



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU REKONSTRUKCE NA VÝŠI OBVYKLÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V HODSLAVICÍCH

IMPACT ANALYSIS OF RENOVATION ON THE NORMAL PRICE OF SINGLE-FAMILY HOUSES IN
HODSLAVICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Veronika Filipová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Michaela Hrubanová

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Veronika Filipová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Michaela Hrubanová**
Akademický rok: 2015/16

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

Analýza vlivu rekonstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v Hodslavicích

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny vybraných rodinných domů dle platného oceňovacího předpisu a orientační zjištění ceny rodinných domů 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 a popis situace na trhu v dané oblasti.

Porovnání obvyklých cen vybraných rodinných domů v závislosti na technickém stavu.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry cenu obvyklou ovlivňují rekonstrukce rodinných domů.

Seznam 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, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Cílem diplomové práce je posouzení, do jaké míry cenu obvyklou ovlivňují rekonstrukce rodinných domů v Hodslavicích. Teoretická část se zaměřuje na základní pojmy a popis použitých metod při oceňování rodinných domů. Praktická část se zabývá vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů a následným výpočtem přímého porovnání tržní ceny rodinných domů. Dalšími úkoly jsou zjištění nákladové ceny dle platného oceňovacího předpisu a zjištění porovnávací ceny dle platného oceňovacího předpisu. V závěru práce je provedeno porovnání cen, podle použitých způsobu ocenění.

Abstract

The aim of the diploma thesis is to assess to what extent does an reconstruction of houses affect the usual price. The theoretical part is focused on the basic terms and description of used methods in valuing of family houses and the practical part deals with creating of database from bid prices of comparable objects and then by calculation the direct comparison of the market price of family houses. Further tasks are to find the cost price in accordance with the valid valuation regulation and also to find the comparative price in accordance with current pricing regulation. In the conclusion of the diploma thesis there is a comparison of prices according to the used valuation method.

Klíčová slova

Rodinný dům, parcela, jednotný funkční celek, nákladová metoda, porovnávací metoda, databáze nemovitostí, rekonstrukce, cena obvyklá, cena zjištěná, hodnota.

Keywords

Family house, parcel, a single functional unit, cost method, comparative method, database of properties, reconstruction, usual price, the price determined, value

Bibliografická citace

FILIPOVÁ, V. Analýza vlivu rekonstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v Hodslavicích. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 70 s.
Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní Ing. Michaelle Hrubanové za cenné rady a připomínky, při vypracování této diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	OCEŇOVACÍ PŘEDPISY	12
2.1	Zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách	12
2.2	Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.....	12
2.3	Vyhláška č. 53/2016 Sb. oceňovací vyhláška	13
2.4	Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících	13
3	ZÁKLADNÍ POJMY	13
3.1	Stavba	13
3.2	Nemovitá věc	14
3.3	Rodinný dům	14
3.4	Pozemek	14
3.5	Parcela	15
3.6	Jednotný funkční celek	15
3.7	Užitná plocha	15
3.8	Podlahová plocha.....	16
3.9	Zastavěná plocha podlaží.....	16
3.10	Databáze nemovitosti	16
3.11	Rekonstrukce	17
3.12	Cena	17
3.12.1	<i>Cena zjištěná</i>	<i>18</i>
3.12.2	<i>Cena pořizovací (= cena historická)</i>	<i>18</i>
3.12.3	<i>Cena obvyklá</i>	<i>18</i>
3.12.4	<i>Cena reprodukční</i>	<i>19</i>
3.12.5	<i>Jednotková cena, základní cena</i>	<i>19</i>
3.13	Hodnota	19

3.13.1	<i>Výnosová hodnota</i>	20
3.13.2	<i>Věcná hodnota</i>	20
3.14	Obestavěný prostor stavby	21
3.14.1	<i>Připočítávají se</i>	21
3.14.2	<i>Neodečítají se</i>	21
3.14.3	<i>Neuvažují se</i>	21
3.14.4	<i>Obestavěný prostor zastřešení</i>	21
3.14.5	<i>Obestavěný prostor vrchní stavby</i>	22
3.14.6	<i>Obestavěný prostor spodní stavby</i>	23
4	METODY OCEŇOVÁNÍ STAVEB	23
4.1	Oceňování nemovitostí tržními způsoby	23
4.1.1	<i>Porovnávací metoda</i>	23
4.1.2	<i>Nákladová metoda</i>	24
4.1.3	<i>Výnosová metoda</i>	27
4.2	Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů	28
4.2.1	<i>Nákladová metoda</i>	28
4.2.2	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu</i>	29
4.2.3	<i>Porovnávací metoda</i>	30
5	METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKU	31
5.1	Oceňování pozemku Naegeliho metodou	31
5.2	Oceňování pozemku podle cenových map	32
5.3	Oceňování pozemku podle cenových předpisů	32
6	LOKALITA HODSLAVICE	33
7	DATA BÁZE RODINNÝCH DOMŮ	35
8	RODINNÉ DOMY	45
8.1	Rodinný dům č.1	45
8.1.1	<i>Dispoziční řešení</i>	47

8.1.2	<i>Materiálové řešení</i>	47
8.2	Rodinný dům č. 2	48
8.2.1	<i>Dispoziční řešení</i>	49
8.2.2	<i>Materiálové řešení</i>	49
8.3	Rodinný dům č. 3	50
8.3.1	<i>Dispoziční řešení</i>	51
8.3.2	<i>Materiálové řešení</i>	51
8.4	Rodinný dům č.4 – před rekonstrukcí	52
8.4.1	<i>Dispoziční řešení</i>	53
8.4.2	<i>Materiálové řešení</i>	53
8.5	Rodinný dům č.4 – po rekonstrukci.....	54
8.5.1	<i>Dispoziční řešení</i>	55
8.5.2	<i>Materiálové řešení</i>	55
9	VÝSLEDKY VÝPOČTU CEN RODINNÝCH DOMŮ A POZEMKŮ.....	56
9.1	Ceny rodinných domů vypočtené nákladovou metodou podle cenových předpisů	57
9.2	Ceny rodinných domů vypočtené porovnávací metodou podle cenových předpisů	58
9.3	Ceny rodinných domů vypočtené porovnávací tržní metodou	60
9.4	Vliv rekonstrukce na cenu nemovitosti	62
9.5	Ceny pozemku	63
10	ZÁVĚR	65
11	LITERATURA	67
11.1	Použitá literatura.....	67
11.2	Právní předpisy	67
11.3	Internetové zdroje	68
12	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	68
13	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	69
14	SEZNAM TABULEK	70
15	SEZNAM GRAFŮ	70

16 SEZNAM PŘÍLOH.....	70
-----------------------	----

1 ÚVOD

Cílem této práce je analýza vlivu rekonstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v Hodslavicích. Zabývá se oceněním čtyř rodinných domů. Jeden z těchto domů je před a po rekonstrukci. Pro výpočet ceny budou použity tři metody. První z nich bude porovnávací, podle oceňovací vyhlášky. Druhá nákladová, podle oceňovací vyhlášky. Třetí metoda porovnávací, podle tržního ocenění.

Práce bude rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část bude věnována základním pojmům, které souvisí s touto prací. Dále budou vysvětleny metody výpočtu, podle kterých se bude počítat cena rodinných domů a pozemků.

V praktické části se sestaví databáze rodinných domů v oceňované lokalitě, z dostupné inzerce, na realitním trhu. Bude popsána lokalita obce Hodslavice a dispoziční a materiálové řešení oceňovaných rodinných domů. Vypočte se a vyhodnotí se cena nemovitosti podle tří metod ocenění. Dále zde bude zhodnoceno, jaký vliv má rekonstrukce na cenu nemovitosti. Určí se cena pozemku, podle oceňovací vyhlášky a Naegeliho metody.

V přílohách budou plány rodinných domů, výpisy z katastru nemovitosti, které slouží jako podklad pro výpočet. Dále zde budou přiloženy konkrétní výpočty jednotlivých rodinných domů a pozemků.

2 OCEŇOVACÍ PŘEDPISY

Z hlediska zaměření této práce je třeba nejprve definovat vymezení problematiky tak, jak jí určuje zákon. Jedná se o následující tři zákony: zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnicích a jednu vyhlášku: vyhláška č. 53/2016 Sb. oceňovací vyhláška.

2.1 ZÁKON Č. 526/1990 SB. ZÁKON O CENÁCH

V zákonu č.526/1991 Sb. zákon o cenách je předmět úpravy definován 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.*“¹

Dále se tento zákon vztahuje na postupy pro převody práv a převody a přechody vlastnictví k nemovitostem, včetně užívacích práv k nemovitostem.

Vymezuje povinnosti a práva právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.²

2.2 ZÁKON Č. 151/1997 SB. O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

„*Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.*¹ Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“³

1 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1.

2 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3.

3 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1.

2.3 VYHLÁŠKA Č. 53/2016 SB. OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA

Oceňovací vyhláška č. 53/2016 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku nabyla účinnosti 1. 1. 2016. „*Stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot*⁴.“

2.4 ZÁKON Č. 36/1967 SB. O ZNALCÍCH A TLUMOČNÍCÍCH

Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících zajišťuje řádný výkon znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci, znalecké a tlumočnické činnosti, prováděné v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob. Dále upravuje podmínky výkonu znalecké a tlumočnické činnosti, práva a povinnosti znalců a tlumočnicků, podmínky činnosti znaleckých ústavů, působnost ministerstva spravedlnosti a krajských soudů při výkonu státní správy znalecké a tlumočnické činnosti, odpovědnost za správní delikty při výkonu znalecké a tlumočnické činnosti. Znaleckou a tlumočnickou činnost mohou vykonávat pouze znalci a tlumočníci zapsaní do seznamu znalců a tlumočnicků a ústavy. Osoby nezapsané do seznamu znalců a tlumočnicků mohou být v řízení před orgány veřejné moci ustanoveny znalci nebo tlumočníky jen výjimečně, za podmínek stanovených v § 24⁵.

3 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou uvedeny pojmy, které jsou využívány v této diplomové práci.

3.1 STAVBA

V zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v § 3 se stavby dělí na stavby pozemní, jednotky a venkovní úpravy. Pozemní stavba je budova, která je navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Je prostorově soustředěná a s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Do venkovních úprav patří věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, vodní nádrže, rybníky a jiné stavby⁶.

⁴ Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1.

⁵ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1,2.

⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 3 odst. 1.

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. § 2 je stavba definována jako veškeré stavební dílo, které vzniká montážní nebo stavební technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité materiály, konstrukce a stavební výrobky. Za stavbu je také považován výrobek, který plní funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.⁷

3.2 NEMOVITÁ VĚC

Dle § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákona je nemovitá věc definována takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“⁸

3.3 RODINNÝ DŮM

„Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“⁹

3.4 POZEMEK

V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou v § 9 pozemky rozděleny na:

„a) stavební pozemky,

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,

⁷ Zákon č. 183/2006, Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 3

⁸ Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 498 odst. 1

⁹ VLČEK, Milan, Ivan MOUDRÝ, Miloslav NOVOTNÝ, Petr BENEŠ a Věra MACEKOVÁ. *Poruchy a rekonstrukce staveb*. Brno: ERA group spol. s.r.o., 2001. ISBN 80-86517-10-1. S 3

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)²⁶⁾.¹⁰

V zákoně o katastru nemovitosti č.256/2013 Sb. § 2 je pozemek definován jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, hranicí rozsahu zástavního práva, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků¹¹

3.5 PARCELA

Parcela je definována v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. § 2 jako pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě, má parcelní číslo a je polohově a geometricky určen. Tento zákon rozlišuje dva druhy parcel a to stavební parcelu, která je evidována jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemkovou parcelu, která není stavební parcelou.¹²

3.6 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK

„Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“¹³

3.7 UŽITNÁ PLOCHA

Užitná plocha je součet všech ploch obytných budov, (kuchyň, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových

¹⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 9 odst. 1

¹¹ Zákon č. 256/2013 o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, § 2

¹² Zákon č. 256/2013 o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, § 2

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 9 odst. 2.

jednotek). Započítávají se vestavěné skříně a kuchyňské linky, ale nezapočítávají se stěny, sloupy a komíny.¹⁴

3.8 PODLAHOVÁ PLOCHA

V oceňovací vyhlášce 53/2016 Sb. je podlahová plocha uvedena jako, „*plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*“¹⁵

3.9 ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODLAŽÍ

Zastavěná plocha v oceňovací vyhlášce 53/2016 Sb. přílohy 1 je vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů bez některých obvodových stěn je vnějším obvodem obalová čára, vedená vnějším lícem svislých konstrukcí.

