



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZJIŠTĚNÍ CENY RODINNÉHO DOMU A POSOUZENÍ, ZDA SJEDNANÉ POJIŠTĚNÍ POKRYJE PŘÍPADNOU TOTÁLNÍ ŠKODU V LETOVICÍCH A OKOLÍ

DETERMINE THE PRICE OF THE HOUSE AND ASSESS WHETHER THE AGREED TOTAL
INSURANCE WILL COVER ANY DAMAGE IN AND AROUND LETOVICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JAROSLAV KADERKA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jaroslav Kaderka

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

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

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

Zjištění ceny rodinného domu a posouzení, zda sjednané pojištění pokryje případnou totální škodu v Letovicích a okolí

v anglickém jazyce:

Determine the price of the house and assess whether the agreed total insurance will cover any damage in and around Letovice

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny tří rozdílných typů RD dle platného oceňovacího předpisu, vč. zjištění ceny RD dle § 26a.

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

Porovnání, která z použitých metod nejvíce odpovídá pokrytí nákladů na zajištění srovnatelného bydlení v případě totální škody, která by mohla nastat do 5 let.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, zda sjednaná pojistka pokryje případnou totální škodu v případě vybraných tří rozdílných typů rodinných domů v lokalitě Letovice a okolí.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ

NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

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

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

ČEJKOVÁ, V.; MARTINOVIČOVÁ, D., Pojišťovnictví, 1. vydání, Brno: Zdeněk Novotný, 2003, 133 s., ISBN 80-214-2404-4

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění

NĚMEČEK, A.; JANATA, J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010, 172 s., ISBN 978-80-7400-114-7

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

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

V Brně, dne 17.10.2012





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

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá zjištěním ceny tří rozdílných typů rodinných domů a především posouzením, zda sjednaná pojistná smlouva u každého z nich pokryje případnou totální škodu, čímž zajistí náklady na srovnatelné bydlení. Zájmová lokalita se nachází v okrese Blansko, konkrétně Letovice a okolí. V práci je vysvětlena základní terminologie a způsoby oceňování nemovitostí. Blíže jsou přiblíženy tři vybrané metody, jimiž jsou nákladová metoda, porovnávací metoda dle vyhlášky a porovnávací metoda nevyhláškovaná, které byly pro ocenění použity. Pro pojištění nemovitostí byla vybrána společnost Allianz, která je v práci také popsána. Závěr se věnuje rekapitulaci zjištěných cen a vyhodnocení pojistného krytí.

Abstract

The thesis is engaged in executing the prices of three different types of houses and especially the assessment of whether insurance contract in each of them covers a potential total loss, ensuring the cost of comparable housing. Location of interest is located in the district of Blansko, namely Letovice and surroundings. The basic terminology and methods of real estate valuation is described in the thesis. In details, three selected methods are described, which are cost method, comparative method according to regulations and the comparative non-promulgation method which have been used for valuation. For the real estate insurance has been selected company Allianz, which is also described in the thesis. The conclusion is devoted to the recapitulation of prices and insurance cover risk.

Klíčová slova

Oceňování, rodinný dům, cena, nákladová metoda, porovnávací metoda vyhláškovaná, porovnávací metoda nevyhláškovaná, pojistná smlouva, pojišťovna

Keywords

Valuation, family house, price, cost method, comparative public notice method, comparative non-promulgation method, insurance contract, insurance company

Bibliografická citace

KADERKA, J. *Zjištění ceny rodinného domu a posouzení, zda sjednané pojištění pokryje případnou totální škodu v Letovicích a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 168 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

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

V Brně dne 20. května 2013

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucí diplomové práce Ing. Michaele Hrubanové, za její cenné rady, odborné vedení a čas, který mé diplomové práci věnovala. Poděkování patří také mé přítelkyni a rodině za podporu v průběhu studia.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	13
1.1 Právní úprava související s oceňováním nemovitostí.....	13
1.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	14
1.1.2 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....	14
1.1.3 Vyhláška č. 3/2008 Sb.....	15
1.2 Znalecká činnost, znalec a odhadce.....	15
1.2.1 Znalec	16
1.2.2 Odhadce.....	17
1.2.3 Znalecká činnost ústavů	18
1.3 Základní terminologie.....	19
1.3.1 Nemovitost	19
1.3.2 Rodinný dům.....	19
1.3.3 Pozemek.....	19
1.3.4 Parcela	21
1.3.5 Stavba	21
1.3.6 Součást a příslušenství věci.....	23
1.3.7 Obestavěný prostor.....	24
1.3.8 Zastavěná plocha.....	25
1.3.9 Podlaží.....	25
1.3.10 Katastr nemovitostí.....	25
1.4 Cena.....	26
1.4.1 Cena pořizovací.....	26
1.4.2 Cena reprodukční	27
1.4.3 Cena zjištěná	27

1.4.4	<i>Cena obvyklá</i>	27
1.4.5	<i>Jednotková cena, základní cena</i>	28
1.4.6	<i>Výchozí cena</i>	28
1.4.7	<i>Stopcena</i>	28
1.5	<i>Hodnota</i>	29
1.5.1	<i>Věcná hodnota</i>	29
1.5.2	<i>Výnosová hodnota</i>	29
2	POJIŠŤOVNICTVÍ	31
2.1	<i>Pojmy vymezující pojistný vztah</i>	31
2.1.1	<i>Pojistitel</i>	31
2.1.2	<i>Pojistník</i>	32
2.1.3	<i>Pojištěný</i>	32
2.2	<i>Další základní pojmy v pojišťovnictví</i>	32
2.2.1	<i>Pojistné</i>	32
2.2.2	<i>Pojistná částka</i>	32
2.2.3	<i>Pojistná hodnota</i>	33
2.2.4	<i>Podpojištění</i>	33
2.2.5	<i>Přepojištění</i>	33
2.2.6	<i>Pojistné plnění</i>	33
2.2.7	<i>Totální škoda</i>	34
2.2.8	<i>Bezeškodný průběh</i>	34
3	SPOLEČNOST ALLIANZ	35
3.1	<i>Od historie k současnosti</i>	35
3.2	<i>Společnost Allianz ve světě</i>	36
3.3	<i>Allianz pojišťovna v České republice</i>	37
3.3.1	<i>Předmět podnikání</i>	37
3.3.2	<i>Hospodaření společnosti</i>	38

3.3.3	<i>Získaná ocenění</i>	39
3.4	Regulace a dohled nad pojišťovny a zajišťovny.....	40
3.5	Pojištění nemovitosti	40
3.5.1	<i>Předmět pojištění</i>	41
3.5.2	<i>Jednotlivé varianty pojištění nemovitostí</i>	42
4	METODY OCENOVÁNÍ MAJETKU A SLUŽEB	44
4.1	Potřebné podklady k oceňování.....	46
4.2	Oceňování nemovitostí podle cenového předpisu	47
4.2.1	<i>Nákladový způsob ocenění (dle platného oceňovacího předpisu)</i>	47
4.2.2	<i>Porovnávací způsob ocenění (podle vyhlášky)</i>	51
4.3	Tržní oceňování nemovitostí	53
4.3.1	<i>Porovnávací metoda (nevyhláškovaná)</i>	54
5	VYBRANÁ OBLAST PRO OCENOVÁNÍ.....	56
5.1	Realitní trh	57
5.1.1	<i>Trh obecně</i>	57
5.1.2	<i>Realitní trh</i>	58
5.1.3	<i>Trh s nemovitostmi v dané lokalitě</i>	59
5.2	Popisy jednotlivých obcí a rodinných domů	60
5.2.1	<i>Letovice</i>	60
5.2.2	<i>Uhřetice</i>	63
5.2.3	<i>Svárov</i>	65
5.2.4	<i>Rodinný dům č. 1</i>	67
5.2.5	<i>Rodinný dům č. 2</i>	69
5.2.6	<i>Rodinný dům č. 3</i>	72
6	DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ.....	75
6.1	Grubbsův test.....	83
7	VÝPOČTY OCENOVÁNÍ.....	84

7.1	Oceňování pomocí nákladové metody dle platného oceňovacího předpisu.....	85
7.1.1	<i>Rekapitulace výpočtů ocenění nákladovou metodou.....</i>	<i>85</i>
7.2	Oceňování porovnávací metodou (vyhlášková)	90
7.2.1	<i>Rekapitulace výpočtů ocenění porovnávací metodou dle vyhlášky.....</i>	<i>92</i>
7.3	Oceňování metodou přímého porovnání (nevyhlášková).....	94
7.3.1	<i>Rekapitulace výpočtů ocenění metody přímého porovnání (nevyhlášková).....</i>	<i>94</i>
7.4	Srovnání oceňovaných nemovitostí.....	97
8	POJIŠTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ	99
8.1	Oceňování staveb z pohledu pojišťoven a bank	99
8.2	Pojistná smlouva.....	99
8.3	Vyhodnocení pojistného krytí v případě totální škody.....	102
	ZÁVĚR.....	105
	POUŽITÁ LITERATURA	107
	SEZNAM PŘÍLOH	112
	SEZNAM OBRÁZKŮ	113
	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	114
	PŘÍLOHY	116

ÚVOD

Oceňování nemovitostí je v dnešní době již záležitostí běžného života. Oceňováním nemovitosti zjišťujeme, podle určitých pravidel, její cenu, kterou je potřebné znát k mnoha různým účelům. V první řadě je znalost ceny stěžejní při koupi či prodeji nemovitosti. Potřebuje-li běžný občan znát tuto cenu za účelem prodeje nebo naopak při žádosti o hypoteční úvěr při koupi nemovitosti může banka zažádat o doložení odhadu hodnoty zastavované nemovitosti za účelem uplatnění zástavního práva. Dále je zjištění ceny nemovitosti potřebné pro účely státních orgánů, jako je například vypořádání při dědickém řízení nebo vypořádání společného jmění manželů při rozvodu atd. Odhad ceny může provést kvalifikovaný odhadce nebo znalec. Oceňována může být nejen nemovitost, ale také majetek či podnik anebo vzniklá škoda na některém z nich a podobně.

Hlavním cílem diplomové práce s názvem „Zjištění ceny rodinného domu a posouzení, zda sjednané pojištění pokryje případnou totální škodu v Letovicích a okolí“ je ocenění tří rozdílných typů rodinných domů a především vyhodnocení, zda bude případná totální škoda u některé z nemovitostí pokryta na základě sjednané pojistné smlouvy. Pro návrh pojistné smlouvy byla oslovena společnost Allianz pojišťovna, a.s., kde za pomoci jejího zástupce byla samotná smlouva připravena. K ocenění byly vybrány tři nemovitosti, kde každá, podle zákona o oceňování, spadá do jiného typu. Rodinné domy se nachází konkrétně v katastrálních územích Letovice, Svárov u Velkých Opatovic a Uhřice u Boskovic.

Diplomová práce nejprve vysvětluje důležité pojmy v zájmové problematice, kde je například osvětlen rozdíl mezi hodnotou a cenou, odhadcem a znalcem, ale také přiblíženy právní předpisy týkající se oceňování. Další kapitola se věnuje pojišťovnictví a pojištěním nemovitostí. Jsou také zmíněny hlavní používané pojmy, které je nezbytné znát při uzavírání pojistné smlouvy. V práci nechybí popis vybrané pojišťovací společnosti a to jak její působení na českém, tak zahraničním trhu. Práce obsahuje také náhled na způsoby a metody oceňování, kterými jsou administrativní a tržní způsob. Následuje bližší popis konkrétních zvolených metod, které byly pro ocenění použity, popis zájmových lokalit a také detailnější informace o jednotlivých rodinných domech. Je zde zároveň přiblížena situace na trhu s nemovitostmi v zájmové oblasti.

Druhá část práce se věnuje vlastnímu výpočtu ocenění rodinných domů vybranými metodami a také přípravou pojistné smlouvy. Prostřednictvím pojistné smlouvy získáme doporučené pojistné částky pojišťovnou, které jsou následně použity pro srovnání, zda sjednaná pojistka pro každý rodinný dům pokryje jeho případnou totální škodu, čímž by zároveň zajistila náklady na vybudování srovnatelného bydlení. Tato pojistná smlouva je jednou z příloh práce. Dalšími přílohami je projektová dokumentace rodinných domů, výpisy z katastru nemovitostí a veškeré výpočty potřebné k samotnému ocenění.

Pojištění je důležité především jako ochrana před nepředvídatelnými a nenadálými událostmi, které mohou ohrozit životní standard člověka. V případě vzniklé totální škody u nepojištěné nemovitosti může tato situace zapříčinit až existenční problémy lidí, kterých se toto dotýká. Pojistníci vytváří pojišťovně hrazením svých pojistných smluv určité rezervy, které jsou následně při vzniklých škodných událostech na věcech či zdraví použity k pokrytí nákladů na obnovu předmětné věci či například k uhrazení nákladů na léčbu při poškození zdraví.

1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí je obecně činnost, při které je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom potřeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. Tyto pojmy jsou spolu s právní úpravou v oceňování nemovitostí blíže popsány v následujících kapitolách. [10]

Existuje celá řada účelů, ke kterým se oceňování nemovitého majetku využívá. Jedná se například o ocenění nemovitého majetku pro účely jeho aktivace v podnikatelském účetnictví, o využití hodnoty nemovitosti pro stanovení daňového základu v případě části majetkových daní, o expertizu při rozhodování o prodeji, koupi nebo pronájmu nemovitosti. Dále může být ocenění nemovitostí využito jako podklad pro řešení právních pří a sporů, jako součást ocenění většího majetku (např. ocenění podniku), jako zajištění úvěrů nebo také podkladem při stanovení pojistné částky a pojistného při sjednávání pojistek na nemovitosti a podobně. [10]

Stejně jako existuje celá řada použití informací o hodnotě nemovitosti, existuje i celá řada rozdílných požadavků nutných při stanovení hodnoty nemovitosti zohlednit. Účel ocenění má většinou přímý vliv na obsah pojmu hodnoty nemovitosti, kterému musí odpovídat i použitá metoda ocenění. Obecně rozlišujeme několik metod oceňování a právě proto ocenění zpracovaná pro různé účely nejsou vzájemně zaměnitelná. Jednou z metod je tzv. administrativní oceňování, tedy podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky a druhou je tzv. tržní oceňování. V České republice se zároveň setkáváme se dvěma druhy odborníků na oceňování nemovitostí, a to s odhadci a znalci. [8] [10]

1.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ

Při stanovování ceny nemovitosti vycházíme ze základních právních předpisů, kterými jsou:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, dále jen „zákon o oceňování majetku“, jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 297/2007, č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb.

- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „oceňovací vyhláška”, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.
- Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o cenách“.

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

Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. 1. 1998 a předmět úpravy v § 1 uvádí: [5]

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“ [12]

Je třeba upozornit, že se zákon nevztahuje na sjednávání cen a zároveň neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ceny sjednané upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí také v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování anebo při převádění majetku podle zvláštního předpisu. [12]

1.1.2 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Základní vymezení tohoto zákona je uvedeno v předmětu úpravy v § 1:

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

Pod odstavcem 2, téhož paragrafu, je definována cena:

„Cena je peněžní částka

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

b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (zvláštním předpisem je zde zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)“

Zákon nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1991. [13]

1.1.3 Vyhláška č. 3/2008 Sb.

Předmět úpravy je uveden v § 1 následovně:

„Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“ [14]

Vyhláška nabyla účinnosti dnem 1. 2. 2008 a obsahuje sedm částí a 39 příloh. Pro účely této práce bude využita především část druhá - oceňování staveb a bytů (resp. § 5 rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek). Vyhláška je každý rok aktualizována. [39]

1.2 ZNALECKÁ ČINNOST, ZNALEC A ODHADCE

Znalecká činnost se v současné době řídí stále právními předpisy z roku 1967, která nabyla účinnosti dnem 1. července 1967. Jedná se o zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o znalcích a tlumočnících“. K tomu prováděcí vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona č. 36/1967 Sb., s novelami - vyhláška č. 11/1985 Sb., č. 184/1990 Sb., č. 77/1993 Sb., a č. 432/2002 Sb. [5]

Znaleckou činností zákon chápe jako znaleckou činnost před státními orgány a orgány, na které byly delegovány úkoly státních orgánů, stejně tak i znalecká činnost prováděná v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. V řízení před státními orgány již znalec při znaleckém posuzování nemusí zkoumat, zda se jedná o právní úkon. V tomto případě se jednoznačně o znaleckou činnost jedná. Naopak pokud je znalec požádán o vypracování znaleckého posudku organizací nebo občanem, musí se jednat o posuzování v souvislosti s právním úkonem, který může být avšak pouze zamýšlený a na základě závěrů posudku se pak buď může anebo nemusí uskutečnit. Právní úkon občanů nebo organizací může být například prodej a koupě, převod vlastnictví, dělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů a podobně. [5]

Znaleckou činností však ve smyslu zákona není předložení posudků, upravené jinými předpisy a předložení posudků, které nejsou určeny potřebám řízení před státními orgány ani

nejsou v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací, zejména se pak zákon nevztahuje na expertizní činnost související s plněním výrobních úkolů organizací. [5]

V České republice se v současnosti setkáváme se dvěma typy odborníků působících v oceňování, a to se znalci a odhadci. Tento stav je výsledkem systému oceňování v České republice. [8]

1.2.1 Znalec

Znalec je osoba splňující všechny stanovené podmínky pro vykonávání znalecké činnosti. Je to nezávislá osoba, která na základě svých odborných znalostí zkoumá, hodnotí a posuzuje určité skutečnosti. Jmenování znalce do funkce provádí ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu, z pověření ministra. Ke jmenování dochází na základě výběru mezi osobami splňující podmínky stanovené zákonem, kterými jsou:

1. *„české státní občanství (tuto podmínku může v odůvodněných případech prominout ministr spravedlnosti),*
2. *potřebné znalosti a zkušenosti v oboru; přednost mají uchazeči, kteří absolvovali speciální výuku pro znaleckou činnost, pokud v oboru taková výuka je zřízena,*
3. *osobní vlastnosti takové, aby dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti,*
4. *souhlas uchazeče se jmenováním.”* [5] [8]

Pokud uchazeč splní požadované podmínky a pokud je v daném místě potřeba znalce, pak nastane vlastní jmenování. Znalec složí znalecký slib, který skládá do rukou toho, kdo jej jmenuje a převezme jmenovací listinu (tzv. dekret). Současně se jmenovací listinou znalec obdrží potvrzení, které mu dává oprávnění k objednávce a převzetí znalecké pečeti. Znaleckou pečeť smí znalec výhradně použít pouze do znaleckých posudků. Znalec je následně seznámen se zněním znalecké doložky a dále obdrží znalecký deník a průkaz znalce, ve kterém je uveden rozsah znaleckého oprávnění. [5]

Zákon o znalcích a tlumočnících také stanovuje důvody, pro které je možno znalce odvolat a vyškrtnout ze seznamu znalců. O odvolání znalce rozhoduje ten, kdo jej jmenoval. Existuje pět možných důvodů pro odvolání:

1. „pokud se v dostatečné ukáže, že nebyly splněny podmínky pro jmenování anebo jestliže tyto podmínky odpadly,
2. jestliže po jmenování nastanou skutečnosti, pro které znalec nemůže svou činnosti trvale vykonávat,
3. když znalec přes výstrahu neplní nebo porušuje své povinnosti,
4. pokud organizace, u níž je znalec zaměstnán, prokáže, že mu znalecká činnost brání v řádném výkonu povinností vyplývajících z pracovního poměru,
5. pokud znalec požádá o své odvolání.“ [5]

Výkon znalecké činnosti je zákonem a vyhláškou přesně vymezen. Znalec je povinen podat posudek v řízení před státním orgánem, jestliže není vyloučen z důvodu jeho podjatosti. Pokud znalec bezdůvodně vypracování znaleckého posudku odmítne, sdělí tuto skutečnost státnímu orgánu krajskému soudu, v jehož obvodu je znalec zapsán. [5]

Pokud nastane případ, kdy není v seznamu znalců pro určitý obor znalec zapsán, případně nemůže posudek provést, pak může státní orgán ustanovit znalcem osobu, která není zapsaná do seznamu znalců, tzv. znalce „ad hoc“. Pro takový případ se na něj vztahují všechna práva a povinnosti znalců do seznamu zapsaných (nemá ovšem znaleckou pečeť, ani znalecký deník). [5]

1.2.2 Odhadce

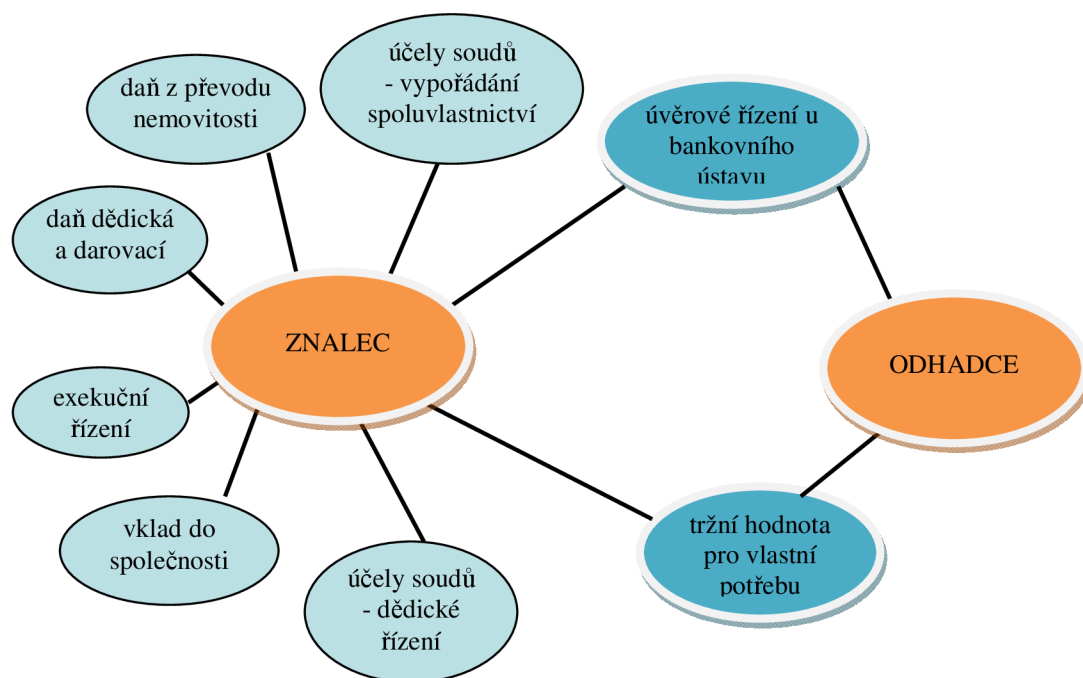
Odhadcem je osoba, která má potřebnou kvalifikaci, potřebné schopnosti a zkušenosti v provádění oceňování nemovitostí. Na rozdíl od znalců je možné činnost odhadců považovat za profesi, kdy odhadci podnikají na základě živnostenského oprávnění, dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o koncesovanou živnost „oceňování majetku.“ Zpracované posudky na základě této živnosti však nemají takovou váhu, jako jsou posudky zpracované znalcem a žádný předpis takto zpracovaný odhad nevyžaduje. [4] [8]

Novela Živnostenského zákona č. 130/2008 SB. z 20. 3. 2008, která vstoupila v platnost od 1. 7. 2008, upravuje podmínky pro profesní činnost odhadce majetku. [28]

Hlavním předmětem činnosti odhadců je zjišťování objektivní tržní hodnoty majetku, i když mohou odhadci oceňovat i na jiné bázi než na tržní hodnotě. Výsledkem práce odhadce nesmí být „znalecký posudek“. Výstup odborné práce odhadce může mít různé názvy, v praxi

jsou nejčastější – odhad, tržní odhad, ocenění, odborné posouzení a další. Skupiny znalců a odhadců v praxi většinou nefungují odděleně, ale naopak se z velké části prolínají. Mnoho znalců v oboru oceňování nemovitostí působí zároveň jako odhadce v rámci koncesované živnosti. [8]

Odhadce obdrží certifikát, jako výsledek akreditovaného certifikačního orgánu, který prokazuje dosažení přiměřené důvěry o tom, že prověřená osoba je způsobilá vykonávat činnost v oboru, pro který byla certifikována. [4]



Obr. č. 1: Odborníci na oceňování nemovitostí pro různé účely [8]

1.2.3 Znalecká činnost ústavů

Zákon o znalcích a tlumočnících rozlišuje dvojí znalecké ústavy:

- V první řadě to jsou ústavy nebo jiná pracoviště, specializovaná na znaleckou činnost.

Přičemž platí, že pokud v určitém oboru daná pracoviště existují, pak jsou státní orgány (nikoliv organizace a občané) povinny vyžadovat znalecké posudky především od těchto ústavů nebo jiných pracovišť specializovaných na znaleckou činnost.

- A v řadě druhé, u zvláště obtížných případů, které vyžadují zvláštní vědecké posouzení, to jsou vědecké ústavy, vysoké školy a instituce.

Ústavy mají povinnost podávat posudek vždy písemně. Seznam těchto ústavů vede Ministerstvo spravedlnosti, což je základní státní orgán, zabývající se organizací a fungováním znalecké činnosti. [5]

1.3 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE

V této části práce jsou popsány základní pojmy, které souvisí s tématem oceňování nemovitostí.

1.3.1 Nemovitost

Podle občanského zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění, je pod § 119 nemovitost definována:

„ (1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [15]

1.3.2 Rodinný dům

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, je stavba pro bydlení definována takto:

„Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ [16]

1.3.3 Pozemek

Pozemek je dle katastrálního zákona, zákon č. 344/1992 Sb., v aktuálním znění, v § 27 odst. a) definován:

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

Pozemky se podle tohoto zákona v § 2 člení podle druhů a to na ornou půdu, vinice, chmelnice, ovocné sady, zahrady, trvalé travní porosty (zemědělské pozemky), vodní plochy, lesní pozemky, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. [17]

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění, pod § 2 odst. b), c) je stavební pozemek definován:

„b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,“ [18]

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

„a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění;

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

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

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

Pro účely oceňování není stavebním pozemkem pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství, které tvoří součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není také pozemek zastavěný stavbami bez základů, ploty, studnami, opěrnými zdmi, pomníky a podobně.

