milníkem města se stává roku 1895 volba starosty JUDr. Františka Ulricha. Za jehož funkčního období probíhá budování moderní metropole. Rozvíjející se výstavba s rychlým vývojem urbanismu si vyžádaly nový regulační plán, který měl na starosti arch. Josef Gočár. Tomuto období se říká „Gočárův Hradec“.

Období socialismu významně nepoznamenalo městské prostředí jako v jiných městech. Možná díky genius loci, které působilo na městské architekty z předválečné architektury. 90. léta umožnila navázat v rozvoji města na odkaz arch. Gočára. [18] [20]

7.1.2 Architektura města

Dnešní architektura města vděčí převážně architektům Janu Kotěrovi a Josefu Gočárovi. Kteří se zasloužili o mnoho významných staveb a především Gočár o urbanistické členění. Díky čemuž se Hradci říká „*Salon republiky*„. Kotěra se zasloužil o secesní vzhled muzea ležícího na Eliščině nábřeží. Gočárovými díly jsou např. komplex škol na Tylově nábřeží, budova ředitelství drah či budova Magistrátu.

Mezi významné stavby Hradce Králové patří chrám sv. Ducha, který nechala vystavět Eliška Rejčka. Dominantou města je Bílá věž, která byla postavena v 16. století. [19] [20]

7.1.3 Bytová a individuální výstavba po roce 1945

Výstavba v poválečném období socialismu naštěstí nepoznamenala ušlechtilé městské prostředí tak negativně jako v jiných městech. Navzdory tomu výstavba Velkého Hradce Králové začala upadat do průměru. Převážně díky monotónní hromadné bytové výstavbě se počala vyčleňovat z tradičního obrazu města.

Koncem 40. let se začíná s výstavbou obytného sídliště v lokalitě Labská Kotlina I. navržená podle zásad meziválečného bydlení, toto sídliště je považováno za nejlepší

v Československu, které bylo v té době postaveno. Souběžně s výstavbou Labské kotliny I. je realizována bytová výstavba v Orlické Kotlině, která se protáhla do 50. let. V roce 1959 se začíná s výstavbou Slezského Předměstí, jež je dokončeno v roce 1969, navzdory převážně panelové bytové výstavbě vytváří příjemné obytné prostředí.

V polovině 60. let je zahájena výstavba sídliště v Malšovicích, staví se zde čtyřpodlažní družstevní domy, jejichž výstavba je dokončena v roce 1974. Na rozdíl od výstavby na Slezském Předměstí zde byly použity tradiční materiály (odkaz na Labskou kotlinu I). Malšovice jsou charakteristické tím, že zde individuální výstavba převažuje nad bytovou. Díky tomu jsou Malšovice velice žádanou lokalitou pro bydlení. Koncem 60. let vrcholí zvýšená stavební aktivita výstavby sídlišť ale i občanské vybavenosti.

V 70. letech začíná výstavba sídliště Labská Kotlina II., kde je v první fázi postaveno sedm třináctiposchodových panelových domů. Byly postaveny šikmo k uliční čáře, díky čemuž dobře zapadly do prostředí. Dokončené sídliště čítalo 2 261 nových bytů. V druhé polovině 70. let je převážná část bytové výstavby soustředěna na Moravské Předměstí ležící v jižní části města. Po dokončení má sídliště více jak 10 tisíc nových bytů. Souběžně s výstavbou na Moravském Předměstí probíhá bytová i individuální výstavba v severní části města ve Věkoších, tato výstavba není ovšem tak masivní jako na jihu města.

80. léta nepřinášejí již tak masivní výstavbu sídlišť jako léta předchozí. Dochází akorát k dostavbě sídliště Farářství, které navazuje na Labskou Kotlinu II.

V 90. letech dochází k velikým politickým a společenským změnám, které mají za následek ústup od rozsáhlé panelové bytové výstavby, preferuje se individuální výstavba. Se kterou se ve větší míře začíná v Novém Hradci Králové, kde výstavba rodinných domů pokračuje do dnešních dní. První desetiletí nového tisíciletí přináší výstavbu rodinných domů v lokalitě Občiny. Zároveň se rozvíjí individuální výstavba v Malšovicích, která navazuje na výstavbu z let minulých.

V současné době probíhá rozsáhlejší bytová výstavba v městské části Třebeš, výstavba je prováděna za použití tradičních materiálů. Převážná část nové výstavby rodinných domů je realizována v lokalitě Malšova Lhota, která je díky své poloze a dostupnosti velice preferovanou a žádanou lokalitou. [4]

7.1.4 Doprava

Hradcem Králové prochází dvě významné silniční komunikace E 442 a E 67, které zajišťují jak vnitrostátní, tak mezinárodní automobilovou dopravu. Ve výstavbě je dálnice D11, která povede kolem města ze severu a umožní rychlé a komfortní spojení s Prahou.

Město Hradec Králové je významný autobusový uzel, který zajišťuje spojení s Polskem a zbytkem republiky.

Železniční doprava není pro město stěžejní, přesto z Hradce vedou přímá spojení do Prahy, Chocně, Pardubic, Liberce a Trutnova.

Městská hromadná doprava je zajištěna trolejbusy a autobusy. Autobusová MHD má 20 linek denních a 4 noční, trolejbusová MHD má pouhých 5 linek. [20]

7.1.5 Průmysl a obchod

V Hradci Králové se nenacházela ani nenacházejí veliké průmyslové areály. Průmysl ve městě byl vždy zastoupen převážně středními podniky. Mezi významné a známé průmyslové zaměstnavatele patří světoznámá fabrika na výrobu pián Petrof. Dalším zástupcem je firma Rubena a velkým zaměstnavatelem jsou i Lesy České republiky.

Nachází se zde i velký počet obchodních center, která přitahují kupující z celého regionu. [20]

7.1.6 Školství a zdravotnictví

Ve městě je 22 základních škol a 4 základní umělecké školy. Středních škol a gymnázií se zde nachází 16. Hradec Králové se řadí mezi univerzitní města díky Univerzitě Hradce Králové, která má 4 fakulty, Univerzitě Karlově, která zde má Lékařskou a Farmaceutickou fakultu a také je zde Univerzita obrany s Fakultou vojenského zdravotnictví.

Obě poslední univerzity spolupracují s Fakultní nemocnicí Hradec Králové, která je jedním z největších zdravotnických zařízení východních Čech i celé České republiky. Je také významným zaměstnavatelem, který má přes 4400 zaměstnanců. [20]

7.1.7 Kultura a sport

Hradec Králové nabízí nepřehledné množství kulturního vyžití. Je zde několik divadel, za všechny můžeme jmenovat Klicperovo divadlo či všem dětem známé loutkové Divadlo Drak. Nachází se zde i kino Centrál, letní kino Širák a multikino Cinestar. Mezi kulturní

vyžití lze zahrnout i návštěvu Muzea východních Čech nebo Zahrádkářského muzea. Ve městě se pořádá i spousta festivalů jako je Divadlo evropských regionů, Hudební fórum, Majáles, Rock for People, Hip Hop Kemp či Gastro Hradec. Mezi významnou kulturní událost ve městě jsou považovány Slavnosti královny Elišky.

Nacházejí se zde jak profesionální, tak amatérské sportovní oddíly. Mezi nejznámější profesionální patří místní fotbalový klub FC Hradec Králové, který hraje svá domácí utkání na Všesportovním stadionu Malšovice a hokejový klub Mountfield HK hrající domácí zápasy na Zimním stadionu Hradec Králové. Dalším významným sportovním klubem je tým pozemního hokeje Slavia Hradec Králové. Mezi významné sportoviště pro veřejnost patří Aquacentrum Hradec Králové, Víceúčelová sportovní hala Třebeš, celoroční koupaliště Flošna, několik tenisových center a další sportoviště. [18] [20]

8 POPIS RODINNÝCH DOMŮ



Obr. č. 7 – Poloha rodinných domů v Hradci Králové, (zdroj: [22])

8.1 RD Č.1 - NOVÝ HRADEC KRÁLOVÉ

Dům se nachází v Hradci Králové na parcele číslo 147/2 v katastrálním území Nový Hradec Králové. Rodinný dům je přízemní s obytným podkrovím, nepodsklepený se sedlovou střechou s pultovým vikýřem. Za hlavními vstupními dveřmi je vstupní hala, která navazuje na chodbu. Z chodby je přístupná pracovna, technická místnost, WC a obývací pokoj propojený s kuchyní. V chodbě se také nachází schodiště, které umožňuje přístup do obytného podkroví. Hala v obytném podkroví, přístupná ze schodiště, je zde hlavním komunikačním prostorem. Z haly jsou přístupné dva pokoje, které mohou být využívány jako dětské pokoje či pokoje pro hosty. Dále je z haly přístupna šatna, ložnice, WC a koupelna.

Objekt rodinného domu je založen na betonových pasech z betonu tř. C 12/15. Pasy jsou provedeny do nezámrzé hloubky. Prostupy všech inženýrských sítí jsou provedeny do ocelových chrániček.

Vnitřní nosné a obvodové zdivo rodinného domu je z cihelných broušených bloků Porotherm tl. 250 mm na tenkovrstvou omítku. Obvodový plášť je zateplen polystyrenem Grey wall tl. 140 mm.

