

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SNÍŽENÍ CENY RODINNÉHO DOMU V DŮSLEDKU PORUŠENÍ OBVODOVÉHO ZDIVA

REDUCTION RESIDENTIAL PROPERTY PRICES AS A RESULT OF DEFECTS OR FAULTS
ASSESSED CONSTRUCTION

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MARKÉTA KOUŘILOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. LUBOMÍR WEIGEL, CSc.

BRNO 2013

Abstrakt

Tato diplomová práce má za úkol, přiblížit nám problematiku ocenění rodinného domu zatíženého vadou obvodového zdiva. První kapitola je zaměřena na teoretické informace v problematice oceňování nemovitostí. Druhá kapitola pojednává o možných vadách a poruchách nemovitostí. Třetí kapitola má přiblížit problematiku majetkové újmy. Ve čtvrté kapitole je uveden realitní průzkum a poslední, pátá, kapitola je zaměřena na případovou studii ocenění rodinného domu s poruchou obvodového zdiva a návrh možných způsobů zjištění snížení hodnoty nemovitosti v důsledku této vady.

Abstract

This thesis has the task to bring us to the issue of the valuation of the house loaded defect perimeter walls. The first chapter focuses on the theoretical information in the issue of property valuation. The second chapter deals with possible defects and faults of real estate. The third chapter is to approach the issue of property damage. The fourth chapter provides a survey of real estate and the last, fifth, chapter focuses on a case study of the valuation of the house with impaired peripheral walls and the suggestion of possible ways how to reduce the value of the property as a result of the defect.

Klíčová slova

Vada, porucha, cena, hodnota, nemovitost, rodinný dům, ocenění, oprava, majetková újma, snížení ceny.

Keywords

Defect, failure, price, value, property, house, award, repair, property damage, reduced prices.

Bibliografická citace

KOUŘILOVÁ, M. Snížení ceny rodinného domu v důsledku vady obvodového zdiva. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 92 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat mému vedoucímu diplomové, panu Ing. Lubomíru Weigelovi, CSc. za jeho cenné rady a připomínky a odbornou pomoc.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	12
1.1 VYMEZENÍ POJMU OCEŇOVÁNÍ A JEHO ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY	12
1.1.1 <i>Hodnota</i>	13
1.1.2 <i>Cena</i>	13
1.2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ UŽÍVANÝCH PRO OCEŇOVÁNÍ.....	15
1.2.1 <i>Pozemek</i>	15
1.2.2 <i>Parcela</i>	16
1.2.3 <i>Stavba</i>	16
1.2.4 <i>Věc</i>	17
1.2.5 <i>Součást věci</i>	17
1.2.6 <i>Příslušenství věci</i>	18
1.3 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	18
1.4 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU.....	20
1.4.1 <i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	20
1.4.2 <i>Ocenění výnosovým způsobem</i>	20
1.4.3 <i>Metoda přímého porovnání</i>	20
1.4.4 <i>Porovnávací metoda dle oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. v současném znění</i>	21
1.4.5 <i>Metoda zjištění věcné hodnoty</i>	21
1.4.6 <i>Metoda výpočtu obvyklé ceny váženým průměrem</i>	21
1.4.7 <i>Metoda střední hodnoty</i>	21
2 VADY A PORUCHY STAVEB	22
2.1 VADY A PORUCHY STAVEB OBECNĚ, VYMEZENÍ POJMŮ	22
2.1.1 <i>Vada</i>	22
2.1.2 <i>Porucha</i>	22
2.1.3 <i>Příčiny závad staveb</i>	23