Pozemek se pro účely oceňování posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Pokud nastane nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, vychází se při oceňování ze skutečného stavu. [12]

1.3.4 Parcela

Parcela je dle katastrálního zákona, zákon č. 344/1992 Sb., v aktuálním znění, v § 27 odst. b), c), d) definována:

b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou. [17]

Výměra parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Její velikost vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Tato výměra je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna a jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku. Geometrické určení nemovitosti a katastrálního území je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině. Polohové určení nemovitosti a katastrálního území je určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím. [17]

1.3.5 Stavba

Pod pojmem stavba se rozumí výsledek stavební činnosti, který je možné individualizovat podle druhu, účelu a využití stavby, a zejména podle jeho využití v terénu. Jedná se o jednotlivý stavební objekt, nikoliv o soubor těchto objektů, i když by tvořili určitý funkční celek. V tomto případě podle funkčního a účelového využití objektů musí jeden z nich zaujímat postavení stavby hlavní (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení vedlejší (např. studna, kolna).

Příslušná stavba je určena druhem, číslem popisným, evidenčním číslem (u rekreačních chat), katastrálním územím eventuálně obcí, na kterém je postavena. Pokud nemá stavba popisné nebo evidenční číslo, v takovém případě je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. Stavbou může být také stavba nepovolená, eventuálně nezkolaudovaná. [2]

V občanském zákoníku je stavba také zmíněna, kde je uvedeno, že stavba není součástí pozemku. [15]

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění, pod § 2 odst. 3, 4 je stavba definována takto:

„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. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“ [18]

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se stavba v § 3 pro účely oceňování člení následovně:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, kterými se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s jedním či více ohraničenými užitnými prostory,

2. 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.“

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití, který je uveden například v kolaudačním rozhodnutí, kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení apod. Při

nesouladu mezi skutečným užitím a užitím uvedeným ve zmíněných dokladech, se při oceňování vychází ze skutečného užití stavby. Pokud se doklady o účelu stavby, pro který byla stavba povolena, nedochovaly, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje více účelům, má se za to, že je určena k takovému účelu, ke kterému se užívá bez závad. [12]

Podle výše uvedeného zákona se stavba nebo její část ocení nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací. Jestliže stavba není se zemí spojena pevným základem, oceňuje se podle účelu jejího užití shodným způsobem jako stavba nemovitá téhož užití. [12]

1.3.6 Součást a příslušenství věci

Při oceňování je důležité konstatovat, co vše je při ocenění věci bráno jako její součást (což je tedy také obsaženo v ceně) a co je jejím příslušenstvím (což může být oceněno samostatně). Dalším důležitým kritériem je vlastnictví věci. Součástí je vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i v případě, pokud ji pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby mohou být jiné stavby a to například dřevník, kůlna, septik, přípojka vody a podobně. [2] [5]

Součást věci

Dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 120 se pojmem součást věci rozumí:

„(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

(2) Stavba není součástí pozemku.“

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou se stavbou spojeny, například zdi, schody, krovy, okna, ústřední vytápění včetně kotle a podobně. Za součást nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým příívodem do zásuvky ve zdi. Tyto jsou samostatnými věcmi movitými a při hodnocení stavby se neuvažují. Za samostatnou věc považujeme při ocenění také žumpu (i když je napojena z domu) nebo například domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv (i v budově). [2]

Příslušenství věci

Podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, je v § 121 pojem příslušenstvím věci definován takto:

„(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

(3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. [15]

1.3.7 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je specifikován v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Obestavěný prostor se označuje OP a jednotkou jsou m³.

Obestavěný prostor stavby se stanoví jako součet obestavěného prostoru spodní stavby (Os), vrchní stavby objektu (Ov) a zastřešení (Ot). Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

$$O_p = O_s + O_v + O_t, \quad (1.1)$$

Od obestavěného prostoru se neodečítají:

- otvory a výklenky v obvodových zdech,
- lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

Naproti tomu se do obestavěného prostoru připočítají:

- balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

Neuvažují se:

- balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- římsy, pilastry, půsloupy,
- vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi. [2] [14]

1.3.8 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha je blíže definována také v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Zastavěná plocha se označuje ZP a jednotkou jsou m².

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

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

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [14]

1.3.9 Podlaží

Podlažím se rozumí část budovy, která je vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. [2]

Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., oceňování nemovitostí, je uvedeno, že podlažím je i podkroví nebo podzemí, kterým se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití. Podlaží rozdělují na podzemní (označováno PP) a nadzemní (označováno NP). Za PP se považuje takové podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro vypočítání průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích určovaného podlaží. Podzemní podlaží se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Obdobně se číslují nadzemní podlaží, akorát směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. [14]

1.3.10 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí byl zřízen katastrálním zákonem č. 344/1992 Sb. Jedná se o soubor informací o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis

a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je také evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a další právní vztahy. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Současná právní úprava evidence katastru nemovitostí vychází z tzv. konstitutivního principu, který se projevuje tím, že práva k nemovitostem nevznikají uzavřením samotných smluv, ale až právoplatným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí. [2] [42]

Závaznými údaji pro právní úkony s nemovitostmi vedenými v katastru jsou parcelní čísla, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

Katastr slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. [17]

1.4 CENA

Ceny jsou v České republice upraveny zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách. Přesná definice je uvedena v kapitole 1.1.2.

Obecně je pojem cena obvykle používána pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena může i nemusí mít spojitost k hodnotě, kterou ji přisuzují jiné osoby. Zároveň je nebo není zveřejněná, avšak zůstává historickým faktem. V současnosti se v České republice cena stanovuje dohodou, v některých případech oceněním podle zvláštního předpisu. [5]

Při oceňování nemovitostí se v praxi setkáváme s několika druhy cen (resp. hodnot), které slouží k různým účelům. Jednotlivé druhy cen se navzájem liší použitím a vybranou metodou výpočtu.

1.4.1 Cena pořizovací

Cena pořizovací, někdy označována též jako „cena historická“, je cena, za kterou by bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Často se vyskytuje v účetní evidenci. [2]

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 písm. a) je definována:

„pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“ [19]

1.4.2 Cena reprodukční

Nazývána také jako „reprodukční pořizovací cena“ je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cenu lze zjistit několika způsoby – podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek, nebo nejčastěji za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (kde vycházíme z jednotkové cena za 1m³ obestavěného prostoru, 1m² zastavěné plochy apod.). U movitých věcí je zjištěna zpravidla cenovým porovnáním. [2] [5]

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 písm. b) je definována:

„reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“ [19]

1.4.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná je někdy také označována jako cena administrativní nebo úřední. Tato cena se stanoví podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde je k tomuto zákonu prováděcím předpisem vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Na cenu zjištěnou se odkazuje např. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a některé další předpisy. [5] [10]

1.4.4 Cena obvyklá

Jedná se o cenu, za kterou je možno stejnou nebo podobnou věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. Také bývá označována jako „tržní cena“, „tržní hodnota“ nebo „cena obecná“. V zákoně o č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 odst. 1 je uvedena její definice takto: [5]

„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.“ [12]

Většinou se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, za předpokladu, že jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou dostupné od staticky významného souboru porovnatelných nemovitostí, je potřeba použít náhradní metodiku. [5]

1.4.5 Jednotková cena, základní cena

Jednotkovou cenou se rozumí cena za měrnou jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha, t). Základní cena (označ. ZC) je jednotková cena, která je stanovena v předpisu pro objekt standardního provedení. Základní cena upravená (označ. ZCU) je jednotková cena získaná ze ZC úpravou pomocí koeficientů, srážek, přírážek, atd. [2]

1.4.6 Výchozí cena

Tato cena vyjadřuje cenu nové stavby, resp. cenu, která je uvedena bez odpočtu opotřebení. Označuje se CN. Od výchozí ceny, zejména pro výpočet věcné hodnoty představující technickou stránku nemovitosti, se odečítá opotřebení (znehodnocení). Na opotřebení stavby má vliv stáří, životnost i technický stav stavby. [2] [10]

1.4.7 Stopcena

Stopcenou se rozumí cena, která vycházela z nařízení vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Ceny bylo tímto nařízením (ke dni 20. 6. 1939) zakázáno zvyšovat a to až do vydání jiného předpisu, který by cen upravoval. U pozemků pro převod mezi občany platila stopcena například až do roku 1979, u staveb v soukromém vlastnictví (např. bytové domy) platila do roku 1984. [2]

1.5 HODNOTA

Je důležité uvědomit si, že hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně a kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o určitý odhad. Z ekonomické stránky vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Podle toho, jak jsou definovány, existuje celá řada hodnot. Například věcná hodnota, tržní hodnota, výnosová hodnota, střední hodnoty a podobně, přičemž každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je proto vždy důležité zcela přesně definovat, jaká hodnota má být zjišťována. [5]

1.5.1 Věcná hodnota

Také uváděna pod názvem „substanční hodnota“, podle právního názvosloví „časová cena“ věci (označ. CČ). Cenu časovou určíme pomocí reprodukční ceny věci, která je snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak také případně snižena o náklady na opravu vážných závad, znemožňujících okamžité užívání věci.

Obdobou této ceny je podle zákona o oceňování tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem (označ. C_N)“ - § 2 odst. 3 písm. a). Zde je třeba upozornit, že se jedná o cenu bez koeficientu prodejnosti K_p. [2]

1.5.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota bývá označována též jako „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“ nebo podle zákona o oceňování je obdobou této ceny tzv. „cena stanovena výnosovým způsobem“ – dle § 2 odst. 3 písm. b). Označuje se C_V. [2]

Za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možné tuto hodnotu přirovnat k jistině, kterou je potřeba při stanovené úrokové sazbě uložit, aby byly úroky z této jistiny stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Obecně vzato i při nestálé výši příjmů hovoříme o součtu všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu. [4]

Tato hodnota se zjistí u nemovitostí (se kterými je v daném místě a čase dobře hospodářeno) z dosaženého ročního nájemného. Roční nájemné je tu sniženo o roční

náklady na provoz. Do těchto nákladů na provoz by se měly promítnout odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění a další. Pokud bude čistý zisk konstantní a trvalý i v následujících letech, potom se výnosová hodnota C_V vypočte ze vztahu:

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} * 100 \% \quad (1.2)$$

Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí úrokové míry je problematické především v období vyšší inflace, kdy není známo, jak se nájemné bude vyvíjet do budoucna. [2]

2 POJIŠŤOVNICTVÍ

Pojišťovnictví je specifické nevýrobní odvětví v ekonomice, které se zabývá pojišťovací, zajišťovací a zábrannou činností. Dle právních předpisů pojišťovny mohou vykonávat také jinou podnikatelskou a investiční činnost. Pojišťovnictví se zabývá především pojistnou ochranou a úhradou pojistných událostí. [44]

„Pojištění a pojišťovnictví přímo nebo nepřímo zasahuje do všech činností, týká se každého občana, firmy, podniku a společnosti. Rozvoj pojištění a pojišťovnictví v ekonomice vytváří vznik nových pracovních příležitostí. Bez dobrého fungování nezávislého pojišťovnictví není možné vytvořit volné a svobodné tržní hospodářství.“ [7]

Pojem pojištění znamená, zjednodušeně řečeno, „pomoc v nouzi“. Z ekonomického pohledu to znamená vytvářet z příspěvků pojistníků rezervy, které slouží k náhradám škod nebo k úhradě potřeb, které nastanou pojištěným z nenadálých událostí. Pojištění je vztah, v rámci kterého pojišťovací společnost na sebe přebírá závazek, že pojištěnému uhradí újmu, která mu vznikla a je definována v pojistných podmínkách. Hlavním účelem pojištění je zmírnit nebo odstranit negativní důsledky způsobené nahodilými událostmi. Jde se o efektivní způsob tvorby a rozdělování finančních rezerv k úhradě potřeb, které vznikají z nahodilých událostí. Nahodilou událostí se rozumí ta událost, která je možná a u které není jisté, zda v době trvání pojištění vůbec nastane, či není známa doba jejího vzniku. [7] [44] [45]

2.1 POJMY VYMEZUJÍCÍ POJISTNÝ VZTAH

Pojistný vztah vzniká uzavřením pojistné smlouvy (mezi pojistiteli a pojistníky, resp. pojištěnými) nebo na základě právního předpisu. Písemné potvrzení této smlouvy se pak nazývá pojistka. [7] [27]

2.1.1 Pojistitel

Pojstitelem je myšlena právnická osoba, která je oprávněna provozovat pojišťovací činnost dle zvláštního zákona (zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví a o změně některých souvisejících zákonů "zákon o pojišťovnictví", ve znění pozdějších předpisů). Hospodaření pojistitele musí být takové, aby byl pojistitel schopen neustále a trvale plnit veškeré své závazky. [7] [45]

2.1.2 Pojistník

Pojistník je fyzická nebo právnická osoba, která uzavřela pojistnou smlouvu s pojistitelem. Povinností pojistníka je platit pojistné. Pojistník má práva, která jsou stanovena v pojistné smlouvě. [44]

2.1.3 Pojištěný

Pojištěným se rozumí fyzická nebo právnická osoba, v jejíž prospěch byla uzavřena pojistná smlouva. Právo pojištěného je obdržet od pojišťovny pojistné plnění v případě vzniku pojistné události. Většinou je pojistník a pojištěný jedna a tatáž osoba, ale tato zásada neplatí vždy (např. v majetkovém pojištění - pojištění věcí v pronájmu, kde pronajímatel pojišťuje věci ve prospěch vlastníka nebo když přepravce pojišťuje věci, které mu byly svěřeny). [7] [44]

2.2 DALŠÍ ZÁKLADNÍ POJMY V POJIŠŤOVNICTVÍ

2.2.1 Pojistné

Pojistné je cena, kterou hradí pojistník za poskytnutou pojistnou ochranu. Obvykle se platí v předem dohodnutých intervalech:

- běžné pojistné (platba v ročních, pololetních, čtvrtletních a měsíčních intervalech),
- jednorázové pojistné (najednou za celou pojistnou dobu).

Pojistné se stanovuje z hodnoty pojištěného majetku. Čím je hodnota pojištěné věci vyšší, tím je vyšší také pojistné. [7] [44]

2.2.2 Pojistná částka

Jedná se o maximální limit plnění pojišťovny, který je dohodnutý v pojistné smlouvě nebo určený právním předpisem. Lze ji určit na jednu pojistnou událost, na události ve stanoveném období nebo jako maximální částku plnění během celého trvání pojištění (dožití). [44]

2.2.3 Pojistná hodnota

Pojistná hodnota představuje velikost možné nejvyšší majetkové újmy, kterou by mohla pojistná událost způsobit. Pojištění se sjednává, buď na novou, nebo na časovou cenu pojištěné věci. [1] [33]

Pojistné podmínky níže vybrané společnosti definují tyto ceny takto:

„Novou cenou se rozumí cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídít jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu.“ [1]

„Časovou cenou se rozumí cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí. Stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo ke zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.“ [1]

2.2.4 Podpojištění

Podpojištění je stav, kdy pojistná částka v pojistné smlouvě je nižší, než pojistná hodnota pojištěného majetku (např. pojistíme-li dům v ceně šesti milionů na jeden milion). V případě podpojištění sice platí pojištěný nižší pojistné, ale v případě pojistné události musí pojištěný také počítat s nižším plněním, a to v přímé úměře s podpojištěním. [44] [46]

2.2.5 Přepojištění

Přepojištění nastává tehdy, když pojistná částka převyšuje pojistnou hodnotu pojištěného majetku. Pojistné plnění bude však odpovídat pouze skutečné ceně pojištěného majetku. [20] [46]

2.2.6 Pojistné plnění

„Peněžní nebo naturální náhrada pojišťovny při vzniku pojistné události, na základě pojistné smlouvy. Jde o pojišťovnou vypočítanou a poskytnutou hodnotu ztráty způsobené poškozením nebo o dohodnutou sumu (v životním pojištění), takové pojistné plnění je pojišťovna povinná poskytnout pojištěnému (nebo poškozenému) za pojistnou událost, která splňuje podmínky dohodnuté v pojistné smlouvě nebo podmínky zákona. Též pojistná náhrada.“ [44]

V rámci pojistné smlouvy je často sjednána také tzv. spoluúčast. Jedná se o dohodnutou hodnotu, kterou se pojištěný podílí na pojistné události. Obvykle se stanovuje fixní částkou nebo procentem. [44]

2.2.7 Totální škoda

„Škoda, při které je oprava předmětu pojištění buďto neekonomická tzn., že náklady na opravu přesahují cenu věci nebo je poškození takového rozsahu, že není možné věc opravit.“ [29]

2.2.8 Bezeškodný průběh

Bezeškodným průběhem označujeme časové období vymezené trváním vztahu mezi klientem a pojišťovnou, ve kterém nedošlo k pojistné události, kterou by pojistník zavínil. [44]

3 SPOLEČNOST ALLIANZ

Pro účely této práce - pojištění nemovitosti a zjištění, zda sjednaná pojistka pokryje případnou totální škodu nemovitosti - byla vybrána společnost Allianz pojišťovna a.s.

Allianz je celosvětově uznávanou společností, což dokazuje její profesionalita a dlouhodobá stabilita na trhu, kde působí již 123 rokem. Stejně je tomu tak i v České republice, kde pojišťovna vstoupila na trh v roce 1993 a díky kvalitním službám, dobré organizaci, vedení a celkovému svému přístupu dosáhla řady ocenění. [23]

Allianz pojišťovna a.s. nabízí poměrně široké spektrum produktů a služeb, spojených s dobrým pro-klientským přístupem. Allianz, jak o sobě říká, je jedničkou na trhu, což zcela jistě souvisí také s její kapitálovou silou, která zaručuje, že pojišťovna je schopná dostát svým závazkům. Likvidace pojistných událostí u Allianz je rychlou a transparentní službou. [23]

Silné jméno si Allianz buduje také svou spoluúčasti na sponzorování různých akcí po celém světě. Je například stálým parterem závodů Formule 1 a fotbalové Allianz Arény v Mnichově, sponzoruje Českou Miss, Svaz lyžařů ČR a další. [23]

3.1 OD HISTORIE K SOUČASNOSTI

Pojišťovna Allianz Versicherungs-AG byla založena v roce 1890 v Německu, v Berlíně. Nejprve nabízela klasické a nejvíce žádané produkty, jako je životní a požární pojištění. V průběhu velmi krátké doby se Allianz dokázala zařadit mezi nejznámější pojišťovny na světě. Zajímavostí je, že Allianz byla jednou z pojišťoven, které likvidovaly škody spojené se zemětřesením v San Francisku (rok 1906) i škody vzniklé při námořní katastrofě – potopení Titaniku v roce 1912, přičemž ani tato katastrofa Allianz nestáhla ke dnu. [23]

V současnosti Allianz nabízí všechny ve světě obvyklé druhy pojištění. Allianz je symbolem tradice, dynamického růstu, profesionality a kapitálové síly. Dobrá znalost místních trhů a orientace na potřeby regionálních klientů zajistily Allianz přední pozici mezi pojišťovnami v řadě zemí. Význačným krokem k posílení pozic Allianz ve světě se stalo také její sloučení s AGF, což je jedna z největších francouzských pojišťoven. Tímto spojením, oficiálně potvrzeným v dubnu 1998, vznikla v té době největší komerční pojišťovna v Evropě a jedna z největších pojišťovacích společností na světě. [23]

Kromě standardních produktů také pojišťuje i pokrokové průmyslové technologie a projekty, kterými jsou například největší větrná elektrárna na světě v Kalifornii, rakety pro televizní satelity Ariane, největší závěsný most na světě Tsing Ma Bridge v Hong Kongu, Eurotunel (kanál La Manche), nejdelší tunel na světě Gothard, jedna z největších budov světa Petronas Towers v Kuala Lumpur v Malajsii nebo letecká společnost Lufthansa. Allianz SE poskytuje vysoce kvalitní služby mezinárodního standardu, což dokazuje AA rating firmy Standard & Poor's, která byl potvrzen 4. 10. 2012. Podle ratingové agentury se jedná o bezpečnou investici s nízkým rizikem. [23]

Allianz pojišťovna je stoprocentní dceřinou společností Allianz New Europe Holding GmbH a také součástí předního světového pojišťovacího koncernu, nazvaného Allianz SE (Societa Europaea). Zázemí Allianz Group poskytuje určitou výhodu při využití mezinárodního know-how a zaručuje přístup ke kapitálové síle celého koncernu. Pro zajištění rizik využívá Allianz pojišťovna pouze renomovaných ověřených společností, jako např. Allianz SE, Swiss Re nebo Munich Re. [23]

3.2 SPOLEČNOST ALLIANZ VE SVĚTĚ

Skupina Allianz je globální poskytovatel finančních služeb. Allianz je zastoupena prostřednictvím vlastních společností a poboček ve více než 70 zemích světa a svoje pojišťovací služby poskytuje více než 78 milionům klientů. V roce 2012 společnost, s přibližně 144 000 zaměstnanci po celém světě, dosáhla celkové tržby 106,4 miliard eur a zisku 9,5 miliard eur. Allianz SE, která je mateřskou společností, sídlí v Mnichově v Německu. [22]



Obr. č. 2: Zastoupení Allianz ve světě [22]

3.3 ALLIANZ POJIŠŤOVNA V ČESKÉ REPUBLICCE

Allianz vstoupila na trh České republiky v roce 1993 a během svého působení se vypracovala mezi tři největší české pojišťovny. Allianz nejprve nabízela pouze životní pojištění, ale v současnosti svou širší produktů uspokojí jak soukromé, tak i firemní zákazníky. Tato společnost nabízí pojištění soukromého majetku, pojištění odpovědnosti za škodu, majetkové pojištění pro podnikatele a pojištění průmyslových rizik. Od roku 1995 také zajišťuje havarijní pojištění vozidel a cestovní pojištění. V roce 1999 se Allianz stala jednou z dvanácti pojišťoven, které započaly také s nabídkou povinného ručení. [23]

V České republice Allianz pojišťovna provozuje 11 regionálních ředitelství, která řídí více než 1 900 pojišťovacích poradců. Allianz pojišťovna realizuje mimo vlastní síť také obchodní činnost ve spolupráci s vybranými makléři a bankami. Svoje pojišťovací služby nabízí i prostřednictvím prodejců motorových vozidel a cestovních kanceláří a agentur. [23]

3.3.1 Předmět podnikání

Předmětem podnikání pojišťovny je provozování pojišťovací činnosti, zajišťovací činnosti a souvisejících činností v následujícím rozsahu:

- *„Pojišťovací činnost dle § 7 odst. 3 zákona č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojišťovnictví), ve znění pozdějších předpisů.*
- *Zajišťovací činnosti pro neživotní zajištění.*
- *Činnost související s pojišťovací a zajišťovací činností (§ 3 odst. 4 zákona č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví):*
 - *zprostředkovatelská činnost podle zákona o pojišťovnictví;*
 - *poradenská činnost související s pojištěním fyzických a právnických osob podle zákona o pojišťovnictví;*
 - *šetření pojistných událostí prováděné na základě smlouvy s pojišťovnou podle zákona o pojišťovnictví;*
 - *provozování zprostředkovatelské činnosti v oblasti stavebního spoření nebo v oblasti penzijního připojištění.*
 - *vzdělávací činnost pro pojišťovací zprostředkovatele a samostatné likvidátory pojistných událostí;*
 - *provozování zprostředkovatelské činnosti v oblasti hypotéčních úvěrů.“*

Žádné činnosti nebyly Českou národní bankou omezeny ani pozastaveny. [23]

3.3.2 Hospodaření společnosti

Čistý zisk pojišťovny Allianz (dle českých účetních standardů) v roce 2011 dosáhl výše 1,070 miliardy korun. Její vlastní kapitál se zvýšil na 5,03 miliardy korun a bilanční suma vzrostla na 26,6 miliardy korun. Kapitálová síla společnosti je určitou zárukou, že Allianz svým závazkům vždy dostojí. Důkazem je i stále se zvyšující předepsané pojistné. Celkové hrubé předepsané pojistné v roce 2011 dosáhlo na částku 11,04 miliardy korun a oproti roku 2010 se předpis zvýšil o 3,7 procenta. Podle nové metodiky České asociace pojišťoven se jedná o nárůst dokonce o 4,1 procenta, přičemž trh se propadl o - 0,3 procenta. V případě neživotního pojištění byl zjištěn nárůst předepsaného pojistného o 3,9 procenta na celkem 7,3 miliardy korun. V životním pojištění došlo ke zvýšení předpisu o 3,2 procenta na objem 3,7 miliardy korun. [23]

3.3.3 Získaná ocenění

Allianz pojišťovna získala nespočet ocenění. Příklady získaných ocenění z posledních let jsou uvedeny v následujícím seznamu.

