

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 VE ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU A V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

ASSESSMENT OF THE IMPACT LOCATION ON THE USUAL PRICE OF NEWLY BUILT HOUSES
IN SELECTED ZDAR AND NEW TOWN IN MORAVIA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

BC. PAVEL CHLEBOUN

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Pavel Chleboun

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 ve
Žďáru nad Sázavou a v Novém Městě na Moravě**

v anglickém jazyce:

**Assessment of the impact location on the usual price of newly built houses in selected
Zdar and New Town in Moravia**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny pěti 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 tom, zda jsou umístěny ve Žďáru nad Sázavou – správním centru oblasti a v Novém Městě na Moravě – rekreačním centru oblasti.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna polohou ve správním centru a rekreačním centru v Kraji Vysočina.

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. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 17.10.2012




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

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá posouzením vlivu polohy na cenu novostaveb rodinných domů v části Kraje Vysočina. 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 Kraj Vysočina. 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 (vzor, generuje se v IS)

CHLEBOUN, P. Posouzení vlivu polohy na obvyklou cenu novostaveb vybraných rodinných domů ve Žďáru nad Sázavou a v Novém Městě na Moravě. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 59 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 chtěl poděkovat Ing. Michaela Hrubanové za cenné rady a připomínky při zpracovávání této diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	12
2	ZÁKLADNÍ POJMY	13
2.1	Nemovitost	13
2.2	Stavba	13
2.3	Pozemek	14
2.4	Parcela	15
2.5	Budova	15
2.6	Rodinný dům	15
2.7	Funkční celek	16
2.8	Jednotný funkční celek	16
2.9	Součást a příslušenství věci	16
2.10	Katastr nemovitostí	16
2.11	Zastavěná plocha	17
2.12	Obestavěný prostor	17
2.13	Podlahová plocha	18
3	ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVBY	19
3.1	Životnost stavby	19
3.1.1	<i>Technická životnost stavby</i>	19
3.1.2	<i>Ekonomická životnost stavby</i>	19
3.2	Opotřebení stavby	20
3.2.1	<i>Lineární metoda</i>	20
3.2.2	<i>Analytická metoda</i>	20
4	CENA A HODNOTA	21
4.1	Cena pořizovací	21
4.2	Cena reprodukční	21
4.3	Cena časová	21
4.4	Cena obvyklá	21
4.5	Výnosová hodnota	22
5	PRÁVNÍ PŘEDPISY V OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	22
5.1	Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách	22
5.2	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů	22
5.3	Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	23

6	ZNALCI A ZNALECKÁ ČINNOST	23
6.1	Znalecké ústavy	23
6.2	Požadavky na znalce.....	24
6.3	Jmenování znalce.....	24
6.4	Vykonávání znalecké činnosti.....	25
6.5	Zánik práva vykonávat znaleckou činnost.....	25
7	ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	25
7.1	Oceňování podle prováděcího předpisu	25
7.1.1	<i>Nákladový způsob</i>	26
7.1.2	<i>Porovnávací způsob</i>	26
7.1.3	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu</i>	28
7.2	Tržní oceňování nemovitostí	28
7.2.1	<i>Výchozí hodnota stavby</i>	28
7.2.2	<i>Metoda přímého porovnání</i>	29
7.2.3	<i>Výnosová metoda</i>	30
8	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ A VENKOVNÍCH ÚPRAV	30
8.1	Oceňování pozemků dle vyhlášky.....	30
8.1	Oceňování pozemků dle Naegeliho třídy polohy	31
8.1	Oceňování venkovních úprav	31
9	POPIS LOKALITY	31
9.1	Žďár nad Sázavou.....	32
9.1.1	<i>Historie města</i>	33
9.1.2	<i>Doprava</i>	34
9.1.3	<i>Školství a zdravotnictví</i>	34
9.1.4	<i>Kultura a sport</i>	34
9.1	Nové Město na Moravě	34
9.2.1	<i>Historie města</i>	35
9.2.2	<i>Doprava</i>	36
9.2.3	<i>Školství a zdravotnictví</i>	36
9.2.4	<i>Kultura a sport</i>	36
10	POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ	36
10.1	RD č. 1 – Nové Město na Moravě.....	36
10.2	RD č. 2 – Nové Město na Moravě.....	38
10.3	RD č. 3 – Nové Město na Moravě.....	39
10.4	RD č. 4 – Žďár nad Sázavou	41

10.5 RD č. 5 – Hamry nad Sázavou	43
11 TRH S NEMOVITOSTMI V KRAJI VYSOČINA	45
12 TVORBA DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ	46
13 REKAPITULACE VYPOČTENÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ	46
13.1 Cena zjištěná nákladovým způsobem.....	47
13.2 Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky	48
13.3 Cena zjištěná přímým porovnáním.....	50
13.4 Srovnání cen dle metody ocenění	51
14 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ	52
14.1 Porovnání jednotkových cen v závislosti na poloze rodinného domu.....	55
15 ZÁVĚR	56
16 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	58
17 SEZNAM OBRÁZKŮ	59
18 SEZNAM TABULEK	59

1 ÚVOD

Cílem této diplomové práce je analýza ceny rodinných domů v závislosti na jejich poloze ve vybraných místech v Kraji Vysočina. Konkrétně se jedná o města Nové Město na Moravě, které je známé jako rekreační centrum oblasti a Žďár nad Sázavou, které je správním centrem oblasti. Pro porovnání je v práci zařazen a i novostavba domu nacházejícího se v Hamrech nad Sázavou, což je vesnice v těsné blízkosti Žďáru nad Sázavou. Ocenění domů bude provedeno nákladovou metodou, porovnávací metodou vyhláškovou a metodou přímého porovnání. I přesto, že dům č. 2 má obestavěný prostor nad 1100 m³, bude oceněn pro názornost všemi metodami. Oceněny budou také pozemky (dle vyhlášky a Naegeliho třídy polohy) a venkovní úpravy (nákladovou metodou) náležící k jednotlivým rodinným domům.

Po úvodní kapitole diplomová práce vymezuje v kapitole druhé základní pojmy, které jsou využívány při oceňování nemovitostí. Třetí kapitola vymezuje pojmy životnost a opotřebenosti staveb, čtvrtá rozdíl mezi cenou a hodnotou. V páté kapitole jsou vyjmenovány a popsány právní předpisy, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí. Šestá kapitola se zabývá vysvětlením, co je to znalecká činnost, kdo může být znalcem, kdo jej jmenuje atd.. V sedmé a osmé kapitole jsou vyjmenovány a popsány základní metody oceňování, které jsou poté využity v praktické části diplomové práce, tj. metoda nákladová, porovnávací atd. Devátá kapitola popisuje lokality, ve kterých se oceňované rodinné domy nacházejí. V desáté kapitole jsou popsány jednotlivé oceňované domy z hlediska jejich polohy, dispozice a konstrukčního řešení. Jedenáctá kapitola se zabývá stručným popisem trhu s nemovitostmi v Kraji Vysočina. Dvanáctá kapitola popisuje databázi rodinných domů, která je rozdělena do dvou částí. Toto rozdělení je provedeno z důvodu zadání diplomové práce, která porovnává cenu rodinných domů v závislosti na tom, zda leží v Novém městě na Moravě nebo ve Žďáru nad Sázavou. Třináctá kapitola rekapituluje zjištěné ceny jednotlivých rodinných domů v závislosti na metodě oceňování. Ve čtrnácté kapitole se diplomová práce zabývá porovnáním jednotkových cen rodinných domů.

Přílohami této práce jsou výpisy listů vlastnictví a výřezy map z katastru nemovitostí. Dále pak dostupné projektové dokumentace, výpočty obestavěného prostoru, zpracovaná databáze rodinných domů pro oblast Nového Města na Moravě a Žďáru nad Sázavou a samotné ocenění rodinných domů včetně pozemků, na kterých se nacházejí a venkovních úprav.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 NEMOVITOST

Zákon č. 40/1964 Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) vymezuje pojem nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [1]

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. [2]

2.2 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.“ [3]

Za stavbu dočasnou považuje stavební zákon takovou stavbu, u které předem omezí stavební úřad dobu jejího trvání.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „zákon o oceňování majetku“) v § 3 se pro účely oceňování rozdělují stavby:

- pozemní stavby, kterými se rozumí budovy (což jsou stavby prostorově soustředěné a uzavřené obvodovými a střešními konstrukcemi a ohraničenými užitkovými prostory) a venkovní úpravy,
- inženýrské a speciální pozemní stavby (stavby dopravní, vodní, pro rozvod vody a energií, kanalizace, komíny, věže, stožáry, studny a další stavby speciálního charakteru),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby. [4]

2.3 POZEMEK

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

„Pozemek 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.“ [5]

Pro účely oceňování se posuzuje pozemek dle stavu, jaký je uveden v katastru nemovitostí. Pokud nastane nesoulad mezi skutečným stavem pozemku a jeho stavem v katastru nemovitostí, tak se při oceňování vychází ze stavu skutečného. V zákoně o oceňování majetku v § 9 se stavební pozemky rozumí takové pozemky, kterými jsou:

- pozemky, které nejsou zastavěné a evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavění na základě vydaného územního rozhodnutí. Pokud je zvláštním předpisem stanovena maximální přípustná zastavěnost pozemku, potom se za stavební pozemek považuje pouze část odpovídající tomuto maximálnímu přípustnému limitu určenému k zastavění,
- pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plochy (což jsou staveniště a ostatní plochy, které jsou již zastavěny), zahrady a ostatní plochy tvořící jednotný funkční celek se stavbou a s pozemkem, který je evidovaný v katastru nemovitostí, nebo zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití (musí být ve vlastnictví stejné osoby)
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami (bez ohledu na stav, který je evidovaný v katastru nemovitostí)
 - zemědělské pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, pastvina nebo louka,
 - lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
 - pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako vodní toky a vodní nádrže,

- jiné pozemky, kterými mohou být například neplodná půda (roklina, mez s kamením, močál, bažina, ochranné hráz) nebo hospodářsky nevyužité pozemky.

Dále tento zákon definuje také, co se pro účely oceňování nepovažuje za pozemek. Jsou to pozemky, které jsou zastavěny pouze podzemními nebo nadzemními vedeními (včetně jejich příslušenství), dále podzemní stavby, které nedosahují úrovně terénu, podzemní části a příslušenství staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořící součást pozemních staveb. Dále se pro účely oceňování nepovažují za pozemky ty, které jsou zastavěny stavbami bez základů, ploty, opěrnými zdmi, sochami, pomníky a studnami. [4]

2.4 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. [5]

2.5 BUDOVA

Katastrální zákon v § 27 budovu definuje jako prostorově soustředěnou nadzemní stavbu, která je navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [5]

2.6 RODINNÝ DŮM

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

„Rodinný dům je 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 podkroví.“ [6]

2.7 FUNKČNÍ CELEK

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění (dále jen „oceňovací vyhláška“) v § 2 definuje funkční celek:

„Funkční celek je 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.“ [7]

2.8 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK

Zákon o oceňování majetku v § 9 říká:

„Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří a v druhu ostatní plochy, které jsou již zastavěny a dále v druhu zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným jako zastavěná plocha.“

Celý jednotný funkční celek musí být ve vlastnictví jednoho majitele. [4]

2.9 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Občanský zákoník v § 120 popisuje součást věci jako vše, co k věci náleží a nemůže být od ní odděleno. V opačném případě by došlo ke znehodnocení této věci. [1]

Příslušenstvím se rozumí, dle § 121 občanského zákoníku, takové věci, které náleží vlastníkově věci hlavní a které jsou vlastníkem určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Například příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a další prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem trvale užívány. [1]

2.10 KATASTR NEMOVITOSTÍ

V katastrálním zákoně v §1 je definován katastr nemovitostí následovně:

„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.“ [5]

2.11 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

ČSN 73 4055 definuje zastavěnou plochu jako plochu půdorysného řezu, který je vymezen vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (podlaží, budovy nebo jejich části). V 1. podlaží se měří nad podnoží či podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U nezakrytých nebo poloodkrytých objektů je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami, které jsou vedeny vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [8]

V příloze č. 1 k oceňovací vyhlášce je zastavěná plocha popsána:

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

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 přízdívky se nezapočítávají.“ [7]

2.12 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Dle normy ČSN 73 4055 se obestavěný prostor stavebních objektů určuje tam, kde to jeho charakter dovoluje a tam, kde je to žádoucí. Odděleně pro části objektu, které jsou stavebně či účelově odlišné a pro části, které se vzájemně liší technologickým provedením.