U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.¹⁶

3.10 DATABÁZE NEMOVITOSTI

K výpočtu podle tržního ocenění rodinných domů je nutné mít vytvořenou databázi. Ta se sestavuje z inzerce na realitním trhu. Inzerce jsou rozděleny například podle druhu nemovitosti (chata, rodinný dům) nebo na prodej a pronájem

¹⁴ Definice ploch | vasdomovnik.cz [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <http://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>

¹⁵ Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příloha 1.

¹⁶ Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příloha 1.

Podle této databáze se pak oceňovaný rodinný dům porovnává pomocí koeficientů odlišností. Měla by být sestavená z obdobných domů, v totožné, popřípadě obdobné lokalitě, jako oceňovaný objekt. Cena rodinných domů v čase klesá a to k hodnotě, za kterou se pak prodá a z inzerce zmizí.

Databáze nemovitosti je zpracovaný statistický a utříděný soubor nemovitosti (cena nemovitost, poloha nemovitosti, výměra nemovitosti,...).¹⁷

3.11 REKONSTRUKCE

Rekonstrukce je technologická a konstrukční úprava dosavadní stavby nebo části stavby, která má obvykle za následek změnu technických parametrů, popřípadě změnu účelu a funkci stavby. Jsou to obnovovací práce, prováděné za účelem uvedení objektu do původního stavu. Rekonstrukce je často spojována s modernizací.¹⁸

3.12 CENA

V knize podle Bradáče se pod pojmem cena rozumí nabízená, požadována nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou jiné osoby přisuzují dané věci. Částka je historickým faktem, i když je nebo není zveřejněná¹⁹.

V zákoně o cenách je cena definována

„Cena je peněžní částka

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

b) určená podle zvláštního předpisu¹) k jiným účelům než k prodeji.“²⁰

Cena se člení dle stavu transakce (nabízená, poptávaná, sjednaná), dle časového okamžiku (historická, současná, prognózovaná), podle volnosti (volné a regulované), podle

17 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 355

18 VLČEK, Milan, Ivan MOUDRÝ, Miloslav NOVOTNÝ, Petr BENEŠ a Věra MACEKOVÁ. Poruchy a rekonstrukce staveb. Brno: ERA group spol. s.r.o., 2001. ISBN 80-86517-10-1. S 3.

19 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 53

20 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 2

způsobu zveřejnění (zveřejněné a tajné) a podle specifických podmínek (např. cena dražební, cena zvláštní obliby, cena uzavřená v tísni).²¹

3.12.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná, tedy administrativní či úřední se stanoví dle zákona o oceňování majetku „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“²².

3.12.2 Cena pořizovací (= cena historická)

V zákoně o účetnictví 563/1991 Sb. je „pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“²³

Je-li toto vymezení vztaženo na rodinný dům, pak pořizovací cena rodinného domu je cena v okamžiku pořízení bez opotřebení.²⁴

3.12.3 Cena obvyklá

Cena obvyklá neboli tržní cena, která nemá žádným předpisem stanovený přesný postup zjištění. V praxi se stanovuje metodou přímého porovnání, kde se využívá především inzerovanými nemovitými věcmi nebo pomocí databáze již zrealizovaných obchodů s nemovitostmi

Cena obvyklá je definována v zákoně o oceňování nemovitosti, kdy obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodějí obdobného nebo stejného majetku nebo při poskytování obdobné nebo stejné služby v tuzemsku ke dni ocenění, v obvyklém obchodním styku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

21 KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. Druhé. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-5040-0 S.18.

22 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 3.

23 Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 25 odst. 5

24 BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM,, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. S 50

prodávajícím a kupujícím a vliv zvláštní oblíbenosti (zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim).²⁵

3.12.4 Cena reprodukční

Cena reprodukční neboli reprodukční pořizovací cena. Je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění. Z reprodukční ceny se neodečítá opotřebení. Nejčastěji se zjišťuje pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU)- jednotkových cen za 1m² zastavěné plochy, 1m³ obestavěného prostoru nebo pomocí agregovaných položek či pomocí podrobného položkového rozpočtu²⁶

3.12.5 Jednotková cena, základní cena

Cena jednotková je cena za jednotku (m, m², m³, ha, t a ks). V oceňovací vyhlášce 345/2015 Sb. jsou termíny základní cena (jednotková cena, pro objekt standardního provedení) a základní cena upravená (jednotková cena získaná ze základní ceny úpravou např.: pomocí koeficientu srážek a přírážek.)²⁷

3.13 HODNOTA

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být

²⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, §2 odst. 1.

²⁶ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 60

²⁷ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 66

vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“²⁸

Hodnota se člení podle hlediska zájmu o objekt a způsob jeho využití (nákladová, výnosová, porovnávací), podle subjektu z jehož pohledu se ocenění provádí (hodnoty stanovené z pohledu vlastníka, z pohledu kupujícího se zvláštním zájmem, investora, zástavního věřitele a státu) a podle vstupních údajů (hodnoty založené na analýze trhu a nezaložené na analýze trhu)²⁹

3.13.1 Výnosová hodnota

Jistina, kterou je nutno uložit při stanovené úrokové míře, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se C_v .³⁰

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitostí za rok}}{\text{úroková míra za rok}} \times 100$$

3.13.2 Věcná hodnota

„Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“³¹ Označovaná také jako cena časová $C\check{C}$.

²⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 54

²⁹ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Druhé. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2014. ISBN 978-80-214-5040-0 S. 18.

³⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 60

³¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 60

3.14 OBESTAVĚNÝ PROSTOR STAVBY

Obestavěný prostor stavby (OP) se vypočítá jako součet obestavěného prostoru základů (Oz), vrchní stavby (Ov), spodní stavby (Os) a zastřešení (Ot).³²

$$OP = Oz + Ov + Os + Ot$$

3.14.1 Připočítávají se

Nezakryté pavlače a balkony, které vyčnívají přes líc zdi více než 0,5 m a to objemem zjištěným, vynásobením půdorysné plochy výškou 1m.³³

3.14.2 Neodečítají se

Lodžie, zapuštěné balkóny, verandy, výklenky a otvory v obvodových zdech, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.³⁴

3.14.3 Neuvažují se

Neuvažují se vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně nadstřešního zdiva (atiky, komíny a ventilace, které přesahují požární a štítové zdivo), římsy, pilastry, půsloupy, balkony, přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše do 0,5 m přes líc zdi.³⁵

3.14.4 Obestavěný prostor zastřešení

„Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky.

32 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 35

33 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příl.:1

34 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příl.:1

35 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příl.:1

*Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.*³⁶

Obestavěný prostor zastřešení je ohraničen:

- Dole horním povrchem nosné stropní konstrukce nad podkrovím nebo posledním podlažím. U objektu, kde není stropní kce nad posledním podlažím a střešní kce je opatřena podhledem je ohraničená úrovní spodní plochy podhledu. U objektů, jejichž vnitřní prostor probíhá do střešní kce a lze prostor oddělit od vrchní části objektu, je ohraničen spodním lícem kce.
- Nahoře vnějšími plochami střech (u sedlových, valbových, obloukových, pultových a segmentových) nebo úrovní mezi nejvyšším a nejnižším místem spádu (u plochých střech).
- Po stranách vnějšími plochami obvodových kcí.³⁷

3.14.5 Obestavěný prostor vrchní stavby

V části nad níž je plochá nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, je ohraničena vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby, po stranách vnějšími plochami stavby. Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen dole spodním lícem podlahy 1.NP,

- u částečně podsklepených staveb se připočte 0,1 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží
- u nepodsklepených staveb nebo jejich částí je podlaha 1.NP výše než přilehající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou, který je dole ohraničen průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1.NP.³⁸

36 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příl.:1

37 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 36

38 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příl.:1

3.14.6 Obestavěný prostor spodní stavby

Nahoře je ohraničen spodním lícem podlahy 1.NP, po stranách vnějším pláštěm bez izolační přízdívky. Větrací a osvětlovací prostory a zdi o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem. Dole jsou ohraničeny spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostorem, který není podlažím, pokud podlahová konstrukce chybí nebo není měřitelná, připočítá se 0,1 m³⁹.

4 METODY OCEŇOVÁNÍ STAVEB

Nemovité věci se oceňují tržním způsobem nebo podle cenových předpisů.

4.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ TRŽNÍMI ZPŮSOBY

Oceňování tržním způsobem je rozděleno na porovnávací, nákladovou a výnosovou metodu.

4.1.1 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je nejčastěji používaný způsob oceňování nemovitosti v tržním prostředí. Při správné aplikaci odráží stav na trhu. Lze ji použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti. Známé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti a výsledkem je porovnávací hodnota. Je důležité, aby byly voleny porovnávané nemovité věci ve stejných nebo alespoň ve velmi podobných polohách.⁴⁰

Základní způsoby porovnávací metody jsou metoda přímého porovnávání a metoda nepřímého porovnávání.

39 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, příl.:1

40 Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o. [online]. c1997-2016 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z: http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX

Princip přímého porovnání - Jednotlivé objekty z databáze jsou porovnávány s oceňovanou nemovitou věcí, přičemž různé odlišnosti (změny ceny na polohu nemovitosti, velikost nemovitosti, stavebně technický stav, vybavenost stavby, atd.) jsou vyjádřeny koeficientem odlišnosti.

Princip nepřímého porovnání - Z vytvořené databáze pomocí koeficientů odlišnosti je vytvořen referenční objekt pro danou lokalitu, daný typ nemovité věci tzv. etalon. Pomocí tohoto etalonu lze oceňovat nemovitosti určené k ocenění opět za použití koeficientů odlišnosti.

4.1.2 Nákladová metoda

Aplikace nákladového přístupu vychází z údajů minulosti – hodnota nemovitosti se odvozuje od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a od nákladů vynaložených na stavbu, tzn. na jeho zhodnocení. Věcná hodnota reprezentuje technicky pojatý názor na tvorbu ceny.⁴¹

Výpočet podle nákladové metody se používá pro developera v rámci tržní ceny, je vypočtena podle individuální cenové kalkulace, podrobným položkovým rozpočtem, souhrnným rozpočtem nebo metodou agregovaných položek.

Individuální cenová kalkulace

Výpočet podle individuální cenové kalkulace je možné použít v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení (tzn. především u staveb nově budovaných, kdy je k dispozici přesná stavebně technická dokumentace). Je to nejpodrobnější, nejpřesnější a nejpracnější metoda, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhů a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou z katalogu cen stavebních prací, součtem se pak obdrží reprodukční cena. Umožňuje stanovení jednotkové ceny; náklady na jednotlivé položky se rozdělují na dvě skupiny – náklady přímé (zjistitelné přímo na danou položku

41 Tržní ocenění [online]. c1997-2014 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z: <http://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-nemovitosti/pristupy-k-trznimu-oceneni/>

a související s jejím objemem) a nepřímé (mají společný nebo hromadný charakter). Náklady přímé a nepřímé lze sestavovat do kalkulačního vzorce.⁴²

Tabulka 1: Kalkulační vzorec stavebního objektu

Cena						
Náklady celkem						Zisk
Přímé náklady				Nepřímé náklady		
Přímý materiál	Přímé mzdy	Náklady na stroje	Ostatní přímé náklady	Režie výrobní	Režie správní	

přímé náklady: přímý materiál, přímé mzdy, náklady na stroje, ostatní přímé náklady (podíl zaměstnavatele na sociálním a zdravotním pojištění, odpisy strojů a zařízení, cestovní a podobné výlohy)⁴³.

- *nepřímé (režijní) náklady*: výrobní režie (spotřeba paliv, energií, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, mzdové náklady související s řízením, osobní náklady, náklady na záruční opravy, pojistné, ostatní finanční náklady); správní režie (náklady související s řízením a správou, mzdy administrativy apod.)⁴⁴

Podrobný položkový rozpočet

Jedná se o podrobné ocenění, pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Pro položkové rozpočty je nutná prováděcí dokumentace. Cena položek je stanovena individuální kalkulací nebo pomocí směrných orientačních cen

Cena zohledňuje stav nabídky a poptávky na trhu stavebních prací a materiálů, je konstruována jako nákladová s kalkulací přiměřeného zisku. Zatřídění položek je

42 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 144

43 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 144

44 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 145

provedeno pomocí 9-místného čísla položky, je zde popis položky, měrná jednotka, cena na 2 des. místa a hmotnost pro výpočet přesunu hmot.