- **„Soutěž Zlatá koruna**
 - 1. místo v kategorii *Penzijní připojištění (2010)*
 - 2. místo v kategorii *Cena podnikatelů (2009)*
- **Anketa Zlatý měšec**
 - 1. místo v kategorii *Pojišťovny (2010)*
 - 1. místo v kategorii *Penzijní fondy (2010)*
 - 1. místo v kategorii *Pojišťovny (2009)*
 - 1. místo v kategorii *Penzijní fondy (2009)*
- **Soutěž Banka roku**
 - 1. místo v kategorii *Penzijní fond roku (2009)*
 - 3. místo v kategorii *Pojišťovna roku (2009)*
- **Soutěž Fleet Awards**
 - 1. místo *Fleetový produkt roku v kategorii Pojištění (2009)*
- **Soutěž TTG Travel Awards**
 - 2. místo v kategorii *Nejlepší cestovní pojišťovna (2010)*
 - 2. místo v kategorii *Nejlepší cestovní pojišťovna (2009)*
- **Anketa Euromoney Awards for Excellence**
 - 1. místo v kategorii *Inovátor v pojišťovnictví (2009)*
 - 1. místo v kategorii *Pojišťovna s nejlepším portfoliem produktů (2009)*
- **Anketa Asociace českých pojišťovacích makléřů**
 - 3. místo v hlavní kategorii *Pojišťovna roku – životní pojištění (2009)*
 - 4. místo v hlavní kategorii *Pojišťovna roku – neživotní pojištění (2009)*
 - 2. místo v kategorii *Občanská pojištění (2009)*
- **Soutěž Cena Hospodářských novin**
 - 3. místo v kategorii *Nejlepší pojišťovna (2010) - Ocenění Pojišťovací inovátor roku za produkt PRO život (2010)“ [23]*

3.4 REGULACE A DOHLED NAD POJIŠŤOVNAMI A ZAJIŠŤOVNAMI

Jednou ze základních podmínek pro fungování ekonomiky je důvěryhodnost a stabilita pojišťovnictví. Důvěryhodnost a stabilitu nelze zajistit jen tržními mechanismy, proto je činnost pojišťoven, zajišťoven a pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných likvidátorů pojistných událostí regulována určitými pravidly, především prostřednictvím právních předpisů upravujících pojišťovací a zajišťovací činnost. Dohled nad dodržováním těchto pravidel a vyvozování případných důsledků v případě jejich porušení je pak označován dohledem v pojišťovnictví, který vykonává Česká národní banka. [30]

„Dohled v pojišťovnictví podle zákona o pojišťovnictví je vykonáván v zájmu zachování finanční stability pojišťoven a zajišťoven a ochrany pojistníků, pojištěných a oprávněných osob. Pod tímto obecně definovaným posláním se rozumí především podpora zdravého rozvoje, tržní disciplíny a konkurenceschopnosti pojišťoven a zajišťoven, předcházení systémovým krizím, ochrana pojistníků, pojištěných a oprávněných osob a posilování důvěry veřejnosti v pojišťovnictví.“ [30]

3.5 POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Každá nemovitost je neustále vystavena riziku a ohrožení - prasklé vodovodní potrubí, poškozená střecha od silného krupobití, zatopený sklep apod. Aby nedošlo k ohrožení stavby, je nutné tyto většinou velmi nákladné škody rychle opravit. Allianz nabízí výběr ze tří variant pojištění trvale obývané nemovitosti a dvě varianty pojištění rekreačně nebo přechodně obývané nemovitosti. [25]

Pojištění nemovitosti je sjednáno na konkrétní pojistnou částku, která vyjadřuje reálnou hodnotu nemovitosti. V případě částečných škod Allianz poskytuje pojistné plnění bez ohledu na amortizaci v nových cenách stavebních materiálů a prací až do výše hodnoty nemovitosti. Allianz nabízí automatickou úpravu pojistné částky v závislosti na vývoji stavebního cenového indexu. Jednou ze služeb pojišťovny je také zajištění asistenční služby Home Assistance, která zahrnuje urgentní služby pro případ stavu nouze. [25]



Obr. č. 3: Vyhořelá nemovitost [21]

3.5.1 Předmět pojištění

Předmětem pojištění mohou být:

- „rodinné a bytové domy,
- byty a nebytové prostory v osobním vlastnictví,
- družstevní byty a spoluvlastnické podíly,
- rekreační chaty a chalupy,
- samostatné garáže v osobním vlastnictví,
- budovy ve výstavbě za zvýhodněnou sazbu,
- vedlejší stavby (garáže apod.),
- stavební materiál, stavební mechanismy a nářadí určené ke stavbě, údržbě nebo rekonstrukci pojištěné budovy,
- fotovoltaické elektrárny v rámci pojištění hlavních či vedlejších staveb,
- movité věci ve vlastnictví družstva nebo SVJ.“ [24]

3.5.2 Jednotlivé varianty pojištění nemovitostí

Rozsah pojištění u společnosti Allianz lze sjednat ve variantě Normal, Optimal nebo Exkluziv. [1]

Variantá Normal

„Pojištění se vztahuje na škody způsobené:

- *požárem, výbuchem, úderem blesku nebo zřícením letadla,*
- *vichřicí nebo krupobitím,*
- *vodou z vodovodního zařízení,*
- *krádeží, vloupáním,*
- *loupeží,*
- *implozí.“ [1]*

Variantá Optimal

V případě této varianty se pojištění vztahuje na veškeré škody způsobené událostmi definovanými ve variantě Normal a dále také na škody způsobené:

- *„povodní nebo záplavou,*
- *náhlým sesuvem hornin a zemin nebo zřícením lavin,*
- *tíhou sněhu,*
- *pádem stromů, stožárů a jiných předmětů,*
- *nárazem vozidla,*
- *mrazem na topném systému a vodovodním zařízení,*
- *zemětřesením.*

Pojištění se dále vztahuje na rozbití skla z jiné příčiny než pojištěným nebezpečím.“

[1]

Variantá Exkluziv

Pojištění varianty Exkluziv se vztahuje na veškeré škody způsobené událostmi definovanými ve variantě Optimal a dále také na škody způsobené:

- *„rázovou vlnou způsobenou nadzvukovými letouny,*
- *kouřem,*
- *vystoupenutím vody z odpadního potrubí,*

- *přepětím,*
- *vandalismem,*
- *ztrátou vody,*
- *zkratem v elektromotorech,*
- *na zateplené fasádě ptactvem, hmyzem a hlodavci,*
- *podpětím,*
- *atmosférickými srážkami,*
- *chybnou funkcí sprinklerového zařízení.*

Pojištění se taktéž vztahuje na rozbití skla z jiné příčiny než pojištěným nebezpečím.“

[1]

Pro praktickou část diplomové práce byla vybrána nejširší varianta rozsahu pojištění – varianta Ekluziv, a to z důvodu, aby byla pokryta veškerá možná rizika pro případnou totální škodu.

4 METODY OCENOVÁNÍ MAJETKU A SLUŽEB

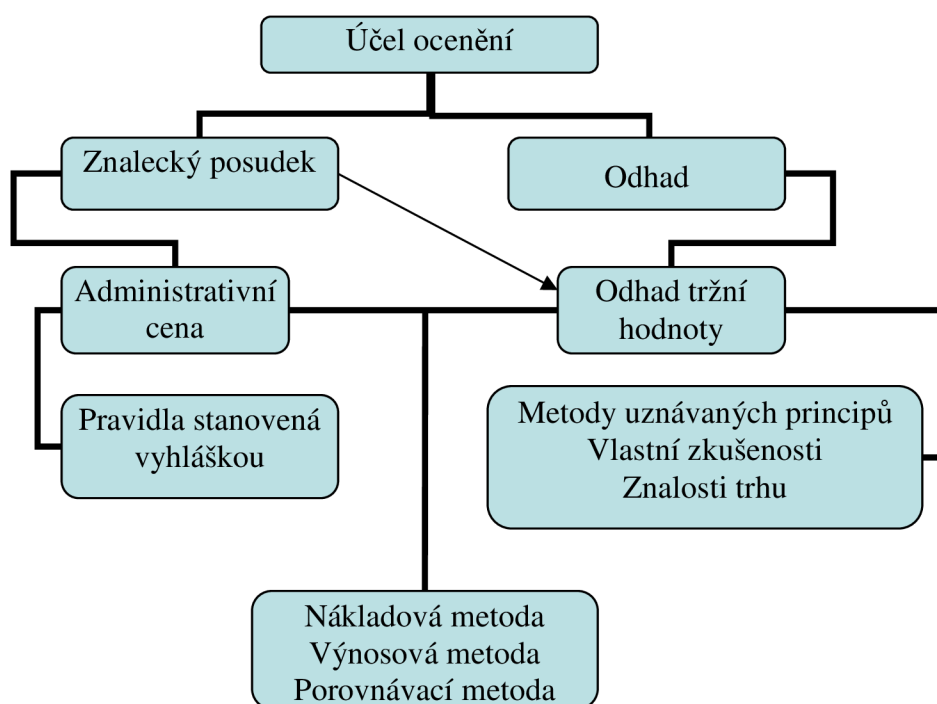
Způsoby oceňování majetku a služeb jsou podle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 uvedeny následující:

1. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Definice obvyklé ceny podle tohoto zákona je uvedena v podkapitole 1.4.4 Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
2. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a. nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b. výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c. porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím také ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d. oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e. oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f. oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g. oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen. [12]

Stejně tak jako v České republice existují dva druhy odborníků na oceňování nemovitostí, tj. znalci a odhadci, existují zároveň dva hlavní druhy oceňování. Jedním z nich je oceňování podle oceňování podle cenových předpisů, tedy tzv. „administrativní

oceňování“, na základě kterého se stanovuje tzv. úřední, zjištěná nebo administrativní cena. Většinou tuto cenu stanoví znalec a jeho výsledkem bude znalecký posudek. [8]

Druhým způsobem oceňování nemovitostí je tzv. „tržní oceňování“. Zde můžeme mluvit o stanovení tržní ceny nebo hodnoty, odhadu tržní ceny nebo hodnoty, odhadu obvyklé ceny a podobně. Tato ocenění jsou zpracována jak odhadci (kde je výsledkem odhad, stanovení ceny apod.), tak znalci a to ve formě znaleckého posudku. [8]



Obr. č. 4: Způsoby a metody oceňování [8]

V následujících kapitolách budou popsány vybrané metody, které byly pro tuto diplomovou práci použity. Jedná se o metody:

- Nákladová metoda dle cenového předpisu
- Porovnávací metoda vyhlášková
- Porovnávací metoda nevyhlášková (komparativní)

4.1 POTŘEBNÉ PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ

Jedna z povinností každého znalce (odhadce) je uvést v nálezové části svého znaleckého posudku (odhadu) přehled všech podkladů pro ocenění. [2]

Jedná se zejména o podklady, ze kterých je možno vyčíst důležité údaje, mající vliv na ocenění. Jsou to podklady o technických a ekonomických údajích nemovitosti a také podklady o vlastnických a právních vztazích k oceňované nemovitosti.

Podkladem k ocenění nemovitostí jsou zejména tyto:

- výpis z katastru nemovitostí - neměl by být starší tří měsíců,
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, neměla by být starší než tři měsíce,
- cenová mapa pozemků, je-li v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,
- výpisy z pozemkové knihy,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy a výměry nájemného na prostory v oceňované nemovitosti,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy pro živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- výsledky místního šetření (ohledání) - provedeného zásadně osobně odhadcem,
- příslušné předpisy, katalogy cen, odborné časopisy, normy, výpočetní technika a literatura,
- v některých případech, především v soudních sporech i další obsah spisu, například výpovědi účastníků a svědků atd.
- databáze informací (o dosahovaných cenách nemovitostí apod.)

K nejvýznamnějším vlivům působící na tržní, ale i administrativní cenu, jsou vlastnické a právní vztahy k nemovitostem, které lze vyčíst právě ze zmíněného z výpisu z katastru nemovitostí. U zjišťování administrativní ceny nejsou tyto podklady potřebné v takovémto rozsahu. [2] [42]

4.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňování podle cenových předpisů je velkým světovým unikátem České republiky a některých zemí bývalého východního bloku. Cena zjištěná podle cenových předpisů nemusí odpovídat skutečné tržní hodnotě nemovitosti a v určitých případech jsou tu velmi výrazné odchylky. Tento způsob oceňování nemovitostí, nazýván také často jako „ocenění podle vyhlášky“ resp. „vyhláškové ocenění“, je upraven zákonem č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a aktuální vyhláškou č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Podle uvedeného zákona je možné provést ocenění nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu anebo porovnávacím způsobem. [26]

Pokud se odvolává libovolný zákon právě na užití oceňovací vyhlášky, pak nelze volit jiný postup. S tímto přístupem k oceňování se můžeme v praxi nejčastěji setkat u soudu – při řešení dědického řízení, vypořádání majetku, vkladu do společnosti; anebo také na finančním úřadě – pro určení daně z nemovitosti. [26]

Trh s nemovitostmi se stále vyvíjí a každá nemovitost je jedinečná a je ovlivněna nespočtem faktorů. Tyto faktory však není možno shrnout do jednoduchých postupů, podle kterých by bylo možno nemovitost ocenit. To si však ocenění podle cenového předpisu žádá, a proto cena není odrazem skutečné tržní hodnoty a jde tedy o cenu uměle vytvořenou. Přesto se však zákon snaží k těmto hodnotám přiblížit pomocí různých koeficientů, které se při stanovení ceny podle cenového předpisu používají. [3]

4.2.1 Nákladový způsob ocenění (dle platného oceňovacího předpisu)

Tato metoda oceňování vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Oceňování stavby se zjistí ze základní ceny (ZC) za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby. Při výpočtu zohledňujeme charakter a velikost stavby, její vybavení, polohu a prodejnost. Zároveň také vycházíme z technického opotřebení stavby. [12]

Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. (§ 5), je uvedeno, že cena rodinného domu, který má obestavěný prostor větší než 1100 m³ nebo který patří k původní zemědělské usedlosti anebo jehož základní cena není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, který je určen způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, která je stanovena s ohledem na druh konstrukce a také upravena podle odstavce 2 téhož paragrafu. [14]

Základní cena rodinného domu se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i * K_p, \quad (4.1)$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena podle přílohy č. 6,

K_p koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39

K_4 koeficient vybavení stavby, vypočtený podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 * n), \quad (4.2)$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., příloha č. 15, tabulka č. 3.

Pokud není ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy vzorcem:

$$\frac{CK}{(OP * ZCK * K_5 * K_i)} \quad (4.3)$$

kde

CK výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP obestavěný prostor rodinného domu (m³),

ZCK základní cena (Kč/m³), popřípadě vynásobená příslušným koeficientem, který vyjadřuje náklady na účelové využití podkroví pro stavby oceňované podle § 5 přílohy č. 6,

K_i koeficient uvedený pro příslušnou stavbu v příloze č. 38,

K₅ polohový koeficient podle přílohy č. 14.

Takto zjištěný objemový podíl se následně vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, čímž může být především fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, resp. nadstandardním provedením. [14]

Životnost stavby

Při oceňování rozumíme životností dobu, která uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, resp. schopnost objektu plnit požadované funkce až do dosažení mezního stavu, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Mezním stavem se rozumí stav, kdy musí být další využití objektu přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních požadavků, překročení stanovených parametrů, snížení efektivity provozu nebo pro nutnost provedení generální opravy. Tato veličina výrazně ovlivňuje odpočet ceny staveb za jejich opotřebení. Udávaná v rocích. V literatuře jsou také používány pojmy jako předpokládaná životnost, zbytková, objektivní či ekonomická životnost. Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení je uvedena v oceňovací vyhlášce v příloze č. 15. [4] [5]

Dále se setkáváme s pojmy:

- Prvky dlouhodobé životnosti - stavebně technické prvky, které mají rozhodující vliv na životnost stavby (po dobu trvání stavby se zpravidla nemění, případně jen částečně při generální opravě). Sem patří základy, svislé nosné konstrukce, schodiště, vodorovné konstrukce a krovy. [4]
- Prvky krátkodobé životnosti – ostatní stavebně technické prvky, u kterých se předpokládá (alespoň z části) nejméně jedna výměna za dobu životnosti stavby. [4]

Opotřebení staveb

Jedná se o skutečnost, že stavba vlivem stárnutí a používání postupně degraduje. Opotřebení se udává v procentech z hodnoty nové stavby. Pro výpočet opotřebení existuje několik metod, přičemž dvě nejčastěji využívané metody jsou lineární a analytická metoda výpočtu opotřebení. Cena stavby se adekvátně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby a její části. V diplomové práci je pro výpočet nákladového ocenění použita lineární metoda výpočtu opotřebení. [2] [14]

4.2.1.1.1 Lineární metoda výpočtu opotřebení

U této metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti stavby. Roční opotřebení se zjistí dělením 100 % (stav před opotřebením) celkovou předpokládanou životností. V případě použití výpočtu opotřebení lineární metodou, může opotřebení činit nejvýše 85%. Uvedená metoda se použije pro výpočet opotřebení také u inženýrských a speciálních pozemních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb. [14]

4.2.1.1.2 Analytická metoda výpočtu opotřebení

Podstatou této metody je rozdělení stavby na jednotlivé konstrukce a vybavení podle jejich objemových (tzv. cenových) podílů a výpočet opotřebení každé této části zvlášť. Objemové podíly najdeme v oceňovací vyhlášce v příloze č. 15. Výsledné opotřebení je pak vážený průměr pro celou stavbu. Váhy jsou v tomto případě právě uvedené podíly. [4]

Analytickou metodu je nutné použít vždy v těchto případech:

- stavba je ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85%
- při ocenění kulturní památky,
- pokud je provedena nástavba, přístavba, vestavba
- stavba je poškozena vlivem živelné pohromy (především povodní nebo požárem). [14]

4.2.2 Porovnávací způsob ocenění (podle vyhlášky)

Tato metoda oceňování spočívá v porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Může jí být také ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Oceňovací vyhláška stanoví hlediska, která se při porovnávání berou v úvahu. [12]

Podrobnější postup oceňování porovnávacím způsobem najdeme tedy v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb., pod § 26a odst. 1, který popisuje ocenění rodinných domů takto:

„Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6.” [14]

Výpočet ceny upravené je podle vzorce:

$$CU = IPC * I, \quad \text{kde} \quad (4.4)$$

CU cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

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

I index cenového porovnání vypočtený dle vzorce:

$$I = I_T * I_P * I_V, \quad \text{kde} \quad (4.5)$$

I_T index trhu stanovený dle vzorce:

$$\text{kde} \quad I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i \quad (4.6)$$

T_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1.

I_P index polohy stanovený dle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i \quad (4.7)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č. 3, 4, 5 a 6 v návaznosti na účel užití stavby a dle toho, ve které obci se rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek nachází,

n celkový počet znaků v příslušné tabulce.

I_V index konstrukce a vybavení stanovený dle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) * V_{13} \quad (4.8)$$

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 20a tabulky č. 2.

Výslednou hodnotu rodinného domu dostaneme vynásobením ceny upravené s jeho výměrou obestavěného prostoru. [14]

Popisy jednotlivých hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uváděny v příslušných tabulkách příslušných příloh oceňovací vyhlášky. Hodnota i -tého znaku se určí podle začlenění nemovitosti do kvalitativního pásma znaku podle jejích charakteristik. Indexy se zaokrouhlují na tři desetinná místa. Pokud není indexovaná průměrná cena rodinného domu uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1 nebo pokud je na pozemcích ve funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, pak se zjistí jejich cena podle § 5 oceňovací vyhlášky. [14]

Cena rodinného domu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, které tvoří jeho příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34 a případně zahrnuje také cenu vedlejších staveb, které tvoří jeho příslušenství, pokud jejich součet výměr zastavěných ploch není větší než 25 m². Je-li je tento součet výměr zastavěných ploch větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé, tj. nákladovým způsobem. Pozemky se ocení samostatně podle části třetí a případně trvalé porosty se oceňují také samostatně podle části páté. [14]

4.3 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Tržní ocenění je na rozdíl od administrativního individuální tvůrčí proces, který spočívá především v hledání cenotvorných faktorů, v jejich analýze a v následném vážení jejich vlivů, které na hodnotu nemovitosti působí a to vše v konkrétních podmínkách tržního prostředí, kde je nemovitost obchodována. Za cenotvorné argumenty, resp. faktory ovlivňující tržní hodnotu nemovitosti, lze považovat především: [10]

- Politicko - správní vlivy - zahrnují územní plánování, stavební řád, daňovou politiku, životní prostředí, bezpečnost a ochranu, veřejné zájmy apod.
- Ekonomické vlivy - zahrnující zaměstnanost, kupní sílu, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situaci ve stavebnictví, inflaci, úrokovou míru apod.,
- Sociálně - demografické vlivy - mezi které patří například vývoj populace, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika,
- Fyzikální vlivy - jako jsou poloha, velikost, způsob zástavby, topografie, doprava, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická životnost atd. [43]

Mezi další vlivy také patří stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost trhu, stav konkurenčního prostředí a podobně. Všechna tato data tvoří základ, ze kterého je možno přistoupit k vlastnímu ocenění. Tržní hodnotu nelze stanovit či zjistit, na rozdíl od administrativní ceny, ale pouze odhadnout. [10]

Hlavním rysem tedy je to, že hodnota nemovitosti je stanovena metodami, které výhradně používají informace pocházející z trhu. Lze rozlišit tři základní přístupy:

- na bázi porovnání (porovnávací metoda)
- na bázi očekávaných výnosů (výnosová metoda)
- na bázi vynaložených nákladů (nákladová metoda) [10] [8]

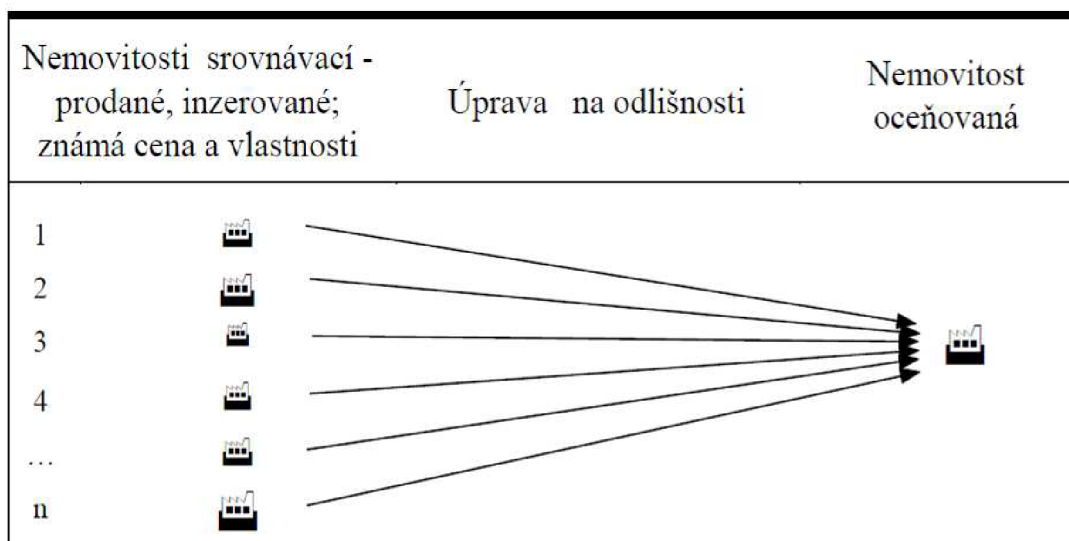
V našem případě bude využita porovnávací metoda, konkrétně metoda přímého porovnání, která je přiblížena v následující podkapitole.

4.3.1 Porovnávací metoda (nevyhlášková)

Porovnávací způsob oceňování (často také nazýván srovnávací nebo komparativní) odráží aktuální situaci na trhu. Jedná se o přímé porovnání oceňované nemovitosti se srovnatelnými nemovitostmi v dané lokalitě. Pro oceňování je tedy nezbytné vytvoření určité databáze, která obsahuje právě srovnatelné nemovitosti. Tato databáze je vytvořena a blíže popsána v kapitole 6. Prodejní ceny srovnatelných nemovitostí slouží k úsudku pravděpodobné výše ceny posuzované nemovitosti. Znamé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány podle odlišností od oceňované nemovitosti. Výsledkem takového ocenění je porovnávací (tržní) hodnota. Tato metoda je tedy klíčová při odhadu tržní hodnoty a lze říci, že obecně patří v praxi k nejpoužívanějšímu způsobu oceňování. Tato metoda by se měla použít všude tam, kde je to možné. Tedy tam, kde je pro její použití dostatek věrohodných údajů pocházejících přímo z trhu. Mezi hlavní požadavky patří vysoká rozvinutost trhu s daným typem nemovitostí v předmětné lokalitě. Metoda se používá zejména pro bytové jednotky, rodinné domy nebo stavební pozemky pro rodinné domy. [8] [43]

Metoda přímého porovnání

Postup metody spočívá v tom, že oceňovanou nemovitost přímo srovnáváme s jednotlivými prvky databáze, v našem případě s inzerovanými nemovitostmi. Pro ocenění je tedy nezbytné vytvoření databáze srovnatelných nemovitostí. Srovnání se provádí jen jednou. [9]



Obr. č. 5: Schéma pro metodu přímého porovnání [9]

Při této metodě je využíván koeficient odlišnosti, také zvaný „multiplikační koeficient“, který odpovídá jednomu zvolenému kritériu a jeho výše vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Koeficient odlišnosti se značí K , K_1 , K_2 , K_3 atd. a jedná se o bezrozměrné číslo. Pokud je hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu lepší než u nemovitosti oceňované, pak je koeficient vyšší než 1, pokud je horší, pak je koeficient nižší než 1. Je-li hodnota srovnávací a oceňované nemovitosti stejná, pak je koeficient roven 1. Kombinace více koeficientů se používá pro zjištění indexu odlišnosti, který se vypočítá součinem koeficientů odlišnosti. Index odlišnosti tedy vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Pravidla porovnávání jsou stejná jako u koeficientu odlišnosti. [2] [9]

Mezi nejčastější posuzované vlastnosti (koeficienty odlišnosti) patří:

- lokalita - občanská vybavenost, infrastruktura, vzdálenost od centra, dosažitelnost služeb, dopravní napojení, možnost parkování, velikost pozemku, orientace ke světovým stranám atd.
- vlastní nemovitost - typ nemovitosti, výměry, konstrukční systém, vybavení, její velikost, počet podlaží, podsklepení, stáří atd.
- příslušenství nemovitosti - technický stav, vhodnost, rozsah apod. [9]

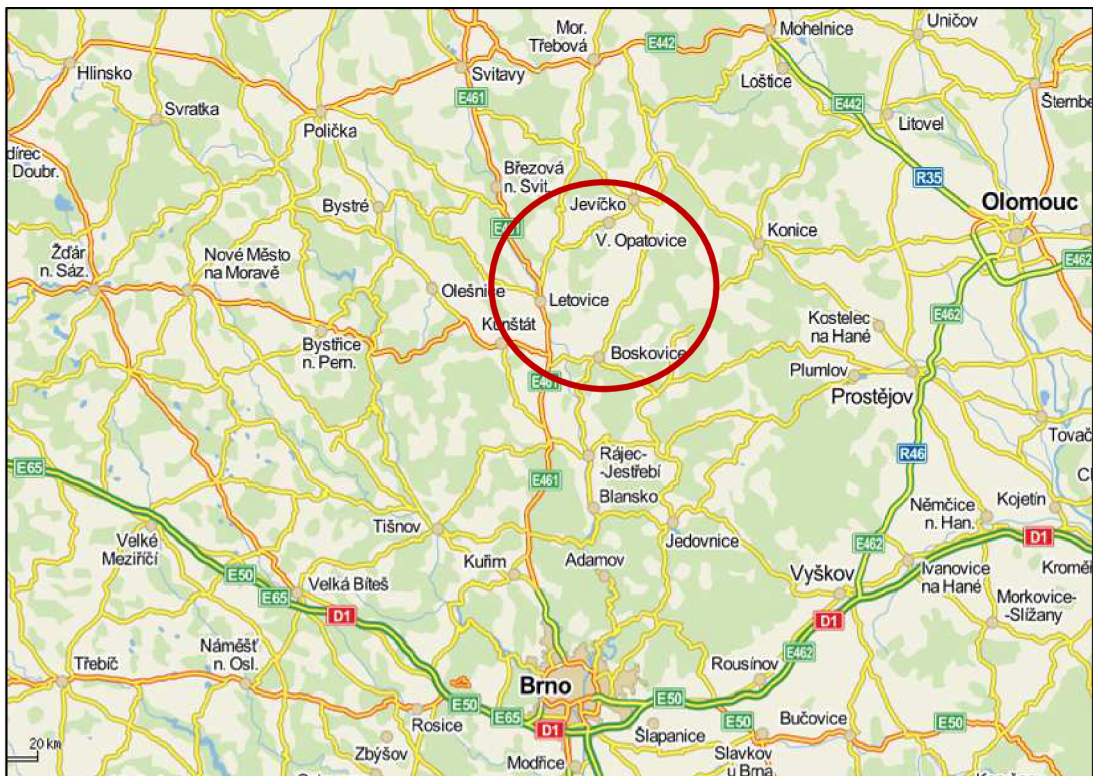
U srovnávacích nemovitostí je bezpodmínečně potřeba znát jejich cenu. Dále všeobecně takové vlastnosti (parametry), které jsou porovnávány s vlastnostmi (parametry) oceňované nemovitosti. Je potřeba, aby pro každý vybraný parametr oceňované nemovitosti existoval známý parametr potenciální srovnávací nemovitosti. Pokud tento parametr neexistuje, pak tuto nemovitost nelze do databáze začlenit. [9]

5 VYBRANÁ OBLAST PRO OCEŇOVÁNÍ

Zájmové území pro oceňování nemovitostí se nachází přibližně 45 až 60 km severně od Brna, tedy v severní části Jihomoravského kraje, v okrese Blansko. Pro oceňování byly vybrány tři typy nemovitostí, přičemž každá z nich leží v jiné obci. Všechny nemovitosti jsou postaveny na pozemcích majitelů nemovitostí. V žádné z těchto obcí se nenachází, ani se v minulosti nenacházela, cenová mapa. První rodinný dům leží ve městě Letovice, druhý v obci Uhřice, která se rozkládá asi 7 km jihovýchodně od Velkých Opatovic a třetí rodinný dům je situován v obci Svárov. Obec Svárov se nachází téměř uprostřed trasy mezi Letovicemi a Velkými Opatovicemi. Jednotlivé obce budou blíže popsány v samostatných podkapitolách.