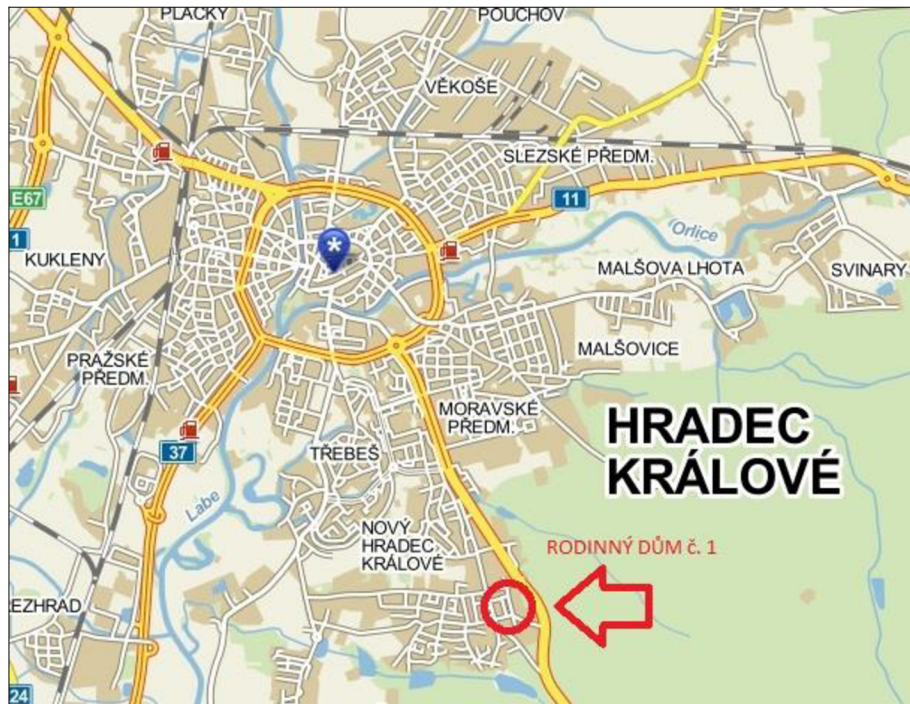
Stropy rodinného domu jsou provedeny z desek Tempo 203/824 v tl. 60 mm s železobetonovou deskou z betonu C 16/20. Krov je navržen klasický vaznicový - středové vaznice a vrcholová vaznice. Střecha je sedlová s pultovým vikýřem - dvouplášťová provětrávaná, s taškovou krytinou (tašky francouzské 12 s povrchem engoba). U pultového vikýře je živičná krytina z modifikovaného pásu s posypem na desky OSB. Pro uvolnění dispozice 2NP jsou dřevěné prvky krovu zesíleny ocelovým válcovaným profilem, podepřeny lomeným vazníkem v půli rozpětí HEA 140. Všechny prvky jsou nad sádrokartonovým podhledem s požární odolností EI 15. V koupelně a WC jsou použity desky s úpravou do vlhka.

Vnitřní povrchy jsou tvořeny omítkou vápennou štukovou v obytných místnostech. V lázních, WC a kuchyni jsou povrchy řešeny z bělinových obkladaček. Na stropech v 1NP je stěrka a v podkroví podhled řešen ze sádrokartonových desek. Podlahy v technické místnosti, koupelně, WC a vstupu je keramická dlažba. V pokojích, šatně, pracovně a chodbě 2NP je dřevěná plovoucí podlaha. V kuchyni a chodbě 1NP je marmoleum.

Okna i dveře jsou dřevěná typu Euro se zasklením trojsklem. Klempířské výrobky jsou z měděného plechu - oplechování říms, žlaby a svody.

Zpevněné plochy před domem jsou provedeny ze zámkové dlažby. Parkovací místo je řešeno ze zatravnovacích tvárnic.

Vytápění domu zajišťuje plynový turbo kotel a vnitřní krb v obývacím pokoji. Odtah spalin z kotle a krbu je řešen do komínu. V 2NP je kouřovod obložen sádrokartonem.



Obr. č. 8 – Poloha RD č. 1 v Hradci Králové, (zdroj: [22])



Obr. č. 9 – RD č. 1 – Nový Hradec Králové, (zdroj: vlastní foto)

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 4 254 290 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 3 569 400 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 5 444 700 Kč

8.2 RD Č.2 - MALŠOVA LHOTA

Dům se nachází v Hradci Králové na parcele číslo 141/93 v katastrálním území Malšova Lhota. Rodinný dům je přízemní s obytným podkrovím se sedlovou střechou. Objekt je nepodsklepený. Za hlavním vstupem se nachází zádveří, ze kterého je přístupna šatna, na níž navazuje technická místnost. Ze zádveří se dále dostaneme do haly se schodištěm, které zajišťuje přístup do obytného podkroví. Z haly v 1NP je přístupné WC s koupelnou, pracovna, kuchyň a obývací pokoj. Jídelna je přístupná z obývacího pokoje. Z haly ve 2NP jsou přístupny tři pokoje s vlastní šatnou, z nichž jeden má ještě komoru. Dále se z haly lze dostat do koupelny s WC.

Objekt rodinného domu je založen na betonových pasech z betonu tř. C 12/15 a jsou provedena na podkladní betonové mazanině tl. 100 mm. Pasy jsou provedeny do nezámrzné hloubky 1080 mm pod úroveň upraveného terénu. Pro všechny inženýrské sítě jsou ponechány prostupy.

Vnitřní nosné zdivo i obvodové je z cihelných bloků Porotherm 24 P+D tl. 250 mm. Pilíře v přízemí budovy jsou vyzděny z betonových zdících tvárnic, vyztuženy a vylity betonem. Rovněž v patře jsou podélné stěny vzhledem k zakotvení krovu vyzděny z betonových zdících tvárnic, vyztuženy a zality betonem.

Stropy jsou železobetonové monolitické tl. 180 mm, u zakrytí terasy jsou použity pro přerušení tepelných mostů Schock-Isobobr. Krov pro sedlovou střechu nad rodinným domem je navržen klasický dřevěný hambálkový. Střecha je provětrávaná s taškovou krytinou. Podhledy jsou řešeny ze sárdokartonových desek GKB tl 12,5 mm v suchých provozech. V koupelně je použit sárdokarton GKBi.

Vnitřní povrchy stěn tvoří omítka vápenná štuková. V koupelnách, WC a kuchyni je obklad z bělninových obkladaček. Na stropěch je stěrka v podkroví je sárdokartonový podhled.

Okna i dveře jsou dřevěná se zasklením dvojsklem. Klempířské výrobky jsou z plechu.

Veškeré zpevněné plochy před domem jsou ze zámkové dlažby - pojízdné plochy jsou v tl. 80 mm, ostatní tl. 60 mm.

Vytápění je řešeno topným systémem s plynovým zavěšeným kondenzačním kotlem, odtah spalin je součástí kotle. Topný systém je teplovodní dvojtrubkový s nuceným oběhem topné vody. Lokální vytápění v obývacím pokoji zajišťuje vnitřní krb, který je napojen

na komínové těleso z tvárníc Schiedel SIH - UNI Plus DN200 mm nad střechou je obložen cihelnými pásky.



Obr. č. 10 – Poloha RD č. 2 v Hradci Králové, (zdroj: [22])



Obr. č. 11 – RD č. 2 – Malšova Lhota, (zdroj: vlastní foto)

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 5 508 620 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 4 335 460 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 6 490 600 Kč

8.3 RD Č.3 - NOVÝ HRADEC KRÁLOVÉ

Dům se nachází v Hradci Králové na parcele číslo 751/3 v katastrálním území Nový Hradec Králové. Rodinný dům je jednopodlažní s obytným podkrovím, střecha je sedlová s pultovými vikýři. Za hlavním vstupem se nachází zádveří, ze kterého je přístup do technické místnosti, šatny a haly se schodištěm, na kterou volně navazuje obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem. Z haly je přístup do pokoje, koupelny a WC. Na kuchyňský kout je napojena spíž. Schodiště v 2NP ústí na ochoz, který umožňuje přístup do dvou pokojů a koupelny.

Rodinný dům je plošně založen na pasech z prostého betonu. Hloubka základové spáry je jednotná v nezámrné hloubce pod úrovní upraveného terénu. Mezi pasy je proveden zhutněný zásyp, pod pasy je podkladní betonová mazanina. Přes horní líc pasů je železobetonová deska tl. 150 mm vyztužená sítí.

Svislá nosná konstrukce je tvořena z dřevěných panelů KEWO - dřevěná rámová konstrukce vyplněná izolačními rohožemi. Konstrukce se skládá z (popisováno od vnějšího povrchu k vnitřnímu): fasádního systému STOMIX s akrylátovou roztíratelnou omítkou, tepelně izolačních desek EPS 100 mm, desek z aglomerovaného dřeva OSB 15 mm, výše popsané rámové konstrukce s izol. rohožemi tl. 140 mm, desek z aglomerovaného dřeva OSB 12 mm, parozábrany z PE fólie a sádrokartonových desek tl. 12,5 mm.

