



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra ekonomiky

Bakalářská práce

Faktory pro stanovení obvyklé a administrativní ceny nemovitosti

Vypracovala: Tereza Roubíková
Vedoucí práce: Ing. Filip Petrách, Ph.D.

České Budějovice 2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Tereza ROUBÍKOVÁ**
Osobní číslo: **E14481**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Řízení a ekonomika podniku**
Název tématu: **Faktory pro stanovení obvyklé a administrativní ceny nemovitosti**
Zadávající katedra: **Katedra ekonomiky**

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

Cílem práce je analýza faktorů ovlivňujících postupy a principy při stanovení cen nemovitého majetku a jejich aplikace na vybraném příkladu.

Osnova:

1. Literární rešerše
2. Metodika a cíl práce
3. Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě v kontextu celorepublikového průměru
4. Analýza a zhodnocení rozdílností jednotlivých faktorů působících na cenu nemovitosti v průběhu jejího ocenění
5. Ocenění nemovitosti

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Bradáč, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM.

Kahr, J., & Thomsett, C. M. (2006). Real Estate Market Valuation and Analysis. Hoboken: John Wiley.

Klein, Š., & Kesslerová, P. (2009). Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada.

Kohout, P. (2009). Finance po krizi: důsledky hospodářské recese a co bude dál. Praha: Grada.

Vyhláška MF ČR č. 199/2014 Sb.

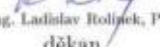
Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Filip PETRÁCH, Ph.D.**


Katedra ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: **16. ledna 2016**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2017**


doc. Ing. Ladislav Itoljsek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
L.S.
BUDĚJOVICI 370 01


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 22. března 2016

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....
Tereza Roubíková

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucímu bakalářské práce Ing. Filipu Petráchovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, věcné připomínky, ochotu a cenné rady, které přispěly ke vzniku této práce.

1. ÚVOD.....	3
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	4
2.1. Trh s nemovitostmi	4
2.2. Základní pojmy	5
Nemovitost.....	5
Pozemek.....	5
Parcela.....	6
Stavba.....	6
Podlaží	9
Podlahová plocha	9
Zastavěná plocha stavby	10
Obestavěný prostor stavby.....	10
2.3. Katastr nemovitostí	10
2.4. Cena a hodnota.....	12
Cena administrativní	12
Cena obvyklá	13
Cena pořizovací	14
Cena reprodukční.....	14
Cena mimořádná	14
Věcná hodnota	14
Výnosová hodnota	14
2.5. Oceňování nemovitostí	15
2.5.1. Zjištění administrativní ceny	15
Ocenění nákladovým způsobem	15
Ocenění výnosovým způsobem	15
Ocenění porovnávacím způsobem	16
2.5.2. Zjištění tržní hodnoty	16
Ocenění nákladový způsobem	17
Ocenění výnosovým způsobem	17
Ocenění porovnávacím způsobem	19

2.6.	Důvody ocenění nemovitých věcí.....	19
2.7.	Podklady pro ocenění.....	20
2.8.	Faktory ovlivňující tržní hodnotu nemovitosti	21
2.8.1.	Politicko-správní vlivy	21
2.8.2.	Ekonomické vlivy.....	23
2.8.3.	Sociálně-demografické vlivy	26
2.8.4.	Fyzikální vlivy	27
3.	METODIKA A CÍL PRÁCE	31
4.	PRAKTICKÁ ČÁST	38
4.1.	Trh nemovitostí v ČR	38
4.2.	Průměrné kupní ceny rodinných domů v Jihočeském kraji	42
4.3.	Mikroregion Řečicko – dobrovolný svazek obcí	43
4.3.1.	Trh nemovitostí v mikroregionu Řečicko.....	44
4.4.	Analýza trhu.....	45
4.5.	Ocenění vybraného rodinného domu	47
4.5.1.	Ocenění dle cenového předpisu	48
4.5.2.	Zjištění administrativní ceny rodinného domu nákladovým způsobem	50
4.5.3.	Zjištění administrativní ceny rodinného domu porovnávacím způsobem.	53
4.5.4.	Ocenění porovnávacím způsobem na bázi trhu	56
4.6.	Shrnutí.....	61
5.	ZÁVĚR	63
I.	SUMMARY	65
II.	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	66
III.	SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ	70
IV.	SEZNAM PŘÍLOH	71
	PŘÍLOHY	72

1. ÚVOD

Trh s nemovitostmi je nedílnou součástí tržního systému a celá tržní soustava je jím ovlivňována. Především v posledních letech tento trh nabyl na významu. Spousta kupujících věří, že investice do nemovitých věcí je jedna z nejbezpečnějších investic. Důležitou činností související s nemovitostmi je jejich ocenění. Ocenění může být provedeno buď tržním způsobem, kdy tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje trh. Nebo může být provedeno podle cenového předpisu, kdy se postupuje podle vymezených pravidel a postupů. Součástí tržního ocenění je vyhodnocení cenotvorných faktorů, které působí na hodnotu nemovitosti. Na výslednou tržní hodnotu mají vliv především potencionální kupující a prodávající, kteří vystupují na straně poptávky a nabídky na trhu s nemovitostmi. Ten, kdo zjišťuje tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti, by měl být seznámen s momentální situací na realitním trhu, neboť se tento trh pořád vyvíjí a mění se poptávka a preference obyvatel. Trh s nemovitostmi je také ovlivňován státem nebo fyzikálními vlivy, jež jsou viditelné a popisují stavbu či její umístění. Cílem bakalářské práce je analýza faktorů ovlivňujících postupy a principy při stanovení cen nemovitého majetku a jejich aplikace na vybraném příkladu.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí. První část obsahuje potřebné informace, které je nutné znát a vědět pro pochopení problematiky oceňování nemovitých věcí. Je zde charakterizován trh s nemovitostmi a vysvětlena základní nezbytná terminologie týkající se oceňování. V této části jsou rovněž popsány důležité faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti. Ty se dělí na faktory politicko-správní, ekonomické, sociálně-demografické a fyzikální. V teoretické části je čerpáno především z odborné literatury a z dat Českého statistického úřadu.

Následující část se věnuje přiblížení trhu v České republice. Pro ocenění je vybrán rodinný dům, který se nachází v Jihočeském kraji, konkrétně v mikroregionu Řečicko. I v tomto regionu je charakterizován trh s nemovitostmi a celková analýza trhu potřebná pro zjištění hodnoty nemovitosti. Při ocenění jsou použity metody a principy podle platných zákonů a vyhlášek. Použit je administrativní a tržní způsob ocenění. Předpokladem práce je, že konečná hodnota bude u každé metody jiná. Veškerá data důležitá pro ocenění konkrétní nemovitosti jsou získána od majitele rodinného domu a realitních kanceláří.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1. Trh s nemovitostmi

Trh nemovitostí ovlivňuje celou tržní soustavu a ostatní trhy, neboť i tento trh je součástí tržního systému. Nemovitostmi je ovlivňován výrobní trh i individuální spotřeba, která zasahuje do produktivních činitelů a spotřebních předmětů. Nemovitosti a vlastnická práva k nim se evidují v katastru nemovitostí, který je veřejný a všem dostupný. Každá nemovitost je specifická svou polohou. Ta je posuzována ve vztahu k jiným činnostem, těmi může být například trh práce, dostupnost trhu spotřeby apod. Příznivé okolnosti a podmínky podporující výkon a růst hospodářství mají za následek růst cen nemovitostí a růst poptávky po nemovitostech. Vývoj národního hospodářství na trhu určuje konjunktura. Naopak recese má za následek snížení cen a pokles poptávky, což znamená pokles celého národního hospodářství (Žítek, 2004).

Trh s nemovitostmi je obdobný jako trh s jakýmkoliv jiným zbožím. Avšak nemovitosti jsou charakteristické svými specifickými vlastnostmi, kterými se liší od běžného trhu v mnoha směrech. Například zboží a služby lze nahrazovat. Nemovitosti si jsou pouze více nebo méně podobné, nikoliv stejné. Každá nemovitost je svým způsobem originální a fixovaná svou polohou (Zazvonil, 1996).

Podle Kleina a Kesslerové (2009) se všeobecně trh dělí na trh kupujícího, prodávajícího a neutrální trh. Trhem kupujícího se rozumí stav, kdy nabídka převyšuje poptávku. Pro kupujícího to znamená, že si může vybrat z velkého množství nemovitostí a je téměř nemožné všechny prodat. Ceny nemovitostí z důvodů nízkých prodejů klesají. Trh prodávajícího nastává, pokud je poptávka větší než nabídka. V tomto stavu je více než pravděpodobné, že se každá nemovitost prodá. Ceny nemovitostí rostou, jelikož je o ně značný zájem. Neutrální trh je trh vyvážený. Nabídka je srovnatelná s poptávkou a úroková míra je přijatelná. Nejsou zde výkyvy cen. Ty stoupají stejným tempem s inflací.

Ceny nemovitostí na realitním trhu jsou „trendovou“ záležitostí a proto se stává, že mohou být nadhodnocené. I přesto ceny nemovitostí budou růst. Pomalu, ale jistě začne vznikat bublina. Lidé vnímají nemovitosti jako způsob, jak nejspíše a bez rizika vydělat peníze. Kupují je a očekávají, že cena nemovitostí ještě více poroste, a ta opravdu kvůli zvýšené poptávce roste. Všechno má však své hranice a ceny nemovitostí nemohou stoupat do nekonečna. Zákonitě po čase přijde krach a cenová

bublina praskne. K prasknutí cenové bubliny postačí i malý podnět jako je např. zvýšení úrokové sazby, nepříznivý vývoj hospodářského cyklu apod. (Kohout, 2010).

2.2.Základní pojmy

Pro pochopení problematiky oceňování nemovitostí, je nezbytně nutné znát některé základní pojmy související s oceňováním.

Nejčastějším předmětem právních vztahů jsou věci. Za věc je považováno vše, co se odlišuje od osob (fyzických i právnických) a slouží pro potřeby lidí. Věci jsou rozděleny do několika kategorií, ale nejčastější dělení je na věci hmotné a nehmotné. Hmotné věci lze ovládat a manipulovat s nimi. Jsou jimi předměty, které mají samostatnou povahu. Za nehmotné věci jsou považována práva, pokud to však jejich podstata připouští a věci, které nemají hmotnou podstatu (Kindl, 2015).

Nemovitost

Nejdůležitějším rozdělením pro potřeby oceňování je rozdělení na věci movité a nemovité. Podle nového občanského zákoníku jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, k nimž patří i věcná práva. Dále to mohou být práva, jež prohlásí zákon za nemovité. Na základě jiného právního předpisu, který stanoví, že určitá věc není součástí pozemku a nelze ji přenést na jiné místo, aniž by se porušila její podstata, jedná se taktéž o věc nemovitou. Veškeré další věci, bez ohledu na jejich podstatu, jsou považovány za věci movité (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Podle Syrového a Tyla (2014) se nemovitosti dělí na rezidenční nemovitosti, komerční nemovitosti a pozemky. Rezidenčními nemovitostmi jsou rodinné domy, bytové domy a samostatné byty, které slouží pro bytové účely. Mezi komerční nemovitosti patří kanceláře, obchodní centra a sklady, jež slouží pro obchodní činnost soukromým společnostem.

Pozemek

Pozemkem se rozumí dle zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. § 2 písm. a) *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle §*

19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 9, se pro účely oceňování pozemky člení na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky - evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky - lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- vodní plochy,
- jiné pozemky – například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda.

Parcela

Parcelou rozumíme pozemek, který je geometricky a polohově určen. Musí být zanesen v katastrální mapě. Ta zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru. Každá parcela musí být označena parcelním číslem a značkou druhu pozemku. Výměra parcely je vyjádřena v metrech čtverečních a vyznačuje obsah pozemku do zobrazovací roviny (Heřman, 2005).

Rozlišují se dva základní typy parcel. Jednak stavební parcely, kdy se jedná o pozemek, který má dle katastru nemovitostí v druhu pozemku zaznamenáno zastavěná plocha a nádvoří. Druhým typem jsou pozemkové parcely, což jsou veškeré pozemky, které nejsou stavebními parcelami (Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí).

Stavba

Přesné vymezení pojmu stavba není vymezeno, to může vyvolávat řadu nedorozumění (Kindl, 2015).

Stavby podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (3) *„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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Podle ods. (4) se pojmem stavba rozumí podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“*

Stavby podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., § 3 ods. (1) se člení na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. “

Za součást nemovitosti je možné označit vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno bez případného poškození nebo znehodnocení nemovitosti. Příslušenství je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, s kterou se společně užívá. Věc vedlejší může být na nějakou dobu od věci hlavní odloučena. V tom případě však nepřestává být příslušenstvím (Kindl, 2015).

Dle starého občanského zákoníku byly nemovitými věcmi pozemky a stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem. Nabytí účinnosti nového občanského zákoníku mělo za následek, že většina staveb se stala součástí pozemků a přestaly být věcmi. Vlastníkem stavby i pozemku však musí být jedna a ta samá osoba, aby mohlo dojít ke sloučení (Kindl, 2015).

Podle Schneiderové Heralové (2008) předmětem ocenění bývají rodinné domy, byty, společné části domu, haly, vedlejší stavby a stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty, zahrádkářské chaty, rekreační domky a rekreační chalupy).

Rodinný dům je stavba, která je určena pro bydlení. Je postavena tak, aby odpovídala požadavkům na rodinné bydlení, přičemž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů slouží pro bydlení. Nejvýše může mít tři samostatné byty, nejvýše

dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Byt je jedna místnost nebo soubor místností, které slouží k bydlení. Patří k němu i jeho součásti a příslušenství. Příslušenstvím bytu se rozumí vedlejší místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly spolu s bytem užívány (Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Společnými částmi domu se rozumí části domu, které jsou určeny pro společné užívání (základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace apod.) (Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Za halu dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů je považována „stavba, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svíslými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby.“

Vedlejší stavba je stavba, která je příslušenstvím hlavní stavby nebo doplňuje užívání pozemku a zastavěná plocha této stavby není větší než 100 m². Garáž a zahrádkářská chata nejsou vedlejší stavbou (Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Stavba pro rodinnou rekreaci

- rekreační chata - stavba, jejíž obestavěný prostor je maximálně 360m³ a zastavěná plocha je maximálně 80 m² včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- zahrádkářská chata – stavba určená k individuální rekreaci, jejíž obestavěný prostor je maximálně 110 m³ a zastavěná plocha je maximálně 25 m² včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- rekreační domek – stavba, která se nachází v zastavěném území obce a zastavěná plocha je maximálně 80 m² včetně verand, vstupů a podsklepených

teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží,

- rekreační chalupa – prvotní účel užití této stavby byl změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci (Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Podlaží

Podlaží je vymezená část budovy dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Při podlaží, které je založené na rostlé půdě nebo násypu, je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou (Klika, 2014).

Podlaží se dělí na nadzemní a podzemní. Podle normy se nadzemní podlaží nazývá 1. podlaží, 2. podlaží atd. V praxi se 1. nadzemní podlaží značí 1. NP, 2. nadzemní podlaží pak 2. NP atd. Velmi podobné to je u podzemního podlaží, kdy se podle normy podzemní podlaží nazývá 1. podlaží, 2. podlaží atd. V praxi se opět podobným způsobem značí 1. podzemní podlaží jako 1. PP, 2. podzemní podlaží pak 2. PP atd. Jestliže je pouze jedno podzemní podlaží, jedná se o podzemí. Podkroví je střešní prostor nebo jeho část a jedná se rovněž o podlaží. Část podkroví musí být stavebně upravena tak, aby mohla být účelově využívána například jako byt, ateliér či prádelna (Bradáč, 2009).

Podlahová plocha

Podlahovou plochu představuje vnitřní plocha místnosti (od vnitřního líce zdi včetně jejich povrchových úprav – omítky či obkladu), která je měřená u podlahy, a to s přesností na centimetry. Výsledky se uvádí v m² na dvě desetinná místa (Bradáč, 2009).

Podlahovou plochou se rozumí úhrn podlahových ploch bytů a nebytových prostor, kterými jsou podlahová plocha arkýřů a lodžii, výklenků, místnosti či prostory se zkoseným stropem, půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích. Do podlahové plochy nespadá plocha okenních a dveřních ústupků (Schneiderová Heralová, 2008).