V zájmové oblasti se vyskytuje poměrně členitý terén s častým výskytem lesního porostu. Průměrná nadmořská výška oblasti je přibližně 450 m n. m. Oblast nabízí mnoho zajímavých míst k navštívení, mezi které patří například chráněná krajinná oblast Moravský kras, kde najdeme, známou propast Macochu. Macocha je více než 138 metrů hluboká a je největší propastí svého druhu v České republice a i ve střední Evropě. Dále je možno navštívit například nedaleký hrad Bouzov, Svojanov, zámek Boskovice či Lysice. Tamní krajina také například vybízí k vycházkám do bohatých okolních lesů. [47]

Za zmínku také stojí Moravské Kartografické centrum ve Velkých Opatovicích. Expozice centra je zaměřena na historický vývoj zobrazení povrchu zemského na mapách, kartografického zpracování map na území České republiky a především na Moravě a ve Slezsku. Ústředním exponátem Moravského Kartografického centra je plastická mapa historických zemí Moravy a Slezska, která zaujímá cca 100 m² plochy expozice. [49]



Obr. č. 6: Vybraná oblast pro oceňování [37]

5.1 REALITNÍ TRH

5.1.1 Trh obecně

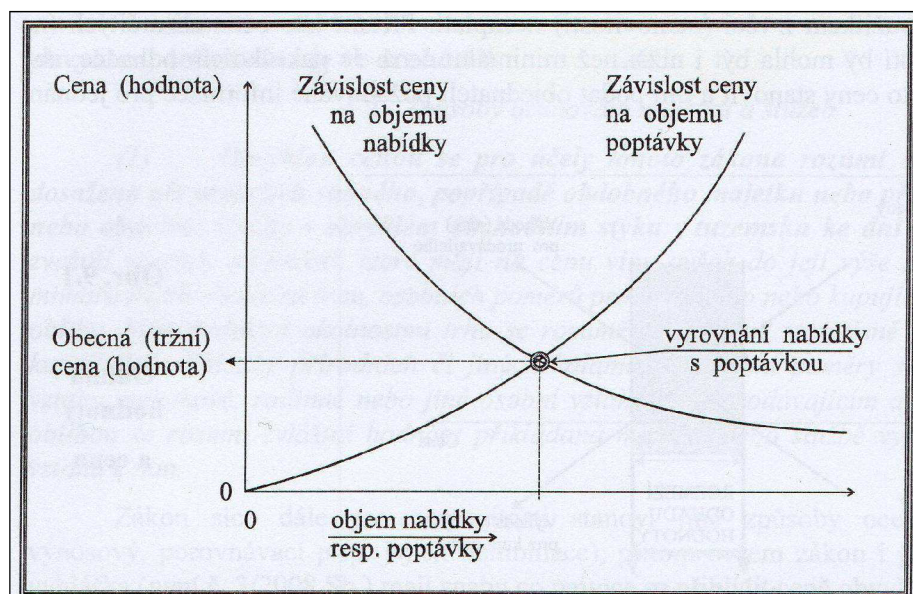
„Trh je prostor, jehož prostřednictvím kupující a prodávající daného zboží vstupují do vzájemných interakcí, aby stanovili cenu zboží a množství, které bude nakoupeno a prodáno. Trhy se člení na více druhů a současně podle několika hledisek.“ [34]

Trh je možno členit na více druhů a také podle několika hledisek.

- Z hlediska předmětu koupě a prodeje se dělí na trh výrobních faktorů (půda, práce, kapitál), trh peněz a na trh produktů (výrobky a služby).
- Z hlediska územního dosahu rozlišujeme trh místní, národní a světový.
- Dle obchodovaného množství zboží na trhu rozlišujeme - dílčí trh (výhradně jediného druhu zboží) a agregátní (trh veškerého zboží) [34]

5.1.2 Realitní trh

Ve volném tržním prostředí působí na cenu majetku především zákon nabídky a poptávky. Daná věc by měla mít cenu jen tehdy, pokud existuje poptávka. Jestliže se na určitou věc nenajde kupující, pak tato věc nemá hodnotu, i když existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité náklady. Dále je dobré uvážit vliv množství věcí určitého druhu na trhu. Na obrázku vztahu mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou a poptávkou a jeho cenou je možné pozorovat, jak se vyrovnává nabídka s poptávkou (obr. č. 7). Je-li zboží nabízeno nekonečně velké množství, jeho cena bude nulová, je-li zboží naopak malé množství, jeho cena významně vzroste (např. starožitnosti). [2]



Obr. č. 7: Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu [2]

V realitním trhu představuje nabídka počet všech realit vyskytujících se na trhu za účelem prodeje, a to v dané lokalitě a v daném čase. Je určována tímto množstvím a zároveň cenou, kterou jsou kupující ochotni zaplatit. Poptávka představuje počet zájemců majících zájem v daném čase, v dané lokalitě a za určitou cenu nemovitost koupit. [48]

Přestože existuje spousta variací a typů realitního trhu, všeobecně se dá říci, že se realitní trh může nacházet v některém z následujících stavů: [11]

Trh kupujícího

Trh kupujícího existuje tehdy, je-li nabídka větší než poptávka. Jedná o stav, kdy si kupující mohou vybírat z více nemovitostí, a ne každá nemovitost se prodá. Při nižším počtu kupujících dochází ke snížení prodejů a to má následně jistě vliv na snížení ceny.

Trh prodávajícího

Tento stav nastává za předpokladu, kdy je na trhu prodávajícího více kupujících než dostupných nemovitostí. Tím pádem téměř není problém každou nemovitost prodat a zvýšený zájem kupujících zároveň vede k růstu cen.

Neutrální trh

Neutrálním trhem je trh na obou stranách vyvážený. Úroková míra je přijatelná a počty prodávajících a kupujících jsou na trhu srovnatelné. Realitní trh tedy netrpí velkými výkyvy a ceny stoupají rovnoměrně s inflací. [11]

5.1.3 Trh s nemovitostmi v dané lokalitě

V lokalitě Letovice a okolí působí několik realitních kanceláří, mezi které patří například Reality Partner, Reality Macocha, Tajovský reality, Reality Real Spektrum a další. Nemovitosti tu však nabízí i realitní kanceláře z širokého okolí, jako třeba z Brna či Olomouce. Pro objektivní vyjádření o situaci realitního trhu v této lokalitě byly osloveny tři realitní kanceláře. Žádná z nich však nebyla příliš shovívavá a vstřícná podávat své vyjádření.

Obdržel jsem pouze informaci, že se nejčastěji prodávají nemovitosti do tří milionů korun, nejlépe nové či již zrekonstruované. Tento typ rodinných domů se obvykle prodá do půl až tři čtvrtě roku. Na základě průběžného sledování internetové inzerce a dalších informací mohu tyto informace potvrdit.

V krátkosti lze obecně shrnout další poznatky ohledně trhu nemovitostí v zájmové lokalitě. Určitou výhodu v prodeji mají majitelé samostatně stojících domů nežli majitelé řadových či rohových staveb. Lépe prodejné jsou domy v blízkosti větších měst, a to konkrétně domy menšího charakteru. Vícepatrové nemovitosti nejsou tolik vyhledávané, a tudíž jsou hůře prodejné. Prodávající těchto nemovitostí jsou nuceni po čase přistoupit na snížení ceny. V internetových inzercích se tedy vyskytují převážně vícepodlažní nemovitosti nežli přízemní, čímž byla částečně ovlivněna tvorba databáze rodinných domů.

Na závěr můžeme shrnout, že nabídka nemovitostí v zájmové lokalitě odpovídá poptávce. Tento aspekt byl zároveň použit u porovnávací metody (vyhláškové) při určování indexu trhu I_T .

5.2 POPISY JEDNOTLIVÝCH OBCÍ A RODINNÝCH DOMŮ

5.2.1 Letovice

Město Letovice se nachází 43 km severně od Brna, v údolí na soutoku řek Křetínky a Svitavy, která protéká přímo centrem města. Malebné okolí je dáno polohou mezi svahy okrajových výběžků Dražanské a Českomoravské vysočiny. První zmínka o Letovicích pochází již z roku 1145. Letovice se staly městem roku 1936 a k roku 2012 bylo evidováno ve městě 6781 obyvatel, z toho 4525 bylo v produktivním věku (15 – 64 let). Výměra katastrálního území Letovice je 778,2 ha a nadmořská výška města Letovice se pohybuje od 326 m až po 358 m. Letovice tvoří hospodářské, vzdělávací a kulturní centrum blízkého okolí. [31] [36] [38] [50]



Obr. č. 8: Město Letovice [zdroj vlastní]



Obr. č. 9: Znak města Letovice [35]

V místě se nachází veškerá občanská vybavenost a kompletní inženýrské sítě. Je zde vybudována také čistička odpadních vod. Přímo v centru je umístěn Městský úřad a Městská policie. V Letovicích najdeme mateřskou školku, základní i střední školu, knihovnu, zázemí pro sportovní aktivity, poštu, bankovní instituce, hotely, restaurace, síť obchodů, ale i zdravotnickou péči a nejednu lékárnu.

Dopravní dostupnost Letovic je velice dobrá. Městem prochází silnice I. třídy (R 43). Jedná se o hlavní silniční tah mezi Brnem a Svitavami. V Letovicích jezdí integrovaná autobusová i vlaková doprava a zastávky tu mají i dálkové spoje jedoucí např. směrem na Jeseník nebo Orlické hory. Autobusové nádraží leží přímo v centru, uprostřed Masarykova náměstí. Železniční stanice je umístěna při okraji města, přibližně 15 min. chůze z centra. Přes tuto železniční stanici vede hlavní železniční tah Praha – Česká Třebová.

Pracovní příležitost zde nabízí několik středních firem, mezi které patří například Letoplast s.r.o. a Letovické strojírny, s.r.o. Jedná se o největší zaměstnavatele v okolí. Práci tu nachází odhadem 500 lidí.

Z kulturního hlediska jsou Letovice vyhlášené především svým dechovým orchestrem, mažoretkami a pěveckými sbory. Na své si také přijdou i milovníci výstav, koncertů či divadla. Turisté mají možnost navštívit například zámek Letovice, Keltský skanzen, v létě místní bazén anebo nedalekou vodní nádrž Letovice, zvanou také přehrada Křetínka. Tato vodní nádrž dosahuje rozlohy přibližně 111 ha a konají se zde každý rok závody tzv. Dračí lodí. [38] [40]

Zámek Letovice byl původně gotickým hradem, který byl založen pravděpodobně ve 2. polovině 13. století. Jádro hradu bylo však koncem 17. století přestavěno v barokní zámek. Současná podoba, která je směsicí novogotického stylu a empíru, pochází z 30. let 19. století. Zámek je nyní v soukromém vlastnictví. V roce 2008 byl otevřen pro veřejnost a v současné době je rekonstruován. [38]



Obr. č. 10: Zámek Letovice [zdroj vlastní]



Obr. č. 11: Křetínská přehrada [zdroj vlastní]

Na svazích zámeckého kopce se nachází přírodní památka Park Letovice. Jedná se o přírodně krajinářský park v anglickém stylu, který se řadí k nejcenějším přírodním památkám okresu Blansko. [38]

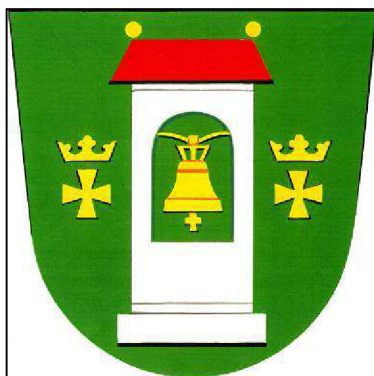
Bohatá historie, výborné zázemí pro sportovní aktivity a pestrá paleta kulturních akcí činí z Letovic příjemné místo pro poznávací turistiku, relaxaci a odpočinek. [38]

5.2.2 Uhřice

Obec Uhřice patří k nejstarším obcím mikroregionu Malé Hané. Uhřicemi prochází silnice II. třídy (374) vedoucí z Jevíčka do Boskovic. Obec se rozkládá na úpatí vyvýšeniny Vrchora, zvedající se na východě do výše 550 m. V Uhřicích je evidováno, včetně chat a víkendových domků, 140 čísel popisných. Počet obyvatel dosahoval v roce 2012 čísla 288 a z toho bylo 206 obyvatel v produktivním věku (15 – 64 let). Výměra katastrálního území Uhřice u Boskovic činí 658,2 ha. Jelikož dnes už není zemědělství hlavní obživou a pracovní příležitostí pro občany této obce, postupně klesá také počet obyvatel. V první polovině minulého století zde žilo více jak 500 občanů. Ještě v roce 1958 je zaznamenáno 120 domovních čísel a 470 obyvatel. [31] [41] [50]



Obr. č. 12: Obec Uhřice [zdroj vlastní]



Obr. č. 13: Znak obce Uhřice [51]

První zpráva o Uhřicích, tehdy označovaných jako Vgerczy, je z roku 1078. V roce 1866 byla v obci založena občanská záložna, kterou založil František Totůšek a také ji sám 48 roků řídil. Záložna se stala hospodářskou oporou nejen místním občanům, ale i občanům ze sousedních obcí, kteří díky ní mohli začít podnikat. Na počest sedmdesátiletého výročí od založení, byl vysázen třešňový sad na Květnici. [41]



Obr. č. 14: Záložna obce Uhřice [zdroj vlastní]

Obec Uhřice má v současnosti kompletní inženýrské sítě. Rokem 1989 byl zkolaudován vlastní vodovodní řád ke spokojenosti zejména těch občanů, kteří neměli vlastní studnu. Zajímavostí je, že teprve v roce 1921 byla v obci provedena elektrifikace. Plyn byl do obce zaveden v roce 1994. [41]

V roce 2001 byl opraven obecní úřad a v roce 2003 bylo dokončeno budování chodníku kolem hlavní silnice. Stejněho roku byla zároveň provedena také generální oprava silnice v obci. V obci najdeme památník padlých občanů z obou světových válek a také kapličku se zvonící. [41]

Co se týče základní občanské vybavenosti, obec má jen některé složky. V místě najdeme obecní úřad, knihovnu, jeden obchod s potravinami, kadeřnictví a menší sportovní hřiště. Působí zde také sbor dobrovolných hasičů a v obci najdeme i pár drobných firem.

Dopravní dostupnost je poměrně dobrá, jezdí tu autobusový integrovaný dopravní systém. Do nejbližšího města - Jevíčka je vzdálenost cca 5 km, pokud se ovšem občané potřebují vydat na veškeré úřady, musejí do města Boskovice, které leží přibližně 15 km od samotné obce.

5.2.3 Svárov

Svárov je malou vesnicí, která je jednou z šesti přidružených částí města Velké Opatovice. Svárov je vzdálený přibližně 5 km jihozápadním směrem od Velkých Opatovic. Velké Opatovice je město ležící na západním okraji severní části Boskovické brázdy, která tvoří protáhlou sníženinu lemovanou vyššími lesnatými návršími na západní i východní straně. Nížinná poměrně plochá krajina je označována jako Malá Haná. Vybraná obec Svárov leží již mimo sníženinu Malá Haná ve zvlněné krajině, nazývané Podhoří. Počet obyvatel města Velké Opatovice, včetně přidružených částí, je k roku 2012 celkem 3956, z toho 2747 v produktivním věku (15 – 64 let). [6] [31]



Obr. č. 15: Znak města Velké Opatovice [35]

Celá vesnice Svárov leží přibližně v nadmořské výšce 450 m n. m. Nejvyšší bod, tzv. Kadlečí leží v nadmořské výšce 572 m n. m. Poprvé se obec připomíná roku 1318 -1326 v seznamu biskupských lén v provincii svitavské. Svárov měl v roce 1793 103 obyvatel a v současné době jejich počet poklesl přibližně na 63. V obci najdeme pramen malého potoka, vlévající se přímo do řeky Svitavy poblíž města Letovice. Dle územně identifikačního registru ČR leží obec v katastrálním území Svárov u Velkých Opatovic o rozloze 244,6 ha a je tu evidováno 35 čísel popisných. [6] [50]



Obr. č. 16: Kaple ve Svárově [zdroj vlastní]

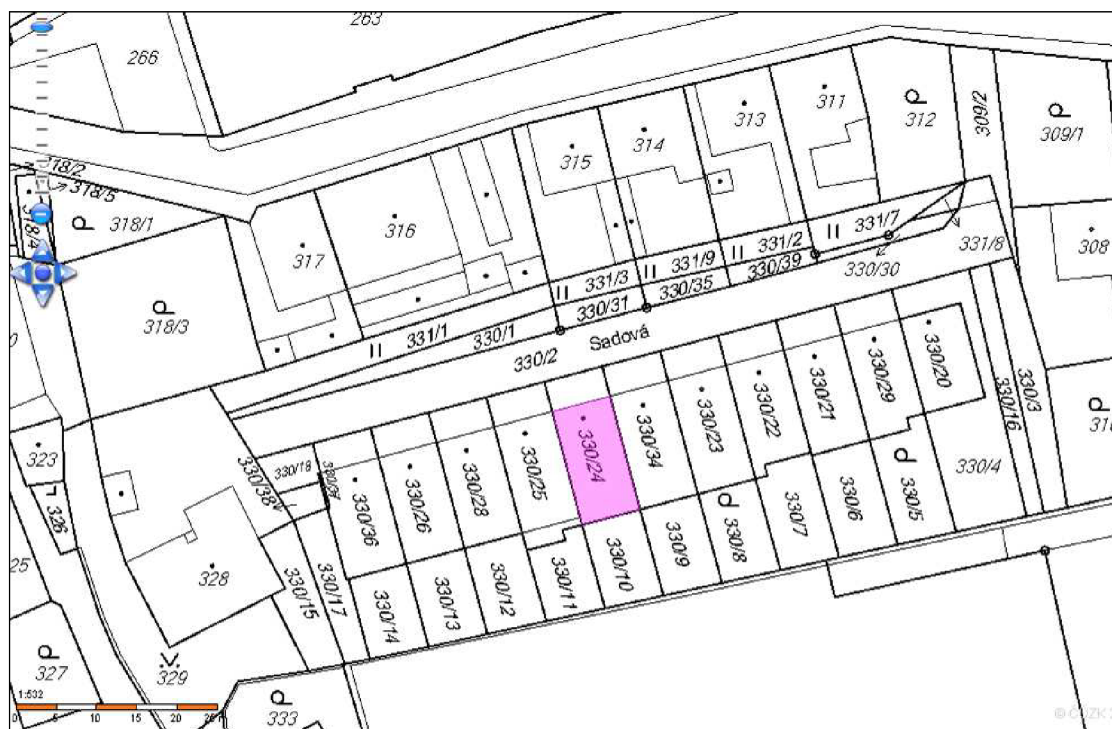


Obr. č. 17: Krajina vesnice [zdroj vlastní]

Svárov má poměrně dobrou dopravní dostupnost, díky autobusovým spojům, neboť leží na hlavní spojnici dvou měst, a to Letovice – Velké Opatovice. V místě se však nenachází žádná občanská vybavenost, ani jedna hospoda či malý obchod s potravinami. Obec pravděpodobně není příliš atraktivní pro mladé rodiny, což dokazuje fakt, že zde byl za posledních přibližně sedm let, na rozdíl od okolních vesnic, postaven pouze jeden rodinný dům. V obci chybí inženýrské sítě. Nebyl zde nikdy vybudován veřejný vodovod, kanalizace či plynovod.

5.2.4 Rodinný dům č. 1

Tento rodinný dům s číslem popisným 1056/13 leží ve městě Letovice. Jedná se o řadový dům postavený v roce 1993 na parcele č. 330/24 (katastrální území Letovice) s výměrou 139 m². Součástí funkčního celku je kromě této parcely také parcela č. 330/10 s výměrou 82 m², na které se nachází zahrádka. Parcely jsou zapsané na listu vlastnictví č. 1977. Projektová dokumentace spolu s výpisem z listu vlastnictví jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2.



Obr. č. 18: Výřez z katastrální mapy RD č. 1 [32]

Jedná se o zděný dům, který je kompletně podsklepený. Skládá se tedy z podzemního podlaží a dvou nadzemních podlaží. Dispozice domu je 5+1. V podzemním podlaží najdeme menší prádelnu s ocelovou vanou, malý sklep na uskladnění potravin, dílnu s garáží, kotelnu a technickou místnost. Kotelna je vybavena elektrickým bojlerem a plynovým kotlem. Z podzemního podlaží vede do 1. NP betonové schodiště.

V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyně se spíží, obývací pokoj, pracovna, koupelna s ocelovou vanou a samostatné WC. Vede sem také venkovní schodiště (kovová konstrukce se stupni teraco), které je od obytné části odděleno verandou. Z obývacího pokoje vedou prosklené dveře na terasu zezadu domu, kde se nachází malá zahrádka. Kuchyně je kompletně vybavena standardním zařízením a elektrospotřebiči včetně digestoře. Z 1. NP vedou do 2. NP dřevěné schody se zábradlím, kde jsou vybudovány další tři pokoje – ložnice

a dva dětské pokoje. Nachází se zde také druhá koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Dům je udržován a ve velmi dobrém stavu.

Základy jsou z betonových pasů, včetně izolace proti zemní vlhkosti. Celý dům je vystavěn ze siporexových tvárnic – u zdiva z přední a zadní strany domu jsou tvárnice tloušťky 30 cm se zateplením Heraklit a přizdívkou. Celková tloušťka zdiva je 45 cm. Boční zdivo dosahuje tloušťky 25 cm. Stropní konstrukce je tvořena keramickými vložkami Miako. Fasádní omítky jsou břizolitové, vnější obklady v suterénní části jsou z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, pokryty malbou. Okna jsou původní, dřevěná, v dobrém stavu. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vnitřní obklady najdeme v prádelně, koupelně, na WC a v části kuchyně. Strop v obývacím pokoji a na chodbách je obložen plastovým materiálem. Podlaha v obytných místnostech je pokryta kobercem, korkem či PVC. Podlahy ostatních místností, včetně celého podzemního podlaží pokrývá keramická dlažba a PVC. Střešní konstrukce je sklonitá, tvoří ji dřevěný krov, pálená taška a ze zadní části pozinkovaný plech. Klempířské konstrukce vč. parapetů jsou taktéž z pozinkovaného plechu. Bleskosvod na domě nebyl vybudován.

Dům je kompletně napojen na elektroinstalaci, veřejnou kanalizaci a plynovodní síť. Vedle vstupního schodiště se nachází malá předzahrádka a vjezd do garáže. Venkovní úpravy jsou minimálního rozsahu. Dům se nachází ve slepé ulici vzdálené od centra města přibližně 700 m, ve kterém je mimo jiné autobusové nádraží.