Části stavebně odlišné se rozlišují:

- základy,

- spodní část objektu, pokud ji lze oddělit od vrchní části objektu,
- vrchní části objektu, tj. část objektu, která charakterizuje jeho druh a účel,
- zastřešení, pokud je lze oddělit od vrchní části objektu,
- doplňující části objektu.

Obestavěný prostor se poté stanoví jako součet jednotlivých stavebně odlišných částí stavebního objektu. [8]

V příloze č. 1 k oceňovací vyhlášce je výpočet obestavěného prostor popsán jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- vnějším pláštěm (izolační přízdívky se nepočítají). Zdi o šířce větší než 0,15 m se do výpočtu uvažují celým rozměrem
- spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží. Pokud podlahová konstrukce není provedena či není změřitelná, připočte se 0,10 m

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- vnějšími plochami staveb
- spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží
- v části, nad níž se nachází půda, horním lícem podlahy půdy a v části, nad níž je sklonitá či plochá střecha bez půdy, vnějším lícem krytiny střechy (u terasovitých horním lícem dlažby)

Obestavěný prostor zastřešení (včetně podkroví) se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. [7]

2.13 PODLAHOVÁ PLOCHA

V příloze č. 1 k oceňovací vyhlášce se za podlahovou plochu považují plochy půdorysného řezu místností (případně prostorů stavebně upravených k účelovému využití), který je veden v úrovni horního líce podlahy. Plochy jsou ohraničeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn (včetně jejich povrchových úprav). Pokud jsou prostory odkryty, tak se na místo chybějících svislých konstrukcí stěn vymezí ortogonální průmět čáry, která je vedena po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do úhrnu podlahové plochy se také započítává podlahová plocha:

- arkýřů,
- lodžii,
- výklenků (minimálně 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké),
- místností, které mají zkosený strop (světelná výška v nejnižším bodě je menší než 2 m), komory umístěné mimo byt a sklepy (jsou-li místnostmi) vynásobená koeficientem 0,8,
- vnitřního schodišťového prostoru (půdorysná plocha) v jednotlivých podlažích. [7]

3 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVBY

3.1 ŽIVOTNOST STAVBY

Pojem životnost stavby vymezuje dobu, po kterou je stavba schopna plnit svoji funkci. Tedy doba od okamžiku vzniku stavby (což je začátek skutečného užívání stavby, nelze-li zjistit, uvažuje se od kolaudačního rozhodnutí nebo podle jiného dokladu, případně odhadem) až do jejího zchátrání, při předpokladu pravidelné údržby a oprav stavby. Životnost stavby je udávána v rocích. [9]

3.1.1 Technická životnost stavby

Technická životnost stavby trvá, jsou-li funkční konstrukce stavby tak, aby stavba plnila svoji funkci. Stavba může mít technickou životnost sníženou o opotřebení některých konstrukcí. [9]

3.1.2 Ekonomická životnost stavby

Ekonomická životnost stavby trvá, je-li výhodné stavbu provozovat z hlediska její ekonomické efektivity. Přestane-li být stavba ekonomicky prospěšná (rentabilní), potom končí její ekonomická životnost. [9]

3.2 OPOTŘEBENÍ STAVBY

Dle přílohy č. 15 k oceňovací vyhlášce se cena stavby přiměřeně sníží o opotřebení, vzhledem k jejímu stáří, stavu a její další předpokládané životnosti. Výpočet lze provést pomocí dvou metod: lineární nebo analytickou. [7]

3.2.1 Lineární metoda

Lineární metoda rozděluje opotřebení rovnoměrně na celou dobu předpokládané životnosti. Opotřebení se touto metodou vypočte vydělením stáří objektu jeho životností. Maximálně může při použití této metody činit opotřebení 85%.

Tato metoda se používá například pro ocenění inženýrských a speciálních pozemních staveb, rodinných domů bez rekonstrukce, studní, venkovních úprav nebo hřbitovních staveb atd.. [7]

3.2.2 Analytická metoda

Analytické metoda zohledňuje objemové podíly jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení. Tyto podíly jsou přesně uvedeny v tabulkách v příloze č. 15 v závislosti na typu budovy. Je zde také uvedená životnost jednotlivých prvků a vybavení. Proto je tato metoda přesnější a využívá se u složitějších staveb, kde by lineární metoda mohla vykazovat větší odchylku od skutečnosti. Takovou stavbou se rozumí:

- stavba, která je před opravou nebo po opravě (mimo běžnou údržbu),
- stavba, která se nachází v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- pokud je opotřebení objektivně větší než 85 %,
- stavba, která je kulturní památkou,
- stavba, u které je provedena nástavba, vestavba nebo přístavba,
- stavba, která je poškozena vlivem živelné pohromy (zejména požár, povodeň),
- atd. [7]

4 CENA A HODNOTA

Pojem cena vyjadřuje požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či služby.

Pojem hodnota nevyjadřuje, na rozdíl od ceny, skutečně zaplacenou částku. Hodnota vyjadřuje, jaká částka by pravděpodobně byla zaplacená kupujícím k datu, k němuž se odhad provádí. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující vztah mezi věcmi, které lze koupit, na jedné straně zastoupeny kupujícími a na druhé prodávajícími. [9]

4.1 CENA POŘIZOVACÍ

Cena pořizovací je taková cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb v době jejich postavení). Do této ceny se nezapočítává opotřebení. [10]

4.2 CENA REPRODUKČNÍ

Cena reprodukční je taková cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou věc v době jejího ocenění. Do této ceny se nezapočítává opotřebení. [10]

4.3 CENA ČASOVÁ

Cena časová (nebo také „věcná hodnota“) se zjistí z ceny reprodukční, snížením o opotřebení stavby a také o případné náklady na odstranění vážných závad, které brání okamžitému užívání věci. [10]

4.4 CENA OBVYKLÁ

Cenu obvyklou vymezuje zákon o oceňování majetku v § 2 jako takovou cenu, které by bylo dosaženo v případě prodeje stejného majetku nebo při poskytování stejné služby v obchodním styku v tuzemsku ke dni kdy byla oceněna. Při určování této ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na výslednou cenu vliv, vyjma vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů mezi prodávajícím a kupujícím a vliv zvláštní obliby. [4]

4.5 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pomocí výnosové hodnoty se zjišťují očekávané výnosy z nemovitostí. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o náklady na provoz této nemovitosti. Tyto náklady tvoří odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění, atd. [9]

5 PRÁVNÍ PŘEDPISY V OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.1 ZÁKON Č. 526/1990 SB. ZÁKON O CENÁCH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

„Zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů 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.“

Cenou se rozumí peněžní částka, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo která je zjištěna podle zvláštního předpisu k jiným účelům než v prodeji. [12]

5.2 ZÁKON Č. 151/1997 SB. O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ, 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

„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.“

Ustanovení tohoto zákona se nepoužije v následujících případech:

a) pokud zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

b) při převodu majetku dle zvláštního předpisu [4]

VYHLÁŠKA Č. 3/2008 SB. O PROVEDENÍ NĚKTERÝCH USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ, V PLATNÉM ZNĚNÍ

„Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“ [7]

6 ZNALCI A ZNALECKÁ ČINNOST

Oblastí znalecké činnosti se zabývá zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále jen „zákon o znalcích a tlumočnících“), vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících a nový zákon č. 444/2011 Sb. ze dne 6. prosince 2011, kterým se mění zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

„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 občanů nebo organizací.“ [13]

6.1 ZNALECKÉ ÚSTAVY

Znalecké ústavy jsou právnické osoby či jejich organizační složky, které jsou zapsány do seznamu znaleckých ústavů vedených u Ministerstva vnitra. Tyto ústavy se zaměřují na vykonávání znalecké činnosti.

Tyto ústavy se dle § 21 zákona o znalcích a tlumočnících dělí:

- ústavy vykonávající vědeckou a výzkumnou činnost v příslušném oboru znalecké činnosti – mohou jimi být vysoké školy, veřejné výzkumné instituce nebo i jiné osoby veřejného práva či jejich organizační složky,
- ústavy nevykonávající vědeckou a výzkumnou činnost v příslušném oboru znalecké činnosti [14]

6.2 POŽADAVKY NA ZNALCE

Podmínky pro jmenování znalce jsou uvedeny v § 4 zákona o znalcích a tlumočnicích. Znalcem se může stát ten, kdo splní následující kritéria:

- je státním občanem České republiky, má povolení k trvalému pobytu na území České republiky, občanům Evropské unie stačí potvrzení o přechodném pobytu na území České republiky,
- je bezúhonný – nebyl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin či za nedbalostní trestný spáchaný v souvislosti s výkonem znalecké činnosti,
- musí být způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,
- nebyl-li vyškrtnut v posledních třech letech ze seznamu znalců a tlumočnicků pro porušení znaleckých povinností,
- musí mít potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, ve kterém má jako znalec působit,
- musí se svým jmenováním souhlasit,
- má-li osobní vlastnosti, dávající předpoklady pro řádný výkon znalecké činnosti

Výše uvedené podmínky musí znalec splňovat nejen v okamžiku svého jmenování, ale i po celou dobu vykonávání znalecké činnosti. [14]

6.3 JMENOVÁNÍ ZNALCE

Navrhnout znalce ke jmenování může státní orgán, vědecká instituce, vysoká škola nebo i jiná organizace, která se zabývá činností, pro kterou znalece navrhuje. O jmenování však může budoucí znalec požádat i sám. Znalce do jeho funkce může jmenovat ministr spravedlnosti osobně, případně jeho jménem zastoupení předseda krajského soudu, který byl k tomu ministrem spravedlnosti pověřen. [14]

Po svém jmenování znalec skládá slib do rukou toho, kdo jej jmenoval, jenž je uveden v § 6 zákona o znalcích a tlumočnicích:

„Slibuji, že při své znalecké (tlumočnické) činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou (tlumočnickou) 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 (tlumočnické) činnosti dozvěděl.“ [13]

6.4 VYKONÁVÁNÍ ZNALECKÉ ČINNOSTI

Znalec je povinen znaleckou činnost vykonávat osobně, řádně, ve stanovené lhůtě a pouze v oboru, pro který byl jmenován. Pokud tato pravidla porušuje, dopouští se tím přestupku a může být za toto sankcionován peněžitě, či vyškrtnutím ze seznamu znalců.

Znalec nesmí podat posudek, pokud mohou být pochybnosti o jeho nepodjatosti směrem k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům. [14]

6.5 ZÁNİK PRÁVA VYKONÁVAT ZNALECKOU ČINNOST

Právo vykonávat znaleckou činnost zaniká v těchto případech:

- smrtí znalce,
- prohlášením znalce za mrtvého,
- omezením způsobilosti k právním úkonům,
- pravomocným odsouzením za úmyslný trestný čin nebo za nedbalostní trestný čin spáchaným v souvislosti s výkonem znalecké činnosti,
- na základě vlastní písemně podané žádosti o vyškrtnutí ze seznamu znalců,
- pravomocným uložením sankce, kterou je znalec vyškrtnut ze seznamu znalců,
- rozhodnutím ministra spravedlnosti (případně předsedy krajského soudu), zjistí-li se dodatečně, že znalec nesplňuje některou z podmínek nutných pro své jmenování nebo pokud znalec není schopen kvůli zdravotním či jiným závažným důvodům řádně vykonávat svoji činnost. [14]

7 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

7.1 OCEŇOVÁNÍ PODLE PROVÁDĚCÍHO PŘEDPISU

Dle zákona o oceňování majetku v § 2 se stavba nebo její části oceňuje nákladovým, porovnávacím nebo výnosovým způsobem, případně jejich kombinací. [4]

7.1.1 Nákladový způsob

Zákon o oceňování majetku v § 2 popisuje, že nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení oceňovaného předmětu v místě ocenění a dále pak podle jeho stavu ke dni, kdy předmět pořizujeme.