Zastavěná plocha stavby

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 2 odst. (7) se zastavěnou plochou stavby rozumí „*plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.*“

Součet všech zastavěných ploch staveb, do kterých se také započítávají plochy lodžii a arkýřů, je zastavěnou plochou pozemku (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

Obestavěný prostor stavby

Obestavěný prostor je vymezení prostoru stavebního objektu vnějšími plochami. Tento objem stavby se vyjadřuje v m³ a tvoří jej:

- **základní obestavěný prostor** – vymezuje hlavní část stavebního objektu, ve které je zahrnut objem základů, spodní a vrchní části objektu a objem zastřešení,
- **dílčí obestavěný prostor** – doplňuje stavební části objektu ležící mimo hlavní část objektu, avšak s ním těsně souvisí (Heřman, 2005).

2.3.Katastr nemovitostí

Nemovitosti a právní vztahy jsou evidovány v katastru nemovitostí, který je zřízen zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Je to veřejný seznam a jsou v něm zaznamenány údaje o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Katastr také eviduje vlastnická a jiná věcná práva a dalších práva k nemovitostem stanovená zákonem (Heřman, 2005).

Podle zákona č. 256/2013 § 1 odst. (2) „*katastr je zdrojem informací, které slouží*

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické.

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).“

Informace z katastru nemovitostí jsou veřejné. Každý má nárok do něj nahlédnout a nechat si vystavit výpis z katastru nemovitostí. Občan si o výpis zažádá a následně mu je vystaven. Za jeho vystavení musí zaplatit správní poplatek. Zažádat si o výpis z katastru nemovitostí může ústně, písemně nebo prostřednictvím dálkového přístupu. Ústně si zažádá přímo na katastrálním úřadu nebo na kontaktním místě veřejné správy (Českém podacím ověřovacím informačním národním terminále - Czech POINT), kde mu bude výpis rovněž za poplatek vystaven. K písemné žádosti je vhodné, aby žadatel přiložil potřebný kolek na úhradu poplatku za vyhotovení. Následně mu jej katastrální úřad pošle zpravidla doporučeným dopisem. Dálkovým přístupem je možné získat výpis z katastru nemovitost v elektronické podobě, který je opatřen elektronickou značkou (Baudyš, 2010).

Podle zákona č. 365/2000 Sb. o informačních systémech veřejné správy § 8a odst. (2) „*kontaktními místy veřejné správy jsou:*

a) notáři,

b) krajské úřady,

c) matriční úřady,

d) obecní úřady, úřady městských částí nebo městských obvodů územně členěných statutárních měst a úřady městských částí hlavního města Prahy, jejichž seznam stanoví prováděcí právní předpis,

e) zastupitelské úřady stanovené prováděcím právním předpisem,

f) držitel poštovní licence a Hospodářská komora České republiky,

g) banka, které byla ministerstvem udělena autorizace k výkonu působnosti kontaktního místa veřejné správy.“

S katastrálním úřadem lze od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník, komunikovat plně elektronicky. Návrhy a přílohy včetně geometrických plánů, mohou být předkládány jen v elektronické podobě (Ševčík, 2013).

2.4.Cena a hodnota

V oceňování je třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se často zaměňují. Rozdíl mezi cenou a hodnotou není v běžné praxi v češtině zcela tak značný jako v jiných jazycích (např. price - value) (Heřman, 2005).

Cenou se rozumí požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Částka může, ale nemusí být zveřejněna. Stejně tak může nebo nemusí mít vztah k hodnotě věci, kterou by podle jiných osob měla mít (Schneiderová Heralová, 2008).

Obecně se o ceně uvažuje jako o konkrétním vyjádření určité pevně dané částky. Dle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách je cenou peněžní částka, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo stanovená podle zvláštního předpisu, je-li určená k jiným účelům než k prodeji (Zazvonil, 1996).

Hodnota oproti ceně není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou za zboží nebo službu. Zpravidla se stanoví odhadem a vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, se kterými lze obchodovat na trhu. Při oceňování je nutné vždy přesně stanovit, jaká hodnota je zjišťována (Schneiderová Heralová, 2008).

Hodnot je celá řada (tržní hodnota, užitná hodnota, věcná hodnota, výnosová hodnota apod.) a každá je jinak definována. Nelze ji vyjádřit přesným číslem, lze hovořit pouze o optimálním rozpětí či o pravděpodobných limitech, které závisí především na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a za jakým účelem je zkoumána. Výsledná hodnota majetku je ovlivňována charakteristikami konkrétních věcí (Zazvonil, 1996).

Subjektivní názor či představa o ceně, i to vystihuje hodnotu. Zato cena je dosaženým či realizovaným faktem. Cena a hodnota mohou být jedna a ta samá částka, většinou jsou však o hodnotě nemovitosti rozdílné představy mezi kupujícími a prodávajícími. Tyto představy vyústí do konkrétní ceny v procesu vyjednávání a v okamžiku uskutečnění směny (Zazvonil, 1996).

Cena administrativní

Cenou administrativní se rozumí cena zjištěná podle cenového předpisu. Cena administrativní se zjišťuje podle postupů zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, a podle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Ocenění majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedené v zákoně, pokud to stanoví příslušný orgán, nebo se tak

strany dohodnou. Použití ceny administrativní se používá při zjištění základu pro výměru daně dědické, daně darovací, daně z převodu nemovitostí, pro potřeby restitucí, nebo třeba při konkurzním či vyrovnávacím řízení (Bradáč, 2009).

Podle Zavadila (1996) je cena administrativní uměle vytvořená, protože má toho málo společného se skutečnou objektivní hodnotou, za kterou je nemovitost obchodována na trhu. Dále udává, že trh se odmítá podrobit uměle vytvořeným pravidlům. Na nemovitost působí celá řada faktorů, které mají vliv na cenu a ty nelze v právních předpisech zobecnit.

Cena obvyklá

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. obvyklou cenu definuje: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Práce odhadce spočívá v zjištění obvyklé ceny nemovitosti. V českém právním systému bývá zaměněn pojem tržní hodnota a pojem tržní cena. Tržní hodnotou se rozumí pojem ekonomicky obecný, neboť vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen. Za pojem ekonomicky konkrétní je považována tržní cena, což je cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za určitý majetek. Tržní cenu nestanovuje odhadce, ale určuje ji trh. Je dána vztahem mezi prodávajícím a kupujícím (Ort, 2013).

Je nutno brát v potaz vlivy, které působí na hodnotu nemovitosti, a to v konkrétních podmínkách tržního prostředí. Tržní hodnotu lze pouze odhadnout, nikoliv stanovit ani zjistit. V tomto prostředí neexistují přesné návody a vzorce, do nichž by se mohlo

dosazovat. Používají se sice určitá schémata, ale jejich aplikaci je nutno pečlivě vybírat, zvažovat, přizpůsobovat konkrétním podmínkám a individuálně dotvářet (Zazvonil, 1996).

Cena pořizovací

Cena pořizovací, nebo též cena historická, je cena, za kterou bylo možné pořídit nemovitost v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení (Klika, 2014).

Cena reprodukční

Cena reprodukční, rovněž reprodukční pořizovací cena, je cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době jejího ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se přesným podrobným položkovým rozpočtem stavby, nebo pomocí agregovaných položek, což je forma zjednodušené rozpočtové metody. Nejčastěji se stanovuje pomocí technicko-hospodářských ukazatelů, kdy se vezme jedna měrná jednotka za stavbu a ta se ocení. Měrnou jednotkou při oceňování nemovitostí je 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. (Hálek, 2005).

Cena mimořádná

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., § 2 odst. (2) je mimořádnou cenou „cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“

Věcná hodnota

Tento termín představuje reprodukční cenu stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzitě užívání. Nakonec se snižuje o náklady na opravu vážných závad znemožňujících okamžité používání nemovitosti (Bradáč, 2009).

Výnosová hodnota

Na nemovitost se pohlíží jako na zdroj budoucího výnosu. Touto hodnotou se rozumí součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně se jedná o peněžní částku, kterou je třeba uložit při stanovené úrokové míře, aby úroky z této částky byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti (Bradáč, 2009).

2.5. Oceňování nemovitostí

Podle Bradáče (2009) je oceňování nemovitosti činností, při které je přidělena předmětu nebo souborům předmětů určitá hodnota. Tuto hodnotu stanovuje příslušný znalec (odhadce) zpravidla písemnou formou.

Podle Orta (2013) je důležité si předem položit a zodpovědět na tři otázky ve vztahu k oceňování. Co lze ocenit? Ocenit lze všechno, a to včetně nehmotných aktiv a budoucí hodnoty. Jak ocenit? Hlavní podstatou je porozumět funkci, respektive užitečnosti (činnosti) oceňovaného majetku. Proč ocenit? Protože oceňováním je zjištěna hodnota majetku a následně může být realizována směna. Oceňování majetku je základní a nezbytnou součástí celé ekonomiky a právního systému.

2.5.1. Zjištění administrativní ceny

Stavba nebo její část je oceňována nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem nebo kombinací těchto metod, nestanoví-li zákon jinak. Vyhláška stanovuje použití metod ocenění pro jednotlivé druhy staveb (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů).

Ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob se zabývá náklady, které by bylo třeba vynaložit na pořízení nemovitosti v místě ocenění a podle jejího stavu ke dni ocenění (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů).

Tento způsob je nejstarší metodou, jak stanovit administrativní cenu. Zjištěná cena, vyjadřující součin stavby a jednotkové ceny, se upraví o koeficient prodejnosti. Použitím koeficientu prodejnosti se nákladová cena přiblíží úrovni tržní hodnoty nemovitosti. Cena bez koeficientu představuje věrnou kopii nákladů na postavení staveb. Někdy i mnohem věrněji než rozpočty. Možné je také ocenění rozestavěných staveb, kdy se odhadují náklady na dokončení jako dopočet ceny stavby rozestavěné oproti stavbě dokončené (Bradáč, 2007).

Ocenění výnosovým způsobem

Předmětem výnosového způsobu je výnos z nemovitosti. A to výnos skutečně dosahovaný, anebo kterého lze z nemovitosti za stanovených podmínek získat (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů).

Metoda výnosového ocenění je obdobná jako výnosový způsob na tržním principu. Kombinace nákladového a výnosového způsobu se používá u určitých pronajímaných druhů staveb, kde se najednou ocení nákladovým i výnosovým způsobem (Heřman, 2005).

Ocenění porovnávacím způsobem

Porovnává se nemovitost se stejnou nebo obdobnou nemovitostí a cenou sjednanou při jejím prodeji (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů).

2.5.2. Zjištění tržní hodnoty

Na trh s nemovitostmi působí mnoho stimulů, které mají na tržní hodnotu přímý či zprostředkovaný dopad. Při oceňování je velmi důležité tyto stimuly vyhledat, zanalyzovat a vyhodnotit. Tyto kroky jsou nezbytně nutné a měly by být součástí písemné formy tržního ocenění. Všechny skutečnosti v podobě popisů, údajů, dat, dílčích analýz a závěrů tvoří základ a bez toho není možné přistoupit k vlastnímu procesu ocenění, který ústí ke konečnému výsledku (Zazvonil, 1996).

Před odhadem tržní hodnoty nemovitosti je potřeba analyzovat trh s nemovitostmi. Nutná je především analýza celkové ekonomické situace v oblasti nemovitosti, analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu, analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu, analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti a analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm (Schneiderová Heralová, 2008).

Tržní ocenění se provádí na základě tří základních přístupů:

- nákladová metoda,
- výnosová metoda,
- porovnávací metoda (Zazvonil, 1996).

Tabulka 1: Role jednotlivých metod oceňování

Čas	Přístup	Hodnota reprezentuje	Výstup	
Minulost	Nákladový	Náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	Věcná hodnota	Tržní hodnota
Současnost	Porovnávací	Aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	Porovnávací hodnota	
Budoucnost	Výnosový	Očekávaný výnos z nemovitosti	Výnosová hodnota	

Zdroj: Schneiderová Heralová, 2008

Ocenění nákladový způsobem

Nákladová metoda vychází z minulosti a představuje vynaložené náklady na pořízení nemovitosti nebo vynaložené náklady na zhodnocení nemovitosti (Schneiderová Heralová, 2008).

Základním principem nákladové metody je porovnání známých reprodukčních nákladů stavby se stejnými nebo podobnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Analýza nákladové metody si nejprve pokládá otázku, jak majetek vznikl (jakým způsobem a s jakými náklady) a na tu si ihned odpovídá. Analýza věcné hodnoty začíná popisem a změřením majetku. Následně se provádí vlastní analýza, kde se zjišťuje reprodukční cena (množství vložené práce), kvalita práce a předpoklad dalšího vývoje či předpoklad životnosti stavby. Tržní hodnota by měla být shodná s množstvím vložené práce, které je snižené o její opotřebení (Ort, 2013).

Ocenění výnosovým způsobem

Důvodem koupě nemovitosti je předpoklad, že vlastníkoví přinese určitý výnos. Je očekáván výnos, který pokryje počáteční koupi nebo investici vloženou do výstavby. Budoucí užitek nemovitosti hraje důležitou roli, jelikož je na nemovitost pohlíženo z ekonomického hlediska. Výnosová hodnota nemovitosti se zjistí součtem všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti. Budoucí výnosy se musí přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí kapitalizace (Heřman, 2005).

Výnosová metoda je založena na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Pro pochopení této metody je důležité porozumět vztahu mezi tokem peněžních výnosů

a hodnotou. Ve skutečnosti kupující nakupuje budoucí tok výnosů a jeho základem je nejlepší a nevyšší využití (Ort, 2013).

Při odhadu tržní hodnoty se nejprve určuje analýza nejlepšího a nejvyššího využití majetku. To je takové využití, je-li:

- v souladu se zákonem – dodržení všech právních předpisů, což znamená, zda je majetek zanesen v katastru nemovitostí, zda je kolaudován a využíván v souladu s kolaudací a jestli není v rozporu se zákonem či s jinými normami a předpisy,
- technicky proveditelné – v jakém je majetek stavu, není-li fyzicky nebo morálně zastaralý či dožilý a je-li řádně udržovaný,
- investičně možné - zda s využíváním majetku nesouvisí i vysoké investiční náklady prodlužující nebo dokonce znemožňující dosažení návratnosti investice,
- dosahuje-li maximální ziskovosti – jestli je majetek pronajímán za skutečné tržní nájemné, nebo slouží pro potřeby vlastníka a nahrazuje tak náklady, které by vlastník jinak vynaložil za pronájem podobného objektu (Ort, 2013).

Po analýze nejlepšího a nejvyššího využití následuje analýza čistého provozního výnosu. Prvně se určí hrubý výnos. Ten se stanoví součinem komerčně využitelné plochy a nejvyššího trvale dosažitelného nájemného nebo nájemného podle nájemních smluv. Cílem tržního ocenění je znázornění skutečného stavu. Proto je nutné počítat i s možnými ztrátami, které vznikají vlivem neobsazenosti a vlivem neplacení nájemného. Tyto ztráty se odečítají od hrubého výnosu a vzniká tak efektivní hrubý výnos. Dále je třeba uvažovat nad rezervami určenými na renovace majetku. Ty jsou důležité především proto, aby mohla být provedena rekonstrukce po skončení životnosti majetku. Pokud není vytvořena, dochází ke krátkodobému zvýšení výnosu a zároveň i k erozi hodnoty majetku. Dalším krokem je výpočet provozních výdajů související s provozem majetku. Provozními výdaji mohou být např. pojištění, daň z nemovitosti, správní režie, ostatní provozní výdaje (výdaje na nájem pozemku u staveb stojících na cizím pozemku apod.). Provozními výdaji nejsou např. daň z příjmu, daň z přidané hodnoty, odpisy. Finálním krokem této analýzy je zjištění onoho čistého provozního příjmu, který se zjistí tím, že se od efektivního hrubého výnosu odečtou rezervy na renovace a provozní výdaje (Ort, 2013).

Dále se určuje kapitalizační míra vyjadřující míru zhodnocení kapitálu, který byl vložen do podniku. Kapitalizační míra se vypočte jako poměr skutečně realizovaných tržních

cen a skutečných výnosů plynoucí z nemovitosti. Nejčastějším případem určení tržní hodnoty je věcná renta, u které se předpokládá, že budoucí hodnota peněz bude dlouhodobě růst bez výrazných odchylek (Ort, 2013).