Stropy tvoří dřevěné profily 100/200 mm, mezi kterými je izolace Isover 120 mm. Na profily jsou zespoda nabitý latě 25/50 mm, na kterých je připevněna parozábrana se sádrokartonovou deskou 12 mm. Z vrchu jsou na profily přibity OSB desky 22 mm, na kterých je polystyren EPS 70Z 40 mm, fólie PE, betonová mazanina se sítí 50 mm. Na mazanině v koupelně je konstrukce podlahy tvořena vodotěsnou stěrkou, na kterou je položena keramická dlažba. V pokojích je na stěrce přilepen koberec a na ochozu je dřevěná plovoucí podlaha.

Vnitřní omítky jsou z fasádního systému Stomix s akrylátovou roztíratelnou omítkou. V sociálních zařízeních jsou bělinové obklady do výšky 2 m.

Okna, dveře a zasklená stěna jsou z plastových pětikomorových profilů. Zasklení je izolačním dvojsklem. Oplechování je provedeno z titanžinku.

Odstavná a příjezdová plocha ke garáži je dlážděná v předu betonovými dlaždicemi, vzadu vegetačními dlaždicemi. Chodník, okapový chodník a terasa jsou dlážděny betonovými dlaždicemi.

Vytápění objektu je teplovzdušné s teplovodním okruhem pro tělesa v koupelnách a kuchyni. Zdrojem tepla je tepelné čerpadlo vzduch-voda, které je využito i jako zdroj chladu pro likvidaci tepelné zátěže v letním období, pro období nejnižších venkovních teplot je použit elektrokotel v akumulární nádobě. V obývacím pokoji se nachází krb, který zajišťuje lokální vytápění, odvod spalin je zajištěn komínovým systémem Schiedel UNI PLUS jednopřůduchovou tvárnici UNI 20, komínová hlava je z betonových segmentů UNI-FINAL.



Obr. č. 12 – Poloha RD č. 3 v Hradci Králové, (zdroj: [22])



Obr. č. 13 – RD č. 3 – Nový Hradec Králové, (zdroj: vlastní foto)

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 6 858 990 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 6 896 590 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 6 392 700 Kč

8.4 RD Č.4 - NOVÝ HRADEC KRÁLOVÉ

Dům se nachází v Hradci Králové na parcele číslo 934/82 v katastrálním území Nový Hradec Králové. Rodinný dům je dvoupodlažní se sedlovou střechou s podlouhlým vikýřem, který má pultovou střechu. Vstup do domu je z jihu do zádveří, odtud se po několika schodech vstoupí přes zimní zahradu do dílny a skladu. Na zádveří navazuje schodišťová hala, přes kterou se vstoupí do obývacího pokoje s kuchyňskou částí, pokoje a technické místnosti s WC, odkud je vstup do garáže. V patře je přes několik schodů vstup do půdního prostoru, z chodby je vstup do čtyř pokojů, šatny a koupelny s WC.

Základy rodinného domu jsou navrženy plošně, základové pasy nesou železobetonovou desku z betonu C20/25 vyztuženou při dolním povrchu Kari rohožemi, při horním povrchu pouze v pasech. Základová spára je v hloubce 1,05 m pod úroveň přízemí.

Základové pasy jsou z betonu C20/25 XC2 vyztužené kleštinovou výztuží. Prostor mezi pasy je doplněn zhutněným násypem.

Nosné zdivo rodinného domu je z cihel Porotherm 40P+D, 40N P+D, 24P+D pevnosti P10. Překlady nad otvory jsou systémové Porotherm. V patře nese vodorovný rám ocelové sloupky z čtvercových profilů. Věncem ve vikýři je uložen na zděné sloupky na obou koncích, v poli je podepřen dvěma ocelovými sloupky ze čtvercových profilů.

Stropy nad přízemím jsou navrženy z keramického systému Porotherm tl. 210 mm. Po obvodě je vybetonována na stěnách v úrovni stropní konstrukce železobetonový věnec. Strop nad 2NP (podkrovím) je tvořen zatepleným podhledem ze sádkartonových desk, které jsou zavěšeny na dřevěném krovu střechy.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítka je silikátová zrnitosti 2. V koupelnách je bělinový obklad. Podlahy v dílně a skladu jsou z PVC, v garáži je cementový potěr, ve zbylých místnostech v 1NP jsou podlahy z keramické dlažby. V 2NP jsou podlahy v místnostech plovoucí dřevěné jenom v koupelně je keramická dlažba a na půdě je PVC.

Okna a dveře jsou plastové, zaskleny izolačním dvojsklem. Střešní okna jsou dřevěná, zasklená izolačním dvojsklem. Klempířské práce jsou provedeny z měděného plechu.

V domě je instalováno teplovodní ústřední vytápění s vlastním zdrojem tepla, kterým je závěsný plynový kondenzační kotel. Ohřev teplé užitkové vody je řešen v nepřímotopném zásobníku TUV o objemu 115 l, který je natápěn z plynového kotle.



Obr. č. 14 – Poloha RD č. 4 v Hradci Králové, (zdroj: [22])



Obr. č. 15 – RD č. 4 – Nový Hradec Králové, (zdroj: vlastní foto)

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 5 784 050 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 5 557 690 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 6 647 400 Kč

8.5 RD Č.5 - KUKLENY

Dům se nachází v Hradci Králové na parcele číslo 377/3 v katastrálním území Kukleny. Rodinný dům je dvoupodlažní se sedlovou střechou, vestavěnou garáží a z 1/3 podsklepen. Přístup do domu je z jihu přes zádveři, na které je napojena šatna. Ze zádveři se dále postupuje do předsíně, ve které se nachází schodiště, které propojuje výškové úrovně domu. V předsíni je také přístup do spíže a WC. Z předsíně se dostaneme do obývacího pokoje, který je pár schody propojen s jídelnou s kuchyní. Dále se v 1NP nachází sauna se zázemím sauny, které jsou přístupny přes zimní zahradu, jejíž vstup je z terasy, která je přístupná z obývacího pokoje. V 1NP je i vestavěná garáž, která má svůj vlastní vstup z boku domu nebo přes vrata. V 2NP je z chodby přístup do tří pokojů, dvou koupelen s WC a technické místnosti.

Základové pasy jsou dvoustupňové. Spodní stupeň je z monolitického betonu C20/25 XC2, horní stupeň je vyžděn až pod pokladní desku podlahy přízemí z betonových tvarovek ztraceného bednění, které je vyztužené betonářskou ocelí a zabetonované betonem C20/25 XC2. Podkladní deska tl. 150 mm je z betonu C20/25 XC2. Při spodním okraji je vyztužena v celém půdoryse svařovanými rohožemi KARI, při horním povrchu je vyztužena pouze v pruzích šířka 1 m po celém obvodu a v pruhu šířky 2 m nad vnitřními základovými pasy. Pro inženýrské sítě jsou v základech vynechány otvory.

Svislé nosné konstrukce jsou ze zděného systému Porotherm. Obvodové stěny jsou z cihelných bloků tl. 400 mm a jsou zatepleny kontaktním zateplovacím systémem z desek z kamenné vaty tl. 100 mm + keramický obklad KLINKER. Vnitřní příčné nosné stěny jsou z cihelných bloků o tl. 300 mm. Suterénní stěny o tl. 450 mm jsou z cihel plných.

Strop nad přízemím je ze systému Porotherm v tl. 250 mm. Hlavním nosným prvkem keramického stropu jsou prefabrikované železobetonové stropní nosníky, které jsou kladeny v osových vzdálenostech 625 mm. Nosníky jsou uloženy na nosné zdivo do lože z cementové malty. Stropní vložky MIAKO jsou použity o jednotné délce 250 mm. Monolitické dobetonávky mezi stropními nosníky jsou při spodním povrchu vyztuženy rohožemi KARI.

Povrch stěn a stropů v 1NP je proveden z vápenocementové omítky. Stropy v 2NP jsou ze sádkartonových desek, které jsou připevněny na zavěšený ocelový rošt, jenž je připevněn ke krokvim. Stěny na WC a v koupelnách jsou obloženy keramickým obkladem. Podlaha v suterénu a garáži je z betonové mazaniny. Ve všech obytných místnostech a chodbě

v 2 NP jsou dřevěné plovoucí podlahy. V ostatních místnostech v domě jsou podlahy z keramické dlažby.

Všechna okna jsou dřevěná zasklená izolačním dvojsklem. Dveře jsou dřevěné do obložkových zárubní. Garážová sekční vrata jsou zateplená a zasklená akrylovým sklem. Vnější parapety jsou z kamenných desek. Klempířské výrobky jsou kompletně z měděného plechu.

V domě je navrženo teplovodní ústřední vytápění s vlastním zdrojem tepla, kterým je plynový kondenzační kotel. Vytápění je řešeno otopnými tělesy a podlahovým vytápěním s přídatnými tělesy a podlahovými konvektory.