Při oceňování stavby nákladovým způsobem se vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby či z nákladů na pořízení stavby. Také se zohledňuje charakter, velikost, vybavení a poloha oceňované stavby a její technické opotřebení. [4]

Dle oceňovací vyhlášky se cena rodinného domu, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³, se zjistí vynásobením obestavěného prostoru a upravenou základní cenou.

Upravená základní cena se spočítá dle vzorce

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

kde

„ZCU“ je základní cena upravená,

„ZC“ je základní cena dle přílohy č. 6 ve vyhlášce č. 3/2008 Sb.,

„K₄“ se vypočte jako $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$,

kde „n“ je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

„K₅“ je polohový koeficient dle přílohy č. 14,

„K_i“ je koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38,

„K_p“ je koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39. [7]

7.1.2 Porovnávací způsob

Zákon o oceňování majetku v § 2 říká, že porovnávací způsob vychází z porovnání oceňovaného předmětu se stejnými či obdobnými předměty a cenou sjednanou při jejich prodeji. [4]

Cena dokončeného rodinného domu, který má obestavěný prostor do 1100 m³, se dle oceňovací vyhlášky zjistí vynásobením obestavěného prostoru a upravenou

indexovanou průměrnou cenou. V této vypočítané ceně je zahrnuto i standartní vybavení rodinného domu.

Upravená cena se zjistí podle vzorce

$$CU = IPC \times I,$$

kde

„CU“ je upravená cena za m³ obestavěného prostoru,

„IPC“ je průměrná indexovaná cena dle přílohy č. 20a tabulky č. 1,

„I“ je index cenového porovnání vypočtený dle vzorce $I = I_T \times I_p \times I_v$

kde

I_T je index trhu stanovený podle vzorce

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i,$$

kde

T_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1. Pro garáže, které tvoří příslušenství ke stavbě oceňované podle § 26 a 26a, se použije hodnota indexu trhu stanovená pro tuto stavbu;

I_p je index polohy stanovený podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i,$$

kde

P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 2. Pro garáže, které tvoří příslušenství ke stavbě oceňované podle § 26 a 26a, se použije hodnota indexu polohy stanovená pro tuto stavbu;

I_v je index konstrukce a vybavení stanovený podle vzorce

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right) \times V_6$$

kde

V_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 18 tabulky č. 2. [7]

7.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Zákon o oceňování majetku v § 2 říká, že výnosový způsob vychází z výnosu, který lze obvykle získat z oceňovaného předmětu za daných podmínek. [4]

Oceňovací vyhláška říká, že pokud je pronajata celá stavba (případně i s příslušenstvím a pozemkem), jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem dle vyhlášky, pak se ocení kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Výpočet se provede dle vzorce

$$CV = N/p \times 100,$$

kde

„CV“ je cena zjištěná výnosovým způsobem,

„N“ je upravené roční nájemné dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 23,

„p“ je procentuální míra kapitalizace. [7]

7.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

7.2.1 Výchozí hodnota stavby

Výchozí hodnotou stavby je myšlen stav stavby v novém stavu po jejím dokončení. Hlavním odkladem pro toto ocenění bývá projektová dokumentace stavby (půdorysy, řezy, detaily, technické zprávy). Na základě těchto dokumentů se ještě před zahájením výstavby zhotoví tzv. výkaz výměr, ve kterém jsou vypočteny všechny stavební a montážní práce, které je třeba realizovat pro realizování stavby.

Podrobný položkový rozpočet

Podrobným položkovým rozpočtem se myslí podrobné ocenění pro určení přesné ceny stavebního objektu pomocí jednotlivých položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací atd. Cena jednotlivých položek je dána buď individuální kalkulací či pomocí směrných orientačních cen. Tato metoda je nejpracnější a současně i nejpřesnější pro určení celkové ceny pro realizaci stavebního objektu. Lze ji ovšem použít pouze v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení.

Metoda agregovaných položek

Tato metoda vychází z podmínek, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, avšak jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Pro provedení ocenění je poté využito agregovaných položek, kde v každé takovéto položce sloučeny stavební práce tak, že vytváří ucelenou konstrukci. Tento systém slouží pro rychlé a relativně přesné ocenění.

Jednotková cena srovnatelného objektu (THU)

Princip této metody spočívá v zjištění výměry celé stavby (obestavěný prostor, zastavěná plocha, délky, výšky, atd.). Poté se zjistí v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU) zjistí jednotková cena pro danou jednotku. Vynásobením se poté zjistí pořizovací cena. Určení jednotkové ceny se provádí srovnáváním s již realizovanými stavbami a jejich cenami, za které byly provedeny. Určováním jednotkových cen se u nás zabývá řada firem. Nejznámějším je Úřad racionalizace ve stavebnictví (ÚRS), dále pak třeba firma RTS Brno. Tato metoda je oproti jiným podstatně jednodušší, nicméně také méně přesná. [9]

7.2.2 Metoda přímého porovnání

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Nemovitě věci nebývají totožné, určitá blízká podobnost bude jen u bytů stejné velikosti a kategorie. Rodinné domy se liší velikostí, technickým stavem, vybavením (například velikost pozemku, zahrady, zda je dům volně stojící či řadový, zda je součástí garáž, atd.). Při porovnání je třeba brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané velikosti podobné a jejich odlišnosti poté uvažovat při určování ceny. Nemovitě věci také nejsou volně přemístitelné, proto zde hraje velkou roli i jejich poloha. Poloha se promítá do ceny nejvíce u obytných a obchodních nemovitostí, méně pak je důležitá u objektů výrobních. Proto je vhodné pro určení co nejpřesnější ceny porovnávat nemovitosti ve stejné či podobné lokalitě.

Pro porovnání je nejprve nutné vytvořit databázi nemovitostí. Což je soubor dat o podobných nemovitostech s nemovitostí oceňovanou. V této databázi je u každé

nemovitosti uveden její popis (poloha, cena, velikost, technický stav, atd.). Databáze se sestavuje nejčastěji na základě realitní inzerce a je vhodná, aby její stáří nebylo větší, než 3 měsíce. [9]

7.2.3 Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na výpočtu předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti. Výpočet se provádí zpětně, součtem předpokládaných budoucích příjmů z pronájmu nemovitosti. Tyto budoucí výnosy jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu, tedy na částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možné tento předpokládaný výnos vyplatit. Výnosová hodnota nemovitosti je tedy součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty, za předpokladu konstantních a dlouhodobých výnosů, se použije vztah:

$$C_v [\text{Kč}] = \text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti} [\text{Kč/rok}] / \text{úroková míra} [\% \text{ p.a.}] [9]$$

8 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

8.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DLE VYHLÁŠKY

Leží-li pozemek tam, kde je vydána cenová mapa, pak se ocení podle ní (vynásobením plochy pozemků a cenou za m² uvedenou v této mapě). Cenová mapa obsahuje textovou a grafickou část.

Pokud pro danou lokalitu, ve které se pozemek oceňuje, cenová mapa neexistuje, postupuje se podle § 28 oceňovací vyhlášky. Základní cena se nejprve upraví dle přílohy 21 a následně se vynásobí koeficienty K_i (příloha 38) a K_p (příloha 39). Po vynásobení takto upravené ceny plochou pozemku se získá výsledná cena pozemku.

Tvoří-li pozemek zahrady jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem, vynásobí se jeho získaná výsledná cena (viz. předchozí odstavec) koeficientem 0,40. [7]

8.2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DLE NAEGELIHO TŘÍDY POLOHY

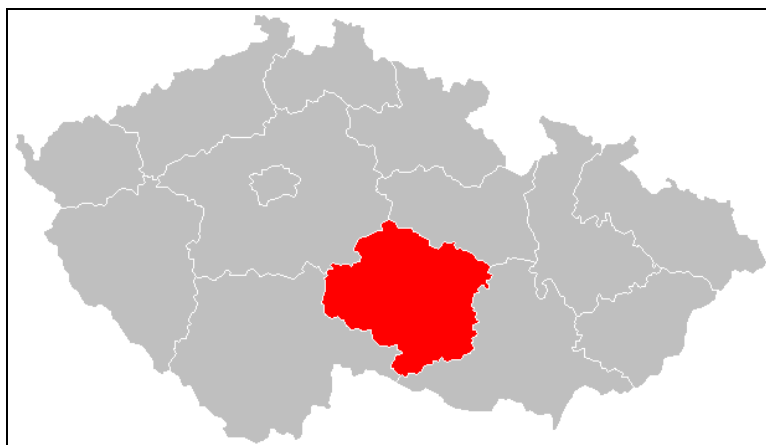
Metoda výpočtu ceny pozemku dle třídy polohy spočívá v tom, že cena pozemku je ve zcela určitém relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí sedmi kritérií charakterizujících polohu nemovitosti. Jedná se o kritérium všeobecné situace, intenzity využití pozemku, dopravní relace k velkému městu, obytného sektoru, výroby, průmyslu, administrativy a obchodu, povyšujících a redukuujících faktorů. Na základě průměrného kritéria je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti. Tato metoda je využívána k oceňování stavebních pozemků především tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejnou cenou. [23]

8.3 OCEŇOVÁNÍ VENKOVNÍCH ÚPRAV

Venkovní úpravy se oceňují dle § 10 oceňovací vyhlášky. Jejich cena se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 (příloha 14), K_i (příloha 38) a K_p (příloha 39). [7]

9 POPIS LOKALITY

Města Žďár nad Sázavou a Nové město na Moravě, ve kterých se oceňované rodinné domy nacházejí, leží v Kraji Vysočina. Ten se rozkládá na Českomoravské vrchovině, na pomezí Čech a Moravy. Na severu sousedí s Pardubickým krajem, na jihovýchodě s Jihomoravským krajem, na jihozápadě s Jihočeským krajem a na severozápadě se Středočeským krajem. Má přes 500 tisíc obyvatel. Krajským městem je Jihlava, která je s více než 50 tisíci obyvateli největším městem kraje. [15]



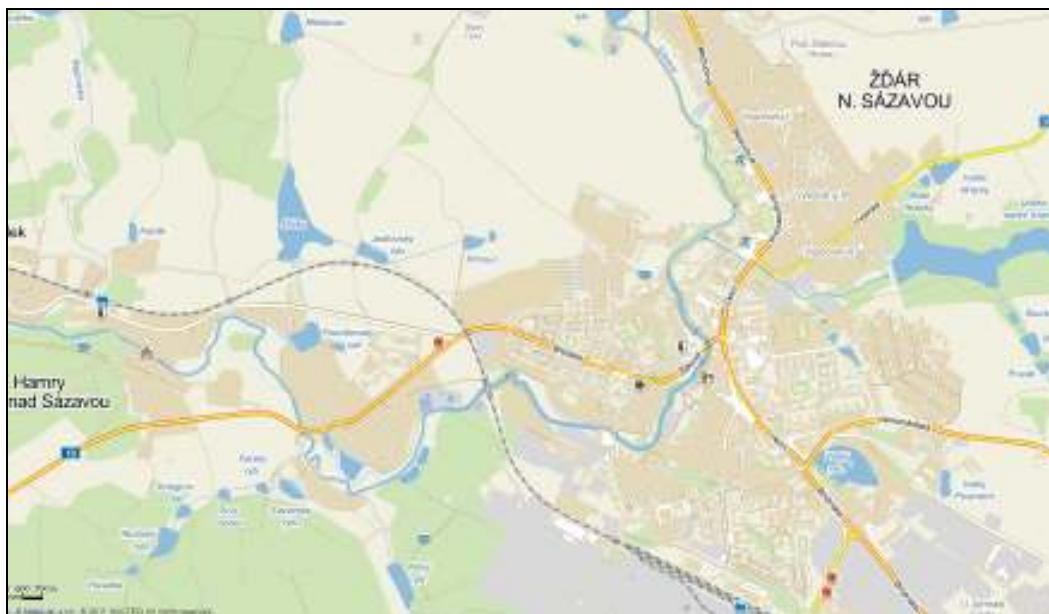
Obr. č. 1 – Poloha Kraje Vysočina



Obr. č. 2 – Znak Kraje Vysočina

9.1 ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Město se nachází v severovýchodní části Kraje Vysočina uprostřed chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Městem protéká řeka Sázava a v jeho okolí se nachází několik vodních ploch. Rozloha města je 3 706 ha a k 1.1.2013 má 22 068 obyvatel. Město se člení na 4 katastrální území. Partnerskými městy jsou francouzský Cairanne, belgický Flobecq a německý Schmolln. [16] [17]



Obr. č. 3 – Žďár nad Sázavou



Obr. č. 4 – Znak a vlajka města Žďár nad Sázavou

9.1.1 Historie města

První zmínky o osadě Žďár pocházejí z roku 1252, kdy byl na tomto místě založen cisterciánský klášter. O Žďáře jako městečku je první zmínka v listině pocházející z roku 1293. V roce 1607 získává Žďár status města. Na přelomu 19. a 20. století vznikají ve městě první větší podniky, hlavně obuvnické. Po 2. světové válce dochází k několikanásobnému nárůstu počtu obyvatel, a to díky výstavbě strojíren a sléváren Žďas. V roce 1949 se Žďár slučuje s obcí Zámek Žďár a nově vzniklé město přebírá současný název Žďár nad Sázavou. Stává se rovněž v tomto roce městem okresním. [16] [17]

9.1.2 Doprava

Žďár nad Sázavou leží na frekventované silnici I/37, která spojuje Pardubice a Brno. Před vybudováním dálnice D1 městem procházel hlavní tah mezi Prahou a Brnem. Železniční stanice zde vznikla v době výstavby železniční tratě mezi Havlíčkovým Brodem a Tišnovem. Místní MHD tvoří v současné době 14 autobusových linek. [17]

9.1.3 Školství a zdravotnictví

Ve městě se nachází 4 základní školy, 2 gymnázia, Střední škola obchodní a služeb, Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Střední škola gastronomická, Škola ekonomiky a cestovního ruchu, Vyšší odborná a Střední průmyslová škola, Střední škola technická.