Ocenění porovnávacím způsobem

Porovnávací metodou se porovnává hodnota oceňované nemovitosti s cenami nemovitostí s podobnými parametry, a které se prodaly za porovnatelných podmínek. Porovnávací metoda vychází ze současnosti a je přímým odrazem soudobé situace na trhu (Zazvonil, 1996).

Aby mohlo být provedeno ocenění pomocí porovnávací metody, musí již existovat databáze srovnatelných nemovitostí. Tuto metodu tak nelze použít na nově vzniklých trzích. Někdy nastává problém, protože informace při vytváření databází o porovnávané nemovitosti nejsou pravdivé nebo nejsou úplné. Skutečnou kupní cenu lze zjistit z kupní smlouvy, realitních kanceláří nebo na katastru nemovitostí. Úplné informace se získávají při vnější a vnitřní prohlídce. Veřejnou prohlídku i výpis z katastru nemovitostí lze získat bez problému. S vnitřní prohlídkou to může být horší, pokud je těžké se dostat do kontaktu s majitelem porovnávané nemovitosti (Ort, 2013).

2.6. Důvody ocenění nemovitých věcí

Majetek se oceňuje, aby se zjistila jeho hodnota. Je několik praktických důvodů, kdy se nemovité věci oceňují:

- **Převod vlastnictví**

Ocenění může pomoci prodejci při stanovení prodejní ceny. Kupujícímu zase pomáhá vytvářet cenu, kterou bude ochoten zaplatit.

- **Finance a úvěry**

Žádost o úvěr je tvořena nabídkou, kterou jsou odhady cen. Postup pro ocenění není nikde vymezen. Některé banky mohou mít své metody pro vypracování odhadu, kterými se řídí.

- **Účetnictví**

V podniku se oceňuje hmotný a nehmotný majetek, pokud není známa jeho cena.

- **Daně**
Pro daňové účely se vypočítává daňový základ. Ze základu daně je vypočtená daň z převodu nemovitosti, daň darovací a daň dědická.
- **Rozhodování při investicích**
Zjišťování informací, které se týkají zejména splátkových kalendářů.
- **Pojištění**
Při uzavírání pojistné smlouvy nebo při stanovení výše škody (Žitek 2004).

2.7. Podklady pro ocenění

Na základě podkladů pro ocenění může znalec (odhadce) provést ocenění příslušné nemovitosti. Následně je povinen tyto podklady uvést ve znaleckém posudku (odhadu).

Podklady pro ocenění jsou:

- výpis z katastru nemovitostí – pokud je starší než 3 měsíce, musí být objednatel-lem potvrzeno, že se jedná o stále aktuální výpis, nejedná-li se o aktuální výpis, musí být pořízen nový,
- kopie příslušné katastrální mapy - jsou zde vyznačeny oceňované pozemky, které odpovídají skutečnosti,
- výpis z pozemkové knihy – u starších staveb, získání základních informací o nemovitostech (rok výstavby, první majitel, architekt apod.)
- cenová mapa pozemků – je-li vypracována,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb,
- stavebně právní dokumentace – stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných zněn či rekonstrukcí a modernizací,
- smlouvy o službách – spojené s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- nájemní smlouvy,
- pojistné smlouvy,
- pasport nemovitosti,
- přiznání k dani z nemovitosti,
- nabývací tituly – kupní nebo darovací smlouva, doklady z dědického řízení apod.,
- výsledky místního šetření nemovitosti – provádí odhadce s pomocí nestranného pomocníka při zjišťování skutečností,

- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura (Bradáč, 2009).

2.8. Faktory ovlivňující tržní hodnotu nemovitosti

Na tržní hodnotu nemovitosti v tržním prostředí působí celá řada cenotvorných faktorů, které mohou být subjektivní i objektivní. Proto je nutné tyto faktory zjistit a analyzovat je. Řada vlivů působí na hodnotu nemovitosti zvnějšku a souvisí s hospodářskou a politickou situací. Důležitějšími jsou vlivy, které působí na konkrétní region - kraje, okresy, města či lokalitu. Některé vlivy nelze ihned na první pohled rozpoznat, jelikož jsou skryté a prodávající na ně dostatečně neupozorňuje. Proto je důležitá nejen samotná prohlídka nemovitosti, ale i zjišťování dalších souvislostí (Zazvonil, 1996).

Podle Schneiderové Heralové (2008) na tržní hodnotu nemovitostí působí široká škála faktorů, které se prolínají a doplňují se. Jsou jimi například:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah a velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost).

2.8.1. Politicko-správní vlivy

Územní plánování

Hlavní prioritou územního plánování je vytvořit předpoklady pro výstavbu a pro udržitelnost rozvoje území, které jsou příznivé pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství. Především je důležité uspokojení potřeb nynější generace. A to takovým způsobem, aby se neohrozily životní podmínky budoucí generace. Územní plánování představuje veškeré činnosti, jež tvoří nejlepší podmínky

pro využití daného území (Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb.).

Při stanovení tržní ceny pozemku je nutné brát v úvahu, zda je nebo není pozemek určen k výstavbě. Stavební pozemky se pohybují na mnohem vyšších hodnotách oproti nestavebním pozemkům. Dva podobné pozemky ležící vedle sebe mohou být nabízeny za rozdílné ceny. Odlišné ceny mohou být způsobeny právě povahou pozemku. Tu lze zjistit na obecním úřadě, kde se nemovitost nachází a nahlédnout do územního plánu (Zdražil, 2004).

Daňová politika

Dalším faktorem, ovlivňující tržní hodnotu nemovitosti, jsou daně, jimiž jsou daň z převodu nemovitosti, daň z nemovitých věcí nebo i daň z přidané hodnoty.

1. listopadu 2016 došlo k významné změně na trhu nemovitostí. Tou je změna poplatníka daně z nabytí nemovitosti. Daň již neplatí prodávající, nýbrž kupující. Na nabyvatele je přenesena povinnost uhradit daň. Proávajícímu odpadne starost s ručením. Ten před touto změnou ručil v případě, když se obě strany domluvily, že nabyvatel uhradí daň z nabytí nemovitosti. Tato daň se promítne do částky, za kterou kupující nemovitost ve výsledku koupí (Doskočilová, 2016).

Daň z nemovitých věcí mají povinnost platit všichni vlastníci nemovitosti bez ohledu na to, zda nemovitost koupili nebo ji dostali. Do této daně spadá daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Pokud by byla daň příliš vysoká, mohla by odradit potenciální kupce od vlastnictví nemovitosti (Dlouhá, 2016).

Nejčastěji se nemovitost pořídí koupí. Je třeba zjistit, zda převod nemovitosti podléhá dani z přidané hodnoty a jestli je zahrnuta v kupní ceně. Většinou jí podléhají nové nemovitosti nebo nemovitosti po generální rekonstrukci, které se pořizují od plátce daně z přidané hodnoty (Antoš, 2016).

Bezpečnost a ochrana

Potenciální kupující budou hledat nemovitosti, které se nacházejí na bezpečném místě. Místa, kde není bezpečno, nejsou pro ně atraktivní a nebudou tak vyhledávána. Ve větších městech nemusí být bezpečné určité čtvrti, proto jsou v nich nemovitosti cenově dostupnější (Schneidrová Heralová, 2008).

Záplavové oblasti

Zaplavená oblast může poškodit až několik desítek nemovitostí v okolí. Podle Petra Orta (2013) se stanou neprodejnými ty nemovitosti, které jsou zaplavované opakovaně, protože budou nepojistitelné, a tudíž je nebude možné použít jako zástavu při žádosti o bankovní úvěr. Odhadovaný pokles cen nemovitostí v opakovaně zaplavovaných oblastech je až 90 %. Až vybudování protipovodňových ochranných opatření by mohlo vést znovu ke zvýšení cen nemovitostí.

Vstup do Evropské unie

Mnoho obyvatel České republiky i řada realitních kanceláří se obávalo, že po vstupu do Evropské unie budou ceny nemovitostí na výrazném vzestupu. Kvůli obavám však začaly ceny nemovitostí stoupat ještě před samotným vstupem. Na trhu nemovitostí se jednalo pouze o dočasný výkyv a po vstupu do EU ceny starších bytů nezačaly stoupat, ale naopak, dokonce začaly klesat. Pokles byl zaznamenán i u dalších typů nemovitostí např. staré průmyslové objekty, zemědělské objekty a rekreační chaty, kde byla mnohem nákladnější rekonstrukce než pořízení staveb nových. Nepatrný nárůst cen byl zaznamenán u nových bytů nebo u nemovitostí ve velkých městech (Had, Stach, Urban, 2005).

2.8.2. Ekonomické vlivy

Zaměstnanost

Jedním z důležitých faktorů je bohatství obyvatel. Zaměstnanost ovlivňuje nabídku a poptávku na realitním trhu, což usměrňuje i tržní hodnotu nemovitosti. V krajích, kde roste nezaměstnanost, klesá koupěschopnost obyvatelstva, tím i poptávka po nemovitostech a to se ihned promítne na trhu s nemovitostmi. Lze tedy očekávat, že v regionech s vysokou nezaměstnaností budou ceny nemovitostí nižší, jelikož se prodávající musí přizpůsobit kupujícím. Naopak v regionech s nízkou nezaměstnaností budou ceny nemovitostí naopak mnohem vyšší (Heřmanová, Kostelecký, 2000).

Pracovní příležitosti

Každá lokalita poskytuje jiné množství pracovních příležitostí. Lidé preferují větší města při stěhování, protože v této oblasti je větší množství pracovních příležitostí

než v malých městech. Ceny nemovitostí tak budou vyšší v oblastech, které jsou z důvodu pracovních příležitostí atraktivnější. Čím jich je méně, atraktivita lokality klesá a s tím i cena nemovitosti (Heřmanová, Kostecký, 2000).

Kupní síla

Se zaměstnaností je spjatá kupní síla. Čím jsou větší příjmy obyvatelstva, tím je i větší koupěschopnost obyvatel (Machková, 2006).

Poptávka a nabídka

Ceny nemovitostí jsou také výsledkem nabídky a poptávky po nemovitostech. Ceny rostou, převažuje-li poptávka nad nabídkou. V opačném případě, kdy je více nemovitostí k prodeji než kupců, jsou prodejci nuceni ceny snižovat. Pro prodávajícího je důležité porozumět motivaci koupě kupujícího. Nemovitost se prodá mnohem snáze, pokud je chápáno chování subjektu na trhu. Pak je mnohem jednodušší danou nemovitostí kupujícího zaujmout a nabídnout mu přesně to, co požaduje (Klein, Kesslerová, 2009).

Významným faktorem ve střední a východní Evropě je zahraniční poptávka po nemovitostech. Rostoucí mobilita pracovních sil uvnitř EU zvyšuje zájem o nemovitosti v zahraničních zemích. Zahraniční poptávka má tři složky. První je poptávka po rekreačních objektech v zahraničí. Druhou složku představuje poptávka těch, kteří dočasně pracují v zahraničí, což se projevuje na zvýšené migraci a dojíždění do práce z východních do západních zemí. Třetí je pak investiční poptávka světových realitních společností, které se dlouho soustředila jen na komerční nemovitosti, ale stále více se obrací k bytovému sektoru (Égert, Mihaljek, 2008).

Hospodářská nebo ekonomická krize

Hospodářská nebo ekonomická krize vyvolává negativní dopady na ceny nemovitostí. V období krize chybí lidem peníze a většinou nejsou schopni platit své závazky. Nemovitosti se tak pro ně stávají drahou a cenově nedostupnou záležitostí. Poptávka klesá. To způsobí i pokles ceny, aby vůbec došlo k prodeji dané nemovitosti. Banky na tuto situaci reagují větší opatrností a omezením, co se týče poskytování úvěrů a důkladněji prověřuje každého žadatele o úvěr (Smrčka, 2010).

Počátek jedné z největších světových krizí vznikl v Americe. Důvodem bylo poskytování levných a dostupných hypoték. Vlastní bydlení si tak mohl dovolit téměř

každý včetně těch, kteří měli nestabilní příjmy, a za normálních okolností by jim banky vůbec neměly hypotéku poskytnout. Úrokové sazby, které z počátku byly na velmi nízké úrovni, začaly růst, to způsobilo, že lidé nebyly schopni splácet hypotéky a prodlužovala se doba splácení úvěrů. Po čase velké množství domů propadlo bankám a investorům, kteří se snažili beznadějně domy opět prodat. V roce 2007 je ohromný počet nesplacených hypoték a zabavených domů. Ceny nemovitostí rapidně klesají a dochází k propadu akcií na burze. Krize se rozšířila do ostatních států světa a v roce 2008 se dotkla české ekonomiky, českých akcií a českých nemovitostí (Kohout, 2010).

Možnosti financování

Financovat bydlení lze z vlastních nebo z cizích zdrojů. Jen málo lidí si může dovolit financovat bydlení z vlastních úspor. Proto se poohlíží po jiné možnosti, jak získat potřebné peníze. Těmi jsou cizí zdroje (úvěr, úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr). Dostupnost úvěrů je v první řadě dána úrokovou mírou. Pokud je úroková míra nízká, jsou úvěry dostupné a zvyšuje se po nich poptávka. Tím se zvyšuje poptávka po nemovitostech, čímž i jejich tržní cena. Naopak nízká dosažitelnost úvěrů a vysoká úroková míra způsobuje nižší poptávku po nemovitostech a následné snížení jejich tržních cen. Úvěr je jedním z nejčastějších možností financování do vlastního bydlení a na jeho dosažitelnost působí především zaměstnanost. Čím vyšší příjmy obyvatelé mají, tím se zvyšuje koupěschopnost a pravděpodobnost, že úvěr získají. Aby banka vyhověla žádosti o úvěr, musí žadatel splňovat určitá kritéria bankou požadována (Syrův, 2001).

Situace ve stavebnictví

Situace ve stavebnictví má vliv na nabídku bytů a rovněž na jejich ceny. I stavebnictví je ovlivňováno konkurenčním prostředím. Stavební firmy tak nemohou nabízet byty za příliš vysoké ceny, protože konkurence by mohla podobné byty nabízet mnohem levněji. Dalším faktorem na stanovení ceny je počet dokončených bytů a počet vydaných stavebních povolení, který udává aktivitu firem ve své činnosti a konkurenci v daném kraji (Vacek, 2014).

Technologie

Technologie se neustále vyvíjí i ve stavebnictví. Při výstavbě mohou být použity různé technologie a to má pak vliv na výslednou tržní hodnotu nemovitosti. Kupující někdy

určité technologie požadují, například pro jejich ochranu nebo zvelebení života, a jsou ochotni za ně případnou vyšší cenu zaplatit (Smrčka, 2010).

Inflace

Inflací se rozumí růst cenové hladiny zboží a služeb v určitém časovém období. Vyšší míra inflace tedy vede k zvyšování cen nemovitostí. Inflace má vliv na dlouhodobě dojednané nájem. Zvyšuje jejich výnosy, které z pronájmu nemovitostí plynou. Vysoká inflace vyvolává tendenci lidí k nákupu nemovitosti, protože si myslí, že je to ideální řešení, jak se zajistit proti inflaci. Což by byla i pravda, kdyby ceny nemovitostí a inflace rostly rovnoměrným tempem. Většinou lidé financují bydlení pomocí hypotečního úvěru. Úrokové sazby však rostou spolu s inflací. To zvýší splátky úvěru a sníží koupěschopnost obyvatelstva. Rovněž se zpomalí i ekonomika (Skalický, 2008).

2.8.3. Sociálně-demografické vlivy

Vývoj populace

Populace se vyvíjí. Vlivem vývoje se mění i jejich preference. Ceny menších bytů rostou, protože jsou nejvíce poptávané. Vyhledávané jsou především mladými páry, které nemají děti a jelikož v posledních letech porodnost klesá, těchto mladých lidí přibývá. Poptávku po menších bytech vyvolává i vysoká rozvodovost. Lidé, kteří žijí sami, taktéž nepotřebují tolik místa a prostoru. Po velkých bytech je poptávka nižší. Vyhledávají je rodiny s dětmi, ovšem je nutné brát v úvahu, že většina takovýchto domácností spíše upřednostňuje rodinné domy než byty (Kotler, 2007).

Velikosti rodin

Velikost rodiny je daná tím, kolik je členů v jedné domácnosti. S přibývajícimi členy v domácnosti vzniká potřeba většího prostoru, proto je vyhledáván větší byt nebo dokonce rodinný dům. Ovšem je důležitá kupní síla dané nemovitosti. Ta se zjišťuje počtem pracujících členů v domácnosti a velikosti jejich mezd (Kotler, 2007).