Další možností zjištění ceníkových položek jsou sborníky cen stavebních prací firmy RTS, a. s.⁴⁵

Souhrnný rozpočet

Celkové náklady se sestavují do jednotlivých jedenácti celků (pouze doporučené, jedná se o stanovení ceny z pohledu dodavatele a investora)

- I. Projektové a průzkumné práce (autorský dozor, geologické a geodetické práce)
- II. Provozní soubory (náklady na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy)
- III. Stavební objekty
- IV. Stroje a zařízení (náklady na stroje a zařízení, které nejsou součástí stav. objektů)
- V. Umělecká díla (tyto náklady se stanoví individuálně)
- VI. Vedlejší náklady (náklady na zřízení staveniště, provozní vlivy, územní vlivy, doprava)
- VII. Ostatní náklady (služby a práce nestavebních organizací)
- VIII. Rezerva (náklady nepředvídatelné; stanoví se % z hlavy III)
- IX. Jiné investice (náklady na získání pozemků)
- X. Náklady z investičních prostředků (náklady, s nimiž se nepočítalo – např. arch. naleziště)
- XI. Náklady z neinvestičních prostředků (poplatky za skládky, revize, úroky z úvěrů)⁴⁶

Metoda agregovaných položek

Výpočet pomocí agregovaných položek je rychlé a poměrně přesné ocenění. Využívá se, když není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce.

⁴⁵ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 146

⁴⁶ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 148

Pro ocenění se pak použijí agregované položky, kde jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci (např. položka ŽB základových pásů v rámci agregace obsahuje i bednění, výztuž, odbednění).

Slouží pro zjištění opravných koeficientů na odlišné vybavení oceňovaného objektu oproti srovnávacímu při oceňování podle THU.⁴⁷

4.1.3 Výnosová metoda

Výpočet výnosovou metodou se provádí zpětně, jelikož výnosy budou uskutečněny v budoucnu. Jsou diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit. Výnosová hodnota reprezentuje podnikatelský, ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti, která má vynášet výnos.⁴⁸

$$C_v = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti}}{\text{úroková míra}} \times 100$$

Tento vztah se použije za předpokladu, že se bude předpokládat dlouhodobé využití těchto výnosů a výnosy z nájmu budou po celou dobu konstantní.⁴⁹

Pokud nemovitost nebude prodána a bude provozována po celou dobu a víme nebo předpokládáme, jaký bude čistý výnos po jistou dobu nebo uvažujeme čistý výnos stejný jako v současnosti a s předpokladem, že se bude zvyšovat inflace, lze použít vzorec:⁵⁰

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{g^t} \right)$$

C_v = výnosová hodnota

n = počet budoucích roků, po které budou dosahovány výnosy

47 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 149

48 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 288

49 BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 289

50 BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. S 290

t = rok, ze kterého je počítán výnos

z_t = zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t

q = úročitel ($q = 1+i = 1+u/100$)⁵¹

4.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Oceňování nemovitosti podle cenových předpisů se vypočítá podle vyhlášky č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Dělí se do tří skupin: nákladová metoda, kombinace nákladového a výnosového způsobu a porovnávací metoda.

4.2.1 Nákladová metoda

Cena stavby nákladovou metodou je popsána v §10 a §11. Vynásobením počtu měrných jednotek, který je uveden v příloze č. 1 vyhlášky č. 53/2016 Sb., základní cenou upravenou, v závislosti na účelu užití stavby.

Cena stavby (CS) se vypočítá jako cena stavby, určena nákladovým způsobem (CS_N), vynásobená koeficientem úpravy ceny stavby (pp).⁵²

$$CS_N = ZCU \times Pmj \times \left(1 - \frac{O}{100}\right)$$

ZCU = základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21

Pmj = počet měrných jednotek stavby

O = opotřebení stavby v %

Koeficient úpravy ceny je součin indexu trhu podle §4 odst. 1 a indexu polohy § 4 odst. 1⁵³

ZCU rodinného domu se vypočítá:

51 BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. S 290

52 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 10

53 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 11

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$$

K4 = koeficient vybavení

$$K4 = 1 + (0,54 \times n)$$

n = součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedené v tabulce č. 3 v příloze č. 21 ve vyhlášce č. 53/2016 Sb.

K5 = polohový koeficient uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 ve vyhlášce č. 53/2016 Sb.

Ki = koeficient změny cen stavby podle přílohy č. 41 ve vyhlášce č. 53/2016 Sb.

Podle vzorce se základní cena upravená počítá pro rodinný dům, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³ nebo jedna-li se o původní zemědělskou usedlost nebo není – li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 podle vyhlášky č. 53/2016 Sb. stanovena základní průměrná cena nebo jsou – li tyto stavby rozestavěné.

Za rodinný dům se považuje stavba, která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. Více než jedna polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena.⁵⁴

4.2.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu se používá pro stavby, které jsou pronajaté. Metodu výpočtu popisuje § 31 a 32.

Výnosový způsob (CV) se počítá jako podíl ročního nájmu v Kč za rok, který je upravený (N) a mírou kapitalizace v procentech (p) uvedená v příloze č. 22 vyhlášky č.53/2016 Sb.

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

Roční nájemné se bere z nájemních smluv nebo jiných dokladů o placení nájmu. Nezahrnují se zde ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitých věcí.⁵⁵

54 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 13

55 Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 32

4.2.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metodu popisuje § 34

Cena stavby stanovená porovnávacím způsobem (CSp) se vypočítá:

$$CSp = OP \times ZCU \times IT \times IP$$

OP = obestavěný prostor v m³

ZCU = základní cena upravená stavby v Kč / m³

IT = index trhu podle §4 odst. 1⁵⁶

$$IT = P6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 Pi \right)$$

Pi = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 vyhlášky č.53/2016 Sb.

P6 = povodňové riziko uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 vyhlášky č.53/2016 Sb.⁵⁷

IP = index polohy § 4 odst. 1

$$IP = P1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} Pi \right)$$

Pi = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 3 v příloze č. 3 vyhlášky č.53/2016 Sb.

P1 = druh a účel užití stavby uvedeného v tabulce č. 3 v příloze č. 3 vyhlášky č.53/2016 Sb.⁵⁸

Porovnávací metodou se počítají rodinné domy, které jsou dokončené. Za rodinný dům se považuje stavba, která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. Více než jedna polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. S výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti o obestavěném prostoru do 1100 m³ včetně.

⁵⁶Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 34

⁵⁷ Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 4

⁵⁸Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 4

Základní cena upravená rodinného domů se vypočítá podle vzorce

$$ZCU = ZC \times IV$$

ZC = základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24

Iv = index konstrukce a vybavení se určí takto:

$$Iv = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} Vi \right) \times V13$$

Vi = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 vyhlášky č.53/2016 Sb.

V13 = stavebně technický stav uveden v tabulce č. 2 v příloze č. 24 vyhlášky č.53/2016 Sb.⁵⁹

5 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKU

Pozemky se oceňují podle cenových map, cenových předpisů a pomocí Naegeliho metody.

5.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKU NAEGELIHO METODOU

Naegeliho metoda nazývaná také metoda třídy polohy, spočívá v ceně stavebního pozemku, který je ve vztahu k celkové ceně nemovité věci. Výhodou této metody je, že ji lze použít ve většině ocenění stavebních pozemků, hlavně pak tam, kde nejsou k porovnání žádné jiné pozemky se známou prodejní cenou. Procentuální podíl ceny pozemku se určí pomocí sedmi klíčů třídy polohy (dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslové území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory a redukční faktory). Aritmetickým průměrem z výsledných hodnot klíčů se vypočítá výsledná třída polohy. Interpeluje se pomocí tabulky (Tabulka 2) a zjistí se výsledné procento, které zaujímá pozemek z celkové ceny.⁶⁰

⁵⁹Vyhláška č. 53/2016 Sb.,k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 35

⁶⁰BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 423

Tabulka 2: Podíl pozemku z celkové ceny

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35-55

5.2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKU PODLE CENOVÝCH MAP

V zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku se stavební pozemek ocení jako násobek výměry pozemku a ceny za m². Tato cena je uvedená v cenové mapě, kterou vydala obec. Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami.⁶¹

5.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKU PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Pokud stavební pozemek není uveden v cenové mapě a pokud se jedná o obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky 53/2016 Sb., vypočte se cena pozemku podle vzorce:⁶²

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC - základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v - základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této

O₁ - hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce,

O₂ - hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce

O₃ - hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce

O₄ - hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci

O₅ - hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce

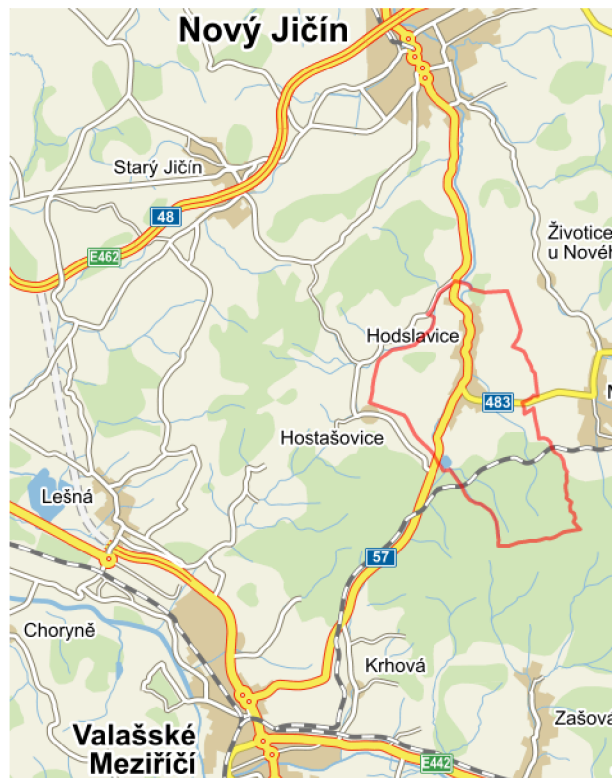
⁶¹ Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 10 ost. 1, 2

⁶² Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 3

O₆ - hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci

6 LOKALITA HODSLAVICE

Obec Hodslavice leží v severozápadním úpatí Moravskoslezských Beskyd v nadmořské výšce 337 m n. m. Nachází se v Moravskoslezském kraji mezi městy Novým Jičínem a Valašským Meziříčím. Tvoří západní část Štramberské vrchoviny. Tato oblast patří do tzv. Podradhošťské vrchoviny. První písemná zmínka o této obci pochází z roku 1411.⁶³



Obrázek 1: Orientační mapa lokality⁶⁴

Hodslavicemi protéká potok Zrzávka, který pramení v Domorazském sedle na úpatí Veřovických vrchů. Je to chráněná přírodní památka. Jedná se o dva prameny, které jsou

⁶³ BARTOŇ, Josef a . Čtení o Hodslavicích. IMPRESO s.r.o. Ostrov nad Oslavou, 1998. S.23

⁶⁴ Mapy.cz [online]. [cit. 2016-05-23]. Dostupné z:

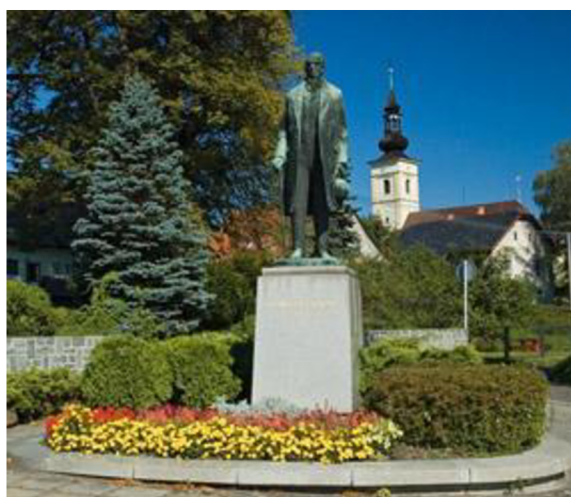
<https://mapy.cz/zakladni?x=18.0274708&y=49.5314133&z=13&source=muni&id=4623>

od sebe vzdáleny čtyři metry. Lidé tyto prameny pojmenovali jako „smradlavka“ a „železitá studánka“.⁶⁵

Mezi nejvýznamnější památky v Hodslavicích patří rodiště Františka Palackého



Obrázek 2: Rodiště Františka Palackého⁶⁶



Obrázek 3: Socha Františka Palackého⁶⁷

V obci se nachází základní a mateřská škola, praktický lékař, zubní ordinace, obecní úřad, pošta, knihovna, obchodní středisko, pohostinství a pekárna.