2.2	VADY A PORUCHY SVISLÝCH KONSTRUKCÍ	24
2.2.1	<i>Závady stěn vlivem vlhkosti</i>	24
2.2.2	<i>Závady obvodových plášťů vlivem nedostatečného zateplení</i>	24
2.2.3	<i>Trhliny</i>	25
2.3	TRHLINY VE SVISLÝCH KONSTRUKCÍCH	25
2.3.1	<i>Rozdělení trhlin</i>	25
2.3.2	<i>Příčiny vzniku trhlin</i>	26
2.3.3	<i>Sanace trhlin</i>	28
3	MAJETKOVÁ ÚJMA V DŮSLEDKU POŠKOZENÍ NEMOVITOSTI A NÁSLEDNÉ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI	30
3.1	VYMEZENÍ POJMŮ	30
3.1.1	<i>Majetková újma (škoda)</i>	30
3.1.2	<i>Náhrada škody</i>	30
3.1.3	<i>Náhrada škody dle občanského zákoníku</i>	31
3.2	POSTUP PŘI VÝPOČTU VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY	32
3.2.1	<i>Obecně</i>	32
3.2.2	<i>Ocenění nemovitosti před poškozením</i>	33
3.2.3	<i>Ocenění nemovitosti po opravě poškození</i>	34
3.2.4	<i>Výpočet výše nákladů na opravu poškození</i>	34
3.2.5	<i>Zjištění zhodnocení, případně znehodnocení, opravou</i>	34
3.2.6	<i>Ocenění využitelných zbytků</i>	34
4	PRŮZKUM REALITNÍHO TRHU	35
4.1	ČESKÝ REALITNÍ TRH PŘED ROKEM 2008	35
4.2	REALITNÍ TRH V ČR V LETECH 2009 - 2012	37
4.2.1	<i>Rok 2009</i>	37
4.2.2	<i>Rok 2010</i>	37
4.2.3	<i>Rok 2011</i>	37
4.2.4	<i>Rok 2012</i>	37

4.3	VÝVOJ REALITNÍHO TRHU DO BUDOUCNA	38
4.4	TRH S REALITAMI V JIHOMORAVSKÉM KRAJI	39
5	PŘÍKLAD OCENĚNÍ KONKRÉTNÍHO RODINNÉHO DOMU S PORUCHOU OBVODOVÉHO ZDIVA.....	41
5.1	CHARAKTERISTIKA OBJEKTU.....	41
5.2	CHARAKTERISTIKA LOKALITY – OBEC TVAROŽNÁ.....	42
5.3	POPIS ZJIŠTĚNÉHO PORUŠENÍ NA OBVODOVÉM ZDIVU	42
	5.3.1 <i>Základní výčet zjištěných vad</i>	42
	5.3.2 <i>Příčina vzniku trhlin</i>	44
5.4	NÁVRH SANACE.....	44
	5.4.1 <i>Podchycení základů</i>	45
	5.4.2 <i>Zасыpání prostoru bývalého sklepa</i>	45
	5.4.3 <i>Otlučení omítky okolo trhlin a začistění trhlin</i>	45
	5.4.4 <i>Injektáž trhlin</i>	45
	5.4.5 <i>Oprava venkovní fasády</i>	45
5.5	METODIKA ZPRACOVÁNÍ DAT.....	46
	5.5.1 <i>První varianta - vyčíslení nákladů na rekonstrukci</i>	46
	5.5.2 <i>Zjištění výše majetkové újmy</i>	46
	5.5.3 <i>Výpočet výše majetkové újmy</i>	46
	ZÁVĚR.....	51
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	52
	SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ.....	54
	SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK	54
	PŘÍLOHY	55
	SEZNAM PŘÍLOH	55

ÚVOD

Tato diplomová práce pojednává o problematice snížení ceny rodinného domu v důsledku porušení obvodového zdiva. Práce je rozdělena do pěti kapitol, ve kterých jsou vymezeny základní pojmy, metody a postupy k dosažení stanoveného cíle.

V první kapitole jsou vymezeny základní pojmy problematiky oceňování nemovitostí, zejména definice ceny a hodnoty, podklady pro oceňování nemovitostí a metody ocenění nemovitého majetku.