Zdravotnické služby jsou zde zastoupeny v rámci místní polikliniky. [17]

9.1.4 Kultura a sport

Za kulturou se lze vypravit do místního kina, Městského divadla, do Jazzmine klubu nebo do Muzea knihy. V místním zámku je přístupná expozice rodu Kinských a významného architekta Jan Blažejše Santiniho, který se zde proslavil postavením Poutního kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře.

Sportovní vyžití je zde zastoupeno například fotbalovým a zimním stadionem, krytým bazénem, tenisovými a squashovými kurty, několika bowlingovými drahami nebo vyjížděkami na koni. [16] [17]

9.2 NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

Město se nachází asi 10 kilometrů východně od Žďáru nad Sázavou, na jihovýchodním okraji Žďárských vrchů. Rozloha města je 6 113 ha a k 1. 1. 2013 má 10 247 obyvatel. Partnerskými městy jsou nizozemský Waalre a italské Ziano di Fiemme. [18] [19]



Obr. č. 5 – Nové Město na Moravě



Obr. č. 6 – Znak a vlajka města Nové Město na Moravě

9.2.1 Historie města

První osada na místě dnešního Nového Města na Moravě byla založena roku v polovině 13. století. První písemná zmínka pochází z roku 1267, kde je ovšem jako název města uveden Bočkov. Název Nové Město se poprvé objevuje na listině krále Václava II. v roce 1293. V roce 1635 je Nové Město povýšena na město. V roce 1850 se město stává sídlem okresního hejtmantství. Od roku 1906 má Nové Město přívlastek "na Moravě"

pro odlišení od ostatních Nových Měst. V roce 1949 je sídlo okresu přeneseno do Žďáru nad Sázavou. Od konce 19. století se zde začíná rozvíjet výroba lyží a od 50. let 20. století také výroba chirurgických nástrojů. [18] [19]

9.2.2 Doprava

Městem prochází silnice I/19 spojující Žďár nad Sázavou a Bystřici nad Pernštejnem a také železniční trať spojující Tišnov a Žďár nad Sázavou. MHD zde není provozována. [18]

9.2.3 Školství a zdravotnictví

Ve městě se nachází 2 základní školy, základní umělecká škola, gymnázium a Střední odborná škola.

Nachází se zde okresní nemocnice a poliklinika. [18]

9.2.4 Kultura a sport

Ve městě se nachází kino, Horácké muzeum a Horácká galerie.

Za městem se nachází sportovní areál, na kterém se každoročně pořádají závody Světového poháru v biatlonu a v létě závody horských kol. Okolí města je také využíváno pro závody v orientačním běhu, horských kol, kolečkových lyží nebo triatlonu. V Novém Městě na Moravě se proto nachází velké množství sportovních oddílů různorodých zaměření. [18] [19]

10 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

10.1 RD Č. 1 - NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

Rodinný dům se nachází na severním okraji Nového Města na Moravě na parcele p. č. 3406/44 v katastrálním území Nové Město na Moravě. Dům je jednopodlažní, nepodsklepený s pultovou střechou. Za hlavním vstupem do objektu se nachází místnost zádveří. Ze zádveří je možné pokračovat do hlavního komunikačního prostoru v domě –

chodby. Z té je přístupný velká místnost sloužící jako obývací pokoj a kuchyň (49 m²). Dále lze z chodby pokračovat do dvou pokojů, které mohou sloužit jako dětské pokoje či pokoje pro hosty o výměře 14 m² a do ložnice o výměře 14 m². V domě jsou dále dvě koupelny (první je vybavena WC, vanou a dvěma umyvadly, ve druhé je WC, sprchový kout a umyvadlo) a technická místnost, rovněž přímo přístupné z chodby. Naproti hlavnímu vchodu je vstup do garáže, ležící 2 m od hlavního objektu.

Dům je založen na železobetonové základové desce a na pasech z betonu, které jsou provedeny do nezámrazné hloubky. Prostupy inženýrských sítí jsou provedeny v ocelové chrániče.

Obvodové nosné zdi v nadzemním podlaží jsou vyzděny z cihelných bloků POROTHERM 30 P+D a zatepleny tepelnou izolací. Vnitřní nosné zdi jsou cihelné z POROTHERM 30 P+D, příčky jsou z dutých cihelných příčkových.

Strop nad 1. NP i nad 2. NP je tvořen z panelů SPIROLL. Zastřešení je provedeno pultovou střechou, která se bude svažovat směrem k místní komunikaci, kde je částečně přerušena obdélníkovým vikýřem. Nosná konstrukce střechy je tvořena dřevěnými trámy, pod které je zavěšen sádkartonový podhled s tepelnou izolací. Na tyto dřevěné trámy jsou položeny dřevotřískové desky.

Rámy obvodových dveřních i okenních otvorů jsou plastové, zasklené trojitým sklem. Vnitřní úprava stěn je provedena dvouvrstvou vápenocementovou štukovou omítkou hladkou s malbou. Obklady jsou navrženy do výšky 2 m z keramických obkládaček lepených do tmele. Na obvodové štítové zdivo je provedena dvouvrstvá vápenocementová štuková omítko. Na nosnou konstrukci krovu jsou zavěšeny sádkartonové podhledy, které jsou bíle vymalovány. V garáži, chodbě, koupelnách a v technické místnosti je položena dlažba, v obývacím pokoji s kuchyní, ložnici a dalších dvou pokojích je plovoucí podlaha. Prostor před budovou je kryt zámkovou dlažbou, uloženou do kladecí vrstvy na drcené kamenivo, ohraničený obrubníky.

Vytápění je řešeno pomocí tepelných čerpadel, vnitřní rozvody vodoinstalace a kanalizace jsou plastové. Na veřejnou technickou infrastrukturu (elektrina, voda, splašková a dešťová kanalizace) je objekt napojen přípojkami. Trvalé porosty na pozemku nejsou.



Obr. č. 7 – RD č. 1 - Nové Město na Moravě

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 4 704 880 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 3 702 950 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 4 323 900 Kč

10.2 RD Č. 2 - NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

Rodinný dům se nachází v severní části Nového Města na Moravě na parcele p. č. 3394/125 v katastrálním území Nové Město na Moravě. Má dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a plochou střechu. Hlavní vstup se nachází ve druhém podlaží. Za hlavním vstupem se nachází hlavní komunikační prostor - chodba. Z ní lze pokračovat do garáže, modelárny, šatny, ložnice (18 m²) a koupelny (ta je vybavena rohovou vanou, umyvadlem a WC). Z chodby je také možno pokračovat po schodišti do prvního a třetího nadzemního podlaží. V prvním nadzemním podlaží je největší místností obývací pokoj spojený s kuchyní (54 m²). V rohu této místnosti se nachází spíž. Dále se zde nachází místnost odpočívárna (25 m²), ze které je přístup do krytého bazénu. Z odpočívárny je přístupná místnost sauny a sprchy. Dále se v tomto podlaží ještě nachází technická místnost a místnost WC. Ve třetím nadzemním podlaží se nachází dvě ložnice (10 m²), chodba s kuchyňskou linkou, pracovna (17 m²), šatna, sklad a koupelna (vybavena vanou, umyvadlem a WC).

Dům je založen na základových pasech z betonu C20/25 a železobetonové desce. Hloubka založení pasů je u obvodového zdiva 1200 mm pod úroveň upraveného terénu. V základech jsou ponechány otvory pro prostupy inženýrských sítí.

Obvodové zdivo objektu je z tvárnic POROTHERM 30 P+D a je zatepleno tepelnou izolací z polystyrenu tl. 110 mm a z IZOBLOK 35/14. Vnitřní nosné zdivo je z tvárnic POROTHERM 30 P+D. Příčky jsou z cihel PK-CD 150 mm. Schodiště je železobetonové monolitické.

Stropy jsou provedeny jako železobetonové. Střecha je provedena jako plochá. Nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěné trámy, na kterých jsou dřevotřískové desky a natavený plášť z asfaltových pásů. Podhled je tvořen sádkokartonovými deskami.

Okenní a vnější dveřní otvory jsou plastové, zasklené izolačním dvojsklem. Vnitřní úprava stěn je provedena z vápenné štukové omítky. V místnostech hygienického zázemí a v kuchyni jsou obklady. Vnější úprava fasády je tvořena vápenocementovou štukovou omítkou. V místnostech hygienického zázemí, chodby, kuchyně a garáže je podlahová konstrukce tvořena keramickou dlažbou. V obytných místnostech jsou podlahové konstrukce tvořeny dřevěnou plovoucí podlahou.

Vytápění a ohřev vody je řešen pomocí plynového kotle, vytápění místností je řešeno pomocí podlahového topení. Vnitřní rozvody vodoinstalace a kanalizace jsou plastové. Na veřejnou technickou infrastrukturu je objekt napojen přípojkami. Trvalé porosty na pozemku nejsou.

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 6 870 300 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 7 250 020 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 6 257 200 Kč

10.3 RD Č. 3 - NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

Rodinný dům se nachází v jihozápadní části Nového Města na Moravě na parcele p. č. 3800/37 v katastrálním území Nové Město na Moravě. Má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží, střecha je plochá. Hlavní vstup do objektu se nachází v prvním podzemním podlaží. Za vstupem se nachází místnost zádveří, ze které je možné pokračovat do garáže, skladu, technické místnosti nebo po schodišti do prvního nadzemního podlaží. V prvním nadzemním podlaží je hlavním komunikačním prostorem chodba. Z ní je možné přímo se dostat do všech místností v tomto podlaží. Největší místností v prvním nadzemním podlaží

je obývací pokoj, v němž je zřízen kuchyňský kout (výměra 33 m²). Dalšími obytnými místnostmi zde jsou dva dětské pokoje (11 m²), ložnice (14 m²) a pokoj pro hosty (10 m²). Dále jsou zde dvě koupelny (první je vybavena WC, vanou a umyvadlem, druhá sprchovým koutem, umyvadlem a WC) a prádelna. Z obývacího pokoje je přístup na terasu.

Dům je založen na základových pasech z betonu B15 prokládané kamenem a jsou provedeny na zhuťněný štěrkopískový podsyp. Hloubka založení pasů je u obvodového zdiva 1200 mm pod úroveň upraveného terénu, u obvodového zdiva zapuštěného do terénu je výška založení pasů 600 mm pod úroveň upraveného terénu. Hloubka pasů u vnitřních nosných zdí je 600 mm pod úroveň upraveného terénu. V základech jsou ponechány otvory pro prostupy inženýrských sítí.