Obr. č. 16 – Poloha RD č. 5 v Hradci Králové, (zdroj: [22])



Obr. č. 17 – RD č. 5 – Kukleny, (zdroj: vlastní foto)

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 9 831 120 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 9 265 570 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 7 308 900 Kč

8.6 RD Č.6 - MALŠOVA LHOTA

Dům se nachází v Hradci Králové na parcele číslo 124/25 v katastrálním území Malšova Lhota. Rodinný dům je nepodsklepený, s přízemím a podkrovím. Hlavní hmota domu je kryta sedlovou střechou s hřebenem v podélné ose domu, příčné křídlo je zastřešeno střechou pultovou. Střecha dvougaráže je plochá. Vstup do domu je situován do uličky mezi domem a dvougaráží. Přes prosklenou předsíň je možné vstupovat do garáže, dále do zahrady a do vlastního domu. Další vstup je situován z uličky přímo do kolárny. Z předsíně se pod podestou schodiště vstupuje do hlavního obytného prostoru, který člení pilíř s krbem. V levé části prostoru je kuchyňský kout, v jihovýchodním nároží je navržena prosklená plocha zimní zahrady. Při uličním průčelí je situován hostinský pokoj, přístupný z hlavní obytné části, odkud je také přístupná šatna. Výškový rozdíl do vyšších úrovní je překonán trojramenným schodištěm s jednou mezipodestou, z níž je napojena hospodářská místnost domu s přístupem na terasu. Podkroví obsahuje klidovou zónu domu: dva dětské pokoje,

symetricky orientované k východnímu štítu, pracovnu a ložnici rodičů, orientované k uličnímu štítu a koupelnu ve vikýři jižního průčelí.

Založení všech konstrukcí je provedeno na základových pasech z prostého betonu. Pro všechny inženýrské sítě jsou připraveny prostupy, které jsou osazeny ocelovými chráničkami.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, doplněné monolitickými betonovými piliřky. Obvodové zdivo je ze systému Porotherm (včetně překladů) v tloušťce zdiva 450 mm, vnitřní zdivo je řešeno obdobně v tloušťce zdiva 300 mm, zdivo dvougaráže je navrženo v tloušťce 375 mm.

Stropy jsou z filigránových železobetonových nosníků a keramických stropních vložek, nad spojovacím krčkem u schodiště a nad garáží jsou navrženy obousměrně pnuté monolitické železobetonové desky. Zastřešení je řešeno sedlovým hambálkovým krovem.

Povrch stěn a stropů je z vápenné štukové omítky. V koupelnách, WC, kuchyni a prádelně je bělninový obklad. Ve 2NP je strop řešen ze sádkartonového podhledu. Podlahy v 1NP a 2NP jsou korkové, z laminátových lamel a v mokřích provozech z keramické dlažby.

Výplně otvorů jsou dřevěné s lazurovacím nátěrem zasklený izolačním dvojsklem. Zimní zahrada má hliníkovou konstrukci. Veškeré klempířské výrobky jsou z měděného plechu.

V objektu je teplovodní ústřední vytápění s vlastním zdrojem tepla, kterým je závěsný plynový kotel Junkers o výkonu 25 kW. Ohřev teplé užitkové vody je řešen nepřímotopným ohřívačem Junkers umístěným pod kotlem. Vytápění je řešeno teplovodním dvoutrubkovým systémem s otopnými tělesy. Teplovzdušný dvouplášťový krb v interiéru je určen pro spalování dřeva, odvod kouře je řešen systémovým komínem Schiedel.



Obr. č. 18 – Poloha RD č. 6 v Hradci Králové, (zdroj: [22])



Obr. č. 19 – RD č. 6 – Malšova Lhota, (zdroj: vlastní foto)

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 7 948 310 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 7 408 330 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 6 920 500 Kč

9 TRH S RODINNÝMI DOMY V HRADCI KRÁLOVÉ

Trh s nemovitostmi je úzce spjatý s hospodářskou situací daného regionu potažmo celé republiky. Lze říci, že růst cen nemovitostí je ukazatelem růstu ekonomiky a naopak. Zvýšení poptávky po novostavbách má za následek růst ekonomik odvětví, které jsou s výstavbou nemovitostí úzce spjaty.

V roce 2009 zasáhla celý realitní trh západního světa hypoteční krize. Tato krize se České republiky téměř nedotkla. Podle Eurostatu mezi lety 2008 a 2012 české nemovitosti ztratily pouze 10 % ze své ceny před krizí. Například v Rumunsku poklesly ceny nemovitostí do konce roku 2012 o 53 % z cen k roku 2008. Ovšem ani vyspělejší Evropské země se nevyhnuly výraznějším poklesům cen nemovitostí. Ve Španělsku se ceny nemovitostí propadly o 32 % v Irsku o 42 % a v Dánsku o 21 % cen k roku 2008. V druhé polovině roku 2012 se situace začala zlepšovat díky nízkým úrokovým sazbám u hypoték a situace na realitním trhu se zklidnila, což mělo za následek stabilizování cen nemovitostí a ukončení jejich propadu. [21]

V Hradci Králové byl také v roce 2008 zaznamenán pokles na realitním trhu. Klesající tendence trvala do roku 2012, kdy se situace začala pozvolna zlepšovat. V preferovaných lokalitách se situace zlepšuje rychleji než v méně preferovaných lokalitách pro rodinné bydlení. Z toho lze usoudit, že situace na realitním trhu v Hradci Králové se nijak zvláště neliší od zbytku trhu s nemovitostmi v České republice.

10 SESTAVOVÁNÍ DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ

Databáze rodinných domů byla vytvářena za pomoci internetové inzerce od srpna 2013 do dubna 2014. V databázi je 15 rodinných domů ležících v katastrálních územích náležejících k Hradci Králové. Z důvodu malého prodeje novostaveb rodinných domů v lokalitě Hradce Králové byly do databáze vloženy i stavby již nějaký čas existující. Celá databáze je umístěna v příloze č. 6.

11 SHRUTÍ VYPOČTENÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ

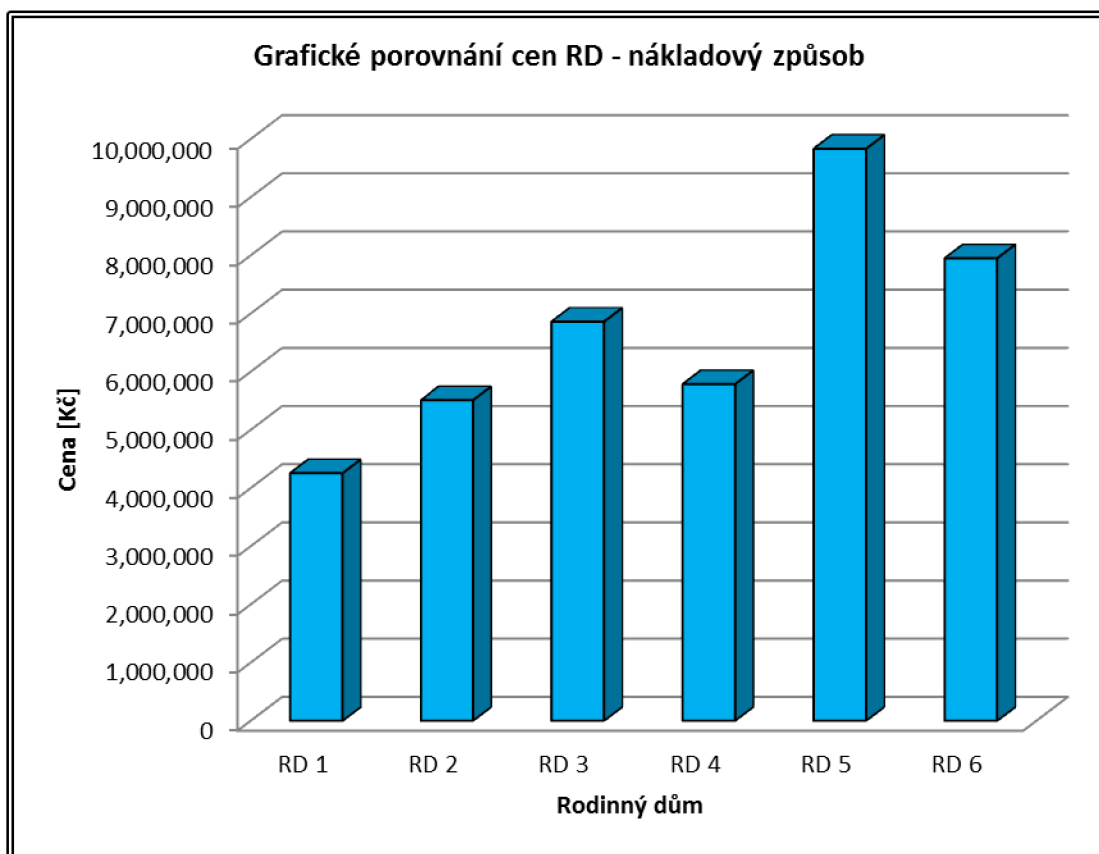
Pro účely výpočtu cen rodinných domů byly použity následující způsoby oceňování: nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková a metoda přímého porovnání. Součástí cen rodinných domů jsou i výpočty cen pozemků nacházející se pod objekty a pozemky, které tvoří s objekty jednotný funkční celek. V ceně zjištěné nákladovým způsobem jsou zahrnuty ceny venkovních úprav jednotlivých rodinných domů. K zjištění jednotkové ceny rodinných domů byl pro výpočet cen pozemků použit způsob Naegeliho třídy pozemků.