⁶⁵ BARTOŇ, Josef a . Čtení o Hodslavicích. IMPRESO s.r.o. Ostrov nad Oslavou, 1998. S.27

⁶⁶Hodslavice - Palackého rodný dům [online]. 2016 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z: <http://www.hodslavice.cz/palackeho-rodny-dum>

⁶⁷ Hodslavice - Socha Fr. Palackého [online]. 2016 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z: http://www.hodslavice.cz/socha-fr_-palackeho

Většina obyvatelstva dojíždí za prací do nedalekého Nového Jičína, Kopřivnice a Valašského Meziříčí. Lidé zde ve větší míře žijí v rodinných domech, bytové domy jsou zde jen tři.

Počet žijících obyvatel v obci k 1. 1. 2016 byl 1717.

V této lokalitě se nachází všechny oceňované domy. Nabídka nemovitosti odpovídá poptávce.

7 DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ

Pro stanovení ceny metodou přímého porovnání byla vytvořena databáze rodinných domů z inzercí umístěných na internetových stránkách www.sreality.cz⁶⁸. a www.severo.moravskereality.cz⁶⁹. Pro databázi bylo vybráno 9 rodinných domů z Hodslavic a blízkého okolí (jeden dům z Mořkova a dva z Veřovic).

Tabulka 3: Databáze rodinných domů


číslo	Popis	Cena
1	<p>RD Hodslavice</p> <p>Novostavby 3+kk v obci Hodslavice, okr. Nový Jičín. Jedná se o zděnou stavbu, střecha pálená taška. Topení podlahové + krbová kamna (noční proud). Dispozičně dobře řešen, s koupelnou a 2x WC. Prostorná zahrada 830 m², zahradní domek. Dům se nachází v lukrativní části obce.</p> <p>Celková plocha: 902 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 72 m²</p> <p>Obytná plocha: 65 m²</p> <p>Užitná plocha: 65 m²</p> <p>Datum vložení: 27. 10. 2014</p> <p>Poslední úprava: 19. 11. 2014</p>	2.695.000 Kč


⁶⁸Sreality.cz [online].2016 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z:
<http://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/rodinne-domy/novy-jicin>


⁶⁹ Prodej, Rodinné domy, Novojičínsko [online]. c1999-2016 [cit. 2016.5.20]. Dostupné z:
<http://severo.moravskereality.cz/prodej/rodinne-domy/mestske-domy/novy-jicin/novojicinsko/>

	<p>ID nemovitosti: 424412</p> <p>Energetická náročnost budovy: G</p> 	
2	<p>RD Hodslavice</p> <p>Rodinný dům 6+1 s garáží a zahradou v klidné okrajové části obce Hodslavice. Jedná se o cihlovou, částečně podsklepenou stavbu se sedlovou střechou o zastavěné ploše 230 m² mírně svažitou zahradou o velikosti 3.013 m². Dvoupodlažní dům je v původním udržovaném stavu vhodný k modernizaci, kde v 1. NP se nachází byt. prostory 2+1, chodba se zádveřím, pokoj, kuchyň se spíží, obývací pokoj, velká koupelna s vanou, samostatné WC a vstupy do sklepa, hospodářské část, prostorné garáže a dílnou. Ve 2. NP je částečně podkrovní byt 3+1 vybudovaný v roce 1991, který se skládá ze 3 pokojů + přípravy na kuchyň, nyní využívané jako šatna ložnice, koupelny s vanou a samostatného WC. Součástí domu je prostorná hospodářská část, dále samostatný zděný zahradní domek 25 m² a samostatná dřevěná kůlna na zahradě. Vytápění domu je zajištěno dvěma kotli.</p> <p>Celková plocha: 230 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 230 m²</p> <p>Obytná plocha: 180 m²</p> <p>Užitná plocha: 230 m²</p> <p>Datum vložení: 1.1.2015</p>	1.890.000 Kč

	<p>Poslední úprava: 15.4.2015</p> <p>ID nemovitosti: 82881</p> <p>Energetická náročnost budovy: C</p> 	
3	<p>RD Hodslavice</p> <p>Rodinný dům na okraji obce Hodslavice u přehrady Kacabaja. Momentální dispozice domu je 2+1 s větší prostornou verandou a možností půdní vestavby s výhledem na přehradu a okolní kopce. Dům prošel částečnou rekonstrukcí ložnice a obývacího pokoje - nová výkonná krbová kamna, plastové okno, zateplení od sousedního domu, nové rozvody elektřiny v celém domě, střecha a okapy opravované v roce 2013. Před domem je parkovací plocha pro dvě auta, kterou je možno dále rozšířit. K domu náleží prostorná garáž - upravená k drobnému podnikání (stříhání psů) - výhodná poloha u hlavní cesty.</p> <p>Celková plocha: 100 m²</p> <p>Obytná plocha: 80 m²</p> <p>Užitná plocha: 100 m²</p> <p>Datum vložení: 1. 1. 2015</p> <p>Poslední úprava: 15. 4. 2015</p> <p>ID nemovitosti: 84088</p> <p>Energetická náročnost budovy: G</p>	1.290.000 Kč

		
4	<p>RD Hodslavice</p> <p>RD 3+1 s pozemkem celkem 550m² na okraji obce Hodslavice. Dům má vyměněná plastová okna, topení na tuhá paliva + elektrokotel, voda obecní. V přízemí je kuchyň s funkčním komínem, připraveným pro krbová kamna, 2 pokoje, větší koupelna a Wc, vstup do sklepa a schodiště do podkroví, kde je další pokoj. Dům je postaven ve svahu, ze strany od garáže může majitel využít kaskádovou zahrádku. Přístup do domů je ze dvou stran.</p> <p>Celková plocha: 120 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 90 m²</p> <p>Užitná plocha: 120 m²</p> <p>Datum vložení: 7.4.2015</p> <p>Poslední úprava: 11.6.2015</p> <p>ID nemovitosti: 0189</p> <p>Energetická náročnost budovy: G</p>	890.000 Kč

		
5	<p>RD Hodslavice</p> <p>Dům se nachází u hlavní silnice směr Nový Jičín – Valašské Meziříčí. Jedná se o dvoupodlažní dům o zastavěné ploše 90m² s příručním skladem o zastavěné ploše 60m². V přízemí domu jsou dvě místnosti, výměra 60m² a 18m², sociální zařízení. V patře je jeden otevřený prostor o výměře 80m². Dům je po rekonstrukci střechy, komín, plastová okna, elektroinstalace.</p> <p>Plocha parcely: 310 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 90 m²</p> <p>Užitná plocha: 158 m²</p> <p>Datum vložení: 7.4.2015</p>	1.600.000 Kč
6	<p>RD Hodslavice</p> <p>Jedná se o zděnou stavbu. Střecha domu je nová z tvarovaného, lakovaného plechu. Dům je částečně podsklepen. V přízemí se nachází kuchyň a čtyři menší pokoje. Po příkrém schodišti se vstupuje do podkrovní části, kde se nachází rovněž kuchyň a čtyři samostatné pokoje. WC a koupelna jsou umístěné v přízemí. Dům je připojen na elek. energii 400V. Plynová přípojka je přivedena do domu. Odpadní vody jsou svedeny do jímky na vyvážení. Dům je napojen na vlastní zdroj pitné vody. Vytápění domu je plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva. K domu je přistavena garáž, která vyžaduje rekonstrukci.</p>	1.300.000 Kč

	<p>K domu přísluší malá zahrada</p> <p>Celková plocha: 200 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 200 m²</p> <p>Užitná plocha: 200 m²</p> <p>Obytná plocha: 250 m²</p> <p>Datum vložení: 20. 1. 2016</p> <p>Poslední úprava: 20. 1. 2016</p> <p>ID nemovitosti: 94213</p> <p>Energetická náročnost budovy: G</p> 	
7	<p>RD Hodslavice</p> <p>Zděný dvoupodlažní rodinný dum v Hodslavicích. K rodinnému domu je přistavěná garáž o výměře 60 m², hospodářská budova o výměře 40 m². V roce 2004 prošel dům rekonstrukcí celého pláště. Vybudována nová sedlová střecha, nová fasáda, nová plastová okna. Bylo vybudováno venkovní zastřešené posezení navazující na dům. Dispozice: 1.NP- vstupní prostor, hala, zimní zahrada, prádelna, sušárna, schodišťový prostor, černá kuchyně, komory. 2.NP - 4.pokoje, kuchyně, jídelna, koupelna, WC, chodba. Dům je napojen na plyn, voda studniční pitná (možnost napojení na obecní vodovod), elektřina, kanalizace - septik s přepadem. Vytápění domu ÚT plynové nebo kotlem na tuhá paliva.</p>	2.500.000 Kč

	<p>Plocha pozemku: 1484 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 140 m²</p> <p>Užitná plocha: 280 m²</p> <p>Datum vložení: 18. 1. 2016</p> <p>Poslední úprava: 18. 1. 2016</p> <p>ID nemovitosti: RDNJ274</p> <p>Energetická náročnost budovy: G</p> 	
8	<p>RD Mořkov</p> <p>Jednopodlažní dům se sedlovou střechou má menší zahradu o výměře 112 m². Dům je částečně podsklepen s novými plastovými okny a vstupními dveřmi.</p> <p>Plocha podlahová: 208 m²</p> <p>Plocha zastavěná: 208 m²</p> <p>Užitná plocha: 208 m²</p> <p>Plocha pozemku: 508 m²</p> <p>Plocha zahrady: 300 m²</p> <p>Energetická náročnost budovy: Třída G</p>	950.000 Kč



9

RD Veřovice

1.070.000 Kč

Rodinný dům 5+1 s garáží, zděnou hospodářskou budovou a dřevěným přístřeškem v obci Veřovice. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2009. V přízemí se nacházejí 3 pokoje a kuchyně, dále je zde obytné podkroví se 2 pokoji. Topení na tuhá paliva, voda obecní, odpady svedeny do žumpy.

Celková plocha: 965 m²

Zastavěná plocha: 320 m²

Užitná plocha: 200 m²

ID nemovitosti: 6242142

Energetická náročnost budovy: G



10	<p>RD Veřovice</p> <p>Rodinný dům 5+1 s garáží a parcelou 900 m² v malebné obci Veřovice pod Javorníkem. V domě proběhly částečné úpravy: výměna oken a dveří za plastová. V přízemí se nachází nová velká koupelna s rohovou vanou. Příjezd po obecní komunikaci (v zimě vyhrnováno obcí). Vytápění ústřední, plynem v kombinaci s tuhými palivy-krbová kamna v obývacím pokoji. Dům má sedlovou střechu s plechovou krytinou eternitem. Nachází se v klidném a krásném prostředí - polosamota poslední dům v ulici. Plocha pozemku: 1430 m²</p> <p>Plocha zahrady: 1130 m²</p> <p>Užitná plocha: 200 m²</p> <p>Datum vložení: 21.03.2016</p> <p>Poslední úprava: 21.03.2016</p> <p>ID nemovitosti: 1820176732</p> <p>Energetická náročnost budovy: G</p> 	1.770.000 Kč
11	<p>RD Hodslavice</p> <p>Nabízíme k prodeji RD v Hodslavicích, dům je po rekonstrukci, která proběhla cca před pěti roky. V I.NP se nachází vstupní chodba, kuchyně, dva pokoje, koupelna, WC a spíž. Ve II. NP se nacházejí tři pokoje a menší kuchyň. Dům je napojen na veřejný vodovod</p>	2.499.000 Kč

a elektřinu, plyn je na hranici pozemku. Topení je ústřední s kotlem na TP. U domu je původní hospodářská budova, ve které je garáž, dílna a další prostory.

Celková plocha: 210 m²

Zastavěná plocha: 185 m²

Obytná plocha: 180 m²

Užitná plocha: 210 m²

Datum vložení: 6. 4. 2016

Poslední úprava: 6. 4. 2016

ID nemovitosti: 95748

Energetická náročnost budovy: G



12

RD Hodslavice

2.300.000 Kč

Rodinný dům 5+2, v Hodslavicích, zahrada o velikosti 1.500 m², napojení na elektřinu, odpad do jímky, voda veřejný vodovod a studna, ústřední plynové vytápění, možnost kombinování na tuhá paliva, částečně podsklepeno, nová PVC okna, nová elektřina, nové rozvody vody, nové podlahy, částečné izolace. Dispozičně je dům řešen se dvěma byty: v 1. PN z verandy je vstup přes společnou chodbu se schodištěm do bytu 2+1 s vlastní koupelnou a WC, dále je zde další byt 1+1, koupelna s WC. V podkroví jsou 2 pokoje a půda.