Obvodové zdivo objektu je z tvárnic IZOBLOK 32/11 vyztužených ocelovou betonářskou ocelí, má tloušťku 320 mm a je zatepleno tepelnou izolací z polystyrenu tl. 100 mm. Vnitřní nosné zdivo je z tvárnic IZOBLOK 20/0 a 25/0 o tloušťce zdiva 200 a 250 mm. Zděné nenosné příčky jsou z POROTHERM 11,5 P+D a 6,5 P+D. Komín je vyzděn z komínových tvarovek SCHIEDEL. Schodiště je železobetonové monolitické.

Strop nad 1. PP je tvořen z panelů SPIROLL. Střecha je provedena jako pultová, nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěný krov. Střešní krytinou je poplastovaný plech. Podhled je tvořen ze sádkokartonových desek zavěšených na dřevěném krovu.

Okenní a vnější dveřní otvory jsou plastové s venkovní úpravou imitace dřeva, zasklené izolačním dvojsklem. Vnitřní úprava stěn je provedena z vápenné štukové omítky. V místnostech hygienického zázemí a v kuchyni jsou obklady do výšky 2100 mm. Vnější úprava fasády je tvořena vápenocementovou štukovou omítkou. Omítka je natřena fasádním nátěrem. Na části venkovní fasády je proveden dřevěný obklad. V místnostech hygienického zázemí, zádveří, kuchyně a garáže je podlahová konstrukce tvořena keramickou dlažbou. V obytných místnostech jsou podlahové konstrukce tvořeny dřevěnou plovoucí podlahou. Terasa a chodník jsou provedeny z betonové zámkové dlažby.

Pro vytápění a ohřev TUV je zřízen plynový kotel, vytápění je řešeno podlahovým topením. Vnitřní rozvody vodoinstalace a kanalizace jsou plastové. Na veřejnou technickou infrastrukturu (elektrina, voda, plyn, splašková a dešťová kanalizace) je objekt napojen přípojkami. Trvalé porosty na pozemku nejsou.



Obr. č. 8 – RD č. 3 - Nové Město na Moravě

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 3 935 610 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 3 411 070 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 4 117 600 Kč

10.4 RD Č. 4 - ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Rodinný dům se nachází v severozápadní části Žďáru nad Sázavou na parcele p. č. 7996/1 v katastrálním území Město Žďár. Je řešen jako dvojpodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou. Hlavní vstup do objektu se nachází v prvním podlaží. Za vstupem se nachází místnost zádveří. Z ní se dá pokračovat do chodby. Z té jsou přístupné všechny místnosti v prvním podlaží (vyjma garáže, která nemá přímý vstup z objektu). Největší místností zde je obývací pokoj s kuchyní o výměře 29 m², dále se zde nachází ložnice (14 m²), komora, koupelna (vybavena sprchovým koutem a umyvadlem) a místnost WC. Z chodby je možné pokračovat po schodišti do druhého podlaží. Zde se nacházejí dva dětské pokoje o výměrách 25 m² a 14 m², dvě šatny a koupelna (vybavena vanou, WC a umyvadlem).

Dům je založen na základových pasech z betonu B20 a betonová deska je provedena na zhutněnou šterkodrt'. Hloubka založení pasů je u obvodového i vnitřního zdiva 1260 mm pod úrovní upraveného terénu. V základech jsou ponechány otvory pro prostupy inženýrských sítí.

Obvodové zdi jsou vyžděny z dřevěnocementových tvárnic IZOBLOK vyplněných betonem s ocelovou výztuží tl. 340 mm. Obvodové zdi garáže jsou vyžděny z keramických tvárnic IZOBLOK tl. 150 mm. Příčky jsou sádrokartonové tl. 150 mm. Komín je SCHIEDEL. SIH+. Schodiště mezi podlažími je dřevěné.

Strop nad 1NP je tvořen z tvárnic MIAKO. Strop nad podkrovím je tvořen sádrokartonovým podhledem upevněným na nosné konstrukci krovu. Budova je krytá sedlovou střechou. Nosná konstrukce střechy je z dřevěných trámů, hambálková soustava, pod kterou je zavěšen sádrokartonový podhled s izolací a parotěsnou zábranou. Na krokve je provedeno bednění a laťování, na které je skládaná betonová střešní krytina.

Rámy obvodových dveřních i okenních otvorů jsou plastové, zasklené izolačním dvojsklem. Vnitřní úprava stěn je provedena vápenocementovou štukovou omítkou. Obklady jsou navrženy do výšky 2 m z keramických obkládaček lepených do tmele. Na obvodové zdivo je provedena vápenocementová omítka. Úprava stropů je provedena vápenocementovou štukovou omítkou hladkou s malbou. V garáži, chodbě, komoře, koupelnách a v místnosti WC je položena dlažba, v obytných místnostech je plovoucí podlaha. Chodník okolo budovy je proveden ze zámkové dlažby.

Pro vytápění je použit plynový kotel, vnitřní rozvody vodoinstalace a kanalizace jsou plastové. Na veřejnou technickou infrastrukturu je objekt napojen přípojkami. Trvalé porosty na pozemku nejsou.



Obr. č. 9 – RD č. 4 – Žďár nad Sázavou

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 3 752 480 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 3 502 410 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 3 522 100 Kč

10.5 RD Č. 5 - HAMRY NAD SAZAVOU

Rodinný dům se nachází v obci Hamry nad Sázavou, vzdálené od Žďáru nad Sázavou cca 0,5 km. Je postaven na parcele p. č. 603/44 v katastrálním území Hamry nad Sázavou. Rodinný dům má dvě podlaží a je nepodsklepený. Střecha je sedlová. V prvním podlaží se nachází vstup do domu, za kterým je místnost zádveří. Z té se dá pokračovat do garáže nebo do chodby. Z chodby jsou přístupné všechny další místnosti nacházející se v prvním podlaží a schodiště vedoucí do druhého podlaží. Největší místností v prvním podlaží je spojená místnost kuchyně a obývacího pokoje s výměrou 77 m², ze které je přístup prosklenými dveřmi na zahradu. Dále se zde nachází pokoj pro hosty (19 m²), technická místnost koupelna (vybavena vanou, sprchovým koutem a umyvadlem) a místnost WC. Ve druhém nadzemním podlaží se nad schodištěm nachází chodba, ze které jsou přístupné

všechny místnosti nacházející se v tomto podlaží. Jedná se o dva dětské pokoje s výměrami 15 m², ložnice (31 m²), koupelna (vybavena sprchovým koutem, vanou, WC a umyvadlem) a místnost WC.

Dům je založen na základech z prostého betonu, hloubka založení je 1,1 m pod úroveň terénu. Prostupy inženýrských sítí jsou provedeny v ocelové chrániče.

Obvodové zdi jsou vyzděny z dřevěnocementových tvárnic IZOBLOK 35/14 vyplněných betonem s ocelovou výztuží. Obvodové zdi garáže jsou vyzděny z keramických tvárnic POROTHERM 24 P+D. Vnitřní nosné pilíře jsou cihelné z cihel plných CP 290x140x65, příčky jsou z keramických podélně lehčených tvarovek CD 260x140x65, zděné konstrukce pod schodištěm jsou z tvárnic YTONG. Schodiště z 1NP do podkroví je přímé ocelové bez mezipodesty.

Strop nad 1NP je tvořen z panelů SPIROLL s dobetonávkami. Strop nad podkrovím je tvořen sádrokartonovým podhledem upevněným na nosné konstrukci krovu. Budova je kryta sedlovou střechou, nad garáží má střecha sklon menší a je střecha napojena na sedlovou střechu. Nosná konstrukce střechy je z dřevěných trámů, hambálková soustava, pod kterou je zavěšen sádrokartonový podhled s izolací a parotěsnou zábranou. Na krokve je provedeno bednění a laťování, na které je připevněna betonová střešní krytina.

Vnitřní a vnější dveře jsou provedeny jako dřevěné, okenních otvory jako dřevěná eurookna, zasklené izolačním dvojsklem. Vnitřní úprava stěn je navržena dvouvrstvou vápenocementovou štukovou omítkou hladkou s malbou. Obklady jsou navrženy do výšky 2 m z keramických obkládaček lepených do tmele. Na obvodové zdivo je provedena dvouvrstvá vápenocementová štuková omítká. Úprava stropů v 1NP je provedena vápenocementovou štukovou omítkou hladkou s malbou. Sádrokartonové podhledy jsou bíle vymalovány. V garáži, chodbě, koupelnách, WC, technické místnosti je položena dlažba, v obývacím pokoji + kuchyni, ložnici a v pokoji pro hosty je plovoucí podlaha. Chodník před budovou a terasa jsou kryty zámkovou dlažbou, uloženou do kladečí vrstvy na drcené kamenivo, ohraničené obrubníky.

Pro vytápění je použit plynový kotel, vnitřní rozvody vodoinstalace a kanalizace jsou plastové. Na veřejnou technickou infrastrukturu je objekt napojen přípojkami. Trvalé porosty na pozemku nejsou.



Obr. č. 10 – RD č. 5 – Hamry nad Sázavou

Cena zjištěná nákladovým způsobem (vč. pozemků a venkovních úprav): 5 320 080 Kč

Cena zjištěná porovnávacím zp. dle vyhl. (vč. pozemků a venkovních úprav): 3 495 680 Kč

Cena zjištěná přímým porovnáním: 3 395 100 Kč

11 TRH S NEMOVITOSTMI V KRAJI VYSOČINA

V obecné rovině lze říci, že trh s nemovitostmi má úzkou vazbu na hospodářskou situaci, která panuje v dané lokalitě. Obecně lze říci, že růst ceny nemovitostí je známkou progresu ekonomiky v dané lokalitě a naopak. Poptávka po nemovitostech s sebou přináší multiplikační efekt, v důsledku kterého je zainteresováno mnoha odvětví do výstavby nemovitostí. [20]

Až do roku 2008 ceny nemovitostí prakticky každoročně rostly. Po vypuknutí krize v roce 2008 obecně trh s nemovitostmi zažil velký propad. To platí i pro Kraj Vysočina. Ceny se po roce 2008 propadly o více než 1/3 z důvodu prohlubujícího se převisu nabídky nad poptávkou. Tato situace trvala až do poloviny roku 2012. V té době vlivem nízkých úrokových sazeb u hypoték začala poptávka mírně růst a situace se začala zklidňovat. Propad

skončil a ceny se začaly, hlavně ve městech, stabilizovat. Nejvíce krize zasáhla realitní trh na vesnicích. Pokud zde cena domu přesahuje 1,5 mil. Kč, stávají se velmi těžko prodejnými a zájemce raději uvažuje o koupi stavební parcely a výstavbě vlastního domu. [21] [22]

Kraj Vysočina je specifický také tím, že se jedná o vyhledávanou lokalitu pro rekreaci. Mnoho lidí vyhledává tuto místo pro pořízení rekreační chaty či chalupy. I tento segment trhu zažil po roce 2008 propad, nicméně, hlavně v atraktivních lokalitách, je od roku 2012 opět v mírném vzestupu. [21]

Na závěr lze říci, že Kraj Vysočina se ve vývoji realitního trhu v posledních letech nijak výrazně neodlišuje od zbytku republiky. Po rostoucích předkrizových letech a bolestivém propadu v důsledku krize v roce 2008, se v současné době pomalu odráží ode dna.

12 TVORBA DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ

Databáze byla vytvořena pomocí internetové inzerce průběžně od října 2012 do dubna 2013. Databáze je rozdělena na dvě části; první část obsahuje rodinné domy ležící v Novém Městě na Moravě a ve druhé části jsou domy ležící ve Žďáru nad Sázavou a jeho blízkém okolí. Oceňované nemovitosti jsou poté porovnávány v závislosti na tom, ve kterém městě leží. Jelikož není v této oblasti příliš mnoho novostaveb rodinných domů k prodeji, databáze byla sestavena převážně z domů již nějakou dobu existujících. Obě části databáze jsou v příloze č. 6.

13 REKAPITULACE VYPOČTENÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ

Pro ocenění domů byla použita metoda nákladová, porovnávací vyhlášková a metoda přímého porovnání. Dále pak byly oceněny pozemky, na kterých se jednotlivé domy nachází. V nákladovém ocenění jsou také zahrnuty jednotlivé venkovní úpravy, které ke každému domu náleží.