Ceny byly stanoveny podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a prováděcího předpisu k tomuto zákonu; vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

11.1 CENA URČENÁ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Cena určená nákladovým způsobem					
č.	Cena domu	Cena garáže	Cena pozemku	Cena venkovních úprav	Celková cena
	[Kč]	[Kč]	[Kč]	[Kč]	[Kč]
	<i>Příloha č. 4</i>	<i>Příloha č. 4</i>	<i>Příloha č. 8</i>	<i>Příloha č. 9</i>	-
RD 1	3,058,130	není	492,290	703,870	4,254,290
RD 2	3,472,660	372,700	1,130,350	532,910	5,508,620
RD 3	4,149,260	není	2,261,040	448,690	6,858,990
RD 4	4,808,660	součást nem.	750,830	224,560	5,784,050
RD 5	5,802,220	součást nem.	3,552,680	476,220	9,831,120
RD 6	6,184,440	součást nem.	1,283,610	480,260	7,948,310

Tab. č. 1 – Cena určená nákladovým způsobem, (zdroj: vlastní zpracování)



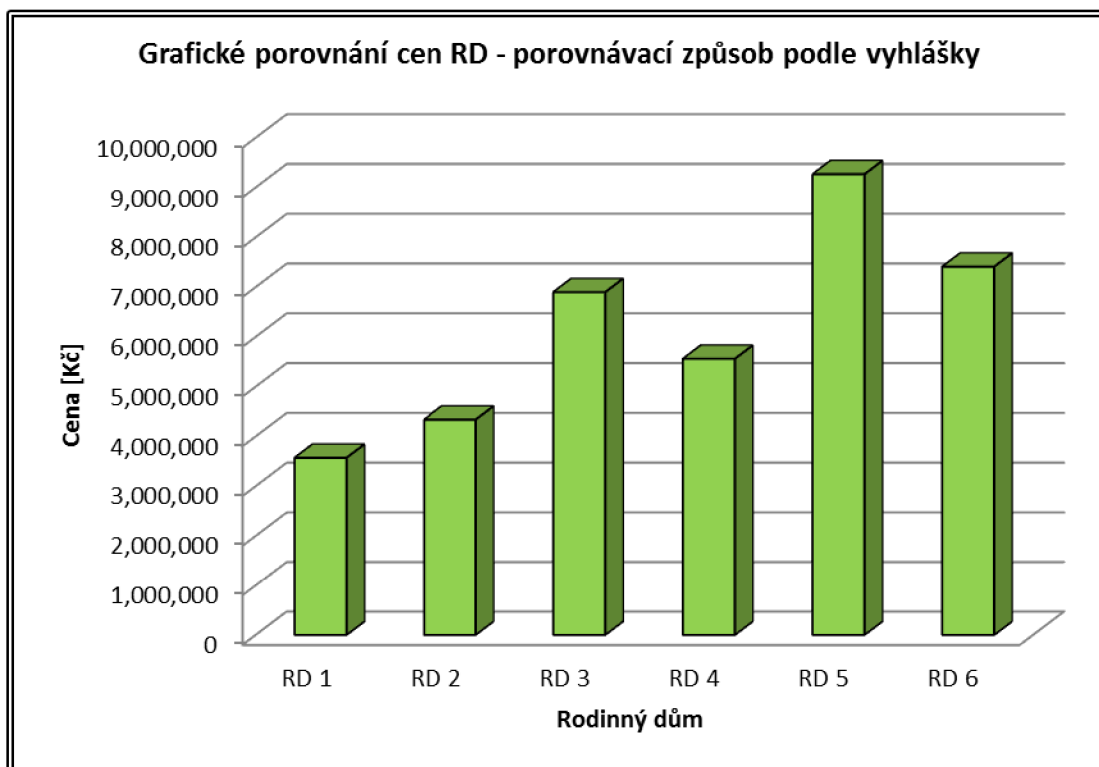
Obr. č. 20 – Grafické porovnání cen RD – nákladový způsob, (zdroj: vlastní zpracování)

Cena rodinných domů je tvořena cenou zjištěnou nákladovým způsobem, ke které je připočítána cena pozemků zjištěná výpočtem podle vyhlášky a cena venkovních úprav. U rodinného domu č. 2, garáž tvoří příslušenství, proto se oceňuje samostatně. Garáže u rodinných domů č. 4, 5 a 6 jsou součástí nemovitostí a rodinné domy č. 1 a 3 garáž nemají. Graf znázorňuje cenu rodinných domů spolu s cenou pozemků a venkovních úprav. Při použití nákladového způsobu ke zjištění cen rodinných domů u těchto konkrétních případů má na cenu největší vliv velikost obestavěných prostorů a velikost pozemků tvořící s objekty jednotný funkční celek. Cena venkovních úprav na celkovou cenu objektů nemá až takový vliv, protože rozdíly v cenách venkovních úprav u jednotlivých rodinných domů nejsou tak velké jako u cen pozemků. Tyto všechny aspekty jsou dobře zobrazeny v grafu.

11.2 CENA URČENÁ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY

Cena určená porovnávacím způsobem podle vyhlášky					
č.	Cena domu	Cena garáže	Cena pozemku	Cena venkovních úprav	Celková cena
	[Kč]	[Kč]	[Kč]	[Kč]	[Kč]
	Příloha č. 5	Příloha č. 5	Příloha č. 8	Příloha č. 9	-
RD 1	2,373,240	není	492,290	703,870	3,569,400
RD 2	2,672,200	258,770	1,130,350	532,910	4,335,460
RD 3	4,186,860	není	2,261,040	448,690	6,896,590
RD 4	4,582,300	součást nem.	750,830	224,560	5,557,690
RD 5	5,236,670	součást nem.	3,552,680	476,220	9,265,570
RD 6	5,644,460	součást nem.	1,283,610	480,260	7,408,330

Tab. č. 2 – Cena určená porovnávacím způsobem dle vyhlášky, (zdroj: vlastní zpracování)



Obr. č. 21 – Grafické porovnání cen RD – porovnávací způsob podle vyhlášky, (zdroj: vlastní zpracování)

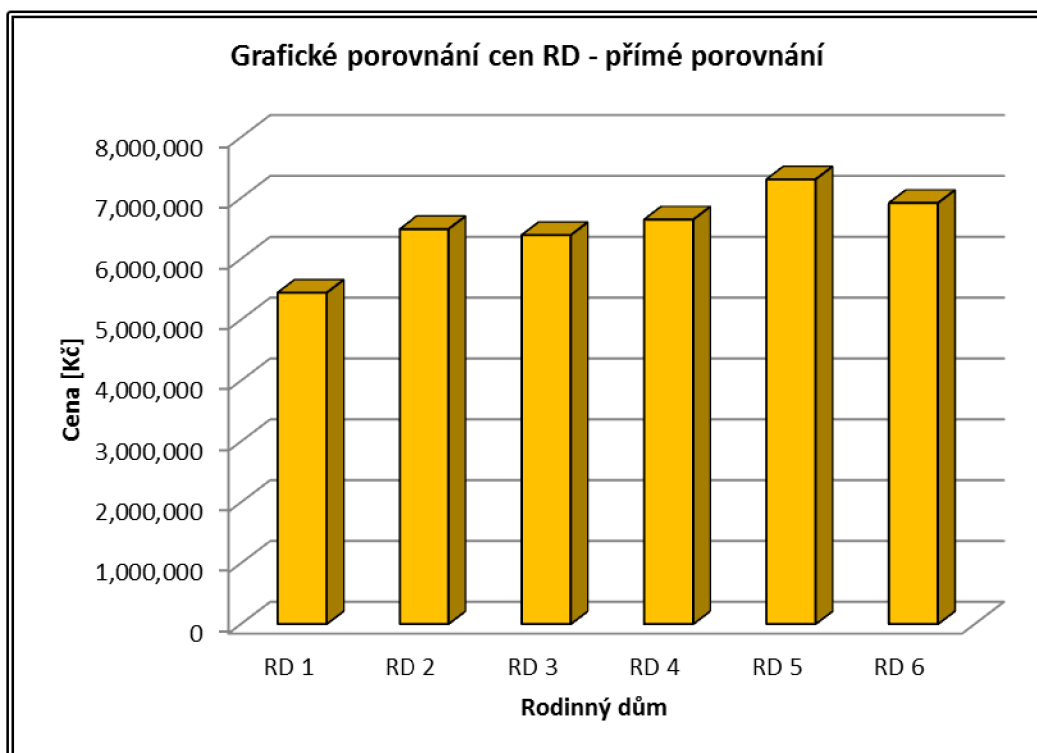
Cena rodinných domů je tvořena cenou zjištěnou porovnávacím způsobem podle vyhlášky, ke které je připočítána cena pozemků zjištěná výpočtem podle vyhlášky. U rodinného domu č. 2 garáž tvoří příslušenství, proto se oceňuje samostatně. Garáže u rodinných domů č. 4, 5 a 6 jsou součástí nemovitostí a rodinné domy č. 1 a 3 garáž nemají. Graf znázorňuje cenu rodinných domů spolu s cenou pozemků. V případě porovnávacího způsobu podle vyhlášky má velikost obestavěného prostoru a velikost pozemků tvořící s objekty jednotné funkční celky stejný vliv na výslednou cenu srovnávaných rodinných domů jako u ceny zjištěné nákladovým způsobem. To je vidět při porovnání obou grafů (mají stejný průběh).

Tento způsob výpočtu by nemohl být použit pro zjištění ceny u rodinného domu č. 6, protože jeho obestavěný prostor je větší než 1100 m³, jak udává vyhláška pro tento způsob výpočtu. Aby mohly být porovnány ceny jednotlivých rodinných domů, tak byla tato podmínka pro RD č. 6 zanedbána.