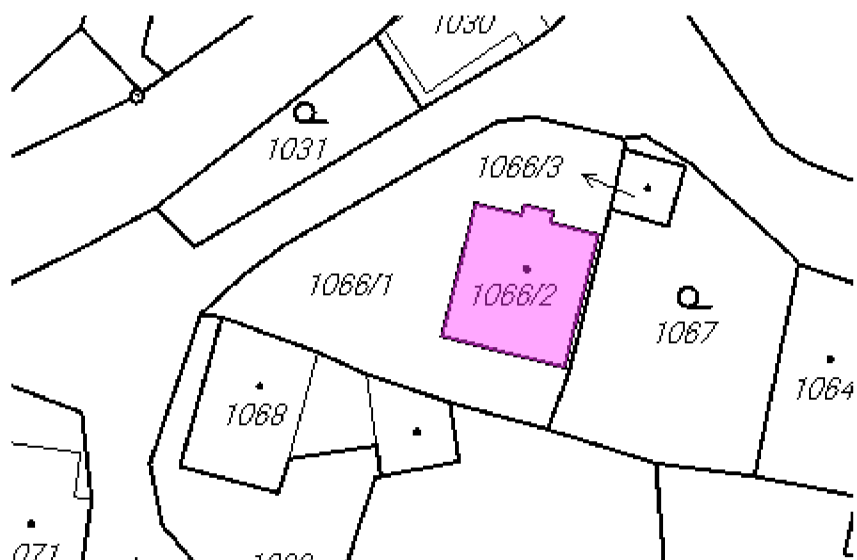
	<p>Celková plocha: 250 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 180 m²</p> <p>Užitná plocha: 250 m²</p> <p>Datum vložení: 7.4.2016</p> <p>Poslední úprava: 7.4.2016</p> <p>ID nemovitosti: KOPRD72048MOMO</p> <p>Energetická náročnost budovy: G</p>	
		

8 RODINNÉ DOMY

Veškeré výpočty a zpracování v navazující praktické části jsou realizovány pro čtyři rodinné domy z toho je jeden dům před rekonstrukcí a po rekonstrukci. Pro přehlednost je každému rodinnému domu přiřazen identifikátor (pořadové číslo), pod kterým bude ve veškerém dalším zpracování označen.

8.1 RODINNÝ DŮM Č.1

Rodinný dům č.p. 45 na p.č. 1066/2 se nachází v Hodslavicích v k.ú. Hodslavice. K objektu patří pozemky s p.č. 1066/1, 1066/3 a 1067 o celkové výměře všech pozemků 771 m² v k.ú. Hodslavice.



Obrázek 4: Výřez z katastrální mapy RD 1⁷⁰

Objekt se nachází cca 850 m od centra obce a 500 m od autobusové zastávky. Rodinný dům má 1NP a obytné podkroví. Je podsklepen. Objekt je postavený z cihel a škvárových tvárnic. Má sedlovou střechu. Domem prochází zděný dvou-průduchový komín. Ohřev vody zajišťuje plynový bojler. V domě je zavedená elektřina se standardním rozvodem na napětí 230 V. Rozvody vody jsou provedeny v kovovém potrubí. Dům má přípojky vody, elektřiny a plynu na obecní rozvod.



Obrázek 5: Rodinný dům č. 1

⁷⁰ Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. c2004-2016 [cit. 2016.5.20].

Dostupné z:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2861207804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

8.1.1 Dispoziční řešení

Ve sklepě se nachází garáž, pracovna, kotelna a místnost pro skladování uhlí. Dále je zde chodba a schodiště, které vede do 1NP. V 1NP je vstup do objektu, koupelna, WC, kuchyň s jídelnou, hala, obývací pokoj a schodiště, které vede do 2NP. 2NP (podkroví) obsahuje koupelnu s WC, ložnici a dva dětské pokoje

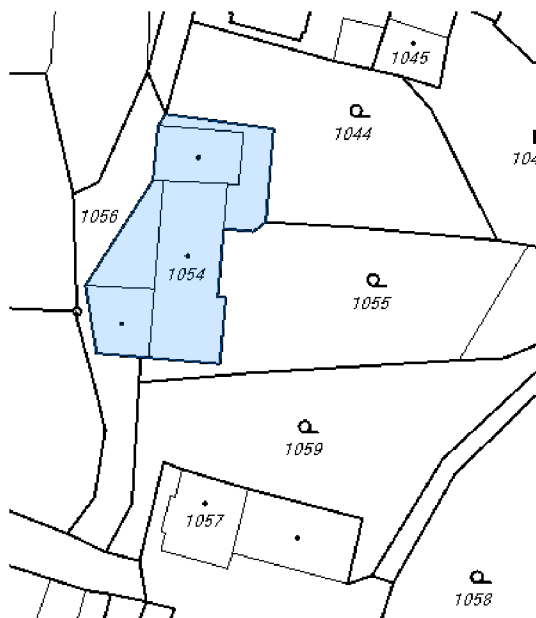
8.1.2 Materiálové řešení

Základy jsou plošné pásy do hloubky 800mm o šířce 450mm. Plocha vymezena vnějším obvodem plošných pásu je zalitá betonem. Vzniklá betonová deska má tloušťku 300mm. Obvodové nosné zdi jsou v tloušťce 450 mm a vnitřní nosné zdi v tloušťce 300mm. Všechny nosné zdi jsou ze škvárobetonových tvárnic a stojí na základech v místě plošných pásu. Příčky jsou z plně pálené cihly o tloušťce 150mm. Strop mezi suterénem a přízemím je z betonových panelů, mezi přízemím a prvním patrem je z ocelových I profilů výšky 180mm a pálených patkových stropnic - hurdis o výšce 80mm. Dosyp k I profilům je ze škvárobetonu (100mm). Schodiště mezi suterénem a prvním nadzemním podlažím je betonové s ocelovou konstrukcí. Schodiště mezi přízemím a prvním patrem je vyneseno ocelovými I profily, na kterých jsou ocelové plotny opatřené dřevěnými deskami. Do těchto desek je ukotveno zábradlí. Střecha je sedlová s posunutým hřebenem mimo střed domu. Nosnou část střechy tvoří vaznicová soustava s kleštinami. Na tuto soustavu je položena krytina z pálených tašek. Okapy, svody a vnější parapety jsou z pozinkovaného plechu. Skladbu všech podlah tvoří vyrovnávací vrstva ze škvárobetonu umístěna na stropní konstrukci. Na této vrstvě je tepelná (suterén) a kročejová (nadzemní podlaží) izolace. Následuje betonový potěr a nášlapná vrstva (keramické dlaždice, koberec, dřevo-laminátová vrstva). Omítka stěn je dvouvrstvá vápenocementová. V koupelnách a WC jsou keramické obklady do výšky 1960mm. Materiálem zdvojených oken a balkónových dveří je dřevo, bíle natřené. Vstupní dveře domu jsou dřevěné, prosklené s dřevěnými zárubněmi, vše hnědě natřeno. Vnitřní dveře jsou taktéž dřevěné (prosklené či plné, vždy hnědě natřené), osazeny v opět hnědě natřených ocelových zárubních. Součástí domu jsou i luxfery, které tvoří výplň výklenku jedné z obvodových zdí.

V původní projektové dokumentaci je navržena terasa. Ve skutečném provedení, tam ale není a tudíž s ní není v této práci počítáno.

8.2 RODINNÝ DŮM Č. 2

Rodinný dům č.p. 166 na p.č. 1054 se nachází v Hodslavicích v k.ú. Hodslavice. K objektu patří pozemky s p.č. 1055 a 1056 o celkové výměře všech pozemků 1768 m² v k.ú. Hodslavice.



Obrázek 6: Výřez z katastrální mapy RD 2⁷¹

Objekt se nachází cca 1200 m od centra obce a 450 m od autobusové zastávky. Rodinný dům má 1NP a obytné podkroví. Je částečně podsklepen. Dům je vyzděný z plných pálených cihel a pískovcového kamene. Má sedlovou střechu. Domem prochází dva zděné, dvou-průduchové komíny. Ohřev vody zajišťuje plynový bojler. V domě je zavedená elektřina se standardním rozvodem na napětí 230 V. Rozvody vody jsou provedeny v kovovém potrubí. Dům má přípojky vody, elektřiny a plynu na obecní rozvod.

⁷¹ Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. c2004-2016 [cit. 2016.5.20].

Dostupné z:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2037953804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>



Obrázek 7: Rodinný dům č. 2

8.2.1 Dispoziční řešení

Ve sklepě se nachází kotelna a prostor pro skladování uhlí. Dále je zde chodba a schodiště, které vede do 1NP.

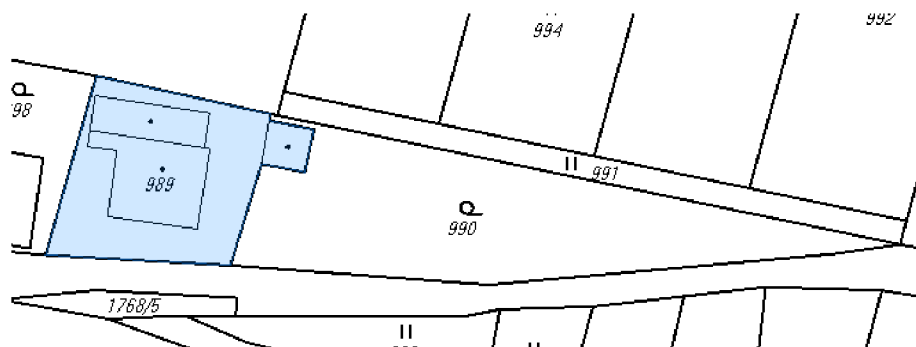
V 1NP je vstup do objektu, zádveří, koupelny, WC, kuchyně, ložnice, obývacího pokoje, spíže, komory, pokoje, dílny a schodiště, které vede do 2NP. V 2NP (podkroví) se nachází pokoje a půda.

8.2.2 Materiálové řešení

Základy jsou plošné kamenné pásy do hloubky 800mm o šířce 600mm a plocha vymezena vnějším obvodem plošných pásu je zalitá betonem. Obvodové nosné zdi jsou v tloušťce 450 mm z pálených cihel a kamene a vnitřní nosné zdi v tloušťce 300, 360 a 560 mm, všechny nosné zdi stojí na základech v místě plošných pásu. Příčky jsou z plné pálené cihly o tloušťce 100mm. Stropy jsou dřevěné trámové. Schodiště je dřevěné. Střecha je sedlová. Nosnou část střechy tvoří vaznicová soustava s kleštinami. Na tuto soustavu je položena krytina z pálených tašek. Okapy, svody a vnější parapety jsou z pozinkovaného plechu. V koupelnách a WC jsou keramické obklady. Okna a vstupní dveře jsou po výměně plastová. Podlaha je prkenná. Fasáda provedená jako hladká. Vytápění je zajištěno prostřednictvím ústředního vytápění na tuhá paliva.

8.3 RODINNÝ DŮM Č. 3

Rodinný dům č.p. 292 na p.č. 989 se nachází v Hodslavicích v k.ú. Hodslavice. K objektu patří pozemek s p.č. 990 o celkové výměře všech pozemků 1362 m² v k.ú. Hodslavice.



Obrázek 8: Výřez z katastrální mapy RD 3⁷²

Objekt se nachází cca 1100 m od centra obce a 375 m od autobusové zastávky. Rodinný dům má 2NP. Objekt je zděný ze škvárobetonových tvárnic, má plochou střechu. K domu je přistaven samostatný zděný dvou-průduchový komín. Ohřev vody zajišťuje plynový bojler. V domě je zavedená elektřina se standardním rozvodem na napětí 230 V. Rozvody vody jsou provedeny v kovovém potrubí. Dům má přípojky vody, elektřiny a plynu na obecní rozvod.

⁷² Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. c2004-2016 [cit. 2016.5.20]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2037881804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>



Obrázek 9: Rodinný dům č. 3

8.3.1 Dispoziční řešení

V částečně podsklepeném sklepě je sklad na ovoce a zeleninu.