Druhá kapitola je zaměřena na problematiku vad a poruch staveb, kde v první část pojednává obecně o vadách a poruchách staveb a příčinách jejich vzniku. Vzhledem k tomu že tato práce je zaměřena na vliv trhlin v obvodovém zdivu, jsou další části této kapitoli zaměřeny na možné vady a poruchy ve svislých konstrukcích a detailněji na problematiku vzniku a sanace trhlin.

Ve třetí kapitole je přiblížena metodika stanovení výše majetkové újmy, vymezení pojmů a postup při výpočtu výše majetkové újmy dle metodiky uvedené v knize Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Čtvrtá kapitola se zabývá situací na realitním trhu v České Republice v průběhu let 2008 až 2012 a jeho předpokládaným vývojem do budoucna. Druhá část čtvrté kapitoly je zaměřena na situaci trhu s realitami v Jihomoravském kraji.

Pátá kapitola je zaměřena na příklad ocenění rodinného domu s vadou v obci Tvarožná. V úvodu je nejprve stručně charakterizována předmětná nemovitost a lokalita v níž se nachází, následuje popis vzniklé poruchy na obvodovém zdivu a návrh způsobu jejího odstranění. V další části jsou vybrány dvě metody stanovení škody způsobené vadou. V první je založena na předpokladu že se předmětnou stavbu rozhodne majitel prodat, druhá metoda se řídí postupem dle knihy Prof. Ing. Alberta Bradáče DrSc.

1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

1.1 VYMEZENÍ POJMU OCEŇOVÁNÍ A JEHO ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

Oceňování je odborná činnost, při níž je určité věci či službě, na základě jejich vlastností, přiřazena peněžní hodnota. Řídí se podle mnoha metod a právních předpisů, z nichž nejdůležitější jsou:

- **Zákon 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními právními předpisy¹
- **Vyhláška č. 3/2008Sb.** o provádění některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v pozdějším znění (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů ocenění věcí, práv, služeb a jiných majetkových hodnot.²
- **Zákon č. 526/1990 Sb.**, o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.³
- **Vyhláška č. 450/2012 Sb.**, kterou se mění 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), ve znění pozdějších předpisů⁴

¹ Zákon č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku

² Vyhláška č. 3/2008 Sb. oceňovací vyhláška

³ Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

⁴ Vyhláška č. 450/2012 Sb.,

Při znaleckém a expertním oceňování je nutno důsledně rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota. Pojmy cena a hodnota rozlišují mezi reálnými projevy trhu ve formě požadovaných, nabízených nebo skutečně zaplacených cen a odhady hodnot, které z hlediska určitého subjektu (skupiny subjektů) a vymezeného zájmu o objekt kvantifikují užitek z posuzovaného majetku nebo služby.⁵

1.1.1 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat jaká hodnota je zjišťována.⁶

1.1.2 Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.⁷

Dle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách je cena definována takto:⁸

(2) Cena je peněžní částka

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

b) zjištěná podle zvláštního právního předpisu k jiným účelům než k prodeji

Cena pořizovací (též cena historická) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.⁹

⁵ KLEDUS, R. Oceňování movitého majetku, str. 16

⁶ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 47

⁷ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 47

⁸ Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

⁹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 50

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď položkovým rozpočtem, nebo pomocí agregovaných položek, nejčastěji však pomocí technickohospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, nebo 1m² zastavěné plochy apod.¹⁰

Cena obecná (tržní) , cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.¹¹

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku udává že, cenou obvyklou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.¹²

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.¹³

Výnosová hodnota je součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.¹⁴

Výnosová hodnota dle § 23 vyhlášky 3/2008 Sb. se vypočte jako podíl upraveného ročního nájemného a míry kapitalizace.

$$CV = (N / p) \times 100$$

Výchozí cena – při výpočtu některých z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

¹⁰ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 51

¹¹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 52

¹² Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 odst. (1)

¹³ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 51

¹⁴ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 51

1.2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ UŽÍVANÝCH PRO OCEŇOVÁNÍ

Následující kapitola bude věnována vymezení některých, základních teoretických pojmů, užívaných při oceňování nemovitostí.