Úroveň vzdělání

Je potřeba sledovat i úroveň dosaženého vzdělání (základní, středoškolské, vysokoškolské). Lze totiž předpokládat, že lidé s vysokoškolským vzděláním budou dosahovat větších příjmů než lidé se základním vzděláním. Opět se bude zvyšovat

koupěschopnost spolu s vyššími příjmy, a tedy i poptávka po nemovitostech (Machková, 2006).

Standard bydlení

Množství vybavení a nové technologie představují určitý standard bydlení a ovlivňuje tržní hodnotu nemovitosti. Čím je vyšší kupní síla obyvatelstva, tím je i vyšší očekávaný standard bydlení kupujícího. Pak je třeba předpokládat, že tržní cena nemovitosti se bude zvyšovat spolu s vyššími nároky na množství vybavení a zavedení technologií (Smrčka, 2010).

Životní styl

Životní styl může rovněž ovlivňovat tržní hodnotu nemovitosti. Změna životního stylu tak může způsobit poptávku po určitém typu nemovitostí a následné zvýšení tržní hodnoty této nemovitosti. Realitní trh tak musí sledovat tyto trendy, aby se jim mohl přizpůsobit. Za trend dnešní doby lze považovat ekologické bydlení. Stále více lidí vyhledává ekologicky šetrné stavby, to zákonitě zvyšuje jejich tržní hodnotu (Kotler, 2007).

2.8.4. Fyzikální vlivy

Lokalita

Zásadní vliv, který působí na cenu nemovitosti je, kde se nemovitost nachází. Podle realitních makléřů, mají nejvíce vliv na nemovitost tři faktory a těmi jsou lokalita, lokalita a lokalita. Dvě nemovitosti se stejnými parametry, které jsou od sebe kousek, každá ale v jiné obci, může kupující vnímat zcela jinak. Jedna pro něj bude mít zcela jinou hodnotu než druhá. Faktem je, že nádherný dům, ale ve špatné a neatraktivní lokalitě, bude mít nižší tržní hodnotu, než polorozpadlý dům nacházející se v lokalitě žádoucí (Čížek, 2012).

Na tržní hodnotu nemovitosti může mít vliv i jedinečný design nemovitosti spolu s atraktivní lokalitou. Unikátní architektura a jedinečnost či výjimečnost nemovitosti může vést k nesmírnému nadhodnocení nemovitosti. Takovouto známou nemovitostí je například budova známá jako The Gherkin – „Okurka“ v Londýně. Nadhodnocena může být i budova, kterou navrhoval nějaký známý architekt, nebo ve které žila známá osobnost (Čížek, 2012).

Sousedí

Jedním ze skrytých vlivů mohou být právě sousedé. Prodávající se často o sousedech nezminí a kupující si tyto informace nemusí dostatečně zjistit. Problémoví sousedé mohou být důvodem prodeje nemovitosti. V těchto lokalitách se pak hůře realizuje prodej a prodávající je nucen snížit cenu nemovitosti. Harmonie v sousedských vztazích je velmi důležitá, neboť lidé chtějí bydlet v klidném a bezpečném prostředí, nikoliv vedle neohleduplných a hlučných sousedů. (Klein, Kesslerová, 2009).

Občanská vybavenost

Občanskou vybaveností se rozumí, zda je v blízkosti bydliště školka, škola, zdravotní středisko, sportoviště, pošta, obchody, večerka, hospoda nebo restaurace, možnost kulturního využití – muzeum, kino. Věřící obvykle považují za předmětné, aby byl v okolí kostel. To všechno navyšuje hodnotu nemovitosti, neboť lidé jsou ochotni zaplatit vyšší cenu za to, aby žili v bezprostřední blízkosti dostatečné občanské vybavenosti (Smola, 2007).

Dopravní obslužnost

Čím blíže se nemovitost nachází k zastávce MHD nebo metra, tím vyšší bude cena nemovitosti. Žádoucí je i veřejná doprava jako jsou autobusy nebo vlak. Pokud je zastávka autobusu nebo vlaku daleko od nemovitosti, ztrácí na atraktivitě. Tržní hodnota nemovitosti může klesnout i v případě, pokud autobus touto oblastí projíždí jednou nebo dvakrát denně. Lokality odříznuté od zbytku světa, kde je člověk odkázán pouze na vlastní automobil, vyhledává pouze zanedbatelná menšina. Obvykle je požadována zpevněná komunikace, kterou lze používat celý rok. S dopravní obslužností také souvisí možnost parkování. Tržní hodnota nemovitostí klesá, nejsou-li v okolí nemovitosti dobré parkovací možnosti (Ort, 2013).

Okolí nemovitosti

U některých typů nemovitostí má vliv na cenu nemovitosti, v jakém okolí se nachází. Převážně je tento faktor sledován u rezidenčních nemovitostí. Nemovitosti, které se nacházejí v klidné ulici nebo jsou v jejich okolí upravené parky, lesy, přírodní rezervace či dětská hřiště, budou mít vyšší tržní cenu. Naopak nižší tržní cenu budou mít ty nemovitosti, které se nacházejí u rušné silnice, dálnice, hlučné provozovny nebo u kolejí (Špačková, 2003).

Vhodné období pro prodej domu je jaro. Ceny rodinných domů většinou na jaře rostou, protože v tomto období hledá nejvíce lidí nové bydlení. Navíc okolí domu je mnohem hezčí než v zimě, kdy je chladno, prší či sněží a okolí vytváří celkově ponurý dojem na kupujícího (Klein, Kesslerová, 2009).

Typ vlastnictví

Otázka vlastnictví se řeší především u bytů. Byt může být buď ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva nebo v osobním vlastnictví. Družstevní byty jsou levnější, někdy až o 20 %, ale poptávka je mnohem nižší. Hlavním důvodem je, že zájemci se stanou pouze nájemníky bytu, nikoliv jejich vlastníky. Nemohou s bytem nakládat podle vlastního uvážení a veškeré rekonstrukce je nutno projednat s družstvem a realizovat pouze s jeho souhlasem. Nabídka družstevních bytů je sice široká, ale je problém na ně získat hypotéku. Po zaplacení bytu musí člověk totiž ještě splácet družstvu anuitu. Naopak v osobním vlastnictví může majitel s bytem disponovat dle vlastní libosti a provádět rekonstrukce, aniž by k tomu potřeboval souhlas někoho jiného (Kupčková, 2008).

Rozsah a velikost

Velikosti bytu se vyjadřuje v m². Nejmenší byty jsou nejvíce finančně dostupné, proto je po nich tak velká poptávka. Jejich značný zájem vyvolává zvyšování cen za m² (Špačková, 2003).

Materiál

Pokud byl při výstavbě nemovitosti použit kvalitní materiál, bude jeho tržní cena mnohem vyšší. Naopak byl-li použit při výstavbě méně kvalitní nebo dokonce nekvalitní materiál, cena nemovitosti bude značně nižší. Například u bytů jsou jejich ceny v cihlových domech mnohem dražší než byty v panelových domech (Špačková, 2003).

Stáří staveb

Hodnotu nemovitosti také ovlivňuje její stáří. To je zjištěno rozdílem mezi dvěma roky, rokem ocenění a rokem, kdy nemovitost vznikla. V ocenění je nutné tento faktor započítat, protože bude hodnotu nemovitosti snižovat. U starších domů se předpokládají budoucí výdaje na nutné opravy a rekonstrukce (Špačková, 2003).

Stav údržby

Důsledná údržba nemovitosti má vliv na předchozí faktor tím, že zpomaluje stárnutí nemovitosti. Řádná údržba zvyšuje hodnotu nemovitosti, naopak nedbalá údržba její hodnotu snižuje. Například tržní hodnota bytů, kde je nové bytové jádro a vyměněná okna, bude vyšší než u bytů, které jsou v původním stavu. Při celkové rekonstrukci se hodnota nemovitosti může zvýšit mnohonásobně, někdy se dostane až na hodnotu novostavby (Bukač, 2008).

Životnost

I nemovitosti mají svou životnost, která je důležitým faktorem při oceňování nemovitostí. Představuje dobu, po kterou jsou nemovitosti schopni plnit svou funkci. Vlastník je tak může plně využívat a mít z nich užitek. Technickou životnost představuje doba mezi vznikem stavby a jejím zchátráním. To znamená, jak dlouho lze stavbu používat, než se zcela opotřebuje. Čím je opotřebení vyšší, tím se hodnota stavby snižuje. Morální životnost je doba začínající vznikem stavby a konče zastaráním stavby související s vývojem technologií a standardů, trhu, stylu apod. Jakmile je nemovitost morálně zastaralá, její hodnota se snižuje. Ekonomická životnost je doba od vzniku stavby až po ztrátu ekonomické užitečnosti, což značí okamžik, kdy náklady na užívání překročí výnosy z provozování stavby. Tato životnost bývá obvykle kratší než technická životnost. Poslední je právní životnost, kterou je doba od souhlasu k používání až do okamžiku souhlasu k odstranění stavby (Schneiderová Heralová, 2008).

3. METODIKA A CÍL PRÁCE

Cílem bakalářské práce je analýza faktorů ovlivňujících postupy a principy při stanovení cen nemovitého majetku a jejich aplikace na vybraném příkladu. Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou.

V teoretické části je popsán trh s nemovitostmi. Následně jsou vysvětleny základní pojmy, které souvisejí s nemovitostmi a rozdíly mezi cenou a hodnotou. Jsou zde uvedeny současné metody a přístupy při ocenění nemovitosti. Uveden je tržní princip ocenění i ocenění podle cenového předpisu. Zmíněny jsou i důvody, proč vůbec nemovitost oceňovat a jako podklady jsou k tomu třeba. Dále jsou uvedeny a zanalyzovány faktory ovlivňující tržní hodnotu nemovitosti.

V úvodu praktické části je pro lepší přehlednost charakterizován realitní trh v České republice. Následně jsou zjištěny, graficky znázorněny a porovnány průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech Jindřichův Hradec, České Budějovice a Tábor. Dále je popsán mikroregion Řečicko a trh nemovitostí v tomto mikroregionu. Na závěr je provedena analýza trhu s nemovitostmi v lokalitě Kardašova Řečice, kde se nachází vybraný rodinný dům. Jedná se o dvojdomek a oceněna je jeho polovina. Zastavěná plocha poloviny dvojdomku je 92,28 m². Je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Pozemek je ve spoluvlastnictví majitelů, pro potřeby ocenění je však přijat předpoklad, že část pozemku je ve výhradním vlastnictví vlastníka stavby (rodinného domu). Ocenění je provedeno na základě administrativního a tržního principu, v rámci nichž jsou zkoumané rozdílné faktory, které mají vliv na samotný výsledek ocenění. Při administrativním způsobu ocenění je použita nákladová a porovnávací metoda. Na tržním principu je použita porovnávací metoda. Ocenění je provedeno ke dni 31. 12. 2016.

Ocenění podle cenového předpisu

Základním předpisem je vyhláška č. 53/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Tato vyhláška §13, odst. (1) říká, že rodinné domy se oceňují nákladovým způsobem, je-li jejich obestavěný prostor větší než 1 100 m³. Tato metoda se používá i pro potřeby pojišťoven, kdy se zjišťuje reprodukční pořizovací cena bez odpočtu opotřebení. Jelikož obestavěný prostor vybraného rodinného domu je

menší než 1 100 m³, bude tato metoda využita jen v rámci ocenění pro potřeby pojišťoven.

Dle nákladové metody ocenění je ke zjištění základní ceny upravené použít následující vzorec:

$$ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i, \quad (1)$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru

ZC ... základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru dle přílohy č. 11

K_4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte:

$$K_4 = 1 + (0,54 \cdot n), \quad (2)$$

kde

1 a 0,54... konstanty

n ... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21

K_5 ... koeficient polohový uveden v tabulce č. 1 v příloze č. 20

K_i ... koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 41

Cena rodinného domu se zjistí jako součin základní ceny upravené v Kč za m³ obestavěného prostoru a koeficientem pp .

$$CS = CS_N \cdot pp, \quad (3)$$

kde

CS ... cena stavby v Kč

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp ... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$$pp = I_T \cdot I_P, \quad (4)$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. (1)

$$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i), \quad (5)$$

kde

1 ... konstanta

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3

i ... pořadové číslo znaku indexu trhu

I_P ... index polohy § 4 odst. (1)

$$I_P = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^n P_i), \quad (6)$$

kde

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 podle druhu stavby

i ... pořadové číslo znaku indexu polohy

n ... počet znaků indexu polohy

Pro ocenění pozemku se prvně stanoví základní cena stavebního pozemku v Kč za m³ dle oceňovací vyhlášky č. 53/2016 Sb. v příloze č. 2 v tabulce č. 1. Dále jsou zjištěny koeficienty podle přílohy č. 2 v tabulce č. 2.

$$ZC = ZC_V \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6, \quad (7)$$

kde

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

O_1 ... hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce

O_2 ... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce

O_3 ... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce

O_4 ... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci

O_5 ... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce

O_6 ... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci

Cenový index je stanoven podle vzorce:

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P, \quad (8)$$

kde

I ... cenový index

I_T ... index trhu

I_O ... index omezující vliv pozemku

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i, \quad (9)$$

kde

1 ... konstanta

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3

i ... pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů

I_P ... index polohy

Vzorec pro základní upravenou cenu v Kč za m²:

$$ZCU = ZC \cdot I, \quad (10)$$

kde

ZC ... základní cena stavebního pozemku v Kč za m²

I ... cenový index

Podle vyhlášky č. 53/2016 Sb. není-li obestavěný prostor větší než 1 100 m³ oceňuje se dokončený rodinný dům **porovnávacím způsobem**.

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P, \quad (11)$$

kde

CS_P ... cena stavby určená porovnávacím způsobem

OP ... obestavěný prostor v m³

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m³

I_T ... index trhu

I_P ... index polohy

Základní cena upravená rodinného domu se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \cdot I_V, \quad (12)$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru

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

I_V ... index konstrukce a vybavení

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13}, \quad (13)$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24

V tabulce č. 2 v příloze č. 24 je nutno doložit výpočet podlažnosti.

$$\text{Podlažnost} = \frac{ZP}{ZP_{1.NP}}, \quad (14)$$

kde

ZP ... zastavěná plocha celkem

$ZP_{1.NP}$, ... zastavěná plocha 1. NP

Hodnota kvalitativního pásma V_{13} se násobí koeficientem s , který se určí vzorcem:

$$s = 1 - 0,005 \cdot y, \quad (15)$$

kde

s ... koeficient s

1 a 0,005 ... konstanty

y ... stáří stavby v rocích

Podle Schneiderové Heralové (2009) je nejčastější způsob ocenění vedoucí k odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) **porovnávací metoda** na principu tržního ocenění.

V tomto případě je provedeno přímé porovnání. Při porovnání se uvažují faktory, které mají vliv na výslednou obvyklou cenu (tržní hodnotu). Pro kvantifikaci vlivu těchto faktorů se používají korekční cenotvorné koeficienty, které vyjadřují rozdílnosti porovnávaných vzorků oproti předmětu ocenění. Vypočet pro zjištění cenového koeficientu s vybranými faktory:

$$KC = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6, \quad (16)$$

kde

KC ... cenový koeficient

K_1 ... lokalita

K_2 ... technický stav objektu

K_3 ... vybavenost objektu

K_4 ... dopravní obslužnost a parkování

K_5 ... atraktivita objektu

K_6 ... velikost objektu

V jednotlivých kritériích se hodnotí oceňovaný rodinný dům se srovnatelnými rodinnými domy. Tudíž je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost horší než srovnatelný rodinný dům, je koeficient vyšší než 1. A naopak, je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než srovnatelný rodinný dům, je koeficient nižší než 1. Korekční cenotvorné koeficienty se obvykle pohybují v rozpětí 0,8 – 1,2. Informace o srovnatelných rodinných domech jsou z nabídek realitních kanceláří, případně z realizovaných prodejů.

Tabulka 2: Rozpětí koeficientů

Koeficient		Rozpětí	
K ₁	Lokalita	0,8	1,2
	Posouzení lokality, kde se rodinný dům nachází		
K ₂	Technický stav objektu	0,8	1,2
	Zda je rodinný dům zateplen, v jakém stavu se nachází apod.		