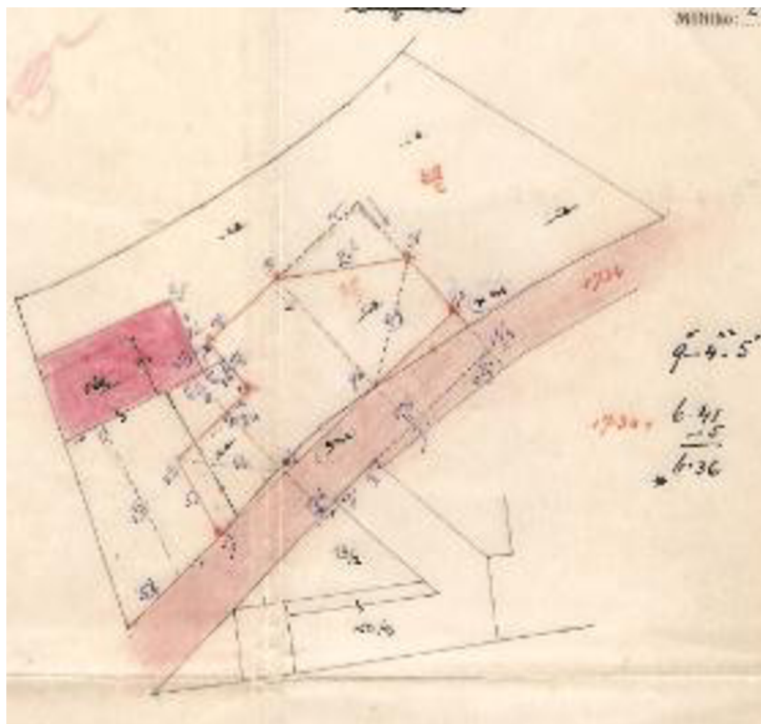
V 1NP je vstup do objektu, kuchyň, ložnice, obývací pokoj, koupelna, WC, prádelna + sušárna, kotelna a schodiště, které vede do suterénu a 2NP. V 2NP se nachází obývací pokoj, kuchyň, ložnice, dětský pokoj, koupelna a WC.

8.3.2 Materiálové řešení

Základy jsou plošné pásy z kamene bez izolace proti vodě. Obvodové nosné zdi jsou v tloušťce 450 mm ze škvárobetonových tvárnic. Příčky jsou z plné pálené cihly a mají tloušťku 150mm. Strop mezi suterénem a přízemím je dřevěný, trémový, mezi přízemím a prvním patrem je z pálených patkových stropnic hurdis. Schodiště mezi suterénem a prvním nadzemním podlažím a mezi prvním nadzemním podlažím a druhým nadzemním podlažím je betonové s ocelovou konstrukcí. Střecha je plochá, krytá těžkou lepenkou. Podlaha je převážně prkenná (přízemí) z části betonová. Okna a vstupní dveře jsou po výměně plastová. Fasáda provedená jako hladká. Klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Vytápění je zajištěno prostřednictvím elektřiny.

8.4 RODINNÝ DŮM Č.4 – PŘED REKONSTRUKCÍ

Rodinný dům byl postaven v roce 1932 č.p. 317 na p.č. 652. Nachází se v Hodslavicích v k.ú. Hodslavice.



Obrázek 10: Výřez z katastrální mapy RD č.4 - před rekonstrukcí

Objekt stojí cca 1300 m od centra obce a 100 m od autobusové zastávky. Rodinný dům je částečně podsklepený. Objekt je zděný z cihel a škvárových tvárnic, má šikmou střechu. Domem prochází tři zděné, dvou-průduchové komíny. Ohřev vody zajišťují kamna. V domě je zavedená elektřina se standardním rozvodem na napětí 230 V. Rozvody vody nejsou provedeny, voda je čerpána ze sousední studny.



Obrázek 11: Rodinný dům č. 4 - před rekonstrukcí

8.4.1 Dispoziční řešení

Ve sklepě se nachází, kotelna a místnost pro skladování uhlí. Dále je zde schodiště, které vede do 1NP.

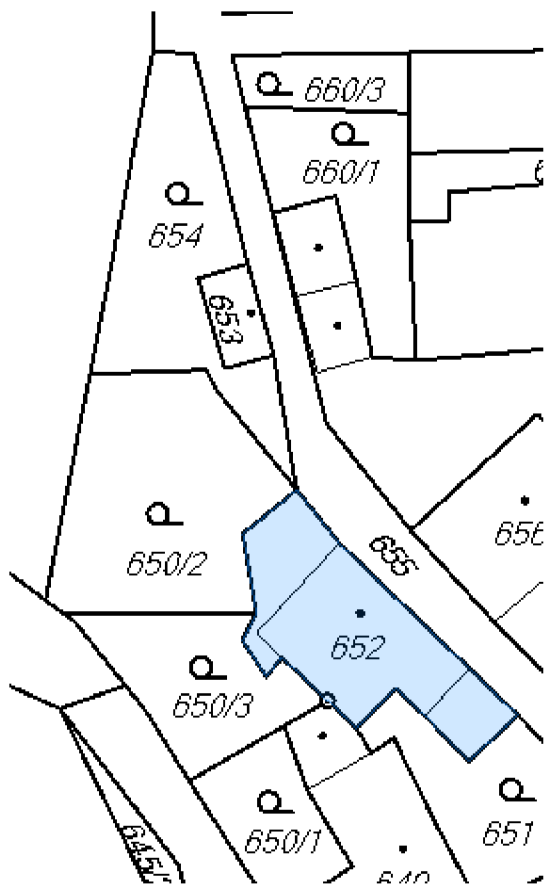
V 1NP je vstup do objektu, předsíň, prádelna, spíž, kuchyň, jeden pokoj a schodiště, které vede do 2NP. V 2NP se nachází předsíň, také jeden pokoj a půda.

8.4.2 Materiálové řešení

Základy jsou plošné pásy z kamene bez izolace proti vodě. Obvodové nosné zdi jsou v tloušťce 450 mm ze škvárobetonových tvárnic. Příčky jsou z plné pálené cihly a mají tloušťku 100mm. Stropy jsou dřevěné trámové. Schodiště mezi suterénem a prvním nadzemním podlažím a mezi 1NP a 2 NP je betonové s ocelovou konstrukcí. Střecha je polo valbová, nosnou část střechy tvoří vaznicová soustava. Na tuto soustavu je položena krytina z pálených tašek. Podlaha je převážně prkenná, z části betonová. Okna jsou dvojitá. Fasáda provedená jako břizolitová omítka. Vytápění zajišťují kachlová kamna.

8.5 RODINNÝ DŮM Č.4 – PO REKONSTRUKCÍ

Rodinný dům, který byl rekonstruován v roce 1977 č.p. 317 na p.č. 652 se nachází v Hodslavicích v k.ú. Hodslavice. K objektu byly přikoupeny pozemky s p.č. 650/2, 650/3 a 654 o celkové výměře všech pozemků 748 m².v k.ú. Hodslavice.



Obrázek 12: Výřez z katastrální mapy RD 4 - po rekonstrukci⁷³

Objekt se nachází cca 1300 m od centra obce a 100 m od autobusové zastávky. Rodinný dům je částečně podsklepen a sklep byl zvětšen přístavbou. Objekt byl zvětšen (přístavbou a nadstavbou), je zděný z cihel a škvárových tvárnic, má plochou střechu. Domem prochází tři zděné, dvou-průduchové komíny. Ohřev vody zajišťuje plynový bojler. V domě je zavedená elektřina se standardním rozvodem na napětí 230 V. Rozvody vody jsou provedeny v kovovém potrubí. Dům má přípojky vody, elektřiny a plynu na obecní rozvod.

⁷³ Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. c2004-2016 [cit. 2016.5.20]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2037505804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>



Obrázek 13: Rodinný dům č.4 - po rekonstrukci

8.5.1 Dispoziční řešení

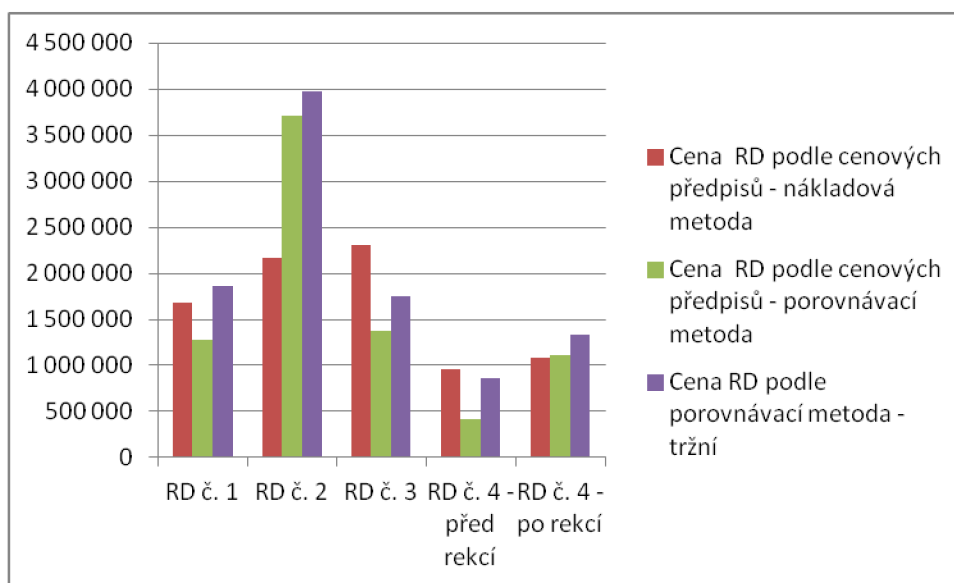
Ve sklepě se nachází, pracovna, kotelna a místnost pro skladování uhlí. Dále je zde chodba a schodiště, které vede do 1NP. V 1NP je vstup do objektu, koupelna, WC, kuchyň s jídelnou, ložnice, obývací pokoj, pracovna a schodiště, které vede do 2NP. V 2NP se nachází koupelna, WC, ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj a kuchyň s jídelnou.

8.5.2 Materiálové řešení

Základy jsou plošné pásy z kamene bez izolace proti vodě. Obvodové nosné zdi jsou v tloušťce 450 mm ze škvárobetonových tvárnic. Příčky jsou z plné pálené cihly a mají tloušťku 100mm. Strop mezi suterénem a přízemím je dřevěný trámový, mezi přízemím a prvním patrem je z pálených patkových stropnic - hurdis. Schodiště mezi suterénem a prvním nadzemním podlažím a mezi 1NP a 2 NP je betonové s ocelovou konstrukcí. Střecha je plochá krytá těžkou lepenkou. Podlaha je převážně prkenná (přízemí) z části betonová. Okna a vstupní dveře jsou po výměně plastová. Fasáda je provedená jako břizolitová omítka. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vytápění je zajištěno prostřednictvím teplovodního ústředního vytápění.

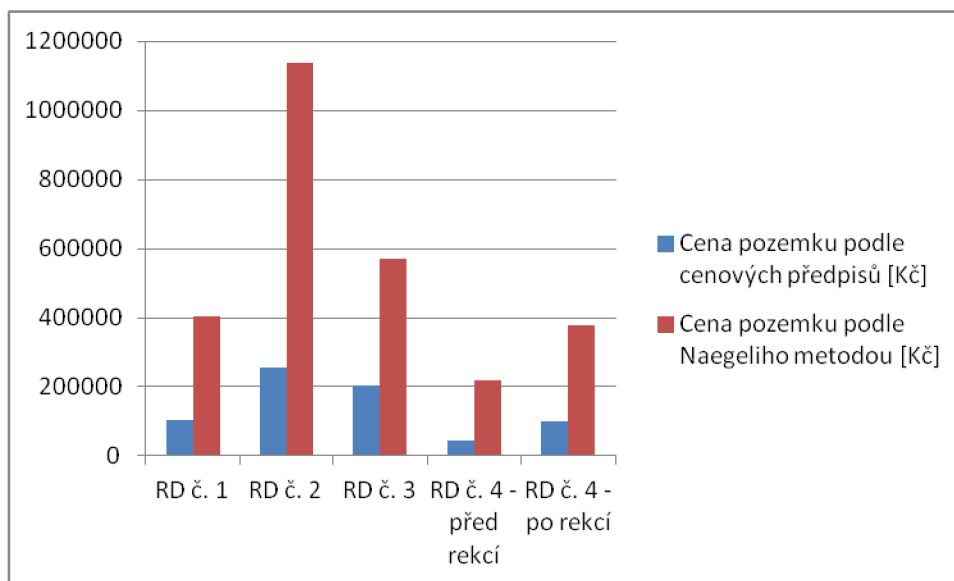
9 VÝSLEDKY VÝPOČTU CEN RODINNÝCH DOMŮ A POZEMKŮ

V praktické části byly rodinné domy vypočteny třemi metodami. Nejprve podle cenových předpisů a to nákladovou a porovnávací metodou. Nakonec se domy hodnotili podle tržní porovnávací metody.



Graf 1: Ceny rodinných domů

Cena pozemků rodinných domů byla stanovena dvěma způsoby, podle cenových předpisů a Naegeliho metodou. Podle této metody byla cena všech pozemku větší.