Tab. č. 1: Zastavěná plocha a obestavěný prostor RD č. 1

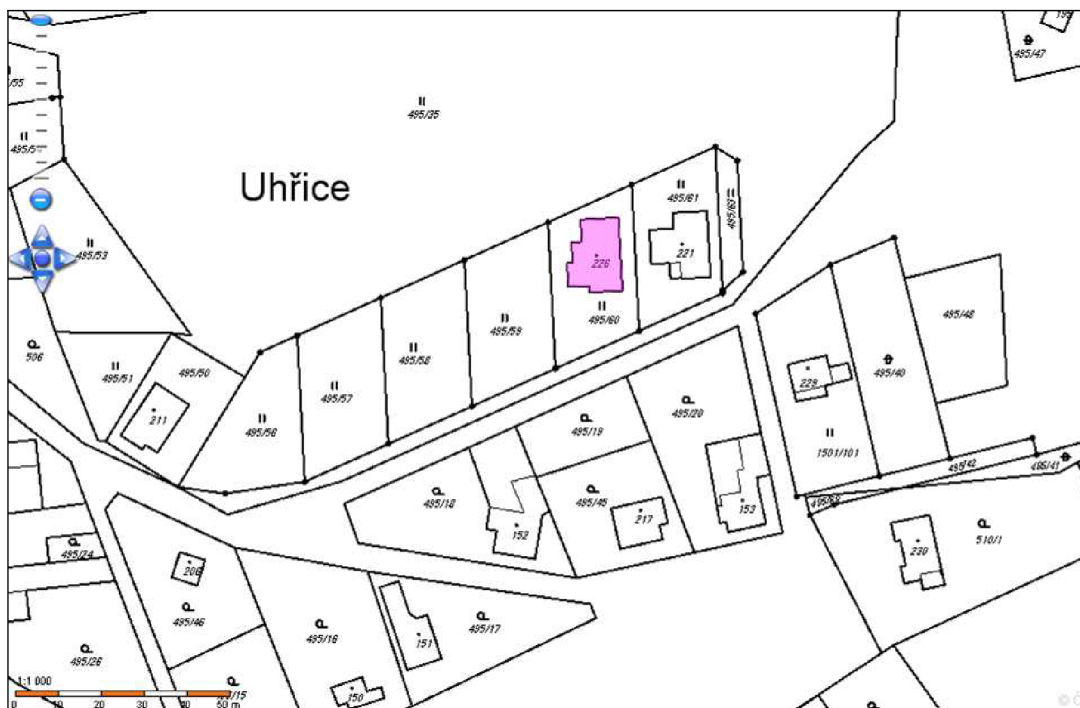
RODINNÝ DŮM Č. 1	Zastavěná plocha (m²)	Obestavěný prostor (m³)
1. Podzemní podlaží	106,50	292,88
1. Nadzemní podlaží	91,50	274,50
2. Nadzemní podlaží	83,48	235,24
Zastřešení	-	113,00
Celkem	281,48	915,61



Obr. č. 19: Rodinný dům č. 1 (Letovice) [zdroj vlastní]

5.2.5 Rodinný dům č. 2

Druhý rodinný dům s číslem popisným 154 se nachází v obci Uhřice. Jedná se o nově postavený samostatně stojící rodinný, který byl zkolaudován v roce 2012, ležící na parcele č. 226 (katastrální území Uhřice u Boskovic) o výměře 182 m². Tato parcela spolu s dalším pozemkem na parcele č. 495/60 o výměře 506 m² tvoří funkční celek. Parcely jsou zapsané na listu vlastnictví č. 402. Dům je situován v jihovýchodní okrajové části obce. Výpis z listu vlastnictví a projektová dokumentace jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2.



Obr. č. 20: Výřez z katastrální mapy RD č. 2 [32]

Dům je přízemní, nepodsklepený a zároveň tu není vybudované podkrovní. Rozměry stavby však počítají s případným vybudováním podkrovních místností v budoucnu, bude-li majitel potřebovat počet obytných místností rozšířit. Tato stavba je zděná. Najdeme zde následující místnosti – verandu, kuchyň (včetně spíže) propojenou s obývacím pokojem, ložnici s vestavěnými skříněmi, dva dětské pokoje, koupelnu s WC, další samostatné WC a technickou místnost. Jedná se tedy o dispozici 4+kk. Dále se v domě nachází kotelna s kotlem na tuhá paliva a elektrickým bojlerem. Tato místnost slouží také jako sklad na nářadí a materiály. Vstup do kotelny je realizován samostatným vchodem z prostoru přístřešku, který je součástí domu a zároveň z přední části celý otevřený. Původně projektovaný sloupek uprostřed vstupní části nebylo dle statického hlediska nutné vybudovat. Přístřešek zaujímá téměř 30 m² zastavěné plochy a je využíván jako parkovací stání.

Základy tvoří betonové pasy s vloženou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné i nenosné stěny byly vyzděny z materiálu Porotherm. Nosné stěny mají tloušťku 45 cm. Stropní konstrukci tvoří sádkartonové desky, nad kterými je umístěna tepelně izolační vata. Fasádní omítky jsou vápenné štukové, vnějším obkladem je kabřincový sokl do 30 cm a část kameninového obkladu v závětří. Vnitřní omítky jsou rovněž vápenné štukové, přičemž v kuchyni a předsíni na ně byli nalepeny tapety. Okna jsou zde plastová s izolačními trojskly a dveře hladké plné nebo prosklené, navíc je provedena obložková zárubeň. Vnitřní obklady najdeme v koupelně, na WC a v části kuchyně. V koupelně je umístěna plastová vana,

sprchový kout, bidet a dvě umyvadla. Obytné místnosti pokrývá laminátová podlaha, ostatní místnosti pak keramická dlažba. Kuchyně je vybavena standardním zařízením a vestavěnými elektrospotřebiči včetně indukční desky a digestoře. V obývacím pokoji je umístěn krb a v domě je také podlahové vytápění. Po celém domě jsou zabudované elektrické venkovní rolety, dále alarm a požární čidlo.

Střecha je sklonitá, tvořena dřevěným krovem a pokryta pálenou krytinou Bramac. Na střeše jsou umístěné solární panely v celkové hodnotě 200 000 Kč. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Bleskosvod nebyl instalován. Elektroinstalace je kompletní, dům je také napojen na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Možnost napojení na plynovodní přípojku prozatím není k dispozici. Venkovní úpravy kolem domu jsou minimálního rozsahu. Novostavba se nachází na vyvýšené části obce, ze které je výhled nejen na celou obec, ale i do širokého okolí.

Tab. č. 2: Zastavěná plocha a obestavěný prostor RD č. 2

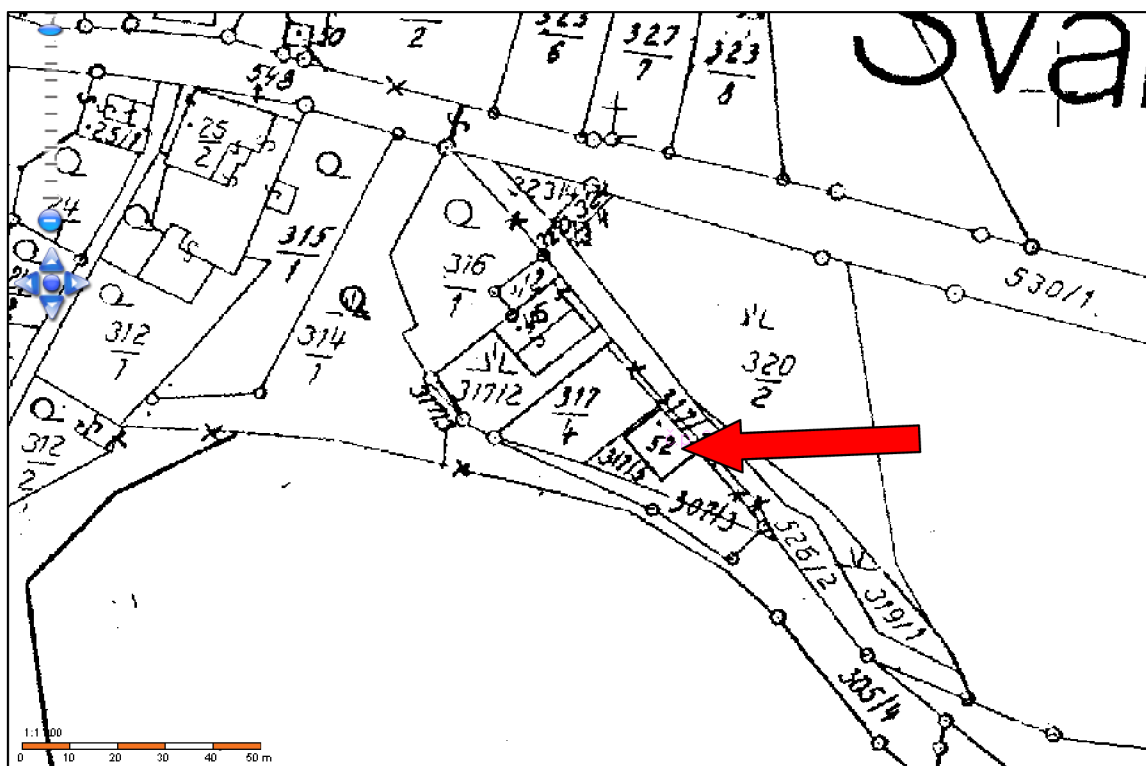
RODINNÝ DŮM Č. 2	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
1. Nadzemní podlaží	197,11	591,33
Zastřešení	-	309,46
Celkem	197,11	900,79



Obr. č. 21: Rodinný dům č. 2 (Uhřice) [zdroj vlastní]

5.2.6 Rodinný dům č. 3

Třetí rodinný dům s číslem popisným 32 byl vystavěn v roce 1991 na parcele č. 52 (katastrální území Svárov u Velkých Opatovic) o výměře 115 m². Součástí funkčního celku jsou kromě této parcely také další pozemky o celkové výměře 918 m². Dům se nachází na začátku obce Svárov, ze směru Velkých Opatovic do Letovic. Projektová dokumentace a výpis z listu vlastnictví jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2.



Obr. č. 22: Výřez z katastrální mapy RD č. 3 [32]

Jedná se o samostatně stojící zděný dům, který není podsklepen. Skládá se ze dvou nadzemních podlaží a podkroví. Dispozice domu je 5+1. V prvním nadzemním podlaží se nachází rozsáhlá garáž, kde je možnost zaparkování i dvou aut současně, dále kotelna, v níž je umístěn kotel na tuhá paliva a elektrický bojler. V přízemí také najdeme prádelnu, betonové schodiště vedoucí do 2. NP a také větší skladovací prostor na uskladnění jak potravin, tak úklidových prostředků či sezónních věcí.

Ve druhém nadzemním podlaží najdeme kuchyň se spíží, obývací pokoj, ložnici, dětský pokoj, koupelnu a samostatné WC. Vede sem také venkovní schodiště, které je od

obytné části odděleno verandou. Schodiště je tvořeno na železobetonové desce, stupně teraco. Po bokách schodiště je vystavěna opěrná zeď z lomového kamene. Kuchyně je kompletně vybavena standardním zařízením a elektrospotřebiči včetně digestoře. V domě se nachází dvě ocelové vany, umyvadla a sprchový kout. Z 2. NP vedou dřevěné schody se zábradlím do podkroví, kde jsou vybudovány další dva pokoje. Najdeme zde také půdu a prostor určený k případné dostavbě koupelny s WC. Dům je ve velmi dobrém stavu, pouze v příštím roce je plánována výměna oken.

Základy jsou z betonových pasů, včetně izolace proti zemní vlhkosti. Celý dům je vystavěn z tvárnic, přičemž po celé přízemí části je přizděna přízdívka z lomového kamene. Celková tloušťka zdiva v přízemí je 50 cm, ve druhém nadzemním podlaží a štítovém zdivu pak tloušťka 40 cm. Ze sdělení majitele nemovitosti (na základě dřívějšího ověření měření) vyplynulo, že toto zdivo odpovídá z hlediska tepelně izolačních požadavků standardnímu zdivu. Stropní konstrukce je tvořena hurdiskami. Fasádní omítky jsou břízolitové, vnější obklady chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, pokryty malbou. Okna jsou dřevěná, původní, jejichž výměna je plánovaná v brzké době. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vnitřní obklady najdeme v prádelně, koupelně, na WC a v části kuchyně. Podlaha v obytných místnostech je pokryta kobercem či PVC. Podlahy ostatních místností, včetně celého přízemí, pokrývá keramická dlažba. Střešní konstrukce je sedlového typu, tvoří ji dřevěný krov a pálená taška. Klempířské konstrukce včetně parapetů jsou z pozinkovaného plechu. Bleskosvod chybí.

V domě je kompletní elektroinstalace, avšak v celé obci chybí možnost napojení na plynovodní přípojky a veřejnou kanalizaci. Kanalizace je v tomto případě odvedena do vlastního septiku umístěného na zahradě domu. Taktéž domu náleží vlastní studna.

Před domem se nachází zámková dlažba, na které je možnost parkování až čtyř vozidel. Vedle domu najdeme oplocenou zahrádku se skalkou a okrasnými keři, dále je tu umístěna prostorná dřevěná pergola s udírnou.

Tab. č. 3: Zastavěná plocha a obestavěný prostor RD č. 3

RODINNÝ DŮM Č. 3	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
1. Nadzemní podlaží	115,20	288,00
2. Nadzemní podlaží	118,98	326,34
Zastřešení vč. podkroví	96,00	259,20
Celkem	330,18	873,54



Obr. č. 23: Rodinný dům č. 3 (Svárov) [zdroj vlastní]

6 DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ

Jak již bylo zmíněno, pro porovnávací (nevyhláškovou) metodu je nezbytné vytvoření databáze srovnatelných nemovitostí, která je důležitá pro objektivní stanovení ceny nemovitosti. Každý odhadce by si měl takovou databázi vést a pravidelně aktualizovat.

Údaje o skutečně dosažených cenách nemovitostí při vlastním prodeji jsou však prakticky nedostupné a také mohou být někdy zkreslené. Například při prodeji mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu; při prodeji mezi spřízněnými právníckými osobami; při spekulativním prodeji pro legalizaci špinavých peněz a podobně. [9]

Pro vytvoření databáze bývá zdrojem především realitní inzerce. I zde je potřeba podotknout, že inzerovaná cena nemusí být vždy skutečnou cenou při vlastním prodeji. Většinou bývá o něco vyšší, než je cena dosažená při prodeji. Při vlastním porovnání je pramen ceny zohledněn a ceny jsou zredukovány pomocí zvoleného koeficientu. Pro získání reálných výsledků porovnání je nutné dodržet následující zásady:




- porovnávané a oceňované nemovitosti musí být skutečně srovnatelné (podobné především co do rozsahu, kvality a užitku),
- je potřeba mít aktuální porovnávané ceny,
- porovnávané ceny musí vycházet z dostatečného počtu uskutečněných obchodů, popřípadě ze statistického průměru na základě dostatečné četnosti obchodů,
- porovnání musí být za stejných podmínek co do účastníků obchodu, segmentu trhu a rozsahu oblasti, ve které nemovitost působí. [9]

V diplomové práci byla vlastní databáze sestavována pomocí internetové inzerce v průběhu měsíců ledna až března 2013. Ceny těchto nemovitostí byly sledovány do poloviny dubna, přičemž u nich téměř žádné změny nenastaly. V dané lokalitě, jak vyplynulo z internetové inzerce, není příliš velký podíl nabídky typu přizemních rodinných domů. Převažuje typ patrový. Databáze obsahuje celkem 20 nemovitostí, které leží v okruhu cca do 15 km od oceňovaných nemovitostí. V samotné databázi jsou hodnoceny vybrané koeficienty odlišnosti, kterými jsou – poloha nemovitosti, velikost rodinného domu, garáž (popř. parkovací stání), stav a vybavení, dopravní dostupnost, velikost pozemků a úvaha znalce.

Výpočty jednotlivých porovnání jsou součástí přílohy č. 6.

Tab. č. 4: Databáze rodinných domů


Č.	Popis	Cena
1	<p>Sulíkov Samostatně stojící cihlový RD 6+2 se zahradou (855 m²) v obci Sulíkov, nedaleko Křetinské přehrady. Rodinný dům je dvougenerační, má 2 patra, z toho každé má dispozice 3+1, vlastní koupelnu a WC. Dům je celý kompletně podsklepený. V domě je garáž s jedním parkovacím místem, prádelna a uhelna. Dům je celkově v dobrém stavu, má sedlovou střechu, dřevěné krovy a plastová okna. Zaveden plyn. U domu je velká zahrada. Příjezdová cesta zepředu i zezadu domu.</p>  <p>Datum aktualizace: 09. 01. 2013 ID zakázky: 116BK001 Plocha zastavěná: 102 m² Plocha pozemků: 956 m²</p>	<p>1 149 000 Kč</p>
2	<p>Novičí Samostatně stojící cihlový RD 6+1 s velkou zahradou, lodžii a garáží v obci Novičí u Letovic. Dům je napojený na vodovod, elektřina 230/400V, septik. Vytápění ústřední na tuhá paliva, kachlová kamna v kuchyni a v pokoji krb. Okna plastová (z r. 2011) včetně vstupních dveří. Ve 2. NP okna dřevěná. Za domem je posezení (zámecká dlažba) s krbem včetně udrny a pěkná zahrada (plocha zahrady 994 m²). Stav RD je velmi dobrý.</p>  <p>Datum aktualizace: 22. 12. 2012 ID zakázky: JFDM24815 Plocha zastavěná: 503 m² Plocha pozemků: 1 497 m²</p>	<p>1 750 000 Kč</p>
3	<p>Letovice Cihlový RD 4+1 v Letovicích, okr. Blansko. Dům se nachází na velmi klidném místě s dobrou orientací ke slunci. Celková plocha pozemku činí 694 m², z toho zahrada - 409 m². Dům prošel rekonstrukcí - nová střecha, vstupní chodba, nová kuch. linka, nové podlahy, plastová okna, rozvod elektřiny, nová koupelna a WC. Dům je velmi udržovaný a ve výborné kondici. V obývacím pokoji se nachází krb, rustikální příborník a francouzské dveře do zahrady. Dům je částečně podsklepený, výhodou je dvojitá možnost vytápění - ÚTO plyn + kotel na TP. K domu náleží nová garáž a zahradní domek.</p>  <p>Datum aktualizace: 05. 03. 2013 ID zakázky: 246797148 Plocha zastavěná: 285 m² Plocha pozemků: 694 m²</p>	<p>1 800 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
4	<p>Letovice Samostatně stojící cihlový RD 3+1 se zahradou a garáží v Letovicích. Jedná se o podsklepenou, patrovou nemovitost postavenou z cihel v dobrém stavu. Dispozice domu: vstupní předsíň, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou, samostatné WC, spíž. V podkroví se nachází pokoj s balkonem a menší terasou a půda s možností vybudování dalšího pokoje. K domu náleží zahrada a zděný přístavek, který se využívá jako garáž a dílna. IS: vytápění domu ústřední plynem, tuhými palivy nebo elektřinou, vodovod obecní, elektřina 220+380V, ohřev vody elektrickým bojlerem.</p>  <p>Datum aktualizace: 13. 12. 2012 ID zakázky: 18-1015 Plocha zastavěná: 279 m² Plocha pozemků: 998 m²</p>	<p>1 950 000 Kč</p>
5	<p>Křetín Patrový, cihlový RD 5+1 ve Křetíně. V r. 2010 rozsáhlá rekonstrukce (rozvody el. energie, vody, plynu, plynový kotel, plastová okna, dveře, schodiště, podlahy, omítky). Podlahy plovoucí a dlažby. Dispozice: zádveř, chodba, jídelna, kuchyně, koupelny s WC. Z chodby vstup do I.NP a obývacího pokoje. V patře 3 pokoje se vstupem na dvorek. Zastavěná plocha a nádvoří činní 200 m², zahrada 416 m² a pole s výměrou 317 m² - možnost využití jako stavební pozemek. Topení plynovým kotlem. Velmi klidné místo s výhledem na do okolí, blízkost přehrady.</p>  <p>Datum aktualizace: 18. 02. 2013 ID zakázky: 737722 Plocha zastavěná: 200 m² Plocha pozemků: 933 m²</p>	<p>2 049 000 Kč</p>
6	<p>Jaroměřice Moderně řešena novostavba samostatně stojícího RD s dispozičním řešením 4+kk. Jedná se o zděnou stavbu domu (zastavěná plocha 92 m²) s podkrovím a přistavěnou garáží. Na dům navazuje zahrada o výměře 761 m². Nízká energieická náročnost vzhledem ke kompletnímu zateplení stavby a k možnosti kombinace plynového vytápění a vytápění krbem s výměníkem tepla. Téměř v celém domě je podlahové vytápění. Stavba domu byla dokončena v roce 2010, chybí nátěr fasády a oplocení pozemku. Dispozice: Dispozice: garáž s půdou I.NP: chodba, obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem se vstupem na zahradu, šatna, spíž, koupelna s WC II.NP: 3x pokoj, koupelna s WC Vybavenost: kombinovaný plyn. kotel, krb s výměníkem, podlahové vytápění, kanalizace, kuch. linka se zabudovanými elektrospotř.</p>  <p>Datum aktualizace: 25. 03. 2013 ID zakázky: N/RSBS/11390/13 Plocha zastavěná: 92 m² Plocha pozemků: 853 m²</p>	<p>2 750 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
7	<p>Lazinov Nabízíme k prodeji moderní a prostorný cihlový RD 4+ 1 nedaleko Letovic, v obci Lazinov, ležící v ústí Křetínské přehrady. Dům je samostatně stojící ve velmi dobrém stavu. Dům je přízemní, dobře udržovaný a vhodný i k celoroční rodinné rekreaci, náleží mu také terasa. K domu patří zahrada a dvůr, kde je možnost parkování. Okolí je velmi příjemné a klidné, koupání přímo za rohem a krásné lesy kolem.</p>  <p>Datum aktualizace: 10. 03. 2013 ID zakázky: 03740 Plocha zastavěná: 150 m² Plocha pozemků: 1 435 m²</p>	<p>1 500 000 Kč</p>
8	<p>Deštná Prodej většího dvougeneračního cihlového RD se dvěma samostatnými byty 3+1 a 5+1 s halou v klidné okrajové části obce Deštná (7 km od města Letovice). Ve starší části domu se nachází byt 3+1 s koupelnou a WC, v novější části v přízemí 2+1 s koupelnou a WC, v podkroví 3 pokoje, koupelna a WC + velká obytná hala s lodžii. Koupelnu je nutno dokončit. Topení - ústřední kotel na tuhá paliva. U domu se nachází pozemek 190 m² a samostatně stojící garáž 25 m². Dům je v dobrém stavu. Příjemné klidné místo. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost, vč. MŠ a prvního stupně ZŠ, dále dětské hřiště, tenisové kurty a sportovní hřiště.</p>  <p>Datum aktualizace: 14. 12. 2013 ID zakázky: 428587 Plocha zastavěná: 245 m² Plocha pozemků: 435 m²</p>	<p>1 600 000 Kč</p>
9	<p>Letovice - Třebětín Nabízíme k prodeji udržovaný cihlový RD 4+2 se zahradou (367 m²) a garáží v klidné části města Letovice. Jedná se o rohový řadový RD. Objekt je ve velmi dobrém stavu. 1. NP tvoří zádveří, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba, komora a veranda s posezením. V 2. NP je menší kuchyň a jídelna, ložnice, obývací pokoj se vstupem na balkon a koupelna s WC. Dům je z části podsklepen. Upravená zahrada má posezením s krbem a skleník. Dům má ústřední plynové topení a je napojen na veřejnou kanalizaci. V roce 2013 proběhla rekonstrukce.</p>  <p>Datum aktualizace: 11. 01. 2013 ID zakázky: 320007 Plocha zastavěná: 114 m² Plocha pozemků: 481 m²</p>	<p>2 100 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
10	<p>Vranová RD 5+2 s garáží a zahradou, v obci Vranová. Jedná se o celo-podsklepený, cihlový dům v dobrém tech. stavu. Dispozice domu: přízemí domu: garáž, kotelna, uhelna, prádelna a sklep. Patro domu: předsíň, kuchyň, 3x pokoj, koupelna, WC a balkon. Podkroví: chodba, kuchyň, 2x pokoj, koupelna, WC a 2 balkony. Možno využít i jako dvougenerační. IS: elektřina, vodovod, vytápění domu ústřední tuhá paliva, ohřev vody kombinovaný ohřívač (tuhá paliva, elektřina), plyn na pozemku. Zahrada o rozloze 680 m². Klidná obec, výhled na Křetínskou přehradu, 4 km od Letovic a 16 km od Boskovic. Výborná dopravní dostupnost.</p>  <p>Datum aktualizace: 03. 03. 2013 ID zakázky: 15-1319 Plocha zastavěná: 97 m² Plocha pozemků: 777 m²</p>	2 000 000 Kč
11	<p>Úsobrno Novostavba cihlového samostatně stojícího RD 5+1 v obci Úsobrno, 16 km od města Boskovice a 7 km od města Jevíčko. Dům je velice prostorný, jeho zastavěná plocha je 143 m², k němu náleží dlážděná terasa 27 m², garáž a zahrada o velikosti 1480 m². V roce 2009 byl dům zkolaudován. Vytápění domu zajišťují el. přímo-topy na nejnižší tarif, plyn je na hranici pozemku. Dům je velice slunný. Obec Úsobrno leží v turisticky atraktivní oblasti Moravského krasu se základní občanskou vybaveností: školka, škola pro první stupeň, sportovní hřiště.</p>  <p>Datum aktualizace: 09. 03. 2013 ID zakázky: 13-1328 Plocha zastavěná: 143 m² Plocha pozemků: 1 623 m²</p>	2 600 000 Kč
12	<p>Letovice V zastoupení majitele nabízíme k prodeji slunný, samostatný rodinný dům se zahradou v Letovicích. Dům o velikosti 7+2 nabízí i možnost využití jako dvougenerační bydlení. RD se nachází v okrajové části města, v blízkosti Křetínské přehrady. V domě jsou zavedeny veškeré IS, částečně podsklepen, náleží k němu garáž a hospodářské přístavby. Výhodou je možnost vytápění plynem, tuhými palivy a krbem. U domu je udržovaná zahrada, dvůr a terasa. Objekt je ve velmi dobrém stavu.</p>  <p>Datum aktualizace: 20. 12. 2012 ID zakázky: N42341 Plocha zastavěná: 405 m² Plocha pozemků: 794 m²</p>	2 600 000 Kč