K ₃	Vybavenost objektu	0,8	1,2
	Jaké je vybavení rodinného domu		
K ₄	Dopravní obslužnost a parkování	0,8	1,2
	Doprava do okolních měst např. kvůli práci nebo škole a jaké jsou parkovací možnosti v blízkosti rodinného domu		
K ₅	Velikost pozemku	0,8	1,2
	Velikost pozemku v m ²		
K ₆	Velikost objektu	0,8	1,2
	Velikost užitné plochy v m ²		

Zdroj: vlastní zpracování

4. PRAKTICKÁ ČÁST

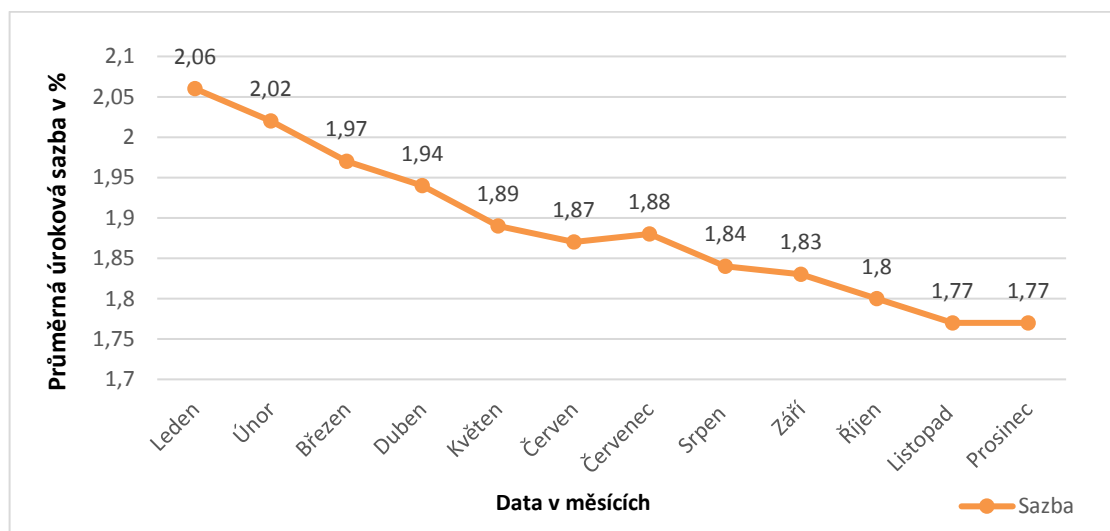
4.1. Trh nemovitostí v ČR

Nynější situace na trhu s nemovitostmi je přirovnávána k roku 2007, kdy realitní trh velmi prosperoval. Poptávka po nemovitostech byla vysoká, čímž jejich ceny rapidně stoupaly. Lidé je i přes předraženou cenu kupovali. Jedním z důvodů byla obava, že ceny nemovitostí ještě více porostou. Mohlo by být řečeno, že v tomto roce byl realitní trh na svém maximu. V době vrcholu však došlo ve Spojených státech amerických k ekonomické krizi, která postihla i ostatní státy světa a Česká republika nebyla výjimkou. To mělo za následek snížení poptávky a s tím spojený pokles cen nemovitostí a zpřísnění poskytování hypoték (Mašek, 2017).

Od roku 2016 opět realitní trh roste. Lidé se rozhodli investovat do vlastního bydlení a upouštějí od bydlení v nájmech. Díky rostoucí ekonomice a rekordně nízkým úrokovým sazbám si investici do nemovitostí mohou dovolit (Urbánek, 2016).

Následující graf zachycuje vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v roce 2016.

Graf 1: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v roce 2016



Zdroj: www.hypindex.cz

Jak lze vidět z grafu, v listopadu 2016 průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů klesla dokonce až na 1,77 % p.a. z původních 2,06 % p. a.

Hypoteční úvěry jsou mnohem více dostupné a stále více žádané právě kvůli nízkým úrokovým sazbám. Česká národní banka dostala obavy z cenové bubliny, proto v říjnu 2016 zpřísnila doporučení poskytování hypoték s vyšší LTV. Což je poměr mezi výší úvěru a tržní hodnotou nemovitosti. Z hypotéky by se tedy neměla financovat celá nemovitost, ale maximálně 95 % tržní hodnoty. V dubnu roku 2017 se tato hranice posune na 90 %. Lidé, kteří dostanou hypotéku tak budou muset část zaplatit z vlastních zdrojů, nebo z jiného úvěru. Dále 1. prosince 2016 nabyl účinnosti nový zákon o spotřebitelském úvěru, který upravuje i poskytování hypoték. Banka musí přísněji posuzovat žadatele o úvěr a následně ho poskytnout tomu, kdo jej bude moci splácet ze svých příjmů. Změnou je i možnost splatit celý úvěr nebo jeho část, a to bez sankcí (Zámečnicková, 2017).

Češi dávají spíše přednost novostavbám před rekonstrukcí starších bytů. Ceny bytů se enormně zvýšily, protože nových bytů nebyl dostatek a nepokryly zcela poptávku. V některých případech potenciální kupci kvůli nízké nabídce zvažují i koupi nemovitosti, která pro ně není zcela atraktivní. Nejvíce se to projevuje u malých bytů např. 1 + kk, 2 + kk a 1 + 1, o které není nouze. Nejlevnější byty 2 + kk lze v Praze 1 v městské části Nové město koupit za pět milionů korun, ty nejdražší se pohybují kolem dvanácti milionů korun. Srovnatelný byt lze pořídit v Českých Budějovicích až za tři miliony korun. Značný zájem je však i o větší rodinné byty (dispozice 3 + kk a více), jejichž cena se v posledních letech až zdvojnásobila (Urbánek, 2016).

V roce 2017 můžeme očekávat mírný nárůst úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Ceny nemovitostí neporostou závratnou rychlostí jako v roce 2016, ale neočekává se ani pokles těchto cen. Ekonomika roste, zaměstnanost je vysoká a mzdy rostou. Lidé tak nemají obavy zadlužovat se a investovat (Mašek, 2017).

Dalším faktorem s vlivem na realitní trh je situace na trhu práce. S vyšší mírou nezaměstnanosti klesá koupěschopnost obyvatelstva, a tím i tržní ceny nemovitostí. V následující tabulce je zaznamenána míra nezaměstnanosti ve všech krajích v České republice.

Tabulka 3: Míra nezaměstnanosti v krajích ČR

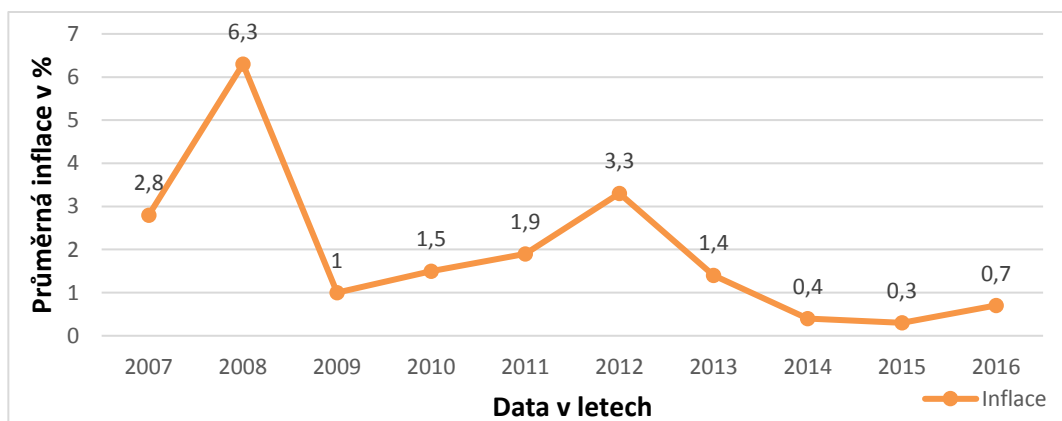
Kraj	Míra nezaměstnanosti
Hlavní město Praha	3,4 %
Středočeský kraj	4,3 %
Jihočeský kraj	4,3 %
Plzeňský kraj	3,6 %
Karlovarský kraj	5,5 %
Ústecký kraj	7,8 %
Liberecký kraj	5,2 %
Královéhradecký kraj	3,8 %
Pardubický kraj	4,0 %
Vysočina	5,2 %
Jihomoravský kraj	6,1 %
Olomoucký kraj	5,9 %
Zlínský kraj	4,9 %
Moravskoslezský kraj	7,5 %

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Hodnocené údaje v tabulce jsou ke dni 31. 12. 2016. Nejvyšší míru nezaměstnanosti vykazuje Ústecký kraj a hned za ním Moravskoslezský kraj. Lze předpokládat, že v těchto lokalitách budou nižší ceny nemovitostí z důvodu vysokého podílu nezaměstnaných osob. Naopak v Praze, Plzeňském kraji a Královéhradeckém kraji lze očekávat vyšší ceny nemovitostí vlivem nízké nezaměstnanosti.

V následujícím grafu je zachycena průměrná roční míra inflace v České republice. S rostoucí mírou inflace rostou i tržní hodnoty nemovitostí a naopak.

Graf 2: Průměrná roční míra inflace v letech 2006-2016 v České republice

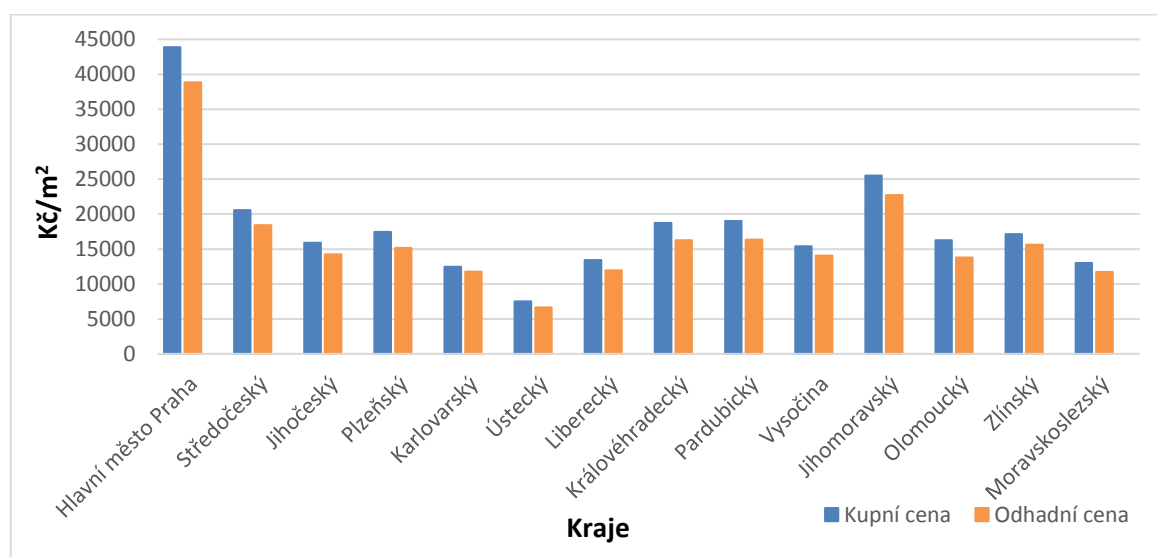


Zdroj: www.czso.cz

V roce 2008 byla zaznamenána vysoká míra inflace převyšující ostatní roky. Tu způsobilo například zvýšení cen výrobků a služeb, zvýšení nižší sazby DPH, cen energií nebo spotřební daně u tabákových výrobků. Následující rok inflace klesla na velmi nízkou úroveň, ta je spojena s ekonomickou krizí, kdy ceny výrobků a služeb stagnovaly či klesaly.

Následující graf zachycuje průměrné ceny rodinných domů v krajích České republiky, které byly zjištěny za rok 2015.

Graf 3: Průměrné ceny rodinných domů v ČR v roce 2015

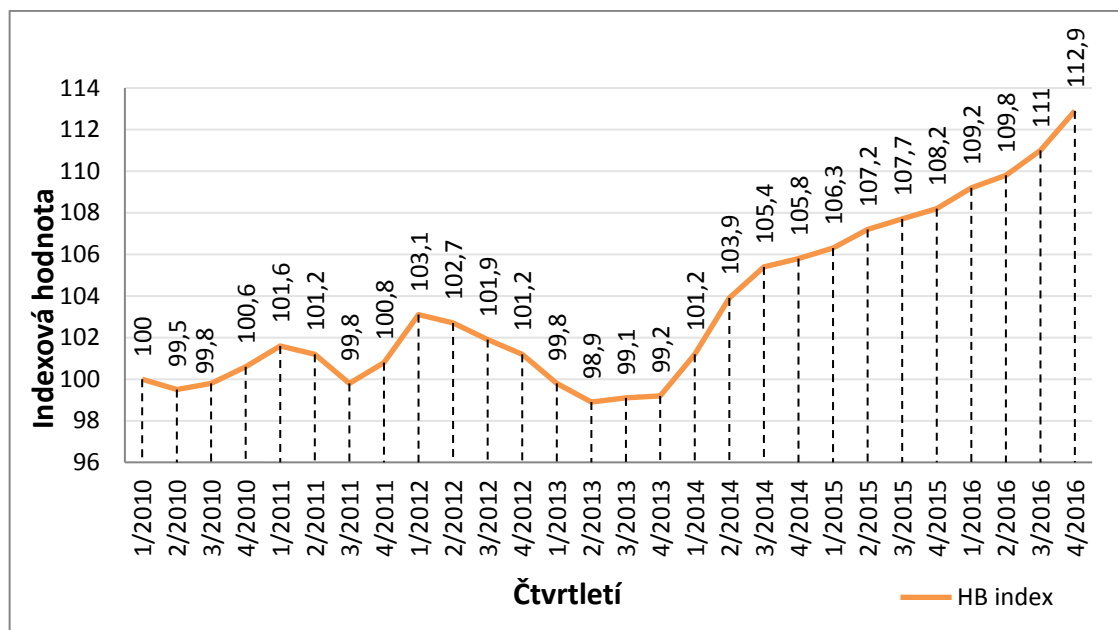


Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Z grafu vyplývá, že v Praze a v jejím okolí jsou hodnoty nemovitostí nejvyšší. Pokud se nemovitost nachází ve velkém a atraktivním městě, nebo v jeho okolí, cena bude vysoká. Za atraktivní města jsou rovněž považována Brno nebo Plzeň, a jak lze z grafu vidět, hodnoty nemovitostí v Jihomoravském a Plzeňském kraji jsou vyšší. Za nízkou tržní cenu lze pořídit nemovitost v Ústeckém kraji.

V následujícím grafu je zachycen vývoj HB Indexu Hypoteční banky. Ten zobrazuje reálné odhady obvyklých cen nemovitostí, které byly zřízeny prostřednictvím hypotečního úvěru u Hypoteční banky. Sledované období je od 1. čtvrtletí 2010 do 4. čtvrtletí 2016.

Graf 4: HB index – rodinné domy



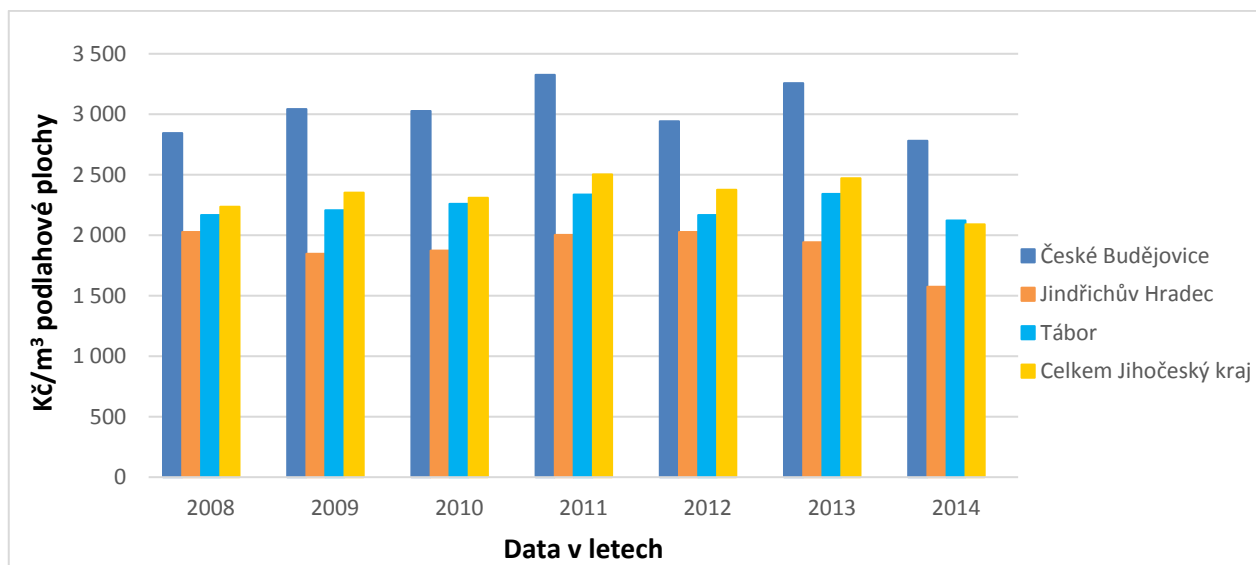
Zdroj: www.hypoindex.cz

Z grafu lze vidět, že růst cen rodinných domů potvrzuje rovněž HB Index Hypoteční banky. Růst je zaznamenán od 4. čtvrtletí roku 2013. Petr Němeček (2016) z odboru Nemovitosti Hypoteční banky říká, že kromě developerských výstaveb se zvyšuje zájem i o rodinné domy, které jsou ve zhoršeném stavu. Značný zájem je také o nízkoenergetické domy.