Graf 2: Ceny pozemků

9.1 CENY RODINNÝCH DOMŮ VYPOČTENÉ NÁKLADOVOU METODOU PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Ceny rodinných domů jsou vypočteny nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky č.53/2016 Sb., která je podrobně popsána v kapitole 4.2.1. Výpočet nákladovou metodou se využívá u rodinných domů, které mají obestavěný prostor větší než 1100 m³, tato podmínka je splněna pouze u RD 2. Pro možnost srovnání je použita tato metoda i u ostatních rodinných domů, ačkoliv podmínku obestavěného prostoru nesplňují.

V této kapitole je vypočtená celková nákladová cena rozdělena na dvě části. První položkou je nákladová jednotková cena samotného rodinného domu stanovena za 1 m³ obestavěného prostoru. V druhé části jsou vypočteny domy i s pozemky.

Tabulka 4: Jednotková cena rodinných domů

RD	Obestavěný prostor [m ³]	Cena podle cenových předpisů - nákladová metoda [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ³]
RD č. 1	804,508	1 684 100	2 094
RD č. 2	2354,034	2 173 900	924
RD č. 3	860,88	2 310 900	2 685
RD č. 4 - před rekcí	543,181	959 600	1 767
RD č. 4 - po rekcí	750,11	1 084 500	1 446

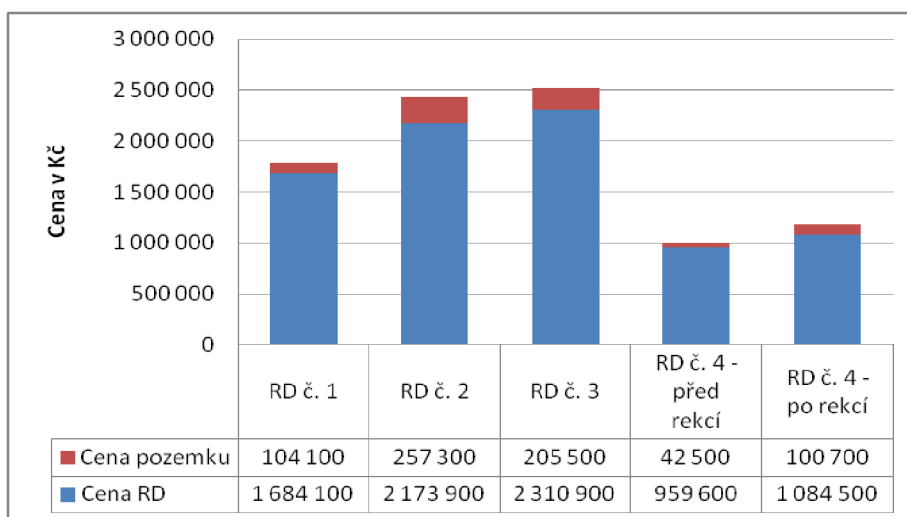
Největší jednotková cena vychází u rodinného domu č. 3. Je to způsobené celkovým stářím domu a výměnou některých prvku jako například okny. Z vypočtených hodnot se dá zjistit, že velký podíl na oceňování má obestavěný prostor. Čím vyšší je obestavěný prostor rodinného domu, tím je jeho jednotková cena menší. Ve výpočtu je k rodinným domům č. 1 a 3 připočtena studna, která slouží pouze k zalévání zahrady. A její celková cena byla sražena o 20%.

Tabulka 5: Cena rodinných domů s pozemkem

RD	Cena RD podle cenových předpisů - nákladová metoda [Kč]	Cena pozemku podle cenových předpisů [Kč]	Celkem za RD s pozemkem [Kč]
RD č. 1	1 684 100	104 100	1 788 200
RD č. 2	2 173 900	257 300	2 431 200
RD č. 3	2 310 900	205 500	2 516 400

RD č. 4 - před rekcí	959 600	42 500	1 002 100
RD č. 4 - po rekcí	1 084 500	100 700	1 185 200

Nejvyšší celková cena i s pozemkem vychází za rodinný dům č. 3. I když rodinný dům č. 2 má největší obestavěný prostor, nevyšla jeho celková cena i s pozemkem jako nejvyšší. Nejlevnější oceňovaný rodinný dům je č. 4 – před rekonstrukcí. Tento dům byl totiž nejstarší. U rodinného domu č. 4 – po rekonstrukci, byly ve výpočtu některé položky (svislé konstrukce, stropy, vnitřní omítky) rozděleny na dvě části a to z důvodu stáří. Proběhla rekonstrukce domu.



Graf 3: Cena RD s pozemkem podle nákladové metody

9.2 CENY RODINNÝCH DOMŮ VYPOČTENÉ POROVNÁVACÍ METODOU PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Ceny rodinných domů jsou vypočteny porovnávacím způsobem podle oceňovací vyhlášky č.53/2016 Sb., která je podrobně popsána v kapitole 4.2.3. Výpočet porovnávací metodou se využívá u rodinných domů, které mají obestavěný prostor větší než 1100m³, tato podmínka je splněna pouze u RD 2. Pro možnost srovnání je použita tato metoda i u ostatních rodinných domů, ačkoliv podmínku obestavěného prostoru nesplňují.

Tabulka 6: Jednotková cena rodinných domů

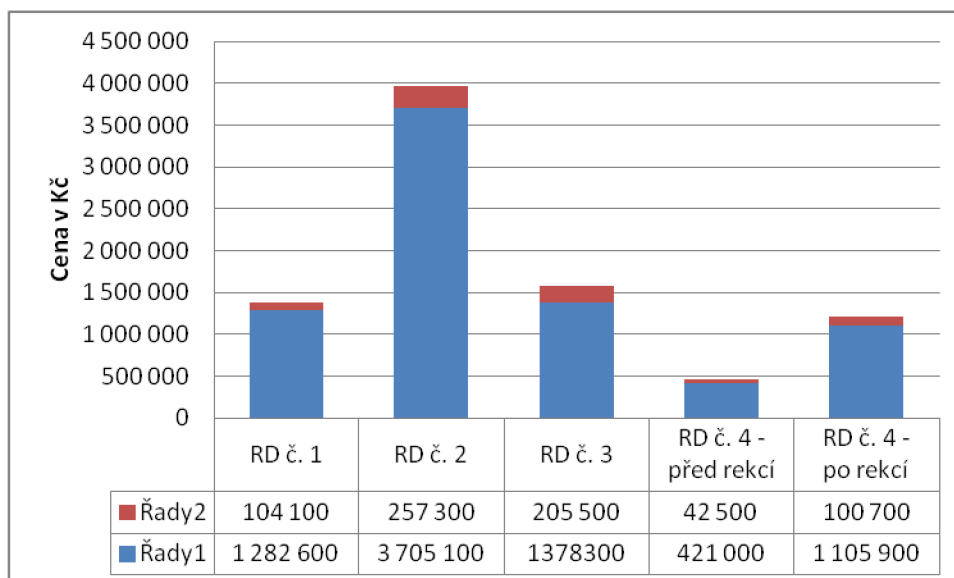
RD	Obestavěný prostor [m ³]	Cena RD podle cenových předpisů - porovnávací metoda [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ³]
RD č. 1	804,508	1 282 600	1 595
RD č. 2	2354,034	3 705 100	1 574
RD č. 3	860,88	1 378 300	1 602
RD č. 4 - před rekcí	543,181	421 000	776
RD č. 4 - po rekcí	750,11	1 105 900	1 475

Nejlevnější jednotková cena domu za obestavěný prostor vyšla u rodinného domu č. 4 - před rekonstrukcí. Nejdraž rodinný dům č. 3 a to 1602 Kč za metr krychlový. Z vypočtených hodnot touto metodou, se nedá říct, že velký podíl na oceňování má obestavěný prostor. Čím vyšší je obestavěný prostor rodinného domu tím není jeho jednotková cena menší.

Tabulka 7: Celková cena rodinného domů s pozemkem

RD	Cena RD podle cenových předpisů - porovnávací metoda [Kč]	Cena pozemků podle cenových předpisů [Kč]	Cena celkem za rodinný dům s pozemkem [Kč]
RD č. 1	1 282 600	104 100	1 386 700
RD č. 2	3 705 100	257 300	3 962 400
RD č. 3	1378300	205 500	1 583 800
RD č. 4 - před rekcí	421 000	42 500	463 500
RD č. 4 - po rekcí	1 105 900	100 700	1 206 600

Celkovou cenu rodinného domů s pozemkem nejvíce ovlivní celkový obestavěný prostor domu a plocha pozemku. Nejdraž vyšel rodinný dům č. 2 a to proto, že má největší obestavěný prostor a největší pozemek. Nejlevnější vyšel dům, který má nejmenší obestavěný prostor a jeho plocha pozemku je nejmenší.



Graf 4: Cena RD s pozemkem podle porovnávací metody cenových předpisů

9.3 CENY RODINNÝCH DOMŮ VYPOČTENÉ POROVNÁVACÍ TRŽNÍ METODOU

Cena rodinného domu vypočtená porovnávací tržní metodou je popsána v kapitole 4.1.1. Oceňované nemovitosti jsou porovnávány z vytvořené databáze. Databáze obsahuje dvanáct rodinných domů. Největší počet domů je z obce Hodslavice, doplněná je domy z obcí Mořkov a Veřovice. Při výpočtu se počítalo se všemi domy, ale při vyhodnocení byl první rodinný dům z databáze v Hodslavicích vynechán. Jeho cena za metr krychlový vyšla velmi vysoko. Tento dům se prodává jako novostavba a proto je jeho cena tak vysoká. Ostatní domy byly již obydleny, jejich cena za metr krychlový vychází srovnatelně. Domy byly odlišeny osmi koeficienty.

Tabulka 8: Jednotková cena rodinných domů

RD	Obestavěný prostor [m ³]	Cena RD podle porovnávací metody – tržní [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ³]
RD č. 1	804,508	1 868 000	2 322
RD č. 2	2354,034	3 973 273	1 688
RD č. 3	860,88	1 751 428	2 035
RD č. 4 - před rekcí	543,181	860 408	1 585
RD č. 4 - po rekcí	750,11	1 333 581	1 778

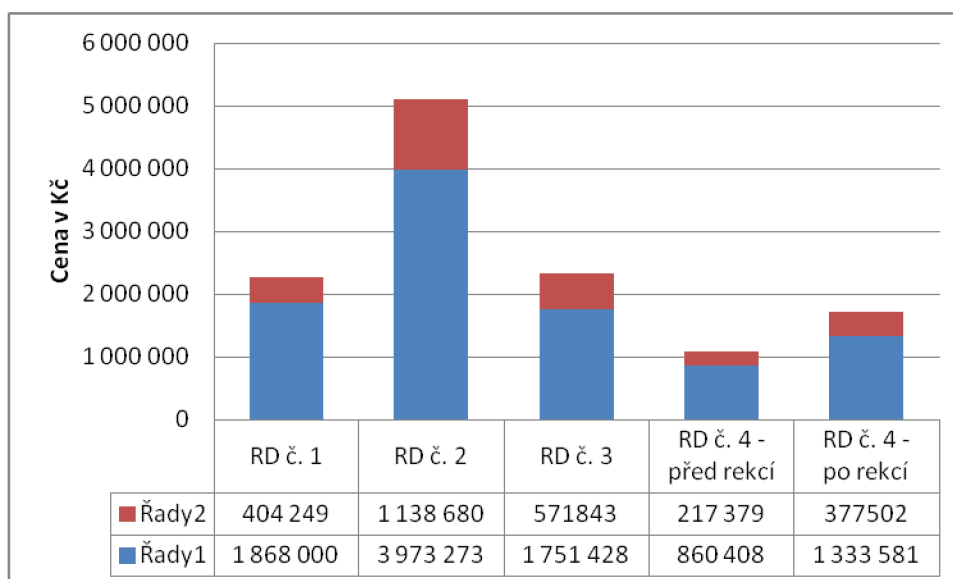
Největší jednotková cena vychází u rodinného domu č. 1. Je to způsobené jeho polohou, nachází se nejbliže ke středu obci. Nejmenší jednotková cena vyšla u domu, který měl nejhorší celkový stav a byl později rekonstruován.

Nejdraž vyšel rodinný dům č. 2 s pozemkem a to proto, že měl největší obestavěný prostor a největší pozemek. Nejlevnější byl rodinný dům č. 4 – před rekonstrukcí a to kvůli poloze vzhledem k centru obci, technickému stavu a velikosti pozemku. Tento dům má nejmenší pozemek.