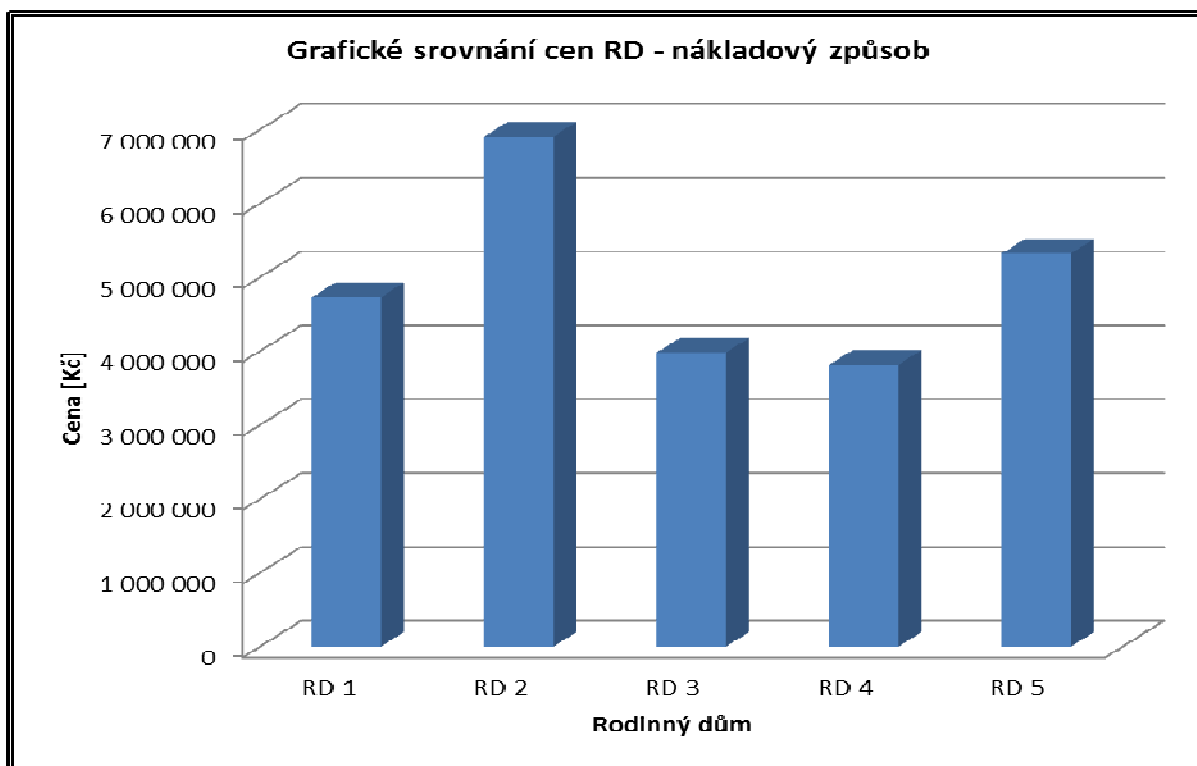
Tyto ceny jsou stanoveny dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a prováděcím předpisem k tomuto zákonu;

vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Dále jsou poté pro potřeby výpočtu jednotkové ceny oceněny pozemky dle Naegeliho třídy polohy.

13.1 CENA ZJIŠTĚNÁ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Cena zjištěná nákladovým způsobem					
č.	Cena domu	Cena garáže	Cena pozemku	Cena venkovních úprav	Celková cena
	[Kč]	[Kč]	[Kč]	[Kč]	[Kč]
	Příloha č. 4	Příloha č. 4	Příloha č. 8	Příloha č. 9	-
RD 1	3 532 830	514 660	105 420	551 970	4 704 880
RD 2	6 138 820	součást nem.	150 440	581 040	6 870 300
RD 3	3 459 650	součást nem.	190 640	285 320	3 935 610
RD 4	2 819 450	součást nem.	515 000	418 030	3 752 480
RD 5	4 894 650	součást nem.	114 180	311 250	5 320 080

Tab. č. 1 – Cena zjištěná nákladovým způsobem



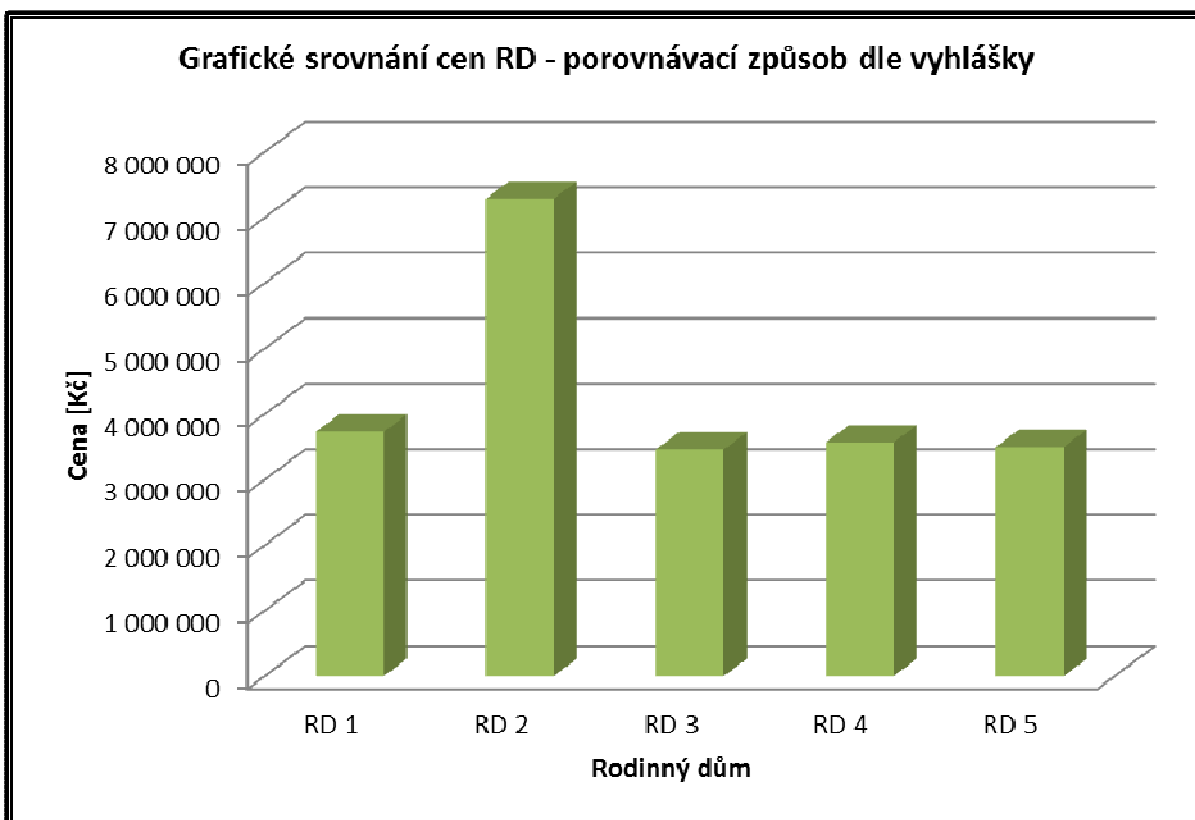
Obr. č. 11 – Grafické srovnání cen RD – nákladový způsob

K ceně rodinného domu zjištěné nákladovým způsobem je připočtena cena pozemku (vypočtena dle oceňovací vyhlášky) a cena venkovních úprav. Garáž je u domu č. 2 – 5 provozně propojena a tudíž je považována za součást nemovitosti, pouze u domu č. 1 tvoří příslušenství a je tedy oceněna samostatně. V grafu jsou poté zobrazeny ceny rodinných domů včetně ceny pozemků a venkovních úprav. Obestavěný prostor je největší u domu č. 2 (1461,54 m²), u kterého je cena nejvyšší a nejmenší u domu č. 4 (471,17 m²), u kterého je cena nejnižší. Domy č. 1 a 2 jsou novostavby z roku 2013 a domy č. 3, 4 a 5 z roku 2012.

13.2 CENA ZJIŠTĚNÁ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE VYHLÁŠKY

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky				
Č.	Cena domu	Cena garáže	Cena pozemku	Celková cena
	[Kč]	[Kč]	[Kč]	[Kč]
	<i>Příloha č. 5</i>	<i>Příloha č. 5</i>	<i>Příloha č. 8</i>	-
RD 1	2 993 290	604 240	105 420	3 702 950
RD 2	7 099 580	součást nem.	150 440	7 250 020
RD 3	3 220 430	součást nem.	190 640	3 411 070
RD 4	2 987 410	součást nem.	515 000	3 502 410
RD 5	3 381 500	součást nem.	114 180	3 495 680

Tab. č. 2 – Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky



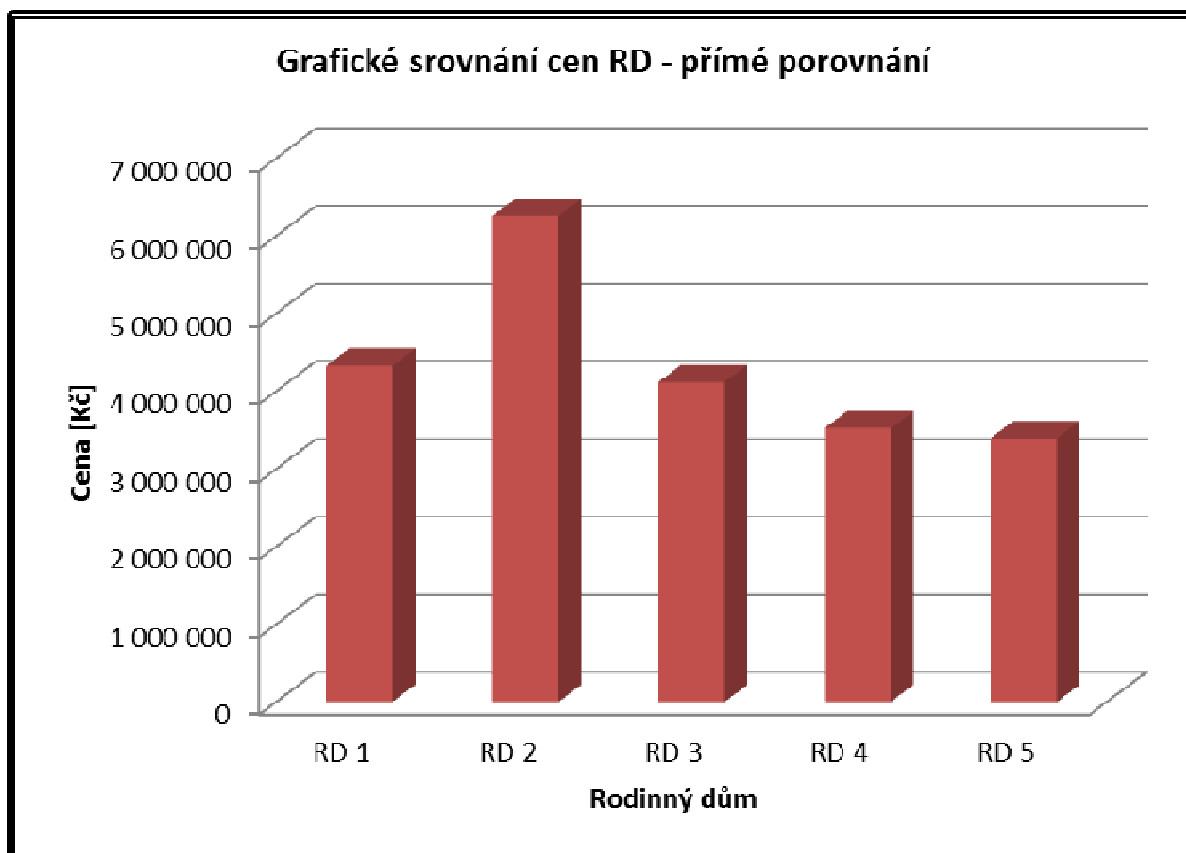
Obr. č. 12 – Grafické srovnání cen RD – porovnávací způsob dle vyhlášky

K ceně rodinného domu zjištěné porovnávacím způsobem dle vyhlášky je připočtena cena pozemku vypočtena dle oceňovací vyhlášky. Garáž je u domu č. 2 – 5 provozně propojena a tudíž je považována za součást nemovitosti, pouze u domu č. 1 tvoří příslušenství. V grafu jsou poté zobrazeny ceny rodinných domů včetně ceny pozemků. Výslednou cenu ovlivní nejvíce obestavěný prostor objektu. Nejvyšší ceny bylo dosaženo u domu č. 2 z důvodů největšího obestavěného prostoru (1461,54 m²) a jeho nadstandartního vybavení. Naopak nejnižší cena byla dosažena u domu č. 3, jehož obestavěný prostor činí 702,90 m², přestože nejmenší obestavěný prostor má dům č. 4. Je to z důvodu polohy, kdy dům č. 4 leží ve Žďáru nad Sázavou, kde je základní indexovaná průměrná cena 3444 Kč a dům č. 3 leží v Novém Městě na Moravě, kde je základní indexovaná průměrná cena 2816 Kč. Dům č. 5, ačkoli má druhý největší obestavěný prostor (876,40 m²), je v tomto porovnávacím vyhláškovém ocenění prakticky na stejné úrovni jako domy č. 1, 3 a 4, které mají obestavěná prostor výrazně menší. Je to zapříčiněno jeho polohou na vesnici (na rozdíl od ostatních domů ležících ve městě) a tedy opět nižší základní indexovanou průměrnou cenou, která je v Hamrech nad Sázavou, kde dům leží, 3426 Kč.