Č.	Popis	Cena
13	<p>Knínice u Boskovic Prodej novostavby 4+1 v Knínících u Boskovic, samostatně stojící, o celkové ploše 1062 m². Vzdálenost z Knínic do Boskovic je cca 7 km. V přízemí novostavby se nachází předstíň, obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem se vstupem na slunnou terasu. Dále koupelna a samostatné WC. V patře je samostatné WC, pracovna a tři pokoje. Z ložnice je vstup na prostornou ložnici. Okna jsou plastová, podlahy: dřevěné, plovoucí a dlažba. Topení a ohřev vody plynovým kotlem. K novostavbě patří velká udržovaná zahrada o ploše 912 m², která je oplocena. Obec má dobrou občanskou vybavenost - obecní úřad, matrika, škola, školka, obchod, restaurace.</p>  <p>Datum aktualizace: 20. 03. 2013 ID zakázky: 246797148 Plocha zastavěná: 150 m² Plocha pozemků: 1062 m²</p>	2 990 000 Kč
14	<p>Letovice Samostatně stojící patrový cihlový dům 3+1 v Letovicích. Za domem se nachází velká zahrada o výměře 701 m². Dům má kuchyni, tři obytné místnosti a sociální zařízení. V prvním patře možnost zbudování dalších tří pokojů. V domě je zavedena elektřina 220/380V, veřejný vodovod, vytápění ústřední plynové. Nemovitost je částečně podsklepena, postavena z cihel, střecha sedlová v dobrém stavu. Je zde započata celková rekonstrukce, dům má již nová plastová okna s protihlukovou úpravou. Dům se nachází blízko centra.</p>  <p>Datum aktualizace: 09. 03. 2013 ID zakázky: RP410 Plocha zastavěná: 387 m² Plocha pozemků: 1 088 m²</p>	1 390 000 Kč
15	<p>Velké Opatovice Samostatný patrový RD 5+1 ve Velkých Opatovicích, 60 km od Brna. Součástí domu je předzahrádka, garáž, zahrada, dílna se sklepem, terasa. Dům je podsklepen, postavený v r. 1975. RD je z cihel, okna kastlová dřevěná, ohřev elektrický bojler. Součástí domu je garáž, kotelna, prádelna, sklep, terasa. Lokalita: klidná, slepá ulice. Pozemek velmi mírný svah.</p>  <p>Datum aktualizace: 26. 02. 2013 ID zakázky: BR13SH248 Plocha zastavěná: 100 m² Plocha pozemků: 605 m²</p>	2 200 000 Kč

Č.	Popis	Cena
16	<p>Knínice u Boskovic Novostavba nízkoenergetického RD 5+1 v Knínicích u Boskovic, kolaudace leden 2013. Dvoupatrový dům se zahrádkou, garáží a terasou stojí v horní části obce a nabízí široký výhled do okolí. Dům postavený z tvárnice Porfix je zvenčí zateplený 12 cm polystyrenem a z půdy 26 cm minerální vatou. Vytápění – el. kotel, ústřední topení má přípravu i na napojení krbových kamen s výměníkem. Možnost napojení plynu. Plastová RI okna (trojskla). Dům má vlastní čističku odpadních vod. Dispozice: V přízemí se nachází zádveří, šatna, hala, kuchyně, obývací pokoj se vstupem na menší zahradu, pokoj, WC se sprchovým koutem, tech. místnost s vnitřním vstupem do garáže. Ve 2. NP pak je hala, 3 pokoje a koupelna. Z haly je vstup na rovnou střechu garáže 30 m², kterou je možné využít jako terasu. Od Boskovic 7 km severně. V obci se nachází mj. i škola a školka.</p>  <p>Datum aktualizace: 14. 03. 2013 ID zakázky: 60171 Plocha zastavěná: 116 m² Plocha pozemků: 534 m²</p>	<p>3 795 000 Kč</p>
17	<p>Lhota Rapotina K prodeji řadový 5+1 koncový částečně podsklepený, cihlový rodinný dům po rekonstrukci se zahradou v obci Lhota Rapotina – 4km od Boskovic, 12 km od Letovic. Před domem je parkovací stání, za domem je uzavřený dvůr, na který navazuje zahrada o výměře 385 m² s posezením, dřevník a studna. Garáž chybí. Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu 220/380V, kanalizaci a je možné jej napojit i na plyn. Topení je ústřední s kotlem na tuhá paliva. V roce 2008 kompletní rekonstrukce. Dispozice domu: 1.NP – předsíň, na podlaze dlažba, kuchyně s jídelnou, 2 pokoje, podlahy jsou plovoucí, koupelna, dřevěné schodiště do podkroví. Dále je tu veranda se vstupem na zahradu a do kotelny. Ve 2. NP najdeme chodbu, 3 pokoje a WC, podlaha je PVC. V domě se nachází také sklep.</p>  <p>Datum aktualizace: 19. 02. 2013 ID zakázky: 41613LeD Plocha zastavěná: 105 m² Plocha pozemků: 490 m²</p>	<p>2 199 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
18	<p>Letovice Cihlový RD 5+1 v Letovicích po kompletní rekonstrukci v roce 2008 z nadstandardních materiálů. Klidná část města. Jedná se o rohový dům, z převážné části podsklepen, kde se nachází sklep, kotelna s plynovým kotlem, dílna a garáž. V 1.NP je prostorný obývací pokoj (30m²), odkud je vstup na zahradu (205 m²), kde je umístěna pergola a zahradní domek. Vedle obývacího pokoje je koupelna s rohovou vanou a WC. Dále je tu kuchyně (kuchyňský kout s ostrůvkem, jídelní kout). Do patra vedou dřevěné schody, kde je slunná hala s vestavěnou skříň a odkud je vstup do tří ložnic. Z další ložnice je vstup na terasu (15,2m²). Podlahy - dlažba, plovoucí podlahy nebo koberce. Dům je velmi kvalitně zateplen, nízké náklady na vytápění plynem.</p>  <p>Datum aktualizace: 16. 02. 2013 ID zakázky: 54647 Plocha zastavěná: 124 m² Plocha pozemků: 329 m²</p>	2 990 000 Kč
19	<p>Cetkovice Přízemní rodinný dům o dispozici 3+1 s uzavřeným dvorem, výměnkem a velkou zahradou o výměře 1600 m² v obci Cetkovice v okrese Blansko. K domu náleží hospodářské stavení. Spolu s domem uzavírají dvůr. Klidné bydlení a absolutní soukromí. Na zahradu je i vjezd z její horní části. Dům prošel v r. 2009 kompletní a velmi citlivou vnitřní rekonstrukci, díky níž byl zachován původní ráz domu. Nové interiéry, vč. nové prostorné koupelny s rohovou vanou a plně vybavenou kuchyní s vestavěnými spotřebiči. Plynové vytápění, podlahy jsou z keramické dlažby a dřevěné. Obec leží 14 km severně od Boskovic.</p>  <p>Datum aktualizace: 18. 12. 2012 ID zakázky: 44321 Plocha zastavěná: 344 m² Plocha pozemků: 1944 m²</p>	2 100 000 Kč
20	<p>Biskupice - Zálesí K prodeji cihlový RD 4+1 po kompletní rekonstrukci (rok 2012). Samostatně stojící. Přízemí: vstupní chodba, pokoj, koupelna s WC, komora, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj. Podkroví: pokoj, šatna, ložnice s terasou. K domu náleží stodola a kotelna. Topení ústřední plynové. Parkovací stání 2x. Okolo okrasná zahrada a sad o rozloze 853 m², klidné prostředí, vhodné k rekreaci i trvalému bydlení. Občanská vybavenost v Biskupicích a Jevíčku (vzdáleno 4 km).</p>  <p>Datum aktualizace: 12. 02. 2013 ID zakázky: 313356 Plocha zastavěná: 166 m² Plocha pozemků: 1019 m²</p>	2 495 000 Kč

6.1 GRUBBSŮV TEST

V průběhu tvorby databáze cen někdy dochází k situaci, kdy jsou nejmenší resp. nejvyšší hodnoty příliš odlehlé nebo extrémní. Je tedy důležité tyto extrémní hodnoty objektivně eliminovat. K vyloučení vychýlených hodnot nám slouží statistické testy, a to zejména Grubbsův test či Dean-Dixonův test. V našem případě byl na databázi použit Grubbsův test. Za jeho pomoci byl vždy pro každou oceňovanou nemovitost vybrán soubor deseti objektů ke srovnání. Pokud nastane vyloučení některé hodnoty, čímž je získán nový soubor s jiným rozpětím, je potřeba provést testování opakovaně a postupně tak vyřadit všechny odlehlé hodnoty. [2]

Grubbsův test pro jednotlivé soubory databáze je uveden v příloze č. 8.

7 VÝPOČTY OCEŇOVÁNÍ

V diplomové práci byly použity vybrané metody oceňování rodinných domů. Jedná se o metodu nákladovou (dle platného oceňovacího předpisu), metodu porovnávací (vyhláškou) a pro odhad tržní ceny byla použita metoda přímého porovnání (tzv. nevyhláškou).

Potřebné informace pro oceňování, jako jsou popisy rodinných domů, databáze rodinných domů, najdeme v hlavní části práce v kapitole 5.2 a č. 6. Dalším potřebným dokumentem je projektová dokumentace, která je součástí příloh a byla poskytnuta majiteli rodinných domů. Některé informace byly od majitelů zjišťovány přímo na místním šetření. Pro výpočty byl využit nástroj sady Microsoft a to Microsoft Excel 2007. Výpočty jsou také součástí příloh této práce. Výsledné ceny domů jsou zaokrouhlovány na desítky korun, dílčí výpočty zaokrouhlovány nebyly.

Pro účely diplomové práce byla zjišťována cena vlastního rodinného domu. Předmětem ocenění nebyly pozemky ani venkovní úpravy, jako jsou studna, septik apod., a to z toho důvodu, že se na ně pojištění nemovitosti nevztahuje. Výjimku tvoří terasa a vstupní schodiště, které jsou součástí rodinných domů, resp. jsou s nimi spojeny. Na základě konzultace s finanční poradkyní se očekává, že pojistka tyto součásti nemovitostí pokryje také a proto byly do ocenění zahrnuty. Výpočty venkovních úprav jsou uvedeny v příloze č. 7.

Při oceňování bylo nejprve nutné vypočítat obestavěný prostor každého rodinného domu a také zjistit o jaký typ rodinného domu se jedná. O jaký typ domu se jedná, lze zjistit z oceňovací vyhlášky v příloze č. 6. V diplomové práci, jak je patrné ze zadání, zaujímá každý rodinný dům jiný typ – dům číslo jedna je typu D, tzn. podsklepený se dvěma nadzemními podlažími; dům číslo dva typu A, tzn. nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím; a dům číslo tři je typu B, tzn. nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími. Z toho se nám následně odvíjí základní cena za m^3 obestavěného prostoru. V následujících podkapitolách jsou uvedeny výsledky jednotlivých oceňovacích metod.

7.1 OCEŇOVÁNÍ POMOCÍ NÁKLADOVÉ METODY DLE PLATNÉHO OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

Ocenění rodinných domů nákladovou metodou bylo provedeno pomocí vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění, podle paragrafu 5 a přílohy č. 6.

V první řadě bylo nutné spočítat jednotlivé obestavěné prostory rodinných domů. U žádného rodinného domu nebyla splněna podmínka dosažení více než 1100 m³ obestavěného prostoru. I přesto byl výpočet nákladového ocenění pro srovnatelnost použit. Podle oceňovací vyhlášky byly tyto domy rozděleny do typů – A, B a D, jak již bylo zmíněno výše, a to na základě konstrukce domu, počtu podlaží, dle toho zda je dům podsklepený nebo ne, zda se v něm nachází podkroví a podle tvaru střechy (sklonitá, plochá). K jednotlivým typům jsou přiřazeny základní ceny, které se případně upravují v závislosti na velikosti podkroví. Těmito cenami je násoben vypočtený obestavěný prostor. Pro výpočet opotřebení byl použit lineární způsob. Všechny domy jsou pravidelně udržovány a v dobrém stavu. Ke stanovení nákladové ceny byl také pro každý dům vypočítán koeficient vybavení K₄, zbylé koeficienty byly určeny dle příloh oceňovací vyhlášky.

U objektů v zájmových oblastech nebyl prokázán výskyt radonu, a tudíž jej ve výpočtu neuvažujeme. K nákladové ceně rodinného domu č. 1 je připočítána i zjištěná cena venkovního schodiště a terasy. K ceně rodinného domu č. 3 je také připočítáno vstupní schodiště, které je po stranách obestavěno opěrnými zdmi z lomového kamene. Cena těchto úprav byla počítána dle zákona č. 151/1997 o oceňování podle paragrafu 10, jako venkovní úprava. Jednotlivé výpočty koeficientů K₄ jsou uvedeny v příloze č. 4.

7.1.1 Rekapitulace výpočtů ocenění nákladovou metodou

RD č. 1

Tab. č. 5: Rekapitulace výpočtu nákladové metody RD č. 1

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený, se dvěma NP			
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		typ	D
Střecha			sklonitá
			bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³
			1 900,00
Koeficient využití podkroví		K _{pod}	
			1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K _{pod} x K _{řad}	ZC	Kč/m ³
			1 900,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³
			915,61
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-
			1,00

Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K_i	-	CZ-CC: 111	2,146
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K_p	-		1,198
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		0,99500
Zákl. cena upravená bez K_p	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³		4 057,01
Zákl. cena upravená s K_p	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m ³		4 860,30
Rok odhadu					2013
Rok pořízení					1993
Stáří		S	roků		20
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		100
Opotřebení		O	%		20,00
Výchozí cena		CN	Kč		3 714 636,39
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		3 714 636,39
Odpočet na opotřebení	20,00 %	O	Kč		-742 927,28
Cena po odpočtu opotřebení, bez K_p			Kč		2 971 709,11
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %		Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč		2 971 709,11
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč		3 560 107,51
Cena ke dni odhadu po zaokrouhlení		C_N	Kč		3 560 110,00

Tab. č. 6: Rekapitulace venkovních úprav RD č. 1

Rekapitulace venkovních úprav RD č. 1	
	Kč
Schody před domem	1 260,00
Terasa zezadu domu	23 840,00
Celkem	25 100,00

Tab. č. 7: Výsledná cena zjištěná nákladovou metodou RD č. 1

Cena rodinného domu RD č. 1 celkem	
	Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	3 560 110,00
Cena venkovních úprav	25 100,00
Cena celkem	3 585 210,00

RD č. 2

Tab. č. 8: Rekapitulace výpočtu nákladové metody RD č. 2

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený s jedním NP					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A	nepodsklepený
Střecha				sklonitá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 290,00	
Koeficient využití podkroví		K _{pod}		1,000	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K _{pod} x K _{řad}	ZC	Kč/m ³	2 290,00	
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	900,79
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	0,85	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 111	2,146
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	1,297	
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,04399	
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	4 360,94	
Zákl. cena upravená s K _p	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZCU	Kč/m ³	5 656,14	
Rok odhadu					2013
Rok pořízení					2012
Stáří			S	roků	1
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			lineárně	
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100
Opotřebení			O	%	1,00
Výchozí cena			CN	Kč	3 928 302,92
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	3 928 302,92
Odpočet na opotřebení			O	Kč	-39 283,03
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p				Kč	3 889 019,89
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč	3 889 019,89
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč	5 044 058,80
Cena ke dni odhadu po zaokrouhlení			C_N	Kč	5 044 060,00

Tab. č. 9: Výsledná cena zjištěná nákladovou metodou RD č. 2

Cena rodinného domu RD č. 2 celkem	
	Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	5 044 060,00
Cena celkem	5 044 060,00

RD č. 3

Tab. č. 10: Rekapitulace výpočtu nákladové metody RD č. 3

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený, se dvěma NP					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	B	nepodsklepený
Střecha				sklonitá	s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	1 975,00	
Koeficient využití podkroví			Kpod	1,100	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³	2 172,50	
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	873,54
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,00	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 111	2,146
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	1,120	
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,98500	
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	4 592,25	
Zákl. cena upravená s K _p	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZCU	Kč/m ³	5 143,32	
Rok odhadu					2013
Rok pořízení					1991
Stáří			S	roků	22
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100
Opotřebení			O	%	22,00
Výchozí cena			CN	Kč	4 011 514,07
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	4 011 514,07
Odpočet na opotřebení 22,00 %			O	Kč	-882 533,10
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p				Kč	3 128 980,97
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč	3 128 980,97
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč	3 504 458,69
Cena ke dni odhadu po zaokrouhlení			C_N	Kč	3 504 460,00

Tab. č. 11: Rekapitulace venkovních úprav RD č. 3

Rekapitulace venkovních úprav RD č. 3	
	Kč
Schody před domem	4 670,00
Terasa zezadu domu	11 300,00
Celkem	15 970,00

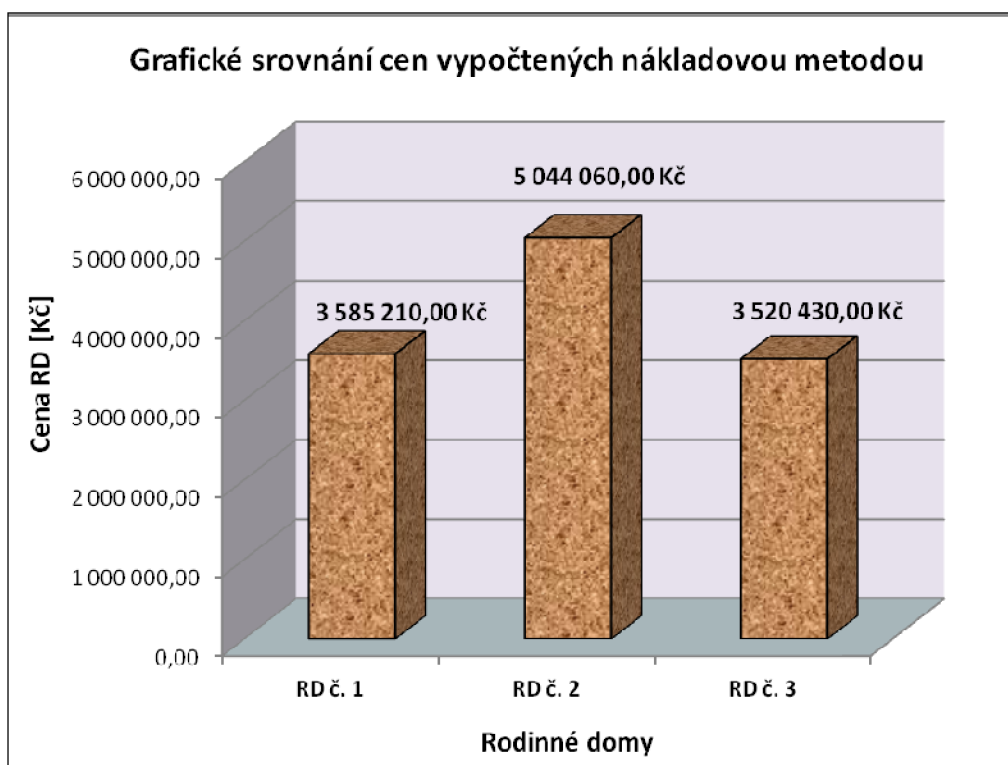
Tab. č. 12: Výsledná cena zjištěná nákladovou metodou RD č. 3

Cena rodinného domu RD č. 3 celkem	
	Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	3 504 460,00
Cena venkovních úprav	15 970,00
Cena celkem	3 520 430,00

Tab. č. 13: Rekapitulace nákladové metody oceňování

Metoda ocenění	Zjištěné ceny rodinných domů (Kč)		
	RD č. 1	RD č. 2	RD č. 3
Nákladová metoda	3 585 210,00	5 044 060,00	3 520 430,00

Graf č. 1: Grafické znázornění cen RD nákladové metody oceňování



U nákladové metody má mimo jiné velký vliv velikost obestavěného prostoru a stáří nemovitosti (a tím její opotřebení). Obestavěné prostory dosahují podobných hodnot, stáří již ne. V případě rodinného domu č. 2 se jedná o moderní novostavbu, čemuž odpovídá také nejvyšší cena.

7.2 OCEŇOVÁNÍ POROVNÁVACÍ METODOU (VYHLÁŠKOVÁ)

Cena rodinných domů zjištěná touto metodou je stanovena dle paragrafu 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při samotném oceňování postupujeme pomocí jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění, podle paragrafu 26a a příloh č. 18a a č. 20a. Všechny rodinné domy splňují podmínku obestavěného prostoru a tou je, že jejich obestavěný prostor nepřesahuje 1100 m³.

Metoda zohledňuje tyto hlavní aspekty – trh s nemovitostmi v dané lokalitě, poloha nemovitosti a typ konstrukce s vybavením jednotlivých rodinných domů. Nejprve byla u každého rodinného domu stanovena indexovaná průměrná cena za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 20a, tab. 1. Následně se vypočítal koeficient cenového porovnání I podle § 26a, odst. 2.

U indexu trhu I_T byla v položce číslo jedna nastavena pro všechny případy stejná hodnota situace na dílčím trhu a to, že nabídka odpovídá poptávce. Celkový index trhu je pro rodinný dům č. 1 a č. 3 roven 1,00. Pouze v případě domu č. 2 vyšla tato hodnota 0,95 a to v závislosti na negativním vlivu právních vztahů na prodejnost, z důvodu hypotečního úvěru a zástavního práva na nemovitosti.

Pro index polohy byly využity dvě tabulky přílohy č. 18 a to tabulka č. 4 (pro obce do 2000 obyvatel včetně, kromě obcí v okresech Praha-východ a Praha-západ) a tabulka č. 5 (pro obce s více jak 2000 obyvateli kromě všech obcí v okresech Praha-východ a Praha-západ a kromě vyjmenovaných měst v tab. č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a). Index polohy nemovitosti vyšel u jednotlivých domů následovně:

$$\text{RD č. 1: } I_p = 1,16$$

$$\text{RD č. 2: } I_p = 0,94$$

$$\text{RD č. 3: } I_p = 0,92$$

Mezi faktory ovlivňující výsledný index polohy patří například význam obce (z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského), poloha nemovitosti v obci, okolní zástavba, občanská vybavenost, ale také nezaměstnanost, obyvatelstvo nebo jiné neuvedené vlivy snižující či zvyšující vlastní cenu nemovitosti. Z výsledků indexů polohy je zřejmé, že ve městech (v našem případě ve městě Letovice) jsou tyto faktory podstatně vyšší, nežli je tomu u malých, odlehlých vesnic.

Index konstrukce a vybavení I_V vychází pro všechny rodinné domy z tabulky č. 2 přílohy č. 20a. Pomocí této tabulky se hodnotí znaky jako typ a druh stavby (zda je dům podsklepený či ne, o jaký typ střechy se jedná – sklonitá nebo plochá, zda je dům samostatně stojící a podobně). Dále se hodnotí znaky samotných konstrukčních prvků (provedení a tloušťka obvodových stěn, podlažnost), následuje napojení na inženýrské sítě, způsob vytápění, vybavení a příslušenství domu, provedení venkovních úprav, vedlejší stavby u domu, pozemky ve funkčním celku se stavbou, jiná neuvedená kritéria snižující či zvyšující cenu nemovitosti a také celkový stavebně-technický stav objektu. Výpočet podlažnosti jednotlivých domů je uveden v příloze č. 3 (spolu s obestavěným prostorem).

U RD č. 2, je tento index výrazně vyšší oproti ostatním a to z důvodu vybavení rodinného domu, především pak z důvodu vybudovaných solárních panelů umístěných na střeše nemovitosti. Výsledný index konstrukce a vybavení každé nemovitosti je následující:

$$\text{RD č. 1: } I_V = 1,0815$$

$$\text{RD č. 2: } I_V = 1,5625$$

$$\text{RD č. 3: } I_V = 0,9261$$

Celkový koeficient cenového porovnání I pro jednotlivé rodinné domy:

$$\text{RD č. 1: } I = 1,255$$

$$\text{RD č. 2: } I = 1,395$$

$$\text{RD č. 3: } I = 0,852$$

Tímto koeficientem byla upravena indexovaná průměrná cena, čímž dostáváme cenu upravenou. Cenou upravenou následně násobíme obestavěný prostor každého domu a tím získáme výslednou cenu stavby. Kompletní výpočet jednotlivých rodinných domů této metody je uveden v příloze č. 5. Rekapitulace je uvedena v následující podkapitole.