Tabulka 9: Cena rodinných domů s pozemkem

RD	Cena RD podle porovnávací metoda – tržní [Kč]	Cena pozemků podle Naegeliho metody [Kč]	Cena celkem za rodinný dům s pozemkem [Kč]
RD č. 1	1 868 000	404 249	2 272 249
RD č. 2	3 973 273	1 138 680	5 111 953
RD č. 3	1 751 428	571 843	2 323 271
RD č. 4 - před rekcí	860 408	217 379	1 077 787
RD č. 4 - po rekcí	1 333 581	377 502	1 711 083

Nejdraž vyšel zase rodinný dům č. 2 s pozemkem a je to dáno jeho celkovým obestavěným prostorem a plochou pozemku. Nejlevněji vyšel stejný dům jak u porovnávací metody podle cenových předpisů a to rodinný dům č. 4 – před rekonstrukcí. Tento způsob výpočtu odráží celkové dění na realitním trhu a některé ceny jsou nadsazeny. Ceny budou v čase klesat, dokud se daný objekt neprodá.



Graf 5: Cena RD s pozemkem podle porovnávací tržní metody

9.4 VLIV REKONSTRUKCE NA CENU NEMOVITOSTI

Hodnotilo se zde, jak se bude lišit jednotková cena a cena domu, který projde rekonstrukcí. Nezapočítával se zde pozemek, protože plocha pozemku se velmi lišila. Jednotková cena u výpočtu porovnávací metodou podle cenových předpisů a tržního ocenění, vyšla vždy větší po rekonstrukci. Podle nákladové metody vyšla cena větší před rekonstrukcí.

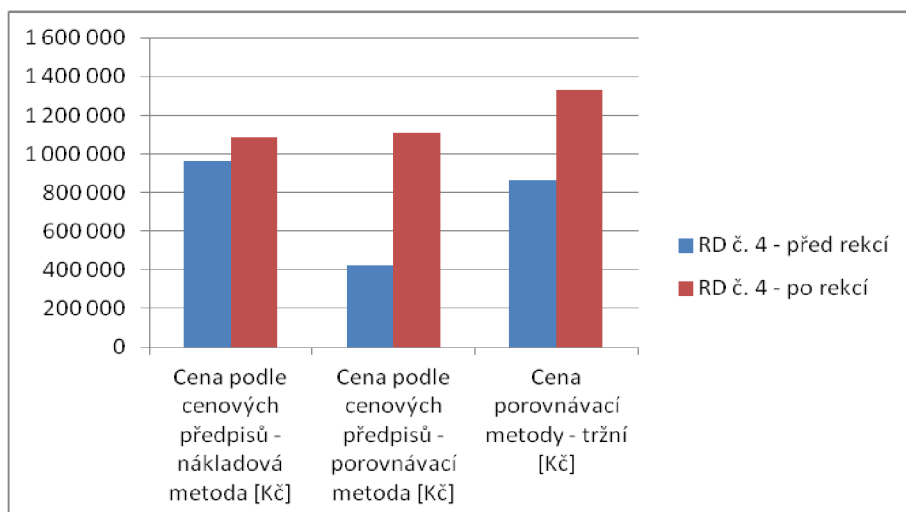
Tabulka 10: Jednotkové ceny vypočteny různými způsoby

	Cena podle cenových předpisů - nákladová metoda [Kč]	Cena podle cenových předpisů - porovnávací metoda [Kč]	Cena porovnávací metody - tržní [Kč]
RD č. 4 - před rekcí	1 767	1 585	776
RD č. 4 - po rekcí	1 446	1 778	1 475

Celková cena domu, bez pozemku, byla větší po rekonstrukci než před rekonstrukcí. Rekonstrukce rodinného domu tedy měla vliv na cenu nemovitosti. U porovnávací metody podle cenových předpisů až skoro trojnásobně.

Tabulka 11: Ceny rodinných domů před rekcí a po rekcí

	Obestavěný prostor [m ³]	Cena podle cenových předpisů - nákladová metoda [Kč]	Cena podle cenových předpisů - porovnávací metoda [Kč]	Cena porovnávací metody - tržní [Kč]
RD č. 4 - před rekcí	543,181	959 600	421 000	860 408
RD č. 4 - po rekcí	750,11	1 084 500	1 105 900	1 333 581



Graf 6: Cena rodinných domů před a po rekcí

9.5 CENY POZEMKU

Ceny pozemku byly vypočteny dvěma způsoby. Vypočet pozemku podle cenových předpisů a Naegeliho metodou. Dále tyto hodnoty byly stanoveny na jednotkovou cenu v Kč/m²

Tabulka 12: Jednotková cena pozemku podle cenových předpisů

RD	Plocha pozemků [m ²]	Cena podle cenových předpisů [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
RD č. 1	771	104 100	136
RD č. 2	1768	257 300	146
RD č. 3	1362	205 500	151
RD č. 4 - před rekcí	171	42 500	249
RD č. 4 - po rekcí	748	100 700	135

Podle cenových předpisů vyšla jednotková cena nejdraž u rodinného domu č. 4 - před rekcí a jeho celková plocha byla nejmenší. Nejlevněji vyšel pozemek u rodinného domu č.4 - po rekcí, i když jeho celková plocha nebyla největší.

Tabulka 13: Jednotková cena pozemku podle Naegeliho metody

RD	Plocha pozemků [m ²]	Cena podle Naegeliho metodou [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
RD č. 1	771	404 249	525
RD č. 2	1768	1 138 680	645
RD č. 3	1362	571 843	420
RD č. 4 - před rekcí	171	217 379	1 272
RD č. 4 - po rekcí	748	377 502	505

Nejdraž vyšel také pozemek u rodinného domu č. 4 - před rekonstrukcí. Nejlevnější vyšel stejný pozemek co u oceňování podle oceňovacích předpisů a to pozemek u rodinného domu č. 4 – po rekcí.

10 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo zjistit vliv rekonstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v Hodslavicích. Ceny byly spočítány pro čtyři rodinné domy, z nichž jeden byl před a po rekonstrukci.

Tato práce byla rozdělena na dvě části a to teoretickou a praktickou

V teoretické části byly vysvětleny základní pojmy jako například pozemek, rekonstrukce, cena, hodnota atd. Byly popsány oceňovací předpisy, vysvětleny oceňovací metody pro rodinný dům a pozemek

V praktické části byla popsána lokalita obce Hodslavic. Sestavená databáze rodinných domů pro oceňované objekty. Pro vytvoření této databáze, bylo využito informací realitních kanceláří na internetu. Byly opatřeny projektové dokumentace, které byly zapůjčeny od majitelů oceňovaných nemovitosti. Z této dokumentace se vypočetly obestavěné prostory. Z výpisů z katastru nemovitosti byly stanoveny plochy pozemků.

Spočítala se obvyklá cena rodinných domů. Byla zjištěna podle porovnávací metody oceňovací vyhlášky, nákladové metody oceňovací vyhlášky a porovnávací tržní metody. Byly posuzovány dvě varianty. První byla jednotková cena za obestavěný prostor a druhá cena rodinného domu i s pozemkem. K ceně rodinnému domu stanovené podle oceňovací vyhlášky byl připočten pozemek stanovený podle oceňovací vyhlášky. K tržní ceně za rodinný dům přičten pozemek podle Naegeliho metody.

Největší cena nemovitosti byla pro rodinný dům č. 2 a to proto, že jeho obestavěný prostor byl největší. U nejmenšího obestavěného prostoru byla cena nejmenší. Cena rodinného domu i s pozemkem byla také největší pro rodinný dům č. 2 u všech metod ocenění, krom nákladového ocenění. Pro tuto metodu ocenění vychází nejdraž rodinný dům č. 3.

Dále byl určen vliv rekonstrukce na cenu nemovitosti. Jednotková cena u výpočtu porovnávací metodou podle cenových předpisů a tržního ocenění, vyšla vždy větší po rekonstrukci. Podle nákladové metody vyšla jednotková cena větší před rekonstrukcí. Rekonstrukce tudíž měla vliv na cenu nemovitosti.

V další praktické části, byla stanovena cena pozemku a to podle dvou metod (podle oceňovací vyhlášky a Naegeliho metodou). Tyto ceny byly také přepočteny na jednotkovou

cenu za metr čtverečný. Největší celkovou i jednotkovou cenu měly pozemky vypočteny podle Naegeliho metody.

Celkovou cenu nemovitosti i s pozemkem ovlivňuje stáří rodinného domu, obestavěný prostor, lokalita, velikost pozemku a rekonstrukce

11 LITERATURA

11.1 POUŽITÁ LITERATURA

[1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. S 355

[2] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. S 50

[3] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Druhé. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-5040-0 S.18.

[4] VLČEK, Milan, Ivan MOUDRÝ, Miloslav NOVOTNÝ, Petr BENEŠ a Věra MACEKOVÁ. *Poruchy a rekonstrukce staveb*. Brno: ERA group spol. s.r.o., 2001. ISBN 80-86517-10-1. S 3

[5] BARTOŇ, Josef a . *Čtení o Hodslavicích*. IMPRESO s.r.o. Ostrov nad Oslavou, 1998.

11.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY

[1] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

[2] Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

[4] Zákon č. 183/2006, Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

[5] Zákon č. 256/2013 o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

[6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

[7] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

[8] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

11.3 INTERNETOVÉ ZDROJE

[1] Mapy.cz [online]. [cit. 2016-05-23]. Dostupné z:

<https://mapy.cz/zakladni?x=18.0274708&y=49.5314133&z=13&source=muni&id=46>

[2] Hodslavice - Palackého rodný dům [online]. 2016 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z:

<http://www.hodslavice.cz/palackeho-rodny-dum>

[3] Hodslavice - Socha Fr. Palackého [online]. 2016 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z:

<http://www.hodslavice.cz/socha-fr-palackeho>

[4] Sreality.cz [online]. 2016 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z:

<http://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/rodinne-domy/novy-jicin>

[5] Prodej, Rodinné domy, Novojičínsko [online]. c1999-2016 [cit. 2016.5.20].

Dostupné z: <http://severo.moravskereality.cz/prodej/rodinne-domy/mestske-domy/novy-jicin/novojicinsko/>

[6] Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. c2004-2016

[cit. 2016.5.20].

[7] Tržní ocenění [online]. c1997-2014 [cit. 2016-05-23]. Dostupné z:

<http://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-nemovitosti/pristupy-k-trznimu-oceneni/>

[8] Definice ploch | vasdomovnik.cz [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z:

<http://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>

[9] Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o. [online]. c1997-2016 [cit. 2016-05-

23]. Dostupné z: http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX

12 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

1 NP – první nadzemní podlaží

2 NP – druhé nadzemní podlaží

č.p. – číslo popisné

p.č. – parcelní číslo

kci - konstrukcí

Kč – korun českých

§ - paragraf

Odst – odstavec

M² – metry čtvereční

M - metry

V – volty

k.ú – katastrální území

13 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Orientační mapa lokality	33
Obrázek 2: Rodiště Františka Palackého	34
Obrázek 3: Socha Františka Palackého.....	34
Obrázek 4: Výřez z katastrální mapy RD 1	46
Obrázek 5: Rodinný dům č. 1	46
Obrázek 6: Výřez z katastrální mapy RD 2	48
Obrázek 7: Rodinný dům č. 2	49
Obrázek 8: Výřez z katastrální mapy RD 3	50
Obrázek 9: Rodinný dům č. 3	51
Obrázek 10: Výřez z katastrální mapy RD č.4 - před rekonstrukcí.....	52
Obrázek 11: Rodinný dům č. 4 - před rekonstrukcí.....	53
Obrázek 12: Výřez z katastrální mapy RD 4 - po rekonstrukci.....	54
Obrázek 13: Rodinný dům č.4 - po rekonstrukci.....	55

14 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Kalkulační vzorec stavebního objektu.....	25
Tabulka 2: Podíl pozemku z celkové ceny	32
Tabulka 3: Databáze rodinných domů	35
Tabulka 4: Jednotková cena rodinných domů	57
Tabulka 5: Cena rodinných domů s pozemkem	57
Tabulka 6: Jednotková cena rodinných domů	59
Tabulka 7: Celková cena rodinného domů s pozemkem	59
Tabulka 8: Jednotková cena rodinných domů	60
Tabulka 9: Cena rodinných domů s pozemkem	61
Tabulka 10: Jednotkové ceny vypočteny různými způsoby	62
Tabulka 11: Ceny rodinných domů před rekcí a po rekcí	62
Tabulka 12: Jednotková cena pozemku podle cenových předpisů	63
Tabulka 13: Jednotková cena pozemku podle Naegeliho metody.....	64

15 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Ceny rodinných domů	56
Graf 2: Ceny pozemků.....	56
Graf 3: Cena RD s pozemkem podle nákladové metody.....	58
Graf 4: Cena RD s pozemkem podle porovnávací metody cenových předpisů	60
Graf 5: Cena RD s pozemkem podle porovnávací tržní metody	61
Graf 6: Cena rodinných domů před a po rekcí	63

16 SEZNAM PŘÍLOH