1.2.1 Pozemek

Podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.¹⁵ Je určen parcelním číslem, názvem obce nebo katastrálního území, ve kterém leží.¹⁶

Pozemky, se dle zákona č. 151/1997 Sb., pro účely oceňování člení na pozemky stavební, pozemky zemědělské, lesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a nádrže, jiné pozemky.

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

Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha 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 užívání a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.

Plochy pozemků skutečně zastavěných stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.¹⁷

Zemědělské pozemky jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost.¹⁸

Lesní pozemky jsou pozemky v katastru nemovitostí evidované jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky.¹⁹

¹⁵ Cit. BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 5

¹⁶ Cit. BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 5

¹⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., §9 odst. (1)

¹⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., §9 odst. (1)

Vodní plochy jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky.²⁰

Jinými pozemky se rozumí pozemky výše neuvedené (např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina).²¹

1.2.2 Parcela

*Dle zákona č. 344/1992 Sb., parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.*²²

1.2.3 Stavba

*Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci hlavní a jiný postavení věci vedlejší.*²³

Definice stavby dle zákona 183/2006 Sb.

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 oznámí dobu jejího trvání. Stavba která slouží k rekreačním účelům, je stavba pro rekreaci.²⁴

¹⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., §9 odst. (1)

²⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., §9 odst. (1)

²¹ Zákon č. 151/1997 Sb., §9 odst. (1)

²² Cit. BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 5

²³ Cit. BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 5

²⁴ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu §2 odst. (3)

Členění staveb dle zákona 151/1997 Sb.

Stavby pozemní – budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s jedním nebo více ohraničenými užitnými prostory, a venkovní úpravy.²⁵

Inženýrské a speciální pozemní stavby – stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, komíny, stožáry, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.²⁶

Vodní nádrže a rybníky

Jiné stavby.

1.2.4 Věc

Věc je v hmotně právním smyslu slova to, co může být předmětem (objektem) práv, ne však jejich nositelem (subjektem). Podstatným znakem věci je její oddělitelnost či vymezitelnost a její užitnost, případně ocenitelnost. Občanský zákoník věc nedefinuje, nýbrž pouze dělí věci na movité a nemovité.²⁷

1.2.5 Součást věci

Definice součásti věci dle zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník

Součástí věci je vše co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.²⁸

Stavba není součástí pozemku.²⁹ Podle nového Občanského zákoníku, který vejde v platnost od 1.1.2014, se tato skutečnost změní.

Součást stavby

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína – i průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky.³⁰

²⁵ Zákon č. 151/1997 Sb. §3 odst. (1)

²⁶ Zákon č. 151/1997 Sb. §3 odst. (2)

²⁷ dostupné z http://cs.wikipedia.org/wiki/V%C4%9Bc_%28pr%C3%A1vo%29

²⁸ Zákon č. 40/1964 Sb. §120 odst. (1)

²⁹ Zákon č. 40/1964 Sb. §120 odst. (2)

³⁰ Cit. BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 11

Za součást stavby se z právního hlediska považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení se považuje stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně – např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu druhé části, která slouží jako terasa. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jen společné instalace.³¹

1.2.6 Příslušenství věci

Definice příslušenství věci dle zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník

Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.³²

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.³³

Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.³⁴

1.3 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V následující kapitole se seznámíme s podklady, které znalec potřebuje pro ocenění nemovitosti.

Přehled všech podkladů pro ocenění je znalec (odhadce) povinen uvést v nálezkové části svého znaleckého posudku (odhadu).³⁵

- **Výpis z katastru nemovitostí:** neměl by být starší než 3 měsíce. Pokud je použit výpis starší než 3 měsíce, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktivní. Znalec si v takovém případě může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz.
- **Kopie příslušné části katastrální mapy** s vyznačením oceněných pozemků, odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jako u výpisu z KN).
- **Výpis z pozemkové knihy**, zejména pokud se týká stáří starších staveb.