7.2.1 Rekapitulace výpočtů ocenění porovnávací metodou dle vyhlášky

Tab. č. 14: Rekapitulace výpočtu porovnávací (vyhláškové) metody RD č. 1

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Obec (dle katastrálního území)	Letovice				
Okres	Blansko	Počet obyvatel:	6 781		
Kraj	Jihomoravský	Skupina obcí podle počtu obyvatel:			
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20a, tab. 1	IPC	3 459	Kč / m ³	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2		$I = I_T \times I_P \times I_V$			1,255
Cena upravená	CU	$= IPC \times I$		Kč/m ³	4 339,45
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m ³)	915,61		
Cena stavby	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	3 973 244,64
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	3 973 250,00

Tab. č. 15: Rekapitulace výpočtu porovnávací (vyhláškové) metody RD č. 2

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Obec (dle katastrálního území)	Uhřetice u Boskovic				
Okres	Blansko	Počet obyvatel:	288		
Kraj	Jihomoravský	Skupina obcí podle počtu obyvatel:			
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20a, tab. 1	IPC	3 286	Kč / m ³	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2		$I = I_T \times I_P \times I_V$			1,395
Cena upravená	CU	$= IPC \times I$		Kč/m ³	4 585,00
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m ³)	900,79		
Cena stavby	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	4 130 131,71
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	4 130 140,00

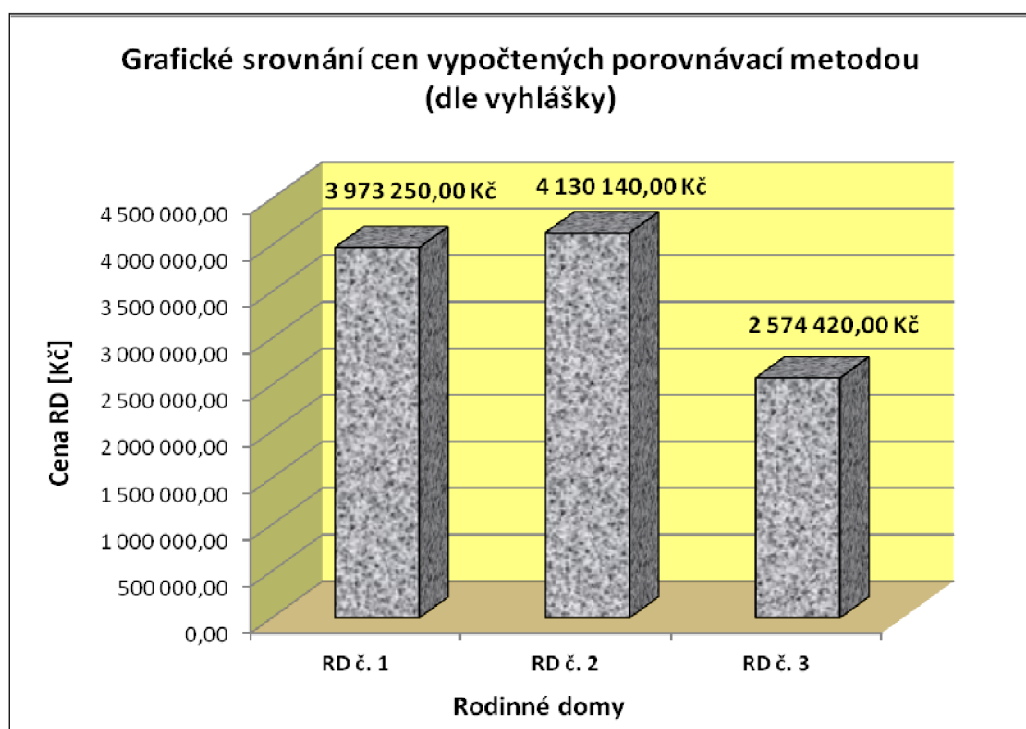
Tab. č. 16: Rekapitulace výpočtu porovnávací (vyhláskové) metody RD č. 3

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Obec (dle katastrálního území)	Svárov u Velkých Opatovic				
Okres	Blansko	Počet obyvatel (Vel. Opatovice):	3 956		
Kraj	Jihomoravský	Skupina obcí podle počtu obyvatel:			
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20a, tab. 1	IPC	3 459	Kč / m ³	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2		$I = I_T \times I_P \times I_V$			0,852
Cena upravená	CU	= IPC × I		Kč/m ³	2 947,11
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m ³)	873,54		
Cena stavby	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	2 574 418,04
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	2 574 420,00

Tab. č. 17: Rekapitulace porovnávací (vyhláskové) metody oceňování

Metoda ocenění	Zjištěné ceny rodinných domů (Kč)		
	RD č. 1	RD č. 2	RD č. 3
Porovnávací (dle vyhlášky)	3 973 250,00	4 0130 140,00	2 574 420,00

Graf č. 2: Grafické znázornění cen RD porovnávací (vyhláskové) metody oceňování



7.3 OCEŇOVÁNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ (NEVYHLÁŠKOVÁ)

Tento způsob oceňování nemovitostí se také nazývá komparativní (srovnávací) a odráží aktuální situaci na trhu. Vychází z porovnání oceňované nemovitosti se srovnatelnými nemovitostmi v dané lokalitě. Bylo proto nutné vytvořit výše zmíněnou databázi nemovitostí a na jejím základě bylo samotné ocenění provedeno. Srovnatelné nemovitosti by měli vycházet ze známých realizovaných respektive inzerovaných prodejů.

Databáze byla vytvořena na základě internetové inzerce. Inzerované ceny nemovitostí byly nejprve násobeny koeficientem redukce s ohledem na pramen ceny. Při metodě porovnávání se dále využívají koeficienty odlišnosti, označovány písmeny K. Index odlišnosti je pak součinem zvolených koeficientů, kterým se následně násobí cena upravená po redukcii na pramen ceny. Tím dostáváme pro každý objekt upravenou cenu. Tyto ceny se zprůměrují a tím dostáváme průměrnou cenu oceňovaného rodinného domu. Z databáze je také vypočítána směrodatná odchylka. Pro srovnání byly použity tyto koeficienty odlišnosti:

– koeficient polohy, velikosti rodinného domu, garáže, stavu a vybavení, velikosti pozemků, dopravní dostupnost a úvaha znalce.

Kompletní výpočty oceňování a také tabulky souborů o 10 ti vybraných nemovitostech ke srovnání pro každý oceňovaný dům jsou uvedeny v příloze č. 6. Tabulka souborů vybraných nemovitostí obsahuje vždy stručný výtah základních údajů (jako jsou čísla objektu z databáze, počet obytných prostor, zastavěná plocha, velikost pozemků a lokalita). V níže uvedené podkapitole je k dispozici rekapitulace.

7.3.1 Rekapitulace výpočtů ocenění metody přímého porovnání (nevyhlášková)

Rodinný dům č. 1

Z databáze nemovitostí byly ke srovnání pro rodinný dům č. 1 vybrány následující objekty: číslo objektu – 3, 4, 5, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18.

Tab. č. 18: Rekapitulace výpočtu porovnávací (nevyhláškové) metody RD č. 1

Celkem průměr (ceny oceňovaného objektu)	Kč	2 398 294,00
Směrodatná odchylka	Kč	453 248,00
Průměr bez směrodatné odchylky	Kč	1 945 046,00
Průměr se směrodatnou odchylkou	Kč	2 851 542,00
Odhad ceny objektu	Kč	2 400 000,00

Rodinný dům č. 2

Z databáze nemovitostí byly ke srovnání pro rodinný dům č. 2 vybrány následující objekty: číslo objektu – 5, 6, 7, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 20.

Tab. č. 19: Rekapitulace výpočtu porovnávací (nevyhláškové) metody RD č. 2

Celkem průměr (ceny oceňovaného objektu)	Kč	2 617 666,00
Směrodatná odchylka	Kč	385 564,00
Průměr bez směrodatné odchylky	Kč	2 232 103,00
Průměr se směrodatnou odchylkou	Kč	3 003 230,00
Odhad ceny objektu	Kč	2 620 000,00

Rodinný dům č. 3

Z databáze nemovitostí byly ke srovnání pro rodinný dům č. 3 vybrány následující objekty: číslo objektu – 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 13, 15.

Tab. č. 20: Rekapitulace výpočtu porovnávací (nevyhláškové) metody RD č. 3

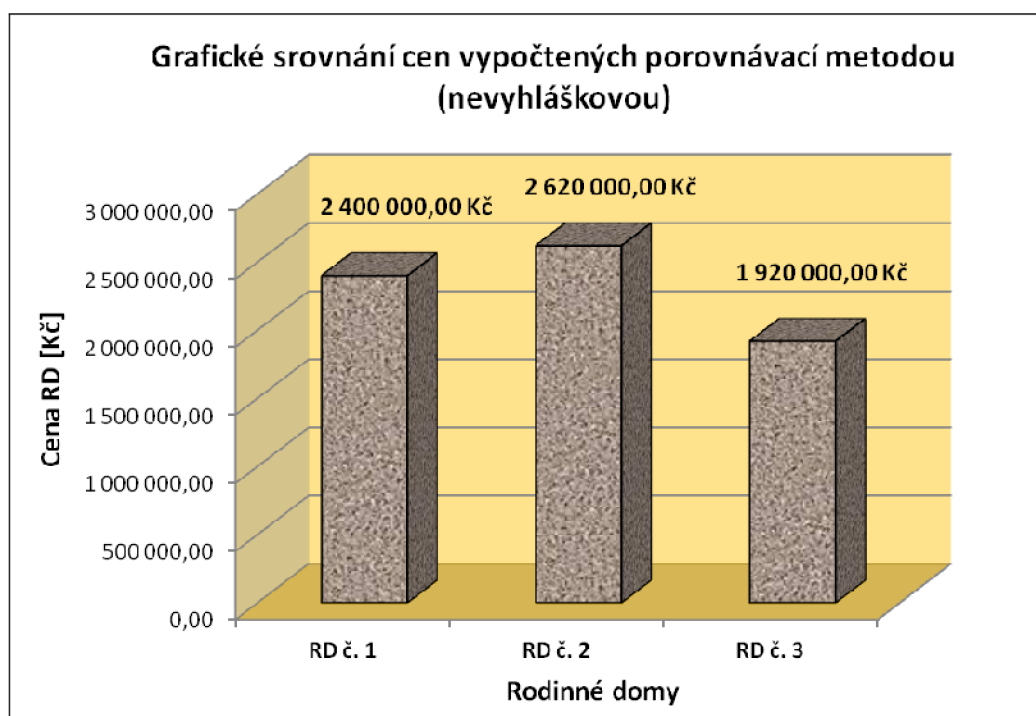
Celkem průměr (ceny oceňovaného objektu)	Kč	1 919 409,00
Směrodatná odchylka	Kč	423 532,00
Průměr bez směrodatné odchylky	Kč	1 495 878,00
Průměr se směrodatnou odchylkou	Kč	2 342 941,00
Odhad ceny objektu	Kč	1 920 000,00

Výsledné tržní ceny jednotlivých domů:

Tab. č. 21: Rekapitulace porovnávací (nevyhláškové) metody oceňování

Metoda ocenění	Zjištěné ceny rodinných domů (Kč)		
	RD č. 1	RD č. 2	RD č. 3
Porovnávací (nevyhlášková)	2 400 000,00	2 620 000,00	1 920 000,00

Graf č. 3: Grafické znázornění cen RD porovnávací (nevyhláškovou) metodou



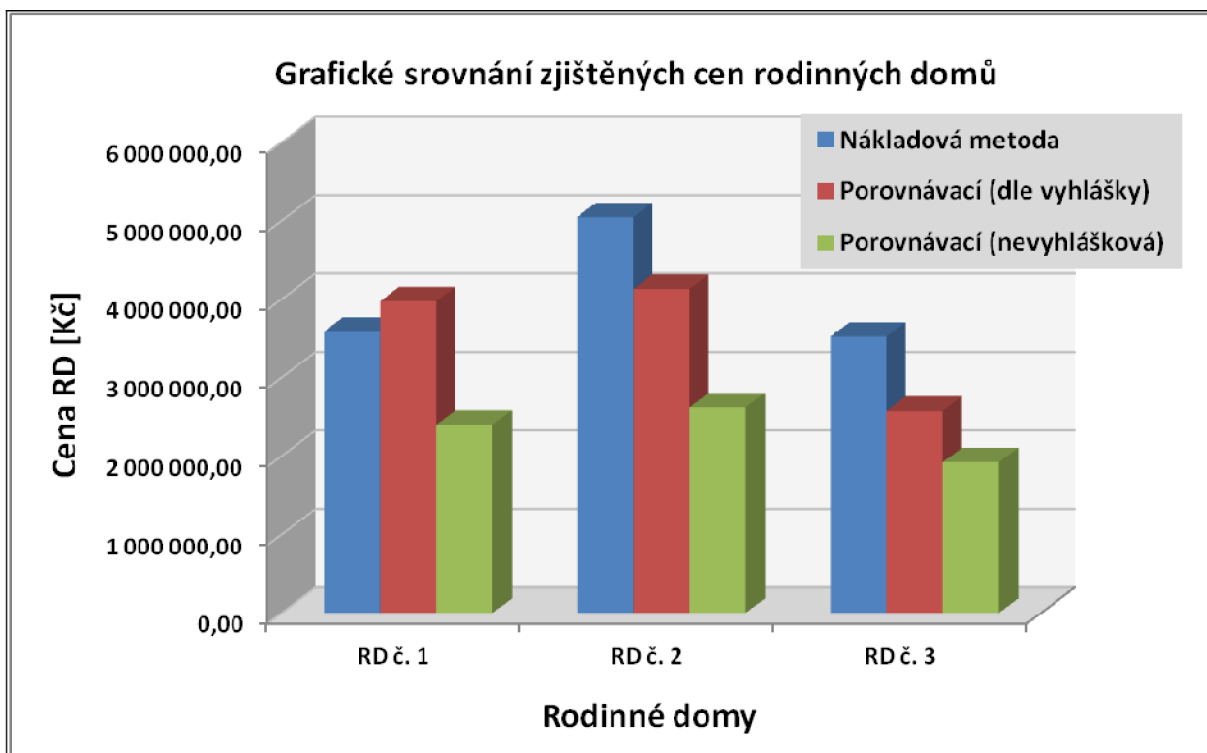
7.4 SROVNÁNÍ OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

Následuje rekapitulace a srovnání vypočtených cen u jednotlivých rodinných domů. Pro výpočet cen byly použity tři metody – nákladová (dle platného oceňovacího předpisu), porovnávací (vyhlášková) a metoda přímého porovnání (nevyhlášková), více níže uvedená tabulka.

Tab. č. 22: Srovnání cen oceňovaných nemovitostí

SROVNÁNÍ CEN RODINNÝCH DOMŮ			
METODA OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ (KČ)		
	RD č. 1	RD č. 2	RD č. 3
Nákladová metoda	3 585 210,00	5 044 060,00	3 520 430,00
Porovnávací (dle vyhlášky)	3 973 250,00	4 130 140,00	2 574 420,00
Porovnávací (nevyhlášková)	2 400 000,00	2 620 000,00	1 920 000,00

Graf č. 4: Grafické srovnání zjištěných cen RD



Z grafického vyjádření vyplývá, že téměř u všech rodinných domů je zjištěná cena nejvyšší při ocenění nemovitosti nákladovým způsobem. Pouze v případě RD č. 1 je cena stanovena porovnávacím způsobem dle vyhlášky mírně vyšší než cena nákladová. Je vidět, že dále chronologicky dochází k poklesu ceny zjištěné přímým porovnáním oproti ceně zjištěné metodou porovnávací podle vyhlášky, a to u všech rodinných domů.

Cena nemovitostí je ovlivňována celou řadou různých vlivů. Obecně především platí, že mezi nejzásadnější faktory ovlivňující cenu nemovitosti patří poloha, velikost nemovitosti a pozemků tvořících funkční celek s touto nemovitostí; v individuálních případech ještě také venkovní úpravy či vybavení (v případě nadstandardních či podstandardních prvků vybavení a konstrukcí).

8 POJIŠTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ

8.1 OCEŇOVÁNÍ STAVEB Z POHLEDU POJIŠŤOVEN A BANK

Pojišťovna obvykle kalkuluje u staveb hodnotu počítanou nákladovým způsobem, jelikož cílem posudku je zjistit závěr „za kolik lze stavbu znovu postavit“. Tyto posudky se zpracovávají nejčastěji až při samotné realizaci rizika a vzniklé pojistné události u škodového typu pojištění. Je důležité zdůraznit, že nákladová kalkulace škody není vždycky rovna výslednému pojistnému plnění. Vždy záleží na několika faktorech, které toto mohou ovlivnit. Mezi ně patří například typ škodného pojištění (ryzí zájmové, na první riziko, na plnou hodnotu), sjednaná pojistná částka či spoluúcast. [26]

Naproti tomu *banku* u nemovitosti především zajímá tržní výnosová hodnota a z ní odvozená zástavní hodnota za účelem případného zpeněžení zástavy. Banka poskytující hypotéky tak potřebuje znát zástavní hodnotu nemovitosti, kterou lze definovat jako tržní hodnotu nemovitosti s prodejní cenou realizovatelnou kdykoliv (trvale udržitelná hodnota). Zatímco klasická tržní hodnota nemovitosti udává předpokládanou prodejní cenu pouze k datu, ke kterému je ocenění vyhotoveno. [26]

8.2 POJISTNÁ SMLOUVA

Jak již bylo zmíněno, pro výpočet pojištění nemovitostí byla vybrána společnost Allianz. Navštívil jsem oblastní ředitelství Brno, se sídlem na Čechyňské 23, kde se mě ujala finanční poradkyně paní Ing. Vendula Kovářiková. Finanční poradkyně mi poskytla ohledně dané problematiky odborný výklad a zodpověděla dotazy. Posléze jsme společně připravili návrhy pojistných smluv. Pojištění majetku se člení do tří částí a to pojištění nemovitosti, pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti občanů. V diplomové práci je zjišťována cena nemovitosti, a proto byl dále vytvořen návrh pojištění pouze na samotnou stavbu, nikoliv na vybavení domácnosti. Movitý majetek je pojišťován v rámci domácnosti. Detailní vyplnění potřebných údajů pojistné smlouvy je rozepsáno v následujících odstavcích.

Při sepsání pojistné smlouvy a výpočtu pojištění nemovitosti je nutné uvést celou řadu základních údajů. Tyto důležité údaje lze rozdělit do několika sekcí. Ještě před tím, je však potřeba uvést, zda se jedná o trvale nebo rekreačně obývanou nemovitost. V našem případě se

jedná o trvale obývané nemovitosti. Pokud by byla nemovitost více než 184 dní v roce opuštěná, byla by označována jako rekreačně obývaná.

První sekcí jsou základní informace o klientovi a tedy nadefinování pojistného vztahu. Důležitým údajem při vyplňování pojistné smlouvy je uvedení informací o pojistníkovi (adresa, jméno, příjmení, atd.), tedy osobě uzavírající smluvní vztah s pojistitelem, v našem případě s Allianz pojišťovnou. Dále se v této sekci uvádí, kdo je pojištěný, resp. na koho se uzavřená smlouva vztahuje a komu tedy bude v případě škody vyplaceno pojistné plnění. Pojištěný bývá zpravidla totožný s pojistitelem.

Ve druhé sekci se vyplňují potřebné údaje ohledně vlastní nemovitosti a výběru pojištěných rizik. Tato část se skládá z několika menších „záložek“.

V záložce předmětu pojištění se uvádí typ nemovitosti (rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, bytový dům, chata a další). V našem případě se tedy jedná o rodinný dům. Dále se uvádí stav nemovitosti – dokončená stavba, což platí pro všechny nemovitosti, zda byla provedena nějaká rekonstrukce a zároveň rok uvedení do provozu (případně rok celkové rekonstrukce). Za další se vymezí vztah pojištěného k předmětu pojištění a také zda byla provedena prohlídka nemovitosti. V případě našich nemovitostí prohlídka provedena byla a všichni pojištění jsou zároveň vlastníky rodinných domů.

V druhé záložce, kterou jsou informace o tom, zda stavba vykazuje některé technické či stavební nedostatky. Mezi tyto nedostatky patří například sedání zdiva, trhliny ve zdivu, výrazná vlhkost, hniloba krovu, deformace stropních konstrukcí a podobně. Ani jeden z vybraných rodinných domů žádné takovéto, či jiné, stavebně technické nedostatky nevykazuje.

V následující části se určuje adresa a povodňová zóna, ve které se rodinný dům nachází. Povodňová zóna je zjišťována pomocí geografického informačního systému. Systém nabízí tři možné zóny (pod písmeny A, B, C). Od nejnižší po nejvyšší riziko nebezpečí povodně. Opět máme všechny nemovitosti ve stejné kategorii a tou je zóna A, resp. zóna s nejnižším rizikem povodně. Zároveň se tu pro klienta nabízí možnost úplného vyloučení rizika nebezpečí povodně v dané lokalitě. Avšak nutno podotknout, že v takovém případě není případná škoda vzniklá z tohoto rizika hrazena vůbec.

Jako další důležitou záložkou je uvedení samotných výměr nemovitostí, resp. celkové započitatelné plochy a výpočet pojistné částky. U výměr se jedná o zastavěnou plochu jednotlivých podlaží (sklepu/suterénu, přízemí, jednotlivých pater a obytného podkroví)

v metrech čtverečních. Do započitatelné plochy se podle sdělení finanční poradkyně nezapočítává plocha balkonu ani terasy a u obytného podkroví se bere v úvahu jen podlahová plocha tohoto podkroví. Toto je případ rodinného domu č. 3, kde je podlahová plocha obytného podkroví rovna 39 m² (viz. příloha č. 3.3). Zde se také vybere, zda je dům využíván k podnikatelské činnosti či není (v našem případě nejsou), dále se zvolí varianta sklonité či ploché střechy a kvalita provedení celkového rodinného domu (v rozmezí od minimálního až po luxusní provedení). Oceňované nemovitosti jsou běžného provedení, novostavba je pak vyššího provedení. Z výše uvedených údajů se již vypočítá doporučená pojistná částka za hlavní stavbu, resp. rodinný dům. Zde je také možné, v případě vybudování, připočtení nákladů fotovoltaické elektrárny, a tím její připojištění. V takovém případě je pojistná částka o tyto náklady navýšena. Toto se přímo týká oceňovaného rodinného domu č. 2 v Uhřicích. Jedná se tedy o doporučené pojistné částky, ze kterých jsme při vlastním pojištění vycházeli.

Následuje výpočet pojistného, tedy částky, kterou hradí pojistitel za poskytnutou pojistnou ochranu. Zde nastává výběr konkrétního „balíčku“ rozsahu pojištění. Na výběr máme ze tří variant – Normal, Optimal, Exkluziv (viz podkapitola 3.5.2). U všech oceňovaných nemovitostí byla vybrána varianta nejširšího rozsahu pojistného krytí, a to varianta Exkluziv, pro pokrytí veškerých možných rizik (totální škody). K tomu je možné navíc využít připojištění proti krádeži stavebního materiálu, mechanismů apod. Dále také doplňkové pojištění či navýšení limitů pojistného plnění (např. na vedlejší stavby, různé reklamní tabule apod.), čehož nebylo pro potřeby diplomové práce využito.

Za další je možnost nastavení spoluúčasti a bezeškodného průběhu a tím pádem využití některých slev. Allianz pojišťovna má u pojištění nemovitosti na výběr ze čtyř typů spoluúčasti (žádná, 3 000 Kč, 5 000 Kč a 10 000 Kč). Z informací finanční poradkyně se téměř nejčastěji využívá spoluúčast 5 000 Kč, za kterou je z pojistného připsána sleva 10 %. Další výraznou slevu mohou klienti získat za bezeškodný průběh trvání smlouvy pojištění nemovitosti, a to v poměru 5 % za každý bezeškodný rok, nejvíce však 30 %. V rámci zjištění reálné částky pojistného byly tyto slevy využity. Tedy byla nastavena spoluúčast na 5 000 Kč a bezeškodný průběh na šest let. Pouze u rodinného domu č. 2 (Uhřice) mohl být nastaven bezeškodný průběh pouze na jeden rok (pozn. kolaudace 2012) a tedy využita sleva 5 %. Pokud má klient u pojišťovny více pojistek, pak se může ještě cena snížit využitím individuální slevy právě v rámci propojištěnosti.

Ve smlouvě dále následuje pojištění domácnosti a odpovědnosti za škodu, což ale v našem případě není aktuální téma a proto toto vynecháme. Na konci se dostáváme

k jakémusi souhrnu, kde je navíc možnost výběru způsobu a frekvence placení. Nejčastěji bývá nastavována frekvence pojistného období na roční, což bylo použito i v našem případě.

Jednotlivé návrhy pojistných smluv, s vyplněnými potřebnými údaji, jsou součástí přílohy č. 9. Součástí přílohy jsou zároveň pro zajímavost doložené limity pojistného plnění některých pojistných nebezpečí. V níže uvedené tabulce je souhrn pojistných částek jednotlivých nemovitostí a zároveň pro informaci výše jejich ročního pojistného.

Tab. č. 23: Rekapitulace pojištění

REKAPITULACE POJIŠTĚNÍ			
	RD č. 1	RD č. 2	RD č. 3
	(Kč)	(Kč)	(Kč)
Pojistné (roční)	4 139,00	7 730,00	4 016,00
Doporučené pojistné částky	3 650 157,00	5 022 560,00	3 541 385,00

8.3 VYHODNOCENÍ POJISTÉHO KRYTÍ V PŘÍPADĚ TOTÁLNÍ ŠKODY

Předmětem práce bylo nejen zjištění ceny rodinných domů dle oceňovacích metod, ale také vyhodnocení, zda pojistná částka jednotlivých nemovitostí pokryje jejich případnou totální škodu, která by mohla nastat do pěti let, čímž by zároveň zajistila náklady na srovnatelné bydlení. Obecně je doporučeno pojistné krytí pravidelně aktualizovat. Pojišťovny nabízí automatické roční aktualizování (tzv. indexování) pojistné částky z důvodu inflace, respektive z důvodu zachování pojistné hodnoty nemovitosti a tím i pojistného krytí. S tím však současně dochází k navyšování samotného pojistného. Lidé však tuto možnost většinou nevyužívají a to právě z důvodu každoročního navyšování pojistného. Preferují proto spíše individuální přepočtení pojistného krytí (po určité době) na vlastní vyžádání. Dle sdělení finanční poradkyně, ale i ze zpravodajství, není výjimkou, že dochází k situacím, kdy lidé na tuto aktualizaci úplně zapomínají anebo jim tohle nepřipadá důležité a jednoduše to nechtějí řešit. Pak ovšem dochází k situacím, kdy je nemovitost podpojištěna a v takovém případě

zcela jistě totální škoda nemůže být pokryta. V diplomové práci byl zvolen časový úsek pěti let. Za toto období se hodnota nemovitosti většinou výrazným způsobem nezmění a zároveň jej považujeme za kompromis mezi doporučením pojišťovny a potřebami klienta. Tento předpoklad byl víceméně potvrzen oslovenou poradkyní.