4.2. Průměrné kupní ceny rodinných domů v Jihočeském kraji

V grafech jsou znázorněny a následně porovnány průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech České Budějovice, Jindřichův Hradec a Tábor. Tyto oblasti byly vybrány, protože oceněná nemovitost v další části práce se nachází v okrese Jindřichův Hradec, který sousedí s okresy České Budějovice a Tábor. Sledované období je v letech 2008 – 2014.

Graf 5: Průměrné kupní ceny rodinných domů v letech 2008-2014



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Za nejvyšší průměrné kupní ceny jsou obchodovány rodinné domy v okrese České Budějovice. Ceny mají kolísavou tendenci. V jednom roce vzrůstají, v dalším klesají. Nejvyšší cena je v roce 2011 (3 326 Kč/m³) a nejnižší v roce 2014 (2 781 Kč/m³). Okres Jindřichův Hradec vykazuje nejnižší průměrné kupní ceny rodinných domů. Nejvyšší cena v tomto okrese je v roce 2011 (2 026 Kč/m³), nejnižší pak v roce 2014 (1 573 Kč/m³). Okres Tábor si průměrnou kupní cenu rodinných domů udržuje konstantně kolem 2 100 Kč/m³ a ceny jsou podobné průměrným kupním cenám rodinných domů v celém Jihočeském kraji.

4.3. Mikroregion Řečicko – dobrovolný svazek obcí

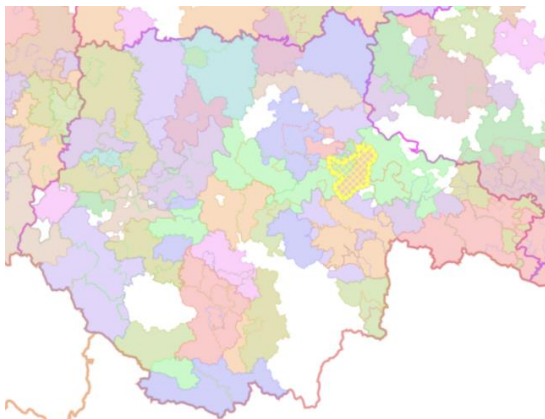
Jak už z nadpisu vyplývá, jedná se o dobrovolný svazek obcí, který byl založen 2. července 2001. Tento mikroregion se nachází v jižních Čechách, v okrese Jindřichův Hradec a jeho sídlem je Kardašova Řečice. Byl založen za účelem regionálního rozvoje a sdružuje celkem sedm obcí.

Sdružené obce:

- Město Kardašova Řečice
- Obec Pluhův Žďár
- Obec Pleše
- Obec Višňová

- Obec Újezdec
- Obec Záhoří
- Obec Doňov

Obrázek 1: Mapa mikroregionu



Zdroj: www.mapy.crr.cz, vlastní zpracování

4.3.1. Trh nemovitostí v mikroregionu Řečicko

Nabídka v mikroregionu Řečicka není příliš vysoká. Nabízeny jsou převážně rodinné domy. Nejedná se ovšem o žádné prestižní novostavby, ale o starší domy, které potřebují nutnou a okamžitou rekonstrukci. Domy v lepším stavu se prodají téměř ihned. Poptávka je značná i v této lokalitě. Aktuálně lze nejvýhodněji pořídit rodinný dům ve Višňové, kde se kupní cena pohybuje i kolem 5 000 Kč/m². V Kardašově Řečici se kupní ceny rodinných domů pohybují od 8 966,66 Kč/m² až do 18 878,78 Kč/m².

Kromě rodinných domů jsou také nabízeny chaty a chalupy pro rekreační účely. Byty jsou nabízeny minimálně, protože většina jich je ve vlastnictví města a jsou určeny pouze k pronájmům.

Tabulka 4: Počet obyvatel a rozloha mikroregionu Řečicka

Obec	Počet obyvatel	Rozloha (km²)
Kardašova Řečice	2266	45,83
Pluhův Žďár	603	33,37
Pleše	191	9,83
Višňová	82	5,79
Újezdec	68	3,4
Záhoří	108	3,61
Doňov	78	5,13
Celkem	3396	106,96

Zdroj: www.risy.cz, vlastní zpracování

4.4. Analýza trhu

Cenu nemovitosti ovlivňuje celá řada faktorů. Proto je třeba před každým oceněním tyto faktory zmapovat a zhodnotit jejich vliv na tržní cenu nemovitosti.

Lokalita

Kardašova Řečice je malé město, které leží asi 12 km západně od okresního města Jindřichova Hradce, asi 35 km jižně od okresního města Tábor a asi 40 km severovýchodně od okresního města České Budějovice.

Jedná se o klidnou lokalitu s velmi dobrou dopravní obslužností. Je zde autobusové i vlakové nádraží. Autobusy jezdí na lince Jindřichův Hradec – Praha a Jindřichův Hradec – České Budějovice. Železnice, která vede přes Kardašovu Řečici, spojuje města Brno a České Budějovice. Na trati se také nachází přestupní stanice Veselí nad Lužnicí. Odtud lze jet do Prahy nebo do Českých Velenic.

Obyvatelstvo

Trvale zde žije 2266 obyvatel. V rámci mikroregionu Řečicka zde žije celkem 3396 obyvatel.

Podíl nezaměstnaných osob a pracovní příležitosti

Podíl nezaměstnaných osob v okrese Jindřichův Hradec byla ke dni 31. 12. 2016 3,66 %. Vykazuje tak třetí nejnižší podíl v Jižních Čechách. Nejmenší podíl

nezaměstnaných osob 3,31 % vykazují České Budějovice. Na druhém místě je Písek s celkovým podílem nezaměstnaných osob 3,52 %.

Největšími městy ve zkoumané oblasti jsou 12 km vzdálený Jindřichův Hradec a 40 km vzdálené České Budějovice. Tato města lze charakterizovat jako průmyslově-kulturní města, která nabízí nejvíce pracovních příležitostí v okolí. Velké množství pracovních příležitostí nabízí také Veselí nad Lužnicí, které je vzdálené 16 km.

Občanská a technická vybavenost

V Kardašově Řečici je vybavenost rozšířená. Město disponuje s mateřskou i základní školou. Starší lidé, kteří se o sebe sami nepostarají, naleznou útočiště ve zdejších domově důchodců. Občané mají zabezpečenou lékařskou péči ve zdravotním středisku, kde je dětský, praktický, ženský a zubní lékař. Od lékaře si mohou rovnou dojít do lékárny a nemusejí pro léky jezdit do sousedního města. Jsou zde obchody se smíšeným zbožím, železářství a papírnictví.

Nachází se zde pobočka České pošty, která nabízí poštovní, peněžní, kurýrní a kopírovací služby. Dále poskytuje prodej dálničních kuponů a služby CzechPOINTu, které nabízí nejen místní pošta, ale i městský úřad v Kardašově Řečici. V budově městského úřadu můžeme nalézt městskou knihovnu, která pořádá besedy, přednášky, výstavy a akce pro nejmenší.

Ochotnický spolek J. K. Tyla pravidelně pořádá různá divadelní představení v kulturním domě. Ten prošel v minulých letech rekonstrukcí a stal se tak vhodným místem pro konání všelijakých kulturních a společenských akcí jako jsou například již zmíněné divadelní aktivity, plesy či vzpomínková promítání. Ani o sportovní akce není nouze. Je zde sportovní hala, která disponuje vnitřní i venkovní plochou pro mnohoúčelové využití. V prvním patře je posilovna se základním vybavením. Nedaleko se také nachází tenisový kurt a fotbalové hřiště. Pravidelně jsou pořádány běžecké a cyklistické závody či tenisové, fotbalové a florbalové turnaje.

Ubytování je možné ve dvou penzionech nebo v turistickém sportovním centru, kde se nacházejí pokoje k ubytování.

Vodovod, kanalizace a čistička odpadních vod jsou majetkem města. Provoz těchto zařízení zajišťuje firma ČEVAK, a. s.

V současné době se diskutuje o projektu Přírodního veřejného koupaliště Kardašova Řečice, který bude financován z dotace z Evropského fondu pro regionální rozvoj. Součástí koupaliště by mělo být hřiště na plážový volejbal a dětské hřiště.

Okolí

V okolí zkoumané lokality se nachází mnoho míst, kam se vydat. V létě je lokalita vyhledávána především rodinami s dětmi nebo lidmi, kteří chtějí uniknout ruchu velkoměsta. Oblíbená je turistika nebo cyklistika, neboť zdejší udržovaná příroda je hustě zalesněna a nachází se zde velké množství obdivuhodných zákoutí. Nedaleko v lesích je i lanové centrum.

Jeden z nejkrásnějších zámků v jižních Čechách, Červená Lhota, se nachází 12 km od této lokality. Oblíbeným místem je i samotné okresní město Jindřichův Hradec. Jedná se o klidné město s renesančním zámkem, jehož komplex je třetí největší v České republice. Další hojně navštěvovanou oblastí je Třeboňsko, které nabízí širokou škálu kulturních i sportovních zážitků.

4.5.Ocenění vybraného rodinného domu

Jak je již uvedeno v metodice, pro potřeby ocenění byl vybrán dvojdomek a oceňována bude pouze jeho polovina s č. p. 243. Nemovitost se nachází v katastrálním území Kardašova Řečice. Dům je situován na východním okraji zastavěného území obce Kardašova Řečice. Stavba stojí na pozemku p. č. st. 734 o výměře 97 m². Nemovitost je zapsána na LV č. 1652 a vlastníkem rodinného domu je Magda Roubíková. Ocenění je provedeno ke dni 31. 12. 2016.

Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům

Adresa nemovitosti: Smetanova 243, 378 21 Kardašova Řečice

Kraj: Jihočeský

Okres: Jindřichův Hradec

Katastrální území: Kardašova Řečice

Počet obyvatel: 2 266

Podklady potřebné pro ocenění:

- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1652 ze dne 06. 02. 2016,
- darovací smlouva,
- informace sdělené vlastníkem nemovitosti,
- zaměrování a zjišťování skutečností na místě.

Vybraný rodinný dům

Jedná se o jednu polovinu dvojdomku s jedním nadzemním podlažím v k.ú. Kardašova Řečice, obec Kardašova Řečice. Objekt v přízemí je podsklepený a podkroví lze částečně využít k bytovým účelům. V přízemí se nachází veranda, chodba, kuchyň, tři pokoje, koupelna, WC a spíž. Dle dostupných údajů byl objekt postaven před 52 roky. Na rodinném domě proběhlo několik rekonstrukcí. V roce 2009 byla v rodinném domě vyměněna dřevěná okna za plastová. Následující rok byla provedena rekonstrukce koupelny, která se nachází v přízemí. Rekonstrukce sedlové střechy proběhla v roce 2011. Rodinný dům ani dřevěná konstrukce v podkrovní části (dřevěný štít) nejsou patřičně zatepleny. Vybavení domu je standardní. Pokud by se provedla rekonstrukce podkroví a zavedla by se tam voda, mohly by vzniknout nové prostory pro bytové využití. Momentálně lze využívat k obytným účelům pouze dvě místnosti.

Vytápění celého rodinného domu je ústřední, kotel na tuhá paliva je umístěn v podsklepené části domu a ohřev vody je kombinovaným elektrickým bojlerem. Objekt je přístupný po místní zpevněné komunikaci a v současné době je napojen na veřejný rozvod elektřiny, městský vodovodní a kanalizační řad.

4.5.1. Ocenění dle cenového předpisu

Rodinný dům bude oceněn nákladovým a porovnávacím způsobem podle cenového předpisu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP

Podkroví: podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. NP

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Dům: řadový krajový

Obestavěný prostor

Ke vstupním dveřím vedou schody. Ty je nutné odečíst od zastavěné plochy, do které zasahují.

$$2,55 \cdot 4,40 = 11,22 \text{ m}^2$$

Tabulka 5: Zastavěná plocha a výška podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha		Výška
1.PP	$(103,5 - 11,22) = 92,28 \text{ m}^2$		2,20 m
1.NP	$(103,5 - 11,22) = 92,28 \text{ m}^2$		2,80 m
2.NP	Podkrovní prostor	19,68 m ²	2,60 m
	Půdní prostor	$(92,28 - 19,68) = 72,60 \text{ m}^2$	4,60 m

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce je zjištěna zastavěná plocha rodinného domu v 1.PP, 1.NP a 2.NP. Dále jsou pro jednotlivá podlaží stanoveny konstrukční výšky. U 2.NP jsou konstrukční výšky dvě. To je z důvodu šikmé střechy, kde mají některé prostory výšku nižší.

Tabulka 6: Obestavěný prostor

Podlaží	Výpočet	Počet
1.PP	$92,28 \cdot 2,20$	203,02 m ³
1.NP	$92,28 \cdot 2,80$	258,38 m ³
2.NP	$(19,68 \cdot 2,60) + (72,60 \cdot (4,6:2))$	218,15 m ³
Obestavěný prostor celkem		679,55 m³

Zdroj: vlastní zpracování

Celkový obestavěný prostor je 679,55 m³.

4.5.2. Zjištění administrativní ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Nákladovým způsobem se oceňují rodinné domy, jejichž obestavěný prostor nepřesahuje 1 100 m³. Vybraný rodinný dům sice tuto hranici nepřesahuje, ale jak bylo uvedeno v metodice, nákladovou metodu lze použít i pro potřeby pojišťoven. Vzhledem k účelu ocenění pro pojišťovny je oceněna pouze stavba bez pozemku.

Tabulka 7: Koeficienty obce

Označení	Název znaku	Hodnota
O ₁	Velikost obce	0,80
II.	2001-5000	
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	0,60
IV.	Ostatní obce	
O ₃	Poloha obce	1,03
VI.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	
O ₄	Technická infrastruktura v obci	1,00
II.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	
O ₅	Dopravní obslužnost	0,95
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	
O ₆	Občanská vybavenost v obci	0,98
II.	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	

Zdroj: vlastní zpracování

Počet obyvatel v obci Kardašova Řečice je 2 266. Zařazena je o ostatních obcí, jelikož nevyhovuje žádnému vyjmenovanému hospodářsko-správnímu významu obce. Obec sousedí s obcí Jindřichův Hradec, který je vyjmenován v tabulce č. 1 dle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 53/2016 Sb. Počet obyvatel nepřesahuje 5 000 v obci, proto spadá do ostatních případů. V obci je elektřina, vodovod, kanalizace i plyn. Nachází se zde železniční i autobusová zastávka a občanská vybavenost obce je rozšířená.

Tabulka 8: Index trhu s nemovitými věcmi

P_i	Název znaku	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu	0,00
II.	Nabídka odpovídá poptávce	
2	Vlastnické vztahy	0,00
I.	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost	0,00
III.	Bez vlivu	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	0,00
II.	Bez vlivu	
5	Ostatní neuvedené	0,00
II.	Bez dalších vlivů	
6	Povodňové riziko	1,00
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	

Zdroj: vlastní zpracování

V této obci je nabídka srovnatelná s poptávkou. Jak je uvedeno v metodice, uvažujeme, že pozemek je ve výhradním vlastnictví vlastníka stavby (rodinného domu). Změny v okolí nemají vliv na prodejnost nemovitých věcí. Na prodejnost nemají vliv právní vztahy ani ostatní uvedené (energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost). Rodinný dům se nachází v bezpečné oblasti se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

$$I_T = 1 \cdot (1 + (0 + 0 + 0 + 0 + 0)) = 1,000$$

Index trhu s nemovitými věcmi vyšel 1,000.