13.3 CENA ZJIŠTĚNÁ PŘÍMÝM POROVNÁNÍM

Cena zjištěná přímým porovnáním	
Č.	Cena domu
	[Kč]
	Příloha č. 7
RD 1	4 323 900
RD 2	6 257 200
RD 3	4 117 600
RD 4	3 522 100
RD 5	3 395 100

Tab. č. 3 – Cena zjištěná přímým porovnáním



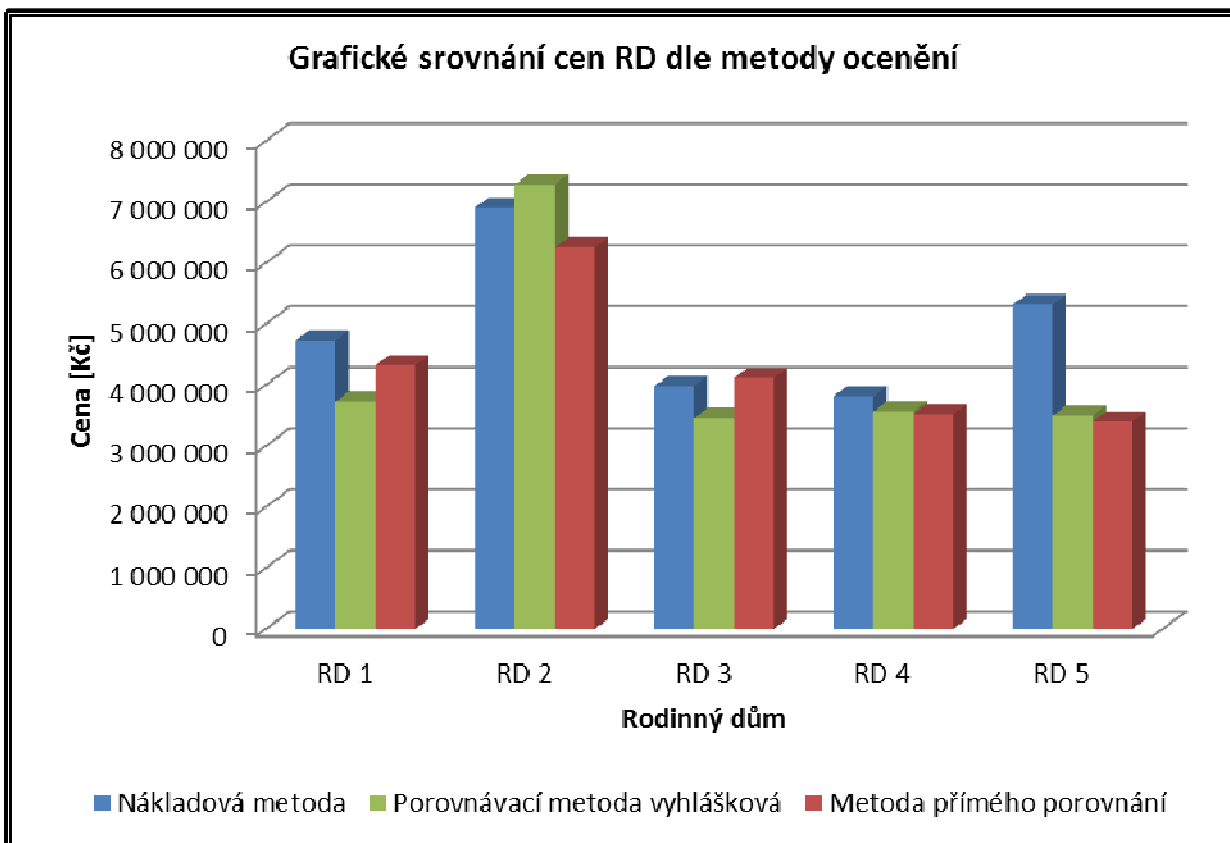
Obr. č. 13 – Grafické srovnání cen RD – přímé porovnání

Metoda přímého porovnání závisí na situaci, která je na trhu s nemovitostmi v dané oblasti a na aktuální nabídce domů nabízených k prodeji. V porovnání byly zohledněny koeficienty polohy objektu, velikosti objektu, existenci garáže, celkového stavu objektu, velikosti pozemku a úvahy znalce. Jednotlivé inzeráty byly čerpány z internetových stránek Sreality.cz a Reality.idnes.cz. Opět jako dům s nejvyšší cenou vyšel dům číslo 2. Nejnižší ceny bylo dosaženo u domu č. 6. Hlavním důvodem je jeho poloha. Na rozdíl od ostatních domů neleží přímo ve městě, ale v přilehlé vesnici u Žďáru nad Sázavou, což se výrazně projevilo v koeficientu polohy objektu.

13.4 SROVNÁNÍ CEN DLE METODY OCENĚNÍ

Srovnání cen dle metody ocenění			
Č.	Nákladová metoda	Porovnávací metoda vyhlášková	Metoda přímého porovnání
	[Kč]	[Kč]	[Kč]
RD 1	4 731 070	3 729 140	4 323 900
RD 2	6 907 660	7 287 380	6 257 200
RD 3	3 982 970	3 458 430	4 117 600
RD 4	3 817 550	3 567 480	3 522 100
RD 5	5 323 040	3 498 640	3 395 100

Tab. č. 4 – Srovnání cen dle metod ocenění



Obr. č. 14 – Grafické srovnání cen RD dle metody ocenění

Ze srovnání plyne, že obecně nejvyšší cenou je cena nákladová. Ta byla největší u domů č. 1, 4 a 5. Naopak nejnižších cen bylo dosaženo při použití metody přímého porovnání, konkrétně u domů č. 2, 4 a 5. Cena porovnávací dle vyhlášky se pohybuje mezi cenou nákladovou a cenou dosaženou přímým porovnáním. Určitou výjimkou je zde dům č. 2, kde je porovnávací cena vyhlášková nejvyšší. Je to zapříčiněno velkým obestavěným prostorem a nadstandardním vybavením tohoto domu. Tento graf je ale třeba brát s určitou rezervou, protože se do výsledných cen projevují i ceny venkovních úprav a pozemků, které jsou u každého domu jiné, což výsledky do jisté míry zkresluje. Průkaznější porovnání nabízí srovnání jednotkových cen za m³ obestavěného prostoru v další kapitole.

14 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ

Jelikož se obestavěný prostor jednotlivých rodinných domů liší, pro názornost bude lepší určit jednotkovou cenu za 1 m³ obestavěného prostoru. Nejprve je však vhodné zjistit procentuální podíl venkovních úprav v nákladové metodě a poté o tento podíl snížit cenu

vypočtenou porovnávací metodou vyhláškovou a metodou přímého porovnání. Od přímého porovnání je poté odečtena i cena pozemku vypočtena Naegeliho třídou polohy. Jednotková cena díky těmto úpravám nebude zkreslena o různou velikost pozemků a různou cenu venkovních úprav u jednotlivých rodinných domů.

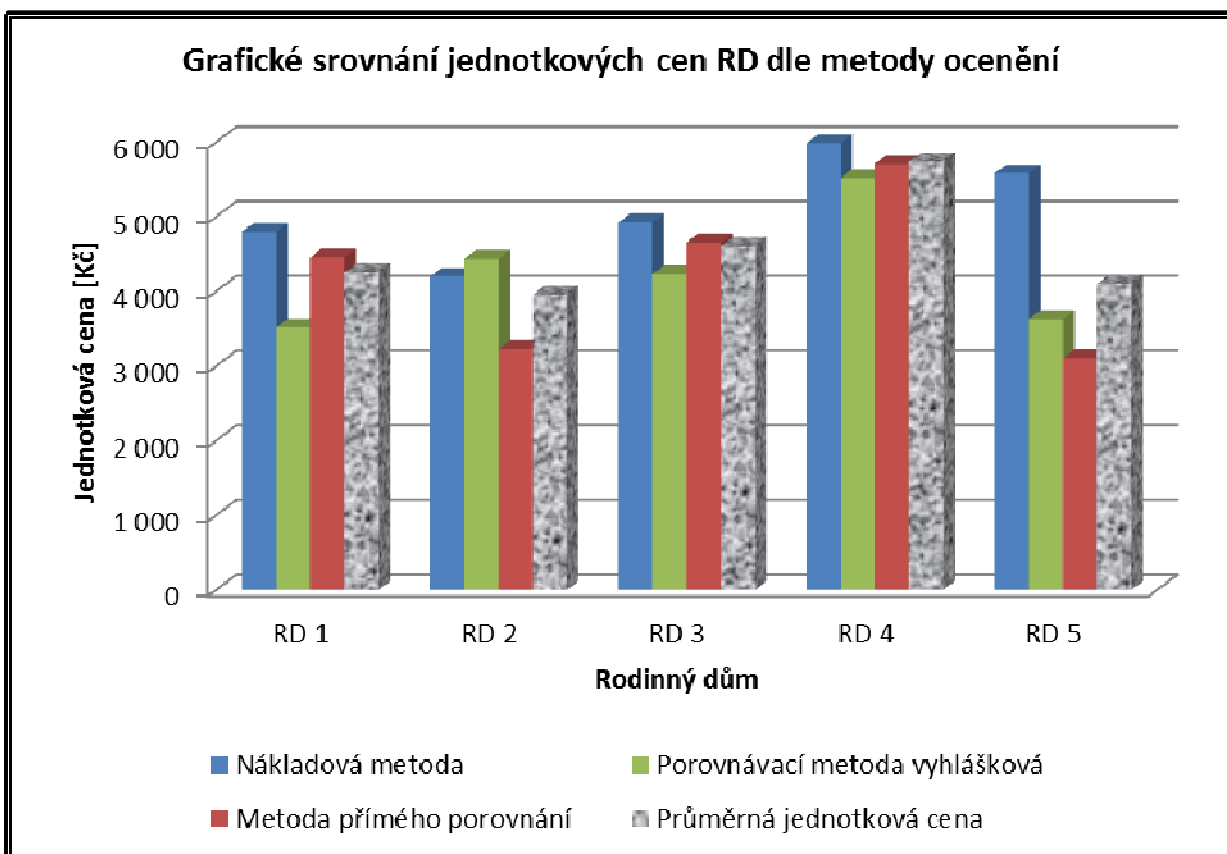
Upravené ceny pro výpočet jednotkové ceny						
Č.	Nákladová metoda (vč. venkovních úprav, bez pozemků)	Cena venkovních úprav	Podíl pozemků a venkovních úprav na celkové ceně	Porovnávací metoda vyhlášková bez venkovních úprav a pozemků	Cena pozemků dle Naegeliho třídy polohy	Přímé porovnání bez venkovních úprav a pozemků
	[Kč]	[Kč]	[%]	[Kč]	[Kč]	[Kč]
RD 1	4 084 800	551 970	13,51	2 588 813	455 800	3 283 821
RD 2	6 719 860	581 040	8,65	6 485 707	1 003 400	4 712 764
RD 3	3 744 970	285 320	7,62	2 975 073	530 400	3 273 490
RD 4	3 237 480	418 030	12,91	2 601 670	376 100	2 691 219
RD 5	5 205 900	311 250	5,98	3 179 327	471 500	2 720 614

Tab. č. 5 – Cenový podíl pozemků a venkovních úprav

Po této úpravě lze přikročit k samotnému výpočtu jednotkových cen jednotlivých rodinných domů. Jednotkové ceny jsou tedy vypočteny bez zahrnutí pozemků a venkovních úprav.