11.3 CENA URČENÁ PŘÍMÝM POROVNÁNÍM

Cena určená přímým porovnáním	
č.	Cena domu
	[Kč]
	<i>Příloha č. 6</i>
RD 1	5,444,700
RD 2	6,490,600
RD 3	6,392,700
RD 4	6,647,400
RD 5	7,308,900
RD 6	6,920,500

Tab. č. 3 – Cena určená přímým porovnáním, (zdroj: vlastní zpracování)



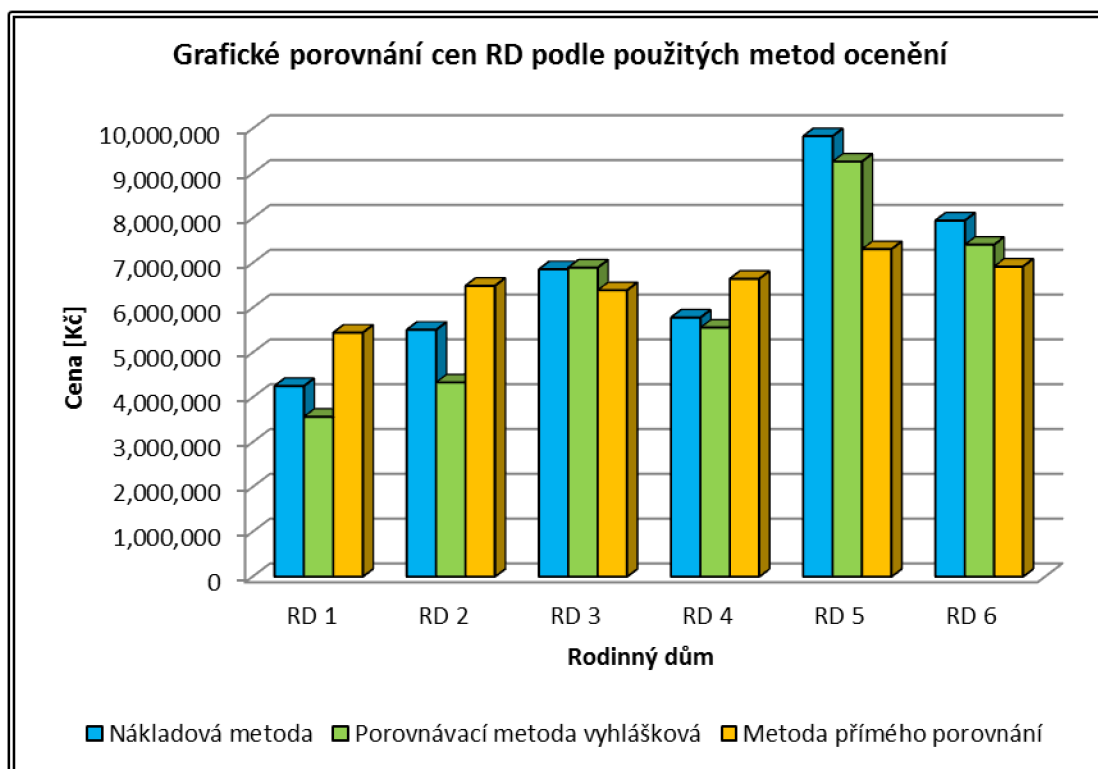
Obr. č. 22 – Grafické porovnání cen RD – přímé porovnání, (zdroj: vlastní zpracování)

Velikost výsledné ceny rodinných domů při výpočtu přímou metodou přesně koreluje se situací, která panuje na realitním trhu toho daného regionu (to je aktuální nabídka a poptávka). Při provádění přímého porovnání bylo použito několik koeficientů, které ovlivnily cenu nemovitostí. Byly použity tyto koeficienty: polohy objektu, velikosti objektu, příslušnost garáže, celkového stavu objektu, velikosti pozemku a úvahy znalce. Informace o nemovitostech použitých v databázi byly zjišťovány pomocí internetu na portálech s realitní inzercí. Jak je vidět z grafu, tak velikost obestavěného prostoru a velikost pozemků tvořící jednotné funkční celky s objekty nemají tak velký vliv na výslednou cenu daných rodinných domů. To je eliminováno použitím koeficientů, které jsou popsány výše.

11.4 SROVNÁNÍ CEN PODLE POUŽITÝCH METOD OCENĚNÍ

Srovnání cen podle metody ocenění			
Č.	Nákladová metoda	Porovnávací metoda vyhlášková	Metoda přímého porovnání
	[Kč]	[Kč]	[Kč]
RD 1	4,254,290	3,569,400	5,444,700
RD 2	5,508,620	4,335,460	6,490,600
RD 3	6,858,990	6,896,590	6,392,700
RD 4	5,784,050	5,557,690	6,647,400
RD 5	9,831,120	9,265,570	7,308,900
RD 6	7,948,310	7,408,330	6,920,500

Tab. č. 4 – Srovnání cen podle použitých metod ocenění, (zdroj: vlastní zpracování)



Obr. č. 23 – Grafické porovnání cen RD podle použitých metod ocenění, (zdroj: vlastní zpracování)

Z porovnání jednotlivých cen dosažených danými oceňovacími metodami vyplývá, že nejvyšší cena byla dosažena nákladovým způsobem. Touto metodou bylo dosaženo nejvyšší ceny u rodinných domů č. 5 a 6. Metodou přímého porovnání se dosáhlo na druhou nejvyšší

cenu rodinných domů. Při této metodě byla dosažena největší cena u rodinných domů č. 1, 2 a 4. Nejnižších cen rodinných domů dosáhla porovnávací metoda podle vyhlášky, která byla nejvyšší cenou pouze u jednoho srovnávaného objektu a to nijak výrazně oproti nákladové ceně. Výsledky tohoto srovnání by měli být brány s určitou rezervou, neboť do výsledných cen jsou započítány venkovní úpravy a pozemky, jejichž cena a velikost se u jednotlivých objektů liší, čímž dochází ke zkreslení výsledků. Lepší porovnání nám nabízí srovnání jednotkových cen za m^3 obestavěného prostoru. Tento způsob porovnání popisuje následující kapitola.

12 SROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ

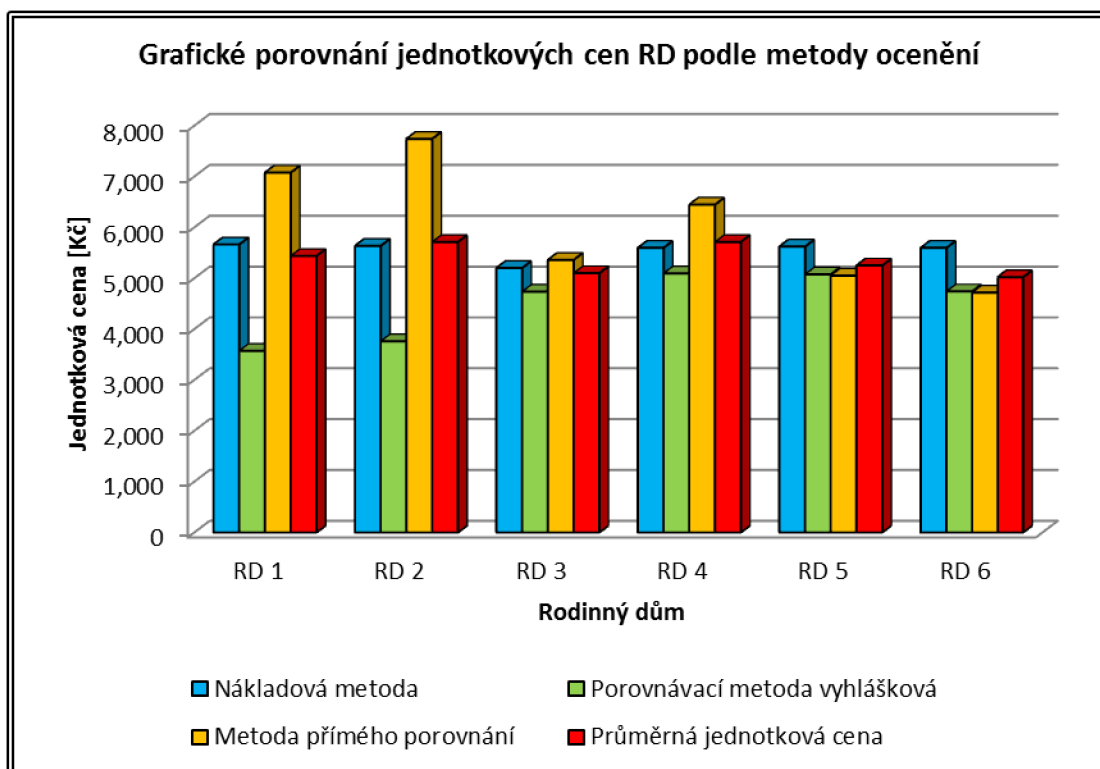
Pro přesnější porovnání byla zvolena metoda porovnání jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru. Tato metoda byla zvolena z důvodu rozdílných velikostí obestavěných prostorů vybraných rodinných domů. Aby srovnávané ceny byly nejpřesnější, je vhodné zjistit, jak velký procentuální podíl na celkové ceně mají venkovní úpravy v nákladové metodě. Velikost zjištěného podílu odečteme od cen zjištěných metodou přímého porovnání a porovnávací metodou podle vyhlášky. Následně snížíme cenu dle přímého porovnání o cenu pozemků získanou podle Naegeliho třídy polohy. Takto získaná jednotková cena není ovlivněna rozdílnou velikostí a cenou jednotlivých pozemků a venkovních úprav u vybraných rodinných domů.