Tabulka 9: Index polohy

	Název znaku	Popis	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Hlavní stavba	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci,	0,00

			dobré parkovací možnosti	
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: vlastní zpracování

Druh a účel užití stavby je hlavní stavba. Převažující zástavba v okolí je rezidenční zástavba. Pozemek se nachází v okrajové části obce a lze ho napojit na všechny sítě v obci. V okolí rodinného domu je dostupná občanská vybavenost obce. Přejezd po zpevněné komunikaci i s dobrými možnostmi parkování. Od rodinného domu je autobusová zastávka vzdálená asi 950 m a železniční zastávka vzdálená přibližně 700 m. Bez možnosti komerčního využití. Obyvatelstvo je bezproblémové, nezaměstnanost je průměrná a nejsou zde žádné ostatní vlivy.

$$I_p = 1 \cdot (1 + (0,04 - 0,05 + 0 + 0 + 0 - 0,02 + 0 + 0 + 0 + 0)) = 0,970$$

Index polohy vyšel 0,970.

$$\text{Koeficient } pp: 1,000 \cdot 0,970 = 0,970$$

Koeficient pp vyšel 0,970.

Ocenění hlavní stavby

Všechny uvedené přílohy jsou z vyhlášky č. 53/2016 Sb. Výpočet koeficientu vybavení je zobrazen v příloze č. 4 této práce.

$$\text{Základní cena (dle přílohy č. 11):} = 2\,290, -\text{Kč/m}^3$$

$$\text{Koeficient využití podkroví (dle přílohy č. 11):} \cdot 1,050$$

$$\text{Koeficient vybavení stavby } K_4 \text{ (dle výpočtu):} \cdot 0,9610$$

$$\text{Polohový koeficient } K_5 \text{ (dle přílohy č. 20):} \cdot 1,000$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb } K_i \text{ (dle přílohy č. 41):} \cdot 2,137$$

$$\text{Základní cena upravená:} = 4\,938,02 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Plná cena:} \quad 679,55 \text{ m}^3 \cdot 4\,938,02 \text{ Kč/m}^3 = \mathbf{3\,355\,631,49 \text{ Kč}}$$

Nejprve by stanovena základní cena podle vyhlášky č. 53/2016 Sb., poté byly vypočítány či zjištěny koeficienty – využití podkroví, vybavení stavby, polohy a změny cen staveb. Součinem základní ceny a koeficienty vznikla základní upravená cena. Ta se vynásobila s celkovým obestavením prostorem. Tím vznikla plná cena, což je reprodukční pořizovací cena. A udává nám, jaké náklady by bylo třeba vynaložit na postavení stejného rodinného domu ke dni ocenění.

4.5.3. Zjištění administrativní ceny rodinného domu porovnávacím způsobem

Základní cena v Kč za m³ dle tabulky č. 1 přílohy č. 24 = 2 174 Kč

Podlažnost

Zastavěná plocha všech podlaží ZP = 276,84 m²

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží ZP1 = 92,28 m²

$$\text{Podlažnost} = \frac{276,84}{92,28} = 3$$

Tabulka 10: Index konstrukce a vybavení rodinných domů

V_i	Název znaku	č.	Popis	Hodnota V_i
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP – se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	II.	Dvoj domek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvod, stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	III.	Hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na síť	III.	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy	0,00
6	Způsob vytápění stavby	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplné – standardní vybavení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m	0,00

11	Pozemku ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce		Stavba 52 let	0,74

Zdroj: vlastní zpracování

$$Koeficient\ s = 1 - 0,005 \cdot 52$$

$$I_V = (1 - 0,01 + 0 + 0 + 0,02 + 0 - 0,08 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0) \cdot 1 \cdot 0,74 = 0,688$$

Index konstrukce a vybavení vyšel 0,688.

$$Základní\ cena\ upravená = 2\ 174 \cdot 0,688 = 1\ 495,71\ Kč$$

Index trhu = 1,000

Index polohy = 0,970

Obestavěný prostor = 679,55 m³

Cena stavby určená porovnávacím způsobem

$$CS_p = 1\ 495,71 \cdot 1,000 \cdot 0,970 \cdot 679,55 = \mathbf{985\ 917,44\ Kč}$$

Cena stavby určená porovnávacím způsobem = 985 917,44 Kč

Pozemek

Podle vyhlášky č. 53/2016 Sb., přílohy č. 2 a tabulky č. 1 je základní cena 1 150 Kč/m² pro okres Jindřichův Hradec. Základní cena se upravuje o koeficienty obce, které jsou zjištěny v tabulce č. 7.

Základní cena stavebního pozemku:

$$1\ 150 \cdot 0,8 \cdot 0,6 \cdot 1,03 \cdot 1 \cdot 0,95 \cdot 0,98 = \mathbf{529,33\ Kč/m^2}$$

Základní cena stavebního pozemku vyšla 529,33 Kč/m²

Tabulka 11: Index omezující vlivy pozemku

	Název znaku	Pi
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	0,00
II.	Tvar bez vlivu na využití	
2	Svažítost pozemku a expozice	0,00
IV.	Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	
3	Ztížené základové podmínky	0,00
III.	Neztížené základové podmínky	
4	Chráněná území a ochranná pásma	0,00
I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	
5	Omezení užívání pozemku	0,00
I.	Bez omezení užívání	
6	Ostatní neuvedené	0,00
II.	Bez dalších vlivů	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka znázorňuje, že pozemek není omezen žádnými vlivy. Tvar nemá vliv na využití, svažítost terénu pozemku do 15 %, základové podmínky nejsou ztíženy. Oblast je mimo chráněné území, bez omezení užívání a nebyly nalezeny další vlivy, které by pozemek omezovaly.

$$I_o = 1 + (0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0) = 1,000$$

Index omezujících vlivů vyšel 1,000.

$$I = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,970 = 0,970$$

Cenový index vyšel 0,970.

Výpočet pozemku

Jak je uvedeno v metodice, pozemek není ve vlastnictví jednoho vlastníka, ale ve spoluvlastnictví čtyř osob. Podíl na pozemku je 1/4. Pro potřeby ocenění budeme uvažovat pozemek, který je ve vlastnictví pouze jedné osoby.

Celková výměra pozemku 2080 m²

: 4

Pozemek pro potřeby ocenění = 520 m²

Základní cena stavebního pozemku: 529,33 Kč

Cenový index:	·	0,970
Upravená cena:	=	513,45 Kč
Výměra pozemku:	·	520 m ²
Stavební pozemek:	=	266 994 Kč

Základní cena stavebního pozemku byla upravena o cenový index. Upravená cena se pak vynásobila výměrou pozemku a zjistila se jeho cena, která je 266 994 Kč.

Výpočet:

Stavba	=	985 917,44 Kč
Pozemek	=	266 994 Kč
Cena nemovitosti celkem	=	1 252 911,44 Kč

4.5.4. Ocenění porovnávacím způsobem na bázi trhu

Nemovitost, která bude předmětem ocenění, bude porovnáována se třemi porovnatelnými nemovitostmi. Zjištěna bude cena obvyklá, která je definovaná v teoretické části této práce. Všechny údaje o nemovitostech jsou z realitních kanceláří, které tyto nemovitosti nabízejí.

Tabulka 12: Porovnávaný RD č. 1

Rodinný dům č. 1	
Lokalita	Soběslav
Počet podlaží	Jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží
Dispozice	V přízemí 3+1, v podkroví dvě obytné místnosti a půda
Užitná plocha	96 m ²
Plocha pozemku	714 m ²
Stav objektu	Horší
Vybavení	Standardní
Nabídková cena	2 000 000 Kč
Zdroj	sreality.cz

Zdroj: vlastní zpracování

Tento dům se nachází v Soběslavi, který je od Kardašovy Řečice vzdálen asi 18 km. Dům má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží. V přízemí je chodba, tři pokoje, kuchyň, koupelna s WC. V podkroví jsou dvě obytné místnosti a půda. Dům je v horším stavu, je třeba několika drobných úprav. Dům je vytápěn plynovým kotlem s rozvodem ústředního topení, ohřev vody pomocí elektrického bojleru. Vodovod i kanalizace jsou obecní.

Tabulka 13: Porovnávaný RD č. 2

Rodinný dům č. 2	
Lokalita	Zlukov
Počet podlaží	Jedno podzemní podlaží a jedno nadzemní podlaží
Dispozice	3+1
Užitná plocha	105 m ²
Plocha pozemku	817 m ²
Stav objektu	Dobrý
Vybavení	Standardní
Nabídková cena	1 750 000 Kč
Zdroj	sreality.cz

Zdroj: vlastní zpracování

Tento dům je postaven ve Zlukově, který je vzdálen asi 10 km od oceňované nemovitosti. Porovnávaný objekt se nachází v okrajové části obce Zlukov a má jedno přízemní podlaží a jedno nadzemní podlaží. V domě jsou tři pokoje, kuchyň, koupelna a veranda. Součástí domu je i skleník a kůlna. Vodovod i kanalizace jsou obecní.

Tabulka 14: Porovnávaný RD č. 3

Rodinný dům č. 3	
Lokalita	Stráž nad Nežárkou
Počet podlaží	Jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží
Dispozice	3+1
Užitná plocha	112 m ²
Plocha pozemku	658 m ²
Stav objektu	Dobrý
Vybavení	Standardní

Nabídková cena	2 105 000 Kč
Zdroj	sreality.cz

Zdroj: vlastní zpracování

Tento dům je nabízen ve Stráži nad Nežárkou, která je vzdálená asi 21 km od obce Kardašova Řečice. Porovnávaná nemovitost je plně podsklepena, lze využít podkroví. Velikost je 3+1 a střecha je sedlová. Vodovod i kanalizace jsou obecní. Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva.

Tabulka 15: Výpočet porovnávací hodnotou

Základní údaje pro porovnání				
	Oceňovaný rodinný dům	Rodinný dům č. 1	Rodinný dům č. 2	Rodinný dům č. 3
Plocha pozemku (m ²)	520	714	817	658
Užitná plocha (m ²)	92,28	96	105	112
Nabídková cena (Kč)	X	2 000 000,00	1 750 000,00	2 105 000,00
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	20 833,33	16 666,67	18 794,64
Korekce		0,90	0,90	0,90
Upravená hodnota (Kč)		18 750,00	15 000,00	16 915,18
Technické parametry				
K₁ Lokalita	Dobrá	Lepší	Horší	Obdobná
Korekce		0,90	1,05	1,00
K₂ Technický stav objektu	Dobry	Horší	Obdobný	Obdobný
Korekce		1,10	1,00	1,00
K₃ Vybavení rodinného domu	Dobré	Obdobné	Obdobné	Obdobné
Korekce		1,00	1,00	1,00
K₄ Dopravní obslužnost	Dobrá	Lepší	Horší	Horší
Korekce		0,90	1,10	1,05
K₅ Velikost pozemku	Dobrá	Mírně větší	Mírně větší	Mírně větší
Korekce		0,95	0,95	0,95
Ostatní parametry				
K₆ Velikost objektu		Větší	Větší	Větší
Korekce		1,02	1,05	1,10

KC ($K_1 \cdot \dots \cdot K_6$)		0,86	1,05	1,10
Porovnávací hodnota (Kč)	16 827,23	16 125,00	15 750,00	18 606,70
Celková hodnota (Kč)	1 552 816,78			
Zaokrouhleno (Kč)	1 600 000,00			

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce je oceňovaný rodinný dům porovnáván s nemovitostmi s obdobnými parametry. Jak už bylo zmíněno, informace o počtu jednotek a prodejních cenách byly zjištěny z realitních kanceláří. Nabízená cena by upravena, protože se jednalo o nerealizované prodeje. Dále byly vybrány parametry, které byly porovnávány s oceňovanou nemovitostí.

Lokalita rodinného domu č. 1 je nejlepší, nachází se v klidné části, avšak blízko centra Soběslav. Lokalita rodinného domu č. 2 je horší, Zlukov je malá vesnice, tudíž se musí všude dojíždět. Rodinný dům č. 3 je v obdobné lokalitě jako oceňovaný rodinný dům.

Rodinné domy č. 2 a 3 jsou v obdobném technickém stavu jako oceňovaný rodinný dům. Rodinný dům č. 1 je v horším technickém stavu.

Vybavení je u všech rodinných domů obdobné.

Dopravní obslužnost je nejlepší u rodinného domu č. 1, je zde autobusová i železniční zastávka a ze Soběslavi lze jet přímým směrem na Prahu nebo do Českých Budějovic. U rodinných domů č. 2 a 3 je horší. Ve Stráži nad Nežárkou je pouze autobusové nádraží a Zlukovem projíždí autobus jen párkrát za den.

Velikost pozemku je u všech porovnávaných rodinných domů mírně větší než u oceňovaného rodinného domu.

Velikostně je na tom oceňovaný dům nejhůře. Ostatní rodinné domy jsou velikostně větší.

$$KC \text{ rodinného domu č. 1} = 0,9 \cdot 1,1 \cdot 1 \cdot 0,9 \cdot 0,95 \cdot 1,02 = 0,86$$

$$KC \text{ rodinného domu č. 2} = 1,05 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1,1 \cdot 0,95 \cdot 1,05 = 1,05$$

$$KC \text{ rodinného domu č. 3} = 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1,05 \cdot 0,95 \cdot 1,1 = 1,10$$

Porovnávací hodnota je součin cenového koeficientu a upravené hodnoty. Průměrná jednotková porovnávací cena se vypočte jako průměr porovnávacích hodnot

nemovitostí s obdobnými parametry. Ta se vynásobí s užitkovou plochou oceňovaného rodinného domu a zjistí se jeho obvyklá cena.

Minimální jednotková porovnávací cena:	15 750,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena:	16 827,23 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena:	18 606,70 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena:	16 827,23 Kč/m²
Užitková plocha oceňované nemovité věci:	· 92,28 m ²
Porovnávací hodnota (cena obvyklá) =	= 1 552 816,78 Kč
Zaokrouhleno:	1 600 000,00 Kč

4.6. Shrnutí

Vybraný rodinný dům byl oceněn porovnávací metodou na základě cenového předpisu a na bázi trhu. Výsledkem byly dvě rozdílné hodnoty. Je to z toho důvodu, protože vyhláška nezohledňuje některé faktory, které mají vliv na nemovitost. Například u pozemků nezohledňuje, jaký je tvar pozemku. Je jedno, zda jsou ve tvaru čtverce nebo úzkého a dlouhého obdélníku, pokud budou mít shodnou výměru, bude i jejich hodnota stejná. Pokud je přístup k pozemku možný pouze přes pozemek jiného vlastníka, ocení se také stejným způsobem jako pozemek, který je přístupný po veřejné komunikaci, případně umožňuje použít pouze minimální srážku. Někdy může nastat případ, že se na pozemku nachází stavba, která je spíše přítěží (špatný stavebně technický stav vyžadující rozsáhlou rekonstrukci, která často může být nákladnější, nežli stržení a znovupostavení objektu). Cenový předpis pak nezohledňuje náklady, které budou vynaloženy na její odstranění. Cenový předpis dále nebere v potaz, že stavební činnost se neustále rozvíjí a stavební materiály jsou kvalitnější. To se projevuje především při tepelných nebo zvukových izolacích. Trhem je tato činnost vnímána a ohodnocována. V případě oceňovací vyhlášky je možné zohlednit rozdílné vybavení předmětu ocenění.

Co může nemovitost z hlediska trhu zcela znehodnotit, jsou věcná břemena. Věcným břemenem může být, že nad pozemkem vede elektrické vedení nebo užívání nemovitosti jiné osoby. Dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se věcná břemena oceňují výnosovým způsobem, a to na základě užítku, který plyne z jednoho roku ve výši obvyklé ceny. Pokud byl uveden roční užitek uveden při vzniku věcného břemene, lze jej zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu. Roční užitek se dále vynásobí roky, po které bude právo užíváno, nanejvýš však pěti. Roční užitek se oceňuje desetinásobkem, pokud právo patří určité osobě na dobu jejího života. Nejde-li cenu zjistit nebo stanovit, oceňuje se právo jednotnou částkou, a to ve výši 10 000 Kč. Podle cenového předpisu lze snížit cenu nemovitosti o cenu věcného břemena, které je na ní vázané. Maximálně však 80 % ze zjištěné ceny. Podle trhu může být tato nemovitost takřka neprodejná například v případě, kdy je vedení umístěno napříč stavebního pozemku a znemožňuje tak výstavbu objektu k bydlení a přeložka vedení s sebou nese nemalé náklady. V případě věcného břemene užívání objektu jsou nemovitosti nevhodnými zástavami pro bankovní instituce ve většině případů.