Při samotném srovnání vychází nejlépe zjištění ceny nákladovým způsobem, jak bylo zmíněno výše. Cena nemovitosti zjištěná nákladovým způsobem se nejvíce blíží hodnotě, za kterou je reálné nemovitost znovu vystavět a zajistit tak srovnatelné bydlení. Pojistná částka se velice podobá ceně určené tímto způsobem. Jak si můžeme všimnout v tabulce č. 24 například v případě rodinného domu číslo tři, je cena zjištěná nákladovým způsobem 3 520 430,00 Kč a pojistná částka nastavena dle pojišťovny 3 541 385,00 Kč. V tomto případě je rozdíl pouze necelých 22 000 Kč, což je vzhledem k výši celkové ceny nemovitosti zanedbatelné. Podobně je tomu v případě rodinného domu č. 2, kde je dokonce výsledná cena nemovitosti ještě vyšší. V případě cen zjištěných porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky můžeme zaznamenat v některých případech výrazné kolísání oproti metodě nákladové.

Ovšem i Allianz má své limity co se týče spodní hranice pojistných částek. Dle konzultace s poradkyní a přímou ukázkou výpočtu (této minimální částky) v systému vyplynulo, že v případě sjednání pojistné smlouvy pro cenu zjištěnou přímým porovnáním (nevyhláškovým způsobem) by nebylo možné pojistku sjednat a to z důvodu nedosažení této minimální vypočtené pojistné částky. Stejně tomu tak je v případě porovnání dle vyhlášky u rodinného domu č. 3. Pojišťovna by takovéto nastavení vnímala jako podpojištění nemovitosti a standardním způsobem by již takovou smlouvu nesjednala. V tabulce níže jsou zároveň tyto minimální pojistné částky uvedeny také.

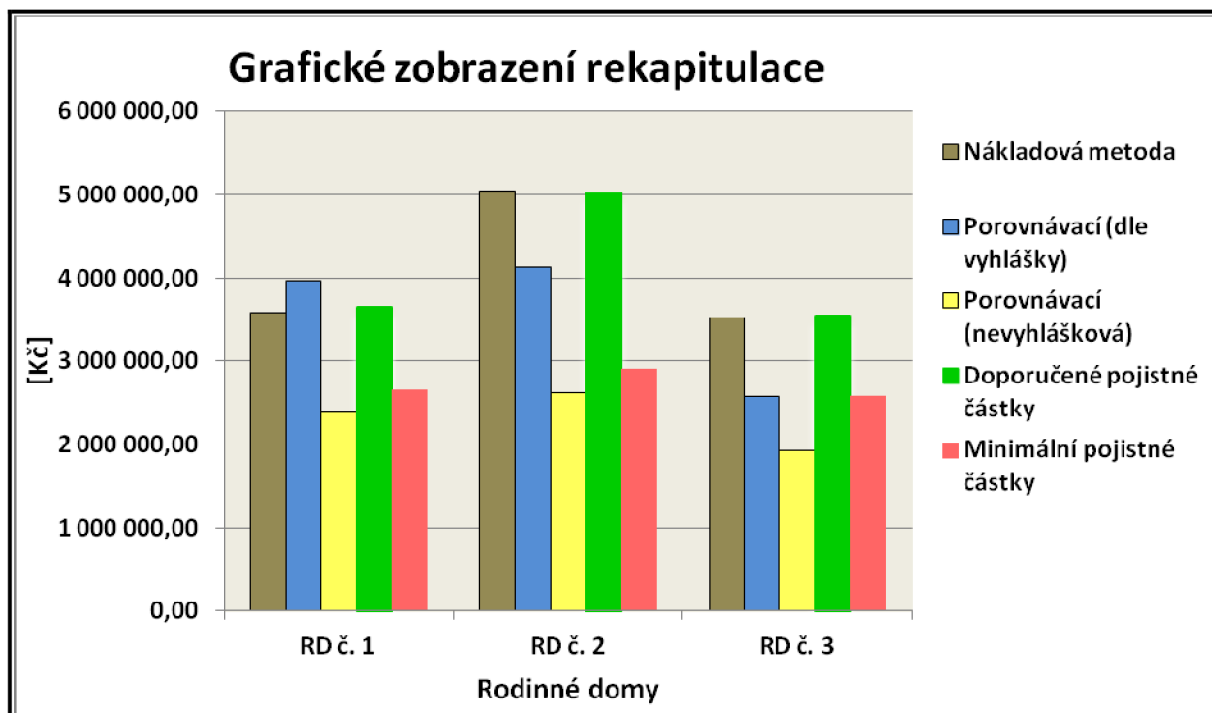
Nehledě na tento fakt, lze konstatovat, že doporučené pojistné částky jsou v našem případě vyšší než ceny, zjištěné vybranými metodami oceňování, s výjimkou porovnávací vyhláškové metody u RD č. 1, a tím vyhoví zajištění pokrytí zmiňovaného rizika totální škody u všech oceňovaných nemovitostí.

Jak již bylo zmíněno, nejlépe vypovídající je cena zjištěná nákladovým způsobem, a proto můžeme konstatovat, že ve všech případech jsou doporučené pojistné částky vyhovující.

Tab. č. 24: Srovnání pokrytí totální škody

SROVNÁNÍ POKRYTÍ TOTÁLNÍ ŠKODY			
METODA OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ (KČ)		
	RD č. 1	RD č. 2	RD č. 3
Nákladová metoda	3 585 210,00	5 044 060,00	3 520 430,00
Porovnávací (dle vyhlášky)	3 973 250,00	4 130 140,00	2 574 420,00
Porovnávací (nevyhláškovaná)	2 400 000,00	2 620 000,00	1 920 000,00
Minimální pojistné částky	2 650 500,00	2 915 600,00	2 582 400,00
Doporučené pojistné částky	3 650 157,00	5 022 560,00	3 541 385,00
Vyhovující / nevyhovující	vyhovující	vyhovující	vyhovující

Graf č. 5: Srovnání pokrytí totální škody



ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá zjištěním ceny tří rozdílných typů rodinných domů a především posouzením, zda sjednaná pojistná smlouva pro každou nemovitost zvlášť pokryje její případnou totální škodu. Pro ocenění byly vybrány rodinné domy z lokality Letovice a okolí v okrese Blansko. První nemovitostí je řadový dům, který se nachází přímo ve městě Letovice a jedná se o podsklepenou nemovitost se dvěma nadzemními podlažími a sklonitou střechou. Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), je zařazen do kategorie typu D. Druhou oceňovanou nemovitostí je samostatně stojící rodinný dům v obci Uhřice u Boskovic, který dle vyhlášky spadá do kategorie typu A (přízemní, nepodsklepený, bez podkroví a se sklonitou střechou). Třetím posuzovaným rodinným domem je samostatně stojící dům v obci Svárov. Tato obec je jednou ze šesti přidružených částí města Velké Opatovice. Zmíněný rodinný dům není podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a podkroví, jde tedy o typ domu s označením B.

Práce je rozdělena na dvě části. V první, teoretické, části je zmíněna právní úprava a základní terminologie v oceňování nemovitostí a pojišťovnictví. Pro pojištění rodinných domů byla vybrána společnost Allianz pojišťovna, která je v práci také zmíněna. Předmětem pojištění byla pouze nemovitost, movitý majetek je pojišťován v rámci pojištění domácnosti. Dále jsou tu uvedeny vybrané metody oceňování, potřebné podklady k oceňování a nechybí také specifikace jednotlivých lokalit a rodinných domů. Součástí teoretické části je i shrnutí situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti. Druhou částí je část praktická, kde se již zabýváme samotným výpočtem cen rodinných domů a přípravou pojistné smlouvy, na jejímž základě získáme pojistné částky nemovitostí.

V České republice existují dva hlavní přístupy oceňování nemovitostí, kterými jsou administrativní a tržní oceňování. V diplomové práci byly použity jen některé vybrané metody z těchto přístupů oceňování rodinných domů. V případě administrativního oceňování se jednalo o metodu nákladovou (dle platného oceňovacího předpisu), metodu porovnávací (vyhláškovou) a pro odhad tržní ceny byla použita metoda přímého porovnání (nevyhlášková). Pro odhad tržní ceny byla vytvořena databáze srovnatelných nemovitostí v zájmovém území. Pro každý oceňovaný rodinný dům bylo z této databáze vybráno ke srovnání deset objektů.

Hlavním cílem práce bylo zjistit, zda vypočtená pojistná částka u vybrané pojišťovací společnosti pro jednotlivé rodinné domy pokryje jejich případnou totální škodu, která by

mohla nastat do pěti let. Vypočtené pojistné částky jsou částkami doporučenými, jichž by se měl klient při sjednání pojištění držet. Při samotném srovnání vychází tedy nejlépe zjištění ceny nákladovým způsobem a to z toho důvodu, že se nejvíce blíží hodnotě, za kterou je reálné nemovitost znovu postavit a zajistit tak srovnatelné bydlení. Doporučená pojistná částka vychází téměř u všech nemovitostí o něco málo vyšší než je cena zjištěná nákladovým způsobem. Pouze u rodinného domu číslo dva tato doporučená částka vychází o něco níže. Konkrétně se jedná o necelých 22 000 Kč, což vzhledem k celkové ceně nemovitosti a k faktu, že při samotném pojistném plnění je likvidace pojistné události ovlivněna více faktory a ne vždy tak dochází k proplacení plné výše škody, můžeme tuto odchylku považovat za zanedbatelnou. V případě cen zjištěných porovnávacím způsobem podle vyhlášky zaznamenáváme výrazné kolísání oproti metodě nákladové. Co se týče tržního způsobu oceňování, zde by doporučená pojistná částka pokrytí případné totální škody také vyhověla, avšak v tomto případě se dostáváme do problému s podpojištěním nemovitosti a standardním způsobem by u společnosti Allianz takovouto pojistku nebylo možné sjednat.

Závěrem lze tedy shrnout, že pokud se budeme držet vypočtených doporučených pojistných částek společností Allianz pojišťovny, pak jsou tyto pojistné smlouvy schopné pokrýt riziko případné totální škody u všech zadaných rodinných domů ve zmíněné lokalitě, a tím zajistit náklady na srovnatelné bydlení.

POUŽITÁ LITERATURA

Odborná literatura

- [1] ALLIANZ POJIŠŤOVNA, a.s. *Pojištění majetku a odpovědnosti občanů – Pojistné podmínky č. 1/11 (2011)*.
- [2] BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, A.; FIALA, J. a kolektiv. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
- [4] BRADÁČ, A.; FIALA, J. ; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha : Linde Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [5] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P. a kolektiv. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [6] BARTOŠEK, A.; JORDÁN, R. *Velkoopatovicko: učebnice pro základní školy*. 1. vydání. Blansko : SHR Blansko, 1999, 110 s.
- [7] ČEJKOVÁ, V.; MARTINOVIČOVÁ, D. *Pojišťovnictví*. 1. vydání. Brno : Zdeněk Novotný, Brno, 2003. 133 s. ISBN 80-214-2404-4
- [8] GAJDOVÁ, K.; SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích*. 1. vydání. Praha : České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2009. 145 s. ISBN 978-80-01-04290-8.
- [9] HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0
- [10] HÜTTER, D.; NOVOTNÝ, J.; NEŠPORKOVÁ, R. *Základy oceňování majetku*. 1. vydání. Ostrava : Vysoká škola podnikání a.s. v Ostravě, 2008. 93 s. ISBN 978-80-7410-007-9.
- [11] KLEIN, Š.; KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vydání. Praha : Grada Publishing, a.s., 2009, 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.

Právní předpisy

- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [13] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
- [15] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [16] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [18] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [19] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- [20] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

- [21] *Aktuality ČR* [online], 2009-2013 [cit. 2013-01-19]. Dostupné z: <<http://www.regiony-cr.cz/view.php?cislocclanku=2010120772-pozar-zachvatil-cely-dum-v-obci-solopisky-a-zapricinil-i-sesuv-zeminy&rstema=246&rsstat=5&rskraj=11&rsregion=52>>.
- [22] *Allianz.com* [online], 2013 [cit. 2013-01-19]. About us. Dostupné z: <https://www.allianz.com/en/about_us/index.html>.
- [23] *Allianz pojišťovna* [online], 2000-2013 [cit. 2013-01-14]. Allianz pojišťovna. Dostupné z: <<https://www.allianz.cz/o-spolecnosti/o-spolecnosti/>>.
- [24] *Allianz pojišťovna* [online], 2000-2013 [cit. 2013-01-19]. Pojištění nemovitosti. Dostupné z:

- <<http://www.allianz.cz/obcane/produkty/majetek-a-odpovednost/pojisteni-nemovitosti/>>.
- [25] *Allianz-pojištění* [online], 2013 [cit. 2013-01-19]. Pojištění nemovitosti. Dostupné z: <<http://www.allianz-pojisteni.cz/produkty/majetek-a-odpovednost/pojisteni-nemovitosti/>>.
- [26] *Banky.cz* [online], 2013 [cit. 2013-02-10]. Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. Dostupné z: <<http://www.banky.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven>>.
- [27] *Česká asociace pojišťoven* [online], 2010 [cit. 2012-12-04]. Výklad pojmů. Dostupné z: <<http://www.cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+pojm%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+pojm%C5%AF>>.
- [28] *Česká komora odhadců majetku* [online], 2003-2008 [cit. 2013-03-20]. Profese odhadce. Dostupné z: <<http://www.ckom.cz/index.php/profese-odhadce>>.
- [29] *Česká národní banka* [online], 2003-2013 [cit. 2012-12-08]. Slovník pojmů. Dostupné z: <<http://www.cnb.cz/cs/obecne/slovník/t.html>>.
- [30] *Česká národní banka* [online], 2003-2013 [cit. 2013-1-25]. Regulace a dohled nad pojišťovny a zajišťovny. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/dohled_financi_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/pojistovny_zajistovny/index.html>.
- [31] *Český statistický úřad* [online], 2013 [cit. 2013-02-16]. Malý lexikon obcí ČR 2012. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/1302-12>>.
- [32] *ČÚZK* [online], 2004-2013 [cit. 2013-02-27]. Nahlížení do katastru nemovitostí. Dostupné z: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>>.
- [33] *Epravo.cz* [online], 1999-2013 [cit. 2012-12-06]. Pojistná hodnota a pojistná částka. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/pojistna-hodnota-a-pojistna-castka-55358.html>>.
- [34] *Finance.cz* [online], [cit. 2013-02-11]. Trh a tržní ekonomika. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/makrodata-eu/hdp/trzni-ekonomika/>>.
- [35] *Kresby znaků měst a obcí České republiky* [online], [cit. 2013-02-18]. Dostupné z: <http://www.kareldvorak.cz/Heraldik/Kres_O/C_Kres_O.htm>.

- [36] *Letovicko mikroregion* [online], [cit. 2013-02-18]. Mikroregion Letovicko. Dostupné z: <<http://www.regionboskovicko.cz/cs/letovicko.html>>.
- [37] *Mapy.cz* [online], [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz>>.
- [38] *Městské kulturní středisko Letovice* [online], [cit. 2013-02-18]. Památky a zajímavosti. Dostupné z: <http://www.mks-letovice.cz/?page_id=690>.
- [39] *Ministerstvo financí České republiky* [online], 2005-2013 [cit. 2012-11-10]. Vyhláška č. 3/2008. Dostupné z: <<http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2008/vyhlaska-c-3-2008-3584>>.
- [40] *Obec Křetín* [online], 2009 [cit. 2013-02-18]. Přehrada na Křetínce. Dostupné z: <<http://kretin.eu/?MI=18>>.
- [41] *Obec Uhřice* [online], 2010-2012 [cit. 2013-02-18]. Historie obce. Dostupné z: <<http://www.uhrice.eu/historie-obce>>.
- [42] *Oceňování nemovitostí* [online], 2000 [cit. 2012-11-21]. Pojmy užívané při oceňování nemovitostí. Dostupné z: <http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=_teorie001>.
- [43] *Oceňování nemovitostí a cenové mapy* [online]. [cit. 2013-01-02]. Tržní oceňování nemovitostí. Část 5, díl 3. Dostupné z: <http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX>.
- [44] *Pojištění.cz* [online], 2013 [cit. 2012-10-09]. Pojmy. Dostupné z: <<http://www.pojisteni.cz/cs/pojmy.html>>.
- [45] *Pojištění.com* [online], 2013 [cit. 2012-10-09]. Výklad pojmů. Dostupné z: <<http://www.pojisteni.com/informace/vyklad-pojmu/>>.
- [46] *Poradci-sobě.cz* [online], 2009-2013 [cit. 2012-12-08]. Základní pojmy: podpojištění, přepojištění a ceny. Dostupné z: <<http://poradci-sobe.cz/pojisteni/zakladni-pojmy-podpojisteni-prepojisteni-a-ceny/>>.
- [47] *Propast Macocha* [online], 2005-2011 [cit. 2013-02-10]. Propast Macocha. Dostupné z: <<http://www.propast-macocha.cz/index.html>>.
- [48] *Reality name* [online], [cit. 2013-02-11]. Jak ovlivňuje nabídka a poptávka prodej reality. Dostupné z: <<http://www.reality.name/jak-ovlivnuje-nabidka-a-poptavka-prodej-reality/>>.

- [49] *Služby města Vel. Opatovice* [online], [cit. 2013-02-10]. Propast Macocha. Dostupné z: <http://www.sluzby-velkeopatovice.cz/text/cs/moravske-kartograficke-centrum.aspx>.
- [50] *Územně identifikační registr ČR* [online], 1997-2012 [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.uir.cz/>.
- [51] *Wikipedie* [online], [cit. 2013-02-18]. Uhřice znak. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Uh%C5%99ice_znak.jpg.

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1: VÝPISY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

<i>Příloha č. 1. 1: Výpisy z katastru nemovitostí RD č. 1</i>	116
<i>Příloha č. 1. 2: Výpisy z katastru nemovitostí RD č. 2</i>	117
<i>Příloha č. 1. 3: Výpisy z katastru nemovitostí RD č. 3</i>	119

PŘÍLOHA Č. 2: PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE RODINNÝCH DOMŮ

<i>Příloha č. 2. 1: Projektová dokumentace RD č. 1</i>	122
<i>Příloha č. 2. 2: Projektová dokumentace RD č. 2</i>	126
<i>Příloha č. 2. 3: Projektová dokumentace RD č. 3</i>	128

PŘÍLOHA Č. 3: VÝPOČTY OBESTAVĚNÝCH PROSTORŮ, ZASTAVĚNÝCH PLOCH A PODLAŽNOSTÍ

<i>Příloha č. 3. 1: Výpočet obest. prostoru, zast. plochy a podlažnosti RD č. 1</i>	132
<i>Příloha č. 3. 2: Výpočet obest. prostoru, zast. plochy a podlažnosti RD č. 2</i>	133
<i>Příloha č. 3. 3: Výpočet obest. prostoru, zast. plochy a podlažnosti RD č. 3</i>	134

PŘÍLOHA Č. 4: OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

<i>Příloha č. 4. 1: Ocenění nákladovou metodou RD č. 1</i>	135
<i>Příloha č. 4. 2: Ocenění nákladovou metodou RD č. 2</i>	136
<i>Příloha č. 4. 3: Ocenění nákladovou metodou RD č. 3</i>	138

PŘÍLOHA Č. 5: OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY

<i>Příloha č. 5. 1: Ocenění porovnávací metodou dle vyhlášky RD č. 1</i>	139
<i>Příloha č. 5. 2: Ocenění porovnávací metodou dle vyhlášky RD č. 2</i>	141
<i>Příloha č. 5. 3: Ocenění porovnávací metodou dle vyhlášky RD č. 3</i>	143

PŘÍLOHA Č. 6: OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU NEVYHLÁŠKOVOU

<i>Příloha č. 6. 1: Ocenění porovnávací metodou nevyhláškovou RD č. 1</i>	146
<i>Příloha č. 6. 2: Ocenění porovnávací metodou nevyhláškovou RD č. 2</i>	148

<i>Příloha č. 6. 3: Ocenění porovnávací metodou nevyhláškovou RD č. 3</i>	150
---	-----

PŘÍLOHA Č. 7: OCENĚNÍ VENKOVNÍCH ÚPRAV

<i>Příloha č. 7. 1: Venkovní úpravy RD č. 2</i>	152
---	-----

<i>Příloha č. 7. 2: Venkovní úpravy RD č. 3</i>	153
---	-----

PŘÍLOHA Č. 8: GRUBBSŮV TEST

<i>Příloha č. 8. 1: Grubbsův test RD č. 1</i>	154
---	-----

<i>Příloha č. 8. 2: Grubbsův test RD č. 2</i>	155
---	-----

<i>Příloha č. 8. 3: Grubbsův test RD č. 3</i>	156
---	-----

PŘÍLOHA Č. 9: POJISTNÉ SMLOUVY

<i>Příloha č. 9. 1: Pojistná smlouva RD č. 1</i>	157
--	-----

<i>Příloha č. 9. 2: Pojistná smlouva RD č. 2</i>	161
--	-----

<i>Příloha č. 9. 3: Pojistná smlouva RD č. 3</i>	165
--	-----

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr č. 1: Odborníci na oceňování nemovitostí pro různé účely [8]</i>	18
---	----

<i>Obr č. 2: Zastoupení Allianz ve světě [22]</i>	37
---	----

<i>Obr č. 3: Vyhořelá nemovitost [21]</i>	41
---	----

<i>Obr č. 4: Způsoby a metody oceňování [8]</i>	45
---	----

<i>Obr č. 5: Schéma pro metodu přímého porovnání [9]</i>	54
--	----

<i>Obr č. 6: Vybraná oblast pro oceňování [37]</i>	57
--	----

<i>Obr č. 7: Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu [2]</i>	58
---	----

<i>Obr č. 8: Město Letovice [zdroj vlastní]</i>	60
---	----

<i>Obr č. 9: Znak města Letovice [35]</i>	60
---	----

<i>Obr č. 10: Zámek Letovice [zdroj vlastní]</i>	62
--	----

<i>Obr č. 11: Křetínská přehrada [zdroj vlastní]</i>	62
--	----

<i>Obr č. 12: Obec Uhřetice [zdroj vlastní]</i>	63
---	----

<i>Obr. č. 13: Znak obce Uhřice [51]</i>	63
<i>Obr. č. 14: Záložna obce Uhřice [zdroj vlastní]</i>	64
<i>Obr. č. 15: Znak města Velké Opatovice [35]</i>	65
<i>Obr. č. 16: Kaple ve Svárově [zdroj vlastní]</i>	66
<i>Obr. č. 17: Krajina vesnice [zdroj vlastní]</i>	66
<i>Obr. č. 18: Výřez z katastrální mapy RD č. 1 [32]</i>	67
<i>Obr. č. 19: Rodinný dům č. 1 (Letovice) [zdroj vlastní]</i>	69
<i>Obr. č. 20: Výřez z katastrální mapy RD č. 2 [32]</i>	70
<i>Obr. č. 21: Rodinný dům č. 2 (Uhřice) [zdroj vlastní]</i>	71
<i>Obr. č. 22: Výřez z katastrální mapy RD č. 3 [32]</i>	72
<i>Obr. č. 23: Rodinný dům č. 3 (Svárov) [zdroj vlastní]</i>	74

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Seznam tabulek

<i>Tab. č. 1: Zastavěná plocha a obestavěný prostor RD č. 1</i>	68
<i>Tab. č. 2: Zastavěná plocha a obestavěný prostor RD č. 2</i>	71
<i>Tab. č. 3: Zastavěná plocha a obestavěný prostor RD č. 3</i>	74
<i>Tab. č. 4: Databáze rodinných domů</i>	76
<i>Tab. č. 5: Rekapitulace výpočtu nákladové metody RD č. 1</i>	85
<i>Tab. č. 6: Rekapitulace venkovních úprav RD č. 1</i>	86
<i>Tab. č. 7: Výsledná cena zjištěná nákladovou metodou RD č. 1</i>	86
<i>Tab. č. 8: Rekapitulace výpočtu nákladové metody RD č. 2</i>	87
<i>Tab. č. 9: Výsledná cena zjištěná nákladovou metodou RD č. 2</i>	87
<i>Tab. č. 10: Rekapitulace výpočtu nákladové metody RD č. 3</i>	88
<i>Tab. č. 11: Rekapitulace venkovních úprav RD č. 3</i>	88
<i>Tab. č. 12: Výsledná cena zjištěná nákladovou metodou RD č. 3</i>	89

<i>Tab. č. 13: Rekapitulace nákladové metody oceňování.....</i>	89
<i>Tab. č. 14: Rekapitulace výpočtu porovnávací (vyhláškové) metody RD č. 1.....</i>	92
<i>Tab. č. 15: Rekapitulace výpočtu porovnávací (vyhláškové) metody RD č. 2.....</i>	92
<i>Tab. č. 16: Rekapitulace výpočtu porovnávací (vyhláškové) metody RD č. 3.....</i>	93
<i>Tab. č. 17: Rekapitulace porovnávací (vyhláškové) metody oceňování.....</i>	93
<i>Tab. č. 18: Rekapitulace výpočtu porovnávací (nevyhláškové) metody RD č. 1.....</i>	95
<i>Tab. č. 19: Rekapitulace výpočtu porovnávací (nevyhláškové) metody RD č. 2.....</i>	95
<i>Tab. č. 20: Rekapitulace výpočtu porovnávací (nevyhláškové) metody RD č. 3.....</i>	95
<i>Tab. č. 21: Rekapitulace porovnávací (nevyhláškové) metody oceňování.....</i>	96
<i>Tab. č. 22: Srovnání cen oceňovaných nemovitostí.....</i>	97
<i>Tab. č. 23: Rekapitulace pojištění.....</i>	102
<i>Tab. č. 24: Srovnání pokrytí totální škody.....</i>	104

Seznam grafů

<i>Graf č. 1: Grafické znázornění cen RD nákladové metody oceňování.....</i>	89
<i>Graf č. 2: Grafické znázornění cen RD porovnávací (vyhláškové) metody oceňování.....</i>	93
<i>Graf č. 3: Grafické znázornění cen RD porovnávací (nevyhláškovou) metodou.....</i>	96
<i>Graf č. 4: Grafické srovnání zjištěných cen RD.....</i>	97
<i>Graf č. 5: Srovnání pokrytí totální škody.....</i>	104