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	736,63	4 796	3 514	4 458	4 256
RD 2	1 461,54	4 200	4 438	3 225	3 954
RD 3	702,90	4 922	4 233	4 657	4 604
RD 4	471,17	5 984	5 522	5 712	5 739
RD 5	876,64	5 583	3 627	3 103	4 105

Tab. č. 6 – Jednotkové ceny rodinných domů



Obr. č. 15 – Grafické srovnání jednotkových cen RD dle metody ocenění

Z tabulky a grafu vyplývá, že nejvyšší jednotkové ceny bylo dosaženo u nákladové metody (domy č. 1, 3, 4 a 5). Výrazně nejvíce je to u domu č. 5, který leží na rozdíl od ostatních na vesnici, což se zde názorně projevilo. Ocenění dle vyhlášky a přímým porovnáním dopadly v jednotkových cenách velmi podobně, nedá se tedy jednoznačně určit, která jednotková cena z těchto metod je obecně vyšší nebo nižší. V poslední době měla vliv na metodu přímého porovnání jistě velký vliv hospodářská krize, která obecně výrazně snížila ceny nemovitostí. Nejvyšší průměrnou jednotkovou cenu má dům č. 4 (5739 Kč/m³), což je dáno jeho polohou ve Žďáru nad Sázavou. Naopak nejnižší průměrné jednotkové ceny bylo dosaženo u domu č. 2 (3954 Kč/m³), což je zapříčiněno hlavně jeho obestavěným prostorem, který je výrazně vyšší, než u ostatních domů.

14.1 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN V ZÁVISLOSTI NA POLOZE RODINNÉHO DOMU

Rodinný dům č. 1, 2 a 3 leží v Novém Městě na Moravě. Rodinný dům č. 4 se nachází ve Žďáru nad Sázavou a dům č. 5 leží v těsné blízkosti Žďáru nad Sázavou, ve vesnici Hamry nad Sázavou. Z výše určených cen vyplývá, že nejvyšší jednotková cena (vypočtená průměrem z nákladové metody, porovnávací metody vyhláškové a metody přímého porovnání) za rodinný dům je ve správním centru oblasti – Žďár nad Sázavou, konkrétně 5739 Kč/m³ obestavěného prostoru. I když pro toto tvrzení není zpracován dostatek dat na to, aby se dalo považovat za obecné, vzhledem k tomu, že ve Žďáru nad Sázavou v současné době výstavba nových domů neprobíhá v takovém rozsahu, jako třeba v Novém Městě na Moravě (jedním z důvodů je menšího množství stavebních parcel k prodeji), je pravděpodobné, že cena stávajících objektů zde bude vyšší. Jednotková cena rodinných domů v Novém Městě na Moravě, reprezentována domy č. 1, 2 a 3, je v této práci průměrně 4271 Kč/m³ obestavěného prostoru, což je ve výsledku o 1468 Kč/m³ (26%) nižší než ve Žďáru nad Sázavou. Nejnižší jednotková cena je v Hamrech nad Sázavou, reprezentována rodinným domem č. 5, která činí 4105 Kč/m³ obestavěného prostoru. Což je oproti Žďáru nad Sázavou o 1634 Kč/m³ (28%) méně a oproti Novému Městu na Moravě je nižší o 166 Kč/m³ (4%). Vezme-li se v potaz pouze cena obvyklá, zjištěna z metody přímého porovnání, tak pořadí bude stejné, nejvyšší jednotková cena je ve Žďáru nad Sázavou, 5172 Kč/m³, v Novém městě na Moravě vychází průměrná cena obvyklá 4113 Kč/m³ a v Hamrech nad Sázavou 4105 Kč/m³.

Nejmenší rozdíly v jednotkových cenách jednotlivých rodinných domů jsou u nákladové metody, která zohledňuje cenu domů pouze z hlediska nákladů na výstavbu a nezohledňuje další faktory. Největší rozdíly v cenách jednotlivých domů jsou u metody porovnávací vyhláškové a přímého porovnání, kde další faktory mající výrazný vliv na cenu jsou již zohledněny. Jedná se zejména o polohu objektu. Leží-li dům ve městě, kde je občanská vybavenost lehce dostupná, bude poté jeho cena vyšší oproti domu ležící na vsi, kde je občanská vybavenost omezená nebo těžce dosažitelná.

15 ZÁVĚR

První, teoretická část diplomové práce byla zaměřena na problematiku a vysvětlení pojmů z oceňování. Tyto pojmy byly poté využity ve druhé, praktické, části diplomové práce. Praktická část se zabývala především výpočtem cen rodinných domů a poté tyto vypočtené ceny byly porovnány a vyhodnoceny.

Domy byly oceněny pomocí tří metod. Jednalo se o metodu nákladovou, porovnávací vyhláškovou a tržní metodu přímého porovnání. Cena rodinných domů nákladovou metodou byla stanovena pomocí § 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Cena rodinných domů porovnávací metodou vyhláškovou byla stanovena pomocí § 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Ocenění domů pomocí metody přímého porovnání bylo provedeno pomocí internetové realitní inzerce, respektive vybráním několika vhodných rodinných domů z hlediska polohy a velikosti a jejich sestavení do databáze. Poté byly tyto domy porovnávány s domy oceňovanými a upravovány pomocí koeficientů zohledňující polohu objektu, velikost objektu, existenci garáže, celkového stavu objektu, velikost pozemku a úvahy znalce.

Mimo domů bylo třeba pro vyhodnocení ocenit i pozemky, které k domům náleží. To se provedlo pomocí porovnávací metody vyhláškové a podle Naegeliho třídy polohy. Jelikož se obestavěné prostory jednotlivých rodinných domů dost lišily, byla poté vypočtena u každého domu jednotková cena. Tato cena byla oproštěna o ceny pozemků a venkovních úprav, jelikož bez této úpravy by poté docházelo k poměrně velkému zkreslování výsledků (kvůli různému rozsahu venkovních úprav a velikosti pozemků). Veškeré výsledky byly poté zpracovány kvůli přehlednosti do tabulek a sloupcových grafů.

Cílem práce bylo posouzení vlivu polohy na cenu rodinných domů. Při použití průměrné jednotkové ceny za m³ obestavěného prostoru získaných z nákladové metody, porovnávací metody vyhláškové a metody přímého porovnání vychází nejvyšší cena ve Žďáru nad Sázavou, tedy ve správním centru oblasti. Je zde vysoká dostupnost různých druhů

občanské vybavenosti, což se promítá do výsledné vyšší ceny za m³ obestavěného prostoru. Následuje Nové město na Moravě, rekreační centrum oblasti, kde je, na rozdíl od Žďáru nad Sázavou, více pozemků k prodeji určených pro novou výstavbu, což je jeden z důvodů pro nižší ceny zde. Dále je zde v porovnání se Žďárem nad Sázavou menší občanská vybavenost, což se týká například školství nebo kultury. Také nezaměstnanost je zde vyšší. Oproti Žďáru nad Sázavou však Nové Město na Moravě nabízí více vyžití z hlediska sportovních aktivit. Nejnižší cena za m³ obestavěného prostoru je v Hamrech nad Sázavou, což je vesnice nacházející se v těsné blízkosti Žďáru nad Sázavou. Ačkoli leží v těsné blízkosti Žďáru nad Sázavou, tak se přece jen do jednotkové ceny rodinných domů zde promítl status vesnice. Většina občanské vybavenosti se nachází právě v přilehlém Žďáru nad Sázavou.

Pokud se vezme v potaz pouze cena obvyklá, vypočtena pomocí tržní metody přímého porovnání, pořadí vychází stejné, tedy nejvyšší cena za m³ obestavěného prostoru je ve Žďáru nad Sázavou, následuje Nové město na Moravě a nejnižší cena je v Hamrech nad Sázavou. Je třeba ale připomenout, že při výpočtu ceny metodou přímého porovnání hraje důležitou roli subjektivní pohled odhadce a proto výsledky mohou být zkresleny v závislosti na odhadci.

16 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Občanský zákoník. In: *40/1964 Sb.* 1964, v platném znění.
- [2] Občanský zákoník. In: *89/2012 Sb.* 2014.
- [3] Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *183/2006 Sb.* v platném znění.
- [4] Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů: zákon o oceňování majetku. In: *151/1997 Sb.*, v platném znění.
- [5] Zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In: *344/1992 Sb.*, v platném znění.
- [6] Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. In: *501/2006 Sb.* 2006, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] 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: *3/2008 Sb.*, v platném znění.
- [8] ČSN 73 4055. Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Praha: Vydavatelství úřadu pro normalizaci a měření, 1962.
- [9] BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí: 8. vydání. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [10] HLAVINKOVÁ, V. Tržní oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [12] Zákon o cenách. In: *526/1990 Sb.*, ve znění pozdějších předpisů.
- [13] Zákon o znalcích a tlumočnících. In: *36/1967 Sb.*, ve znění pozdějších předpisů.
- [14] KLEDUS, R. Obecná metodika soudního inženýrství. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4562-8.
- [15] Kraj Vysočina [online]. [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.kr-vysocina.cz/>
- [16] Žďár nad Sázavou [online]. [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.zdarns.cz/>
- [17] Žďár nad Sázavou - wikipedia [online]. [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/%C5%BD%C4%8F%C3%A1r_nad_S%C3%A1zavou
- [18] Nové Město na Moravě [online]. [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.nmm.cz/>
- [19] Nové město na Moravě - wikipedia [online]. [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Nov%C3%A9_M%C4%9Bsto_na_Morav%C4%9B
- [20] Regionální atraktivita trhu nemovitostí rekreačních a turistických objektů na příkladě vybraného kraje [online]. Brno, 2007 [cit. 2012-09-10]. Diplomová práce.

Masarykova univerzita v Brně. Dostupné z: <http://is.muni.cz/th/62708/esf_m/DP1.pdf>.

- [21] Reality Morava [online]. [cit. 2013-03-29]. Dostupné z: <http://www.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj/696-reality-vysocina-mlyny-a-samoty-stale-zadane-zbozi>
- [22] Regiony 24 [online]. [cit. 2013-03-29]. Dostupné z: <http://vysocina.regiony24.cz/42-104598-trh-s-nemovitostmi-pristi-rok-lehce-ozivi--ceny-ale-neporostou>
- [23] Land Managment. [online]. [cit. 2013-04-26]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?p=113>

17 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1	Poloha kraje Vysočina.....	32
Obr. č. 2	Znak kraje Vysočina.....	32
Obr. č. 3	Žďár nad Sázavou.....	33
Obr. č. 4	Znak a vlajka města Žďár nad Sázavou.....	33
Obr. č. 5	Nové Město na Moravě.....	35
Obr. č. 6	Znak a vlajka města Nové Město na Moravě.....	35
Obr. č. 7	RD č. 1 – Nové Město na Moravě.....	38
Obr. č. 8	RD č. 3 – Nové Město na Moravě.....	41
Obr. č. 9	RD č. 4 – Žďár nad Sázavou.....	43
Obr. č. 10	RD č. 4 – Hamry nad Sázavou.....	45
Obr. č. 11	Grafické srovnání cen RD – nákladový způsob.....	47
Obr. č. 12	Grafické srovnání cen RD – porovnávací způsob dle vyhlášky.....	49
Obr. č. 13	Grafické srovnání cen RD – přímé porovnání.....	50
Obr. č. 14	Grafické srovnání cen RD dle metody ocenění.....	51
Obr. č. 15	Grafické srovnání jednotkových cen RD dle metody ocenění.....	53

18 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1	Cena zjištěná nákladovým způsobem.....	47
Tab. č. 2	Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky.....	48
Tab. č. 3	Cena zjištěná přímým porovnáním.....	50
Tab. č. 4	Srovnání cen dle metod ocenění.....	51
Tab. č. 5	Cenový podíl pozemků a venkovních úprav.....	52
Tab. č. 6	Jednotkové ceny rodinných domů.....	53