Dále vyhláška stanoví kupní cenu v určitém okrese. Tu lze upravit o koeficienty obce, ale skutečnost není přesně zobrazena. Například občanská vybavenost může být velmi zkreslena. Dvě podobné obce mohou mít rozšířenou vybavenost, ovšem její kvalita může být zcela odlišná. To však vyhláška nezohledňuje a v obou obcích se bude nemovitost oceňovat naprosto stejným způsobem. Trh se naopak o kvalitu bude zajímat a bude ji hodnotit. Podle trhu bude vyšší tržní hodnota (obvyklá cena) v obci, kde je nabízena kvalitnější občanská nemovitost. Tržní ocenění dokáže mnohem lépe vystihnout skutečnost, protože zkoumá faktory, které přímo ovlivňují hodnotu nemovitosti v dané lokalitě.

Je nutné si uvědomit, že cenový předpis dostatečně pružně nereaguje na vývoj, který se na trhu s nemovitostmi odehrává. Cenový předpis je tak vystaven se „zpožděním“ zhruba o dva roky. Nejmarkantněji se toto promítlo během ekonomické krize v roce 2009, kdy byl trh nemovitostí v útlumu a ceny nemovitostí měly podle cenového předpisu mnohem vyšší hodnotu, než za kterou byly skutečně obchodovány. Naopak, dochází-li k ekonomickému růstu, jsou pak administrativní ceny nižší než jejich tržní hodnota (obvyklá cena).

5. ZÁVĚR

Bakalářská práce se zabývala faktory, které ovlivňují ocenění a výslednou hodnotu nemovitosti. Nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím hodnotu nemovitosti je lokalita. Ze všeho nejdůležitější je, kde se nemovitost nachází a jestli je tato lokalita pro potenciální kupující atraktivní. Nejvyšší ceny bytů se nacházejí v hlavním městě Praha a v Jihomoravském kraji. V těchto lokalitách je totiž nejširší nabídka pracovních příležitostí a nízká nezaměstnanost, lidé se tak stěhují do větších měst za práci. Je zde nejlepší výborná dopravní obslužnost a občanská vybavenost. Nejnižší poptávka je v Ústeckém kraji. Tato lokalita není pro kupce zajímavá a další důležitý vliv, který v tomto kraji tlačí ceny nemovitostí dolů, je vysoká nezaměstnanost. Dále nemovitosti ovlivňuje rozsah a velikost, stáří, stav a údržba. Na nemovitost rovněž působí faktory ze strany státu, jako jsou například územní plánování, daňová politika nebo životní prostředí. Velký vliv na hodnotu nemovitosti má i kupní síla obyvatelstva. Vysoké příjmy obyvatel znamenají vznik volných peněžních prostředků. Tím se zvyšuje koupěschopnost obyvatelstva a poptávka po nemovitostech, čímž se zvyšují i jejich ceny.

Hodnotu nemovitosti lze zjistit na základě cenových předpisů nebo pomocí tržního ocenění. Pro každé ocenění se používají jiné přístupy a metody. Administrativní cena se zjišťuje především pro potřeby státu například zjištění daně z nabytí nemovitých věcí v případě právnických osob či fyzických osob pro potřeby účetnictví. Tržní ocenění je více časté a je založeno na současné situaci na realitním trhu.

V praktické části byl popsán trh v České republice. Dále jsou zobrazeny ceny rodinných domů v okresech České Budějovice, Jindřichův Hradec a Tábor. Nejvyšší ceny jsou aktuálně v krajském městě České Budějovice a nejnižší v Jindřichově Hradci. Rozdíly jsou opět způsobeny faktory ovlivňujícími tržní hodnoty nemovitostí. Dále je charakterizována analýza trhu v mikroregionu Řečicko, kde se nachází vybraný rodinný dům. V analýze jsou popsány hlavní faktory působící na nemovitost. Těmi je lokalita, dopravní obslužnost, občanská a technická vybavenost, pracovní příležitosti, okolí a v neposlední řadě stáří, údržba a stav nemovitosti. Rodinný dům byl oceněn nákladovou a porovnávací metodou dle cenového předpisu. Dále byla použita porovnávací metoda na tržním principu. Vyšly odlišné hodnoty, tudíž předpoklad na počátku práce byl správný. Reprodukční pořizovací cena rodinného domu byla zjištěna ve výši 3 355 631,49 Kč. Porovnávací hodnota dle oceňovací vyhlášky byla

vypočtena ve výši 1 252 911,44 Kč. Tržní hodnota (obvyklá cena) byla odhadnuta ve výši 1 600 000 Kč. Na závěr je zmíněno, jaké skutečnosti nezohledňuje cenový předpis, ale jsou vnímány trhem. Například vyhláška nezohledňuje situaci ve stavebnictví, které se neustále rozvíjí a dochází ke zkvalitnění materiálů. Vyhláška toto zkvalitnění nevnímá a neocení. Naopak trh tyto skutečnosti vnímá a hodnotí. Pokud je nemovitost zatížena věčným břemenem, lze při oceňování podle vyhlášky cenu nemovitosti snížit o cenu vázaného věčného břemena maximálně o 80 % ze zjištěné ceny nemovitosti. Z hlediska trhu může být kvůli věčnému břemenu nemovitost zcela znehodnocena. Dále mohou být dvě obce a podle cenového předpisu jim bude přidělena stejná občanská vybavenost. Vyhláška už ale dále nezkoumá, s jakou kvalitou občanské vybavenosti obce disponují. Obě dvě tak budou oceněny stejným způsobem. V neposlední řadě je důležité mít na paměti, že cenový předpis reaguje „zpožděně“ na situaci na realitním trhu. V této práci vyšla porovnávacím způsobem administrativní cena rodinného domu nižší než jeho tržní cena (obvyklá cena). Tato skutečnost potvrzuje, že je ekonomika České republiky na vzestupu.

I. SUMMARY

The main object of this bachelor thesis is the factors for setting the usual price and the administrative price of a real estate. The market of the real estate is an integral part of the market as a whole. The valuation of the real estate is the important for setting the price. There are two valuation approaches. The first is based on the market and the second is according to the administrative price regulation. The final price of the valued real estate is affected by many factors. Such as the regional planning, tax policy, employment, possibility of financing, technology, inflation, interest rate, location, public facilities and the others.

The bachelor thesis is divided into the theoretical and the practical part. In the theoretical part are indicated the basic terms referring to the valuation. The difference between the price and the value is explained. There are described the methods of the valuation and the factors affecting the price of the real estate.

In the practical part is described the market of the real estate in the Czech Republic and in Kardašova Řečice. Then, there is a valuation of the family house, which is located in Kardašova Řečice. In this valuation there are included the factors that affect the process of determining the price. The valuation is made by the comparative method based on the market and the cost and the comparative method according to the administrative price regulation. In the end are compared both valuation approaches.

Key words: valuation, usual price, administrative price, real estate, market of real estate, family house

II. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použité literatury:

- Baudyš, P. (2010). Katastr a nemovitosti. Praha: C. H. Beck.
- Bradáč, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM.
- Čížek, R. (2012). Investujte s českými experty. Praha: Grada.
- Égert, B., & Mihaljek, D. (2007). The Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe. *Comparative Economic Studies*. 49, 367-388.
- Had, M., Stach, S., & Urban, L. (2005). Česká republika v evropské unii: členství, přínosy a výzvy. Praha: Český institut pro integraci EU.
- Hálek, V. (2009). Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia.
- Heřman, J. (2005). Oceňování majetku. Praha: Oeconomica.
- Heřmanová, E., & Kostecký, T. (2000). Regionální diferenciace na trhu bydlení a její příčiny. *Sociologický časopis*. 36 (1), 41-56.
- Kindl, M. (2015). Právo nemovitostí. Praha: C. H. Beck.
- Klein, Š., & Kesslerová, P. (2009). Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada.
- Klika, P. (2014). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně.
- Kohout, P. (2010). Finance po krizi: důsledky hospodářské recese a co bude dál. Praha: Grada.
- Kotler, P. (2007). Moderní marketing. Praha: Grada.
- Machková, H. (2006). Mezinárodní marketing. Praha: Grada.
- Ort, P. (2013). Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges.
- Schneiderová Heralová, R. (2008). Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické.
- Smola, J. (2007). Stavba rodinného domu krok za krokem. Praha: Grada.
- Smrčka, L. (2010). Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu. Praha: C. H. Beck.
- Syrový, P. (2001). Financování vlastního bydlení. Praha: Grada.

- Syrový, P., a Tyl. T. (2014). Osobní finance: řízení financí pro každého. Praha: Grada.
- Ševčík, L. (2013). Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva. Brno: BizBooks.
- Zazvonil, Z. (1996). Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK.
- Žítek, V. (2004). Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.

Právní předpisy:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Internetové zdroje:

- Antoš, O. (2016). Pořizujeme nemovitost. Jak chytře na daně. [Online]. Dostupné 25. 1. 2017 z <http://www.penize.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/311870-porizujeme-nemovitost-jak-chytre-na-dane>
- Bukač, P. (2008). S opravami nemovitosti se vyplatí neotálet. [Online]. Dostupné 3. 2. 2017 z <http://www.hypoindex.cz/clanky/s-opravami-nemovitosti-se-vyplati-neotalet/>
- ČSU (2016). [Online]. Dostupné 17. 12. 2016 z Ceny sledovaných druhů nemovitostí: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>
- ČSU (2016). [Online]. Dostupné 17. 12. 2016 z Míra inflace: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace
- ČSU (2016). [Online]. Dostupné 17. 12. 2016 z Okres Jindřichův Hradec: https://www.czso.cz/csu/xc/okres_jindrichuv_hradec

- ČSU (2016). [Online]. Dostupné 17. 12. 2016 z Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje: <https://www.czso.cz/csu/xc/podil-mapa-okresy>
- Dlouhá, P. (2017). Majitelé nemovitostí, nezapěte: Daň z nemovitosti za rok 2017 musíte přiznat do konce ledna. [Online]. Dostupné 25. 1. 2017 z <http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/318183-majitele-nemovitosti-nezapete-dan-z-nemovitosti-za-rok-2017-musite-priznat-do-konce-ledna>
- Doskočilová, V. (2016). Jak ovlivní nový zákon cenu nemovitostí? [Online]. Dostupné 3. 1. 2017 z <http://www.mesec.cz/clanky/jak-ovlivni-novy-zakon-cenu-nemovitosti/>
- Fincentrum (2008-2016). [Online]. Dostupné 12. 12. 2016 z <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- Katastr nemovitostí (2004-2017). [Online]. Dostupné 12. 12. 2016 z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Kupčková, A. (2008). Deset věcí, které ovlivňují cenu vašeho bytu. [Online]. Dostupné 25. 1. 2017 z http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009_153225_cbclanky_web
- Mapový server. (2015). [Online]. Dostupné 12. 12. 2016 z http://mapy.crr.cz/tms/crr_a/mikro/index.php?interface=tmv&Theme=mikroregiony&Values=247&lg=#c=3488702%252C5451244&z=5&l=ajax_mikro,ajax_mikro_plochy&p=&hs=1&
- Mašek, J. (2017). Realitní trh je v podobné kondici jako v roce 2007. [Online]. Dostupné 10. 2. 2017 z <http://www.hypindex.cz/clanky/jaromir-masek-realitni-trh-podobne-kondici-jako-roce-2007/>
- Oficiální stránky města Kardašova Řečice. (2016). [Online]. Dostupné 14. 12. 2016 z <http://www.kardasova-recice.cz/mesto/co-je-noveho/>
- Regionální informační servis. (2012-2016). [Online]. Dostupné 12. 12. 2016 z <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=546542>
- Skalický, M. (2008). Martin Skalický, REICO: Reality jsou lokální byznys s globálními financemi. [Online]. Dostupné 5. 2. 2017 z <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/12029/martin-skalicky-reico-reality-jsou-lokalni-byznys-s-globalnimi-financemi/>
- Sreality.cz. (1996-2017). [Online]. Dostupné 20. 12. 2016 z <https://www.sreality.cz/hledani/domy>

- Špačková, K. (2003). 10 faktorů, které ovlivňují cenu bytu. [Online]. Dostupné 25. 1. 2017 z <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>
- Urbánek, V. (2016). Nemovitosti v roce 2017 výrazně nezdraží, hypotéky ale budou méně dostupné. [Online]. Dostupné 10. 1. 2017 z <http://www.bydlet.cz/413448-nemovitosti-v-roce-2017-vyrazne-nezdrazi-hypoteky-ale-budou-mene-dostupne/>
- Vacek, J. (2014). Konkurence tlačí konečné ceny stavebních zakázek dolů. [Online]. Dostupné 10. 1. 2017 z <http://www.zet.cz/tema/konkurence-tlaci-konecne-ceny-stavebnich-zakazek-dolu-2916>
- Zámečnicková, J. (2017). Hypoteční žně v roce 2017 skončí. [Online]. Dostupné 15. 2. 2017 z <http://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-zne-roce-2017-skonci/>
- Zdražil, V. (2004). Kupujete pozemek? Spolupracujte s úřady! [Online]. Dostupné 10. 1. 2017 z http://finance.idnes.cz/kupujete-pozemek-spolupracujte-s-urady-f0w-/pujcky.aspx?c=A040427_100815_fi_osobni_vra

III. SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Role jednotlivých metod oceňování	17
Tabulka 2: Rozpětí koeficientů	36
Tabulka 3: Míra nezaměstnanosti v krajích ČR.....	40
Tabulka 4: Počet obyvatel a rozloha mikroregionu Řečicka	45
Tabulka 5: Zastavěná plocha a výška podlaží	49
Tabulka 6: Obestavěný prostor	49
Tabulka 7: Koeficienty obce.....	50
Tabulka 8: Index trhu s nemovitými věcmi	51
Tabulka 9: Index polohy	51
Tabulka 10: Index konstrukce a vybavení rodinných domů.....	53
Tabulka 11: Index omezující vlivy pozemku	55
Tabulka 12: Porovnávaný RD č. 1	56
Tabulka 13: Porovnávaný RD č. 2.....	57
Tabulka 14: Porovnávaný RD č. 3	57
Tabulka 15: Výpočet porovnávací hodnotou.....	58
Tabulka 16: Výpočet koeficientu K_4	74

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Mapa mikroregionu	44
------------------------------------	----

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj průměrné úrokové sazby 2016	38
Graf 2: Průměrná roční míra inflace v letech 2006-2016 v České republice.....	40
Graf 3: Průměrné ceny rodinných domů v ČR v roce 2015	41
Graf 4: HB index – rodinné domy	42
Graf 5: Průměrné kupní ceny rodinných domů v letech 2008-2014.....	43

IV. SEZNAM PŘÍLOH

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí.....	72
Příloha 2: Ortofotomapa	73
Příloha 3: Vyznačení RD	73
Příloha 4: Výpočet koeficientu K_4	74

Příloha 2: Ortofotomapa



Zdroj: Katastr nemovitostí

Příloha 3: Vyznačení RD



Zdroj: Katastr nemovitostí

Příloha 4: Výpočet koeficientu K_4

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Tabulka 16: Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce vybavení		Hodnocení standardu	Obj. podíl (%)	Část (%)	Koeficient	Upravený obj. podíl
1	Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2	Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3	Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4	Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5	Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6	Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7	Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8	Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9	Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10	Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11	Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12	Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13	Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14	Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15	Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16	Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17	Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18	Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19	Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20	Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90

21	Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22	Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23	Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24	Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25	Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26	Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 96,10

Hodnota koeficientu vybavení K_4 0,9610

V tabulce jsou konstrukce a vybavení standardní až na instalaci plynu a ostatní, které se nevyskytují. Hodnoty objemového podílu je podle oceňovací vyhlášky č. 53/2016 Sb. (dle přílohy č. 21, tabulka č. 3). Upravený objemový podíl vyjadřuje součin objemového podílu a koeficientu. Součet upravených objemových podílů je 96,10 a výsledný koeficient vybavení vyšel 0,9610.