Upravené ceny pro výpočet jednotkové ceny						
Č.	Nákladová metoda (vč. venkovních úprav, bez pozemků)	Cena venkovních úprav	Podíl pozemků a venkovních úprav na celkové ceně	Porovnávací metoda vyhlášková bez venkovních úprav a pozemků	Cena pozemků dle Naegeliho třídy polohy	Přímé porovnání bez venkovních úprav a pozemků
	[Kč]	[Kč]	[%]	[Kč]	[Kč]	[Kč]
RD 1	3,762,000	703,870	18.71	1,929,207	605,500	3,820,497
RD 2	4,005,570	532,910	13.30	2,316,685	858,600	4,768,476
RD 3	4,597,950	448,690	9.76	3,778,286	1,493,300	4,275,570
RD 4	5,033,220	224,560	4.46	4,377,858	812,200	5,538,622
RD 5	6,278,440	476,220	7.59	4,839,468	1,587,700	5,166,820
RD 6	6,664,700	480,260	7.21	5,237,719	1,208,000	5,213,807

Tab. č. 5 – Upravené ceny pro výpočet jednotkové ceny, (zdroj: vlastní zpracování)

Jednotkové ceny RD					
Č.	Obestavěný prostor	Nákladová metoda	Porovnávací metoda vyhlášková	Metoda přímého porovnání	Průměrná jednotková cena
	[m ³]	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]
RD 1	539.87	5,665	3,573	7,077	5,438
RD 2	616.01	5,637	3,761	7,741	5,713
RD 3	797.62	5,202	4,737	5,360	5,100
RD 4	858.99	5,598	5,097	6,448	5,714
RD 5	1,031.83	5,623	5,076	5,053	5,251
RD 6	1,104.75	5,598	4,741	4,719	5,020

Tab. č. 6 – Jednotkové ceny rodinných domů, (zdroj: vlastní zpracování)



Obr. č. 24 – Grafické porovnání jednotkových cen rodinných domů podle metody ocenění, (zdroj: vlastní zpracování)

Po vložení všech jednotkových cen do grafu je zřetelně vidět že metodou přímého porovnání bylo dosaženo nejvyšší jednotkové ceny u 4 z 6 posuzovaných rodinných domů. Jsou to rodinné domy č. 1, 2, 3, a 4. Přičemž u RD č. 1 a 2 tyto ceny výrazně převyšují ostatní ceny. Lze to odůvodnit tím, že rodinné domy těchto velikostí jsou v daných lokalitách velice žádané a poptávka převažuje nad nabídkou. U rodinných domů č. 3 a 4 je cena zjištěná přímým porovnáním také ze všech cen nejvyšší, ale není zde patrný tak markantní rozdíl jako u RD č. 1 a 2, to si lze vysvětlit tím, že takto velké rodinné domy nejsou v daných lokalitách tak vyhledávané. Rodinné domy č. 5 a 6 mají nejvyšší jednotkovou cenu zjištěnou podle nákladové metody. To je zapříčiněno tím, že to jsou dva největší domy podle obestavěného prostoru a tudíž náklady na jejich výstavbu jsou největší. Největší průměrné jednotkové ceny dosáhl rodinný dům č. 4, s cenou 5 714 Kč/m³, velký podíl na této ceně má poloha objektu. Nejmenší jednotkové ceny dosáhl rodinný dům č. 6 s cenou 5 020 Kč/m³, na tuto cenu má největší vliv velikost obestavěného prostoru daného objektu, který je největší ze všech posuzovaných rodinných domů.

12.1 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN DLE POLOHY RODINNÉHO DOMU

Jednotkové ceny RD v závislosti na katastrálním území		
Katastrální území	Průměrná jednotková cena na katastrální území	Metoda přímého porovnání na katastrální území
	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]
Nový Hradec Králové	5,417	6,295
RD č. 1, 3 a 4		
Malšova Lhota	5,366	6,230
RD č. 2 a 6		
Kukleny	5,251	5,053
RD č. 5		

Tab. č. 7 – jednotkové ceny RD v závislosti na katastrálním území, (zdroj: vlastní zpracování)

Všechny posuzované rodinné domy se nacházejí v Hradci Králové. Rodinné domy č. 1, 3 a 4 leží v katastrálním území Nový Hradec Králové, rodinné domy č. 2 a 6 leží v katastrálním území Malšova Lhota a poslední rodinný dům č. 5 leží v katastrálním území Kukleny. Z vypočtených cen výše uvedených je vidět, že nejvyšší průměrná jednotková cena za rodinný dům je v katastrálním území Nový Hradec Králové s cenou 5 714 Kč/m³ obestavěného prostoru. Průměrná jednotková cena za rodinný dům na katastrální území (zjištěná aritmetickým průměrem cen objektů nacházejících se v daném katastrálním území) je 5 417 Kč/m³. Z důvodu rychle ubývajících volných stavebních parcel a zvyšující se poptávce po rodinném bydlení v této lokalitě lze předpokládat, že ceny stávajících rodinných domů budou v průběhu následujících let pozvolna růst. V katastrálním území Malšova Lhota je průměrná jednotková cena za rodinný dům na katastrální území 5 366 Kč/m³ obestavěného prostoru, to je o 51 Kč/m³ (1%) nižší než v katastrálním území Nový Hradec Králové. Zjištění tak malého rozdílu průměrných jednotkových cen u těchto lokalit není až tak překvapující,

jelikož spolu sousedí a nacházejí se v jihovýchodní části Hradce Králové, tedy v oblasti, která je v dnešní době nejvíce vyhledávaná pro rodinné bydlení v Hradci Králové. V katastrálním území Kukleny byla zjištěna nejmenší průměrná jednotková cena za rodinný dům na katastrální území a to 5 251 Kč/m³ obestavěného prostoru. To je o 166 Kč/m³ (3%) nižší než v katastrálním území Nový Hradec Králové. Pro dokreslení vlivu polohy objektu na jeho cenu si ještě uvedeme cenu zjištěnou přímým porovnáním na katastrální území (tato cena je cena tržní, tedy cena, za kterou si kupující pořizují konkrétní rodinné domy, a je do ní ve větší míře promítnut aspekt polohy objektu). Z tabulky je vidět, že nejvyšší cena je zase v katastrálním území Nový Hradec Králové a to s cenou 6 295 Kč/m³ následuje cena 6 230 Kč/m³ v katastrálním území Malšova Lhota a poslední je s cenou 5 053 Kč/m³ katastrální území Kukleny.

Podle grafu je vidět, že nejmenší rozdíly jednotkových cen u zde použitých rodinných domů jsou u nákladové metody. Při zjišťování ceny nákladovou metodou se nebere v potaz poloha objektu v sídelním celku, ale pouze náklady na výstavbu. Zatímco u metody porovnávací vyhláškové a přímého porovnání jsou rozdíly cen výraznější. To je díky použitým faktorům zohledňujícím polohu objektu v sídelním celku, které jsou při těchto výpočtech používány. Tyto faktory zohledňují např.: vzdálenost domu od zastávky hromadné dopravy, vzdálenost objektu od centra, dostupnost centra, konkrétní polohu v sídelním celku a další). Pro přesnější hodnocení by bylo potřeba zpracovat větší množství dat, což z důvodu omezených zdrojů nebylo možné. Domnívám se, že pro přiblížení vlivu polohy na obvyklou cenu novostavby rodinného domu to je dostačující.

ZÁVĚR

První část této diplomové práce byla teoretická a zabývala se vysvětlením pojmů z oceňování a problematikou spojenou s oceňováním. Nejdůležitějším sdělením v této části je popis způsobů, kterými můžeme v České republice oceňovat nemovitosti. Oceňovat lze podle cenového předpisu a tržním oceněním.

Oceňování podle cenového předpisu je přesně určeno postupy výpočtů a určuje základní ceny všech typů nemovitostí. Oceňování podle cenových předpisů se provádí vždy, když se zjišťuje cena pro administrativní použití. Ceny nemovitostí získané tímto způsobem ve většině případů nesouhlasí s cenami získanými tržním oceněním.

Oceňování nemovitostí tržním způsobem není vázáno žádným právním předpisem, při zjišťování ceny nemovitosti záleží na zkušenostech daného odhadce. Ten si při tržním způsobu ocenění určí na základě svých znalostí a zkušeností libovolný počet koeficientů, jejichž velikost má na výslednou cenu nemovitosti vliv. Velikost koeficientů volí podle informací, které získal průzkumem trhu. Takto získaná cena nemovitosti odpovídá reálné prodejní ceně nemovitosti.

V druhé, praktické části jsou aplikovány znalosti získané z teorie výpočtů. Je zde také uveden popis lokalit jednotlivých lokací nemovitostí, popis dispozičních a konstrukčních řešení. Tyto znalosti posloužily pro výpočet cen 6-ti rodinných domů třemi různými způsoby ocenění. Jedná se o metodu nákladovou, porovnávací vyhláškovou a tržní metodu přímého porovnání.