³¹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 11

³² Zákon č. 40/1964 Sb. §121 odst. (1)

³³ Zákon č. 40/1964 Sb. §121 odst. (2)

³⁴ Zákon č. 40/1964 Sb. §121 odst. (3)

- **Cenová mapa pozemků**, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná.³⁶ Jedná se o grafický elaborát, z něhož je možno zjistit cenu pozemků.³⁷
- **Výkresová dokumentace** skutečného provedení stavby, pokud možno schválená nebo ověřená stavebním úřadem.
- **Stavebně právní dokumentace** (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací).
- **Nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňované nemovitosti, respektive areálu.
- **Pasport nemovitosti** je dokument, ve kterém jsou uvedeny základní údaje o nemovitosti (např. poloha, druh stavby, rozměry, zastavěná plocha, počet podlaží, obestavěný prostor, plocha pozemku, zelené pásy, vnější konstrukce, schodiště, hlavní uzávěry atd..)
- **Příznání k dani z nemovitosti**
- **Pojistné smlouvy** na živelné 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) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka při měření.
- **Příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura**³⁸

³⁵ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 61

³⁶ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 61

³⁷ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 413

³⁸ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 61

1.4 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

Pro ocenění majetku se užívá řada metod. Některé z nich si v této kapitole blíže rozebereme.

1.4.1 Ocenění nákladovým způsobem

Při této metodě se vychází, z reprodukční hodnoty nemovitosti, v době jejího pořízení, která se sníží o opotřebení, které se vypočítá buď metodou lineární nebo analytickou.

1.4.2 Ocenění výnosovým způsobem

Výnosová hodnota je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit, tedy: *Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.*³⁹

$$C_v = (N / p) * 100$$

C_v - výnosová hodnota	[Kč]
N - zisk (čistý výnos) z nájmu nemovitosti za rok	[Kč/rok]
p – míra kapitalizace ⁴⁰	[%/rok]

1.4.3 Metoda přímého porovnání

Ocenění se provádí na základě porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitosti, v obdobné lokalitě, u nichž již známe cenu, za kterou byly prodány, nebo jsou k prodeji. Porovnání se provádí na základě zvolených hledisek (např. velikost nemovitosti, technický stav, lokalita, vybavení, dopravní dostupnost aj.).

³⁹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 267

⁴⁰ Vyhláška č. 3/2008 Sb. §23 odst. (1)

1.4.4 Porovnávací metoda dle oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. v současném znění

Podle této metody se cena zjistí vynásobením m^3 obestavěného prostoru stavby (u bytů počtu m^2 podlahové plochy) indexovanou průměrnou cenou upravenou indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se stanoví vynásobením dílčích indexů a to:

- index trhu I_T
- index polohy I_P
- index konstrukce a vybavení I_V ⁴¹

1.4.5 Metoda zjištění věcné hodnoty

U této metody se provede výpočet hodnoty nákladovým způsobem a provede se odpočet opotřebení. Pro výpočet opotřebení se užívají dvě metody: Metoda analytická, kdy se opotřebení počítá pro každou konstrukci zvlášť (u starších nemovitostí, kde byla provedena rekonstrukce některých částí, případně nástavba, přístavba či vestavba). Metoda lineární, která spočívá v tom, že se opotřebení vypočítá pro celou stavbu jako celek.

1.4.6 Metoda výpočtu obvyklé ceny váženým průměrem

Obvyklá cena se vypočítá jako vážený průměr věcné a výnosové hodnoty stavby s pozemkem, kdy se každé z cen přidělí váha. Váha ceny věcné je vždy 1, váha ceny zjištěné výnosovým způsobem se stanoví dle tabulky, případně výpočtem.

Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Negeliho			
Dozíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou (předpoklad: věcná > výnosová)	Váha hodnoty		Součet vah ($V_n + V_v$)
	Věcné V_n	Výnosové V_v	
0 až 10 %	1	1	2
10 až 20 %	1	2	3
20 až 30 %	1	3	4
30 až 40 %	1	4	5
nad 40 %	1	5	6

Tab. 1: Tabulka váhy věcné a výnosové hodnoty ⁴²

1.4.7 Metoda střední hodnoty

Jedná se o aritmetický průměr věcné hodnoty a hodnoty zjištěné výnosovým způsobem.

⁴¹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 384

⁴² BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 464

2 VADY A PORUCHY STAVEB

Tato diplomová práce je zaměřená na problematiku snížení ceny nemovitosti v důsledku vady obvodového zdiva, proto se v následující kapitole seznámíme se základními pojmy souvisejícími s touto problematikou.

2.1 VADY A PORUCHY STAVEB OBECNĚ , VYMEZENÍ POJMŮ

2.1.1 Vada

Vada je skrytý nedostatek konstrukce, způsobený nevhodným návrhem (v projektu) nebo provedením. Vada nemusí vždy znamenat menší únosnost nebo použitelnost konstrukce.⁴³

Definice vady dle ČSN 730038

Vada je nedostatek konstrukce způsobený chybným návrhem nebo provedením.⁴⁴

Definice vady dle ČSN ISO 13822

Vada je nedostatek konstrukce, který může ovlivnit funkční způsobilost konstrukce.⁴⁵

2.1.2 Porucha

Porucha je souhrn fyzikálních, chemických nebo jiných procesů, které narušují únosnost, použitelnost nebo trvanlivost objektu či konstrukce.⁴⁶

Definice poruchy dle ČSN 730038

Porucha je změna konstrukce proti původnímu stavu, která zhoršuje její spolehlivost.⁴⁷

Definice poruchy dle ČSN ISO 13822

Nepříznivý stav konstrukce, který nespĺňuje požadavky na její funkční způsobilost.⁴⁸

⁴³ VLČEK, M. Poruchy a rekonstrukce staveb, str. 4

⁴⁴ ČSN 730038 Navrhování a posuzování stavebních konstrukcí při rekonstrukcích

⁴⁵ ČSN ISO 13822 Hodnocení existujících konstrukcí

⁴⁶ VLČEK, M. Poruchy a rekonstrukce staveb, str. 5

⁴⁷ ČSN 730038 Navrhování a posuzování stavebních konstrukcí při rekonstrukcích

⁴⁸ ČSN ISO 13822 Hodnocení existujících konstrukcí

2.1.3 Příčiny závad staveb

Obečné příčiny závad jsou dvě:

- **náhodné** – náhodné chování materiálů a zatížení
- **nenáhodné** – způsobené lidským činitelem.⁴⁹

Nenáhodné příčiny závad mohou mít tři základní zdroje:

- **Nedostatek kvalifikace a zkušeností**
- **Nedostatečná kontrola a údržba**
- **Nedokonalé ekonomické podmínky.**⁵⁰

Na základě těchto tří zdrojů je možno uvést následující specifické příčiny závad:

- chyby v předvýrobní přípravě staveb a v projektové dokumentaci
- chyby v provádění
- chyby v užívání objektu a jeho údržbě
- chyby a nedostatky v předpisech
- nepředvídatelné události (živelné pohromy, požáry, výbuchy atd.).⁵¹

Z hlediska obtížnosti zjišťování lze závady rozdělit do tří kategorií:

- **Nepříznivé stavy I. kategorie** – stavy, které lze snadno zjistit prohlídkou stavby nebo její části (např. trhliny, deformace, odchylky od správného směru atd.)
- **Nepříznivé stavy II. kategorie** – stavy, které nelze zjistit jen pouhou vnější prohlídkou, ale k jejich zjištění je nutno provést mechanické nebo jiné zkoušky.
- **Nepříznivé stavy III. kategorie** – do těchto stavů lze zařadit nepříznivé jevy, které se zjišťují nejobtížněji. U starších budov se zjišťuje a prošetřuje

⁴⁹ KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 13

⁵⁰ KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 13

⁵¹ KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 13

projektová dokumentace včetně statických výpočtů nebo se provádějí chemické, případně tepelně technické analýzy apod.⁵²

Ze statického hlediska lze závady rozdělit na:

- **Mechanické** – je možné je vyjádřit na základě poznatků stavební mechaniky (zřícení, vybočení, nadměrné průhyby, posuvy atd.)
- **Nemechanické** – lze je popsat fyzikálními, chemickými nebo jinými jevy (korozi, tepelnou vodivostí, biologickou nevhodností, propustností vodních par atd.)⁵³

2.2 VADY A PORUCHY SVISLÝCH KONSTRUKCÍ

2.2.1 Závady stěn vlivem vlhkosti

Voda pronikající do stavebních konstrukcí je jejich velkým nepřítelem. Účinkem vlhkosti se pomalu rozpadají stavební materiály, je příčinou hniloby zabudovaných dřevěných konstrukcí a začne snižovat tepelně izolační vlastnosti zdiva.⁵⁴

Způsob vnikání vlhkosti do objektu

Z hlediska výskytu rozlišujeme tyto druhy vlhkosti:

- **Voda povrchová** – stéká po povrchu terénu a odtéká do toků
- **Voda provozní** – vyskytuje se v různých skupenstvích na stavbě
- **Voda kondenzovaná** – voda vzniklá změnou vodních par na vnitřním povrchu i uvnitř stavebních konstrukcí.⁵⁵

2.2.2 Závady obvodových plášťů vlivem nedostatečného zateplení

Hlavní příčinou poruch bývá nehomogenita obvodového pláště a s tím související tepelné mosty. Tepelným mostem se rozumí ta část obvodové konstrukce, která má nižší vnitřní povrchovou teplotu. Příčinou tepelného mostu může být špatný návrh konstrukce, použití nevhodných materiálů, popř. nesprávné provedení. Za určitých podmínek může

⁵² KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 15

⁵³ KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 15

⁵⁴ KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 17

⁵⁵ KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 17

v kritické oblasti tepelného mostu nastat kondenzace na vnitřním povrchu, na němž se objevují vlhká místa s usazeným prachem a plísní. To vše může vést k vážným poruchám obvodové stěny.⁵⁶

2.2.3 Trhliny

Trhliny jsou viditelný následek napětí, které překročilo mez pevnosti dotyčného materiálu v některé fázi jeho výroby, nebo již po dokončení zrání, tuhnutí nebo tvrdnutí. Každá trhlinka svědčí o pohybech jednotlivých částí stavby. Podle toho, jaká jsou množství trhlín a ve kterých částech se trhliny projevují, posuzujeme jejich závažnost.⁵⁷

2.3 TRHLINY VE SVISLÝCH KONSTRUKCÍCH

Vzhledem k tomu, že tématem této diplomové práce zjištění ceny nemovitosti zatížené trhlínou v obvodovém zdivu, si v následující kapitole přiblížíme problematiku trhlín ve svislých konstrukcích.

2.3.1 Rozdělení trhlín

Trhliny ve svislých konstrukcích můžeme rozdělit na základě různých hledisek:

A. Z hlediska pohybu

- aktivní (živé)
- pasivní (uklidněné)

B. Z hlediska závažnosti

- neškodné (vzhledové) – vznikají např. vysycháním omítek, tvrdnutím malty apod.
- závažné – většina trhlín aktivních a široké trhliny pasivní

C. Podle původu

- tahové – jsou charakteristické svým rozevřením a téměř neporušenými okraji zdiva v místě trhlíny

⁵⁶ KUPILÍK, V. Závady a životnost staveb, str. 43