Pro zjištění ceny nákladovou metodou bylo nutné sehnat projektovou dokumentaci jednotlivých rodinných domů, ze které jsem vypočítal velikost obestavěného prostoru, zastavěnou a užitnou plochu jednotlivých rodinných domů. Postup výpočtu se řídil podle § 5 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. 441/2013 Sb.

Při výpočtu ceny porovnávacím způsobem podle vyhlášky jsem použil hodnoty obestavěného prostoru použité při výpočtu ceny nákladovou metodou. Při výpočtu jsem se řídil § 7 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. 441/2013 Sb.

Pro potřebu ocenění přímým porovnáním, jsem vytvořil databázi 15 srovnatelných rodinných domů. Všechny rodinné domy v databázi se nacházejí v Hradci Králové. Informace

o nemovitostech jsem získával z internetových realitních portálů. Abych získal cenu již zmiňovaných 6 rodinných domů, musel jsem je porovnat s domy v databázi a jejich cenu upravit pomocí koeficientů, které zohledňují polohu objektu v sídelním celku, velikost objektu, příslušnost garáže, celkový stav objektu, velikost pozemku a úvahu znalce.

Aby byla cena zjištěná nákladovým a porovnávacím způsobem podle vyhlášky kompletní musel jsem ještě spočítat cenu pozemků tvořících s posuzovanými rodinnými domy jednotný funkční celek. Výpočet ceny jsem provedl pomocí porovnávací vyhláškové metody a Naegeliho třídou polohy. Poté jsem ještě musel zjistit cenu venkovních úprav u jednotlivých rodinných domů.

Z důvodu rozdílných velikostí obestavěných prostorů posuzovaných rodinných domů jsem za pomoci výpočtů zjistil jednotkovou cenu, kterou jsem oprostil o cenu pozemků a venkovních úprav. Díky této úpravě jsem částečně eliminoval zkreslení ceny v závislosti na velikosti pozemků a rozsahu venkovních úprav.

Cílem této diplomové práce bylo posoudit vliv polohy rodinného domu na jeho cenu. Všech 6 posuzovaných domů se nachází v Hradci Králové, z toho 3 domy leží v katastrálním území Nový Hradec Králové, 2 domy leží v katastrálním území Malšova Lhota, a poslední dům leží v katastrálním území Kukleny. Ze srovnání průměrných jednotkových cen na katastrální území můžeme vidět, že nejvyšší cena je v katastrálním území Nový Hradec Králové. Tato cena se skládá z aritmetického průměru všech cen rodinných domů, ležících v jednotlivých katastrálních územích, získaných nákladovou metodou, porovnávací metodou podle vyhlášky a metodou přímého porovnání a to ještě poděleno počtem domů v daných katastrálních územích. Na to, že v této lokalitě dosáhla průměrná jednotková cena v závislosti na katastrálním území nejvyšší hodnoty má významný vliv rychlá a přímá dostupnost centra Hradce Králové a také jistá společenská prestiž bydlení v této lokalitě, což je vidět z grafu (u všech třech rodinných domů v této lokalitě byla ze všech cen nejvyšší cena zjištěná přímým porovnáním). Jen o něco hůře skončila lokalita v katastrálním území Malšova Lhota. To si lze vysvětlit tím, že aspekty, které výrazněji ovlivňující cenu v této lokalitě, jsou o něco málo menší než u Nového Hradce Králové. Nejnižší ceny bylo dosaženo v Kuklenech, to je zapříčiněno horší dostupností centra města a také tato lokalita není až tolik preferována pro výstavbu nových rodinných domů.

Jestliže stejné porovnání provedeme s cenou zjištěnou podle přímého porovnání v závislosti na katastrálním území, zjistíme, že pořadí lokalit bude stejné jako u předešlého

srovnání, tedy nejvyšší cena je v Novém Hradci Králové, následuje Malšova Lhota a poté jsou Kukleny s nejnižší dosaženou cenou. Ovšem je nutné brát v potaz, že tato cena je do jisté míry ovlivněna znalostí trhu odhadcem a také jeho zkušenostmi.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura:

- [1] BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí: 8. vydání. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] HLAVINKOVÁ, V. Tržní oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [3] KLEDUS, R. Obecná metodika soudního inženýrství. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4562-8.
- [4] BENEŠOVÁ, Marie. *Salón republiky: moderní architektura Hradce Králové*. 1. vyd. Hradec Králové: Garamon, 2000, 119 s. ISBN 80-902-5937-5.

Legislativa:

- [5] Občanský zákoník. In: 40/1964 Sb. 1964, v platném znění.
- [6] Občanský zákoník. In: 89/2012 Sb. 2014.
- [7] Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: 183/2006 Sb. v platném znění.
- [8] Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů: zákon o oceňování majetku. In: 151/1997 Sb., v platném znění.
- [9] Zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In: 344/1992 Sb., v platném znění.
- [10] Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. In: 501/2006 Sb. 2006, ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů: oceňovací vyhláška. In: 441/2013 Sb., v platném znění.
- [12] ČSN 73 4055. Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Praha: Vydavatelství úřadu pro normalizaci a měření, 1962.
- [13] Zákon o znalcích a tlumočnících. In: 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- [14] Zákon o živnostenském podnikání. In 455/1991 Sb. 1991, ve znění pozdějších předpisů.
- [15] Zákon o cenách. In: 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Internetové zdroje:

- [16] Výnosová hodnota – důležitý podklad pro odvození tržní ceny nemovitostí. [online]. [cit. 2014-02-16]. Dostupné z: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/7-1/rp/kroupa1.pdf>.
- [17] Královéhradecký kraj [online]. [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.kr-kralovehradecky.cz/>.
- [18] Hradec Králové [online]. [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.hrdeckralove.org/>.
- [19] Český statistický úřad [online]. [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/vdbvo/uvod.jsp>.
- [20] Hradec Králové - wikipedie [online]. [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9.
- [21] Hypoindey.cz [online]. [cit. 2014-05-01]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/realitni-trh-v-cesku-krize-se-nekonala/>.
- [22] Mapy.cz [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/#q=&t=s>.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1	Poloha Královéhradeckého kraje.....	38
Obr. č. 2	Znak Královéhradeckého kraje.....	38
Obr. č. 3	Vlajka Královéhradeckého kraje.....	39
Obr. č. 4	Hradec Králové.....	40
Obr. č. 5	Znak Hradce Králové.....	40
Obr. č. 6	Vlajka Hradce Králové.....	41
Obr. č. 7	Poloha rodinných domů v Hradci Králové.....	46
Obr. č. 8	Poloha RD č. 1 v Hradci Králové.....	48
Obr. č. 9	RD č. 1 – Nový Hradec Králové.....	48
Obr. č. 10	Poloha RD č. 2 v Hradci Králové.....	50
Obr. č. 11	RD č. 2 – Malšova Lhota.....	51
Obr. č. 12	Poloha RD č. 3 v Hradci Králové.....	53
Obr. č. 13	RD č. 3 – Nový Hradec Králové.....	54
Obr. č. 14	Poloha RD č. 4 v Hradci Králové.....	56
Obr. č. 15	RD č. 4 – Nový Hradec Králové.....	56
Obr. č. 16	Poloha RD č. 5 v Hradci Králové.....	58
Obr. č. 17	RD č. 5 – Kukleny.....	59
Obr. č. 18	Poloha RD č. 6 v Hradci Králové.....	61
Obr. č. 19	RD č. 6 – Malšova Lhota.....	61
Obr. č. 20	Grafické porovnání cen RD – nákladový způsob.....	65
Obr. č. 21	Grafické porovnání cen RD – porovnávacím způsobem dle vyhlášky.....	66
Obr. č. 22	Grafické porovnání cen RD – přímé porovnání.....	68
Obr. č. 23	Grafické porovnání cen RD podle použitých metod ocenění.....	69
Obr. č. 24	Grafické porovnání jednotkových cen rodinných domů podle metody ocenění.....	72

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1	Cena určená nákladovým způsobem.....	64
Tab. č. 2	Cena určená porovnávacím způsobem dle vyhlášky.....	66
Tab. č. 3	Cena určená přímým porovnáním.....	67
Tab. č. 4	Srovnání cen podle použitých metod ocenění.....	69
Tab. č. 5	Upravené ceny pro výpočet jednotkové ceny.....	71
Tab. č. 6	Jednotkové ceny rodinných domů.....	71

Tab. č. 7	Jednotkové ceny RD v závislosti na katastrálním území.....	73
-----------	--	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví a katastru nemovitostí.....	82
Příloha č. 2: Projektová dokumentace oceňovaných rodinných domů.....	95
Příloha č. 3: Výpočet obestavěného prostoru a zastavěné plochy.....	115
Příloha č. 4: Oceňování rodinných domů nákladovým způsobem.....	122
Příloha č. 5: Oceňování rodinných domů porovnávacím způsobem podle vyhlášky.....	135
Příloha č. 6: Databáze rodinných domů.....	161
Příloha č. 7: Oceňování rodinných domů přímým porovnáním.....	165
Příloha č. 8: Oceňování pozemku u rodinných domů podle vyhlášky a Naegeliho třídy polohy.....	171
Příloha č. 9: Ocenění venkovních úprav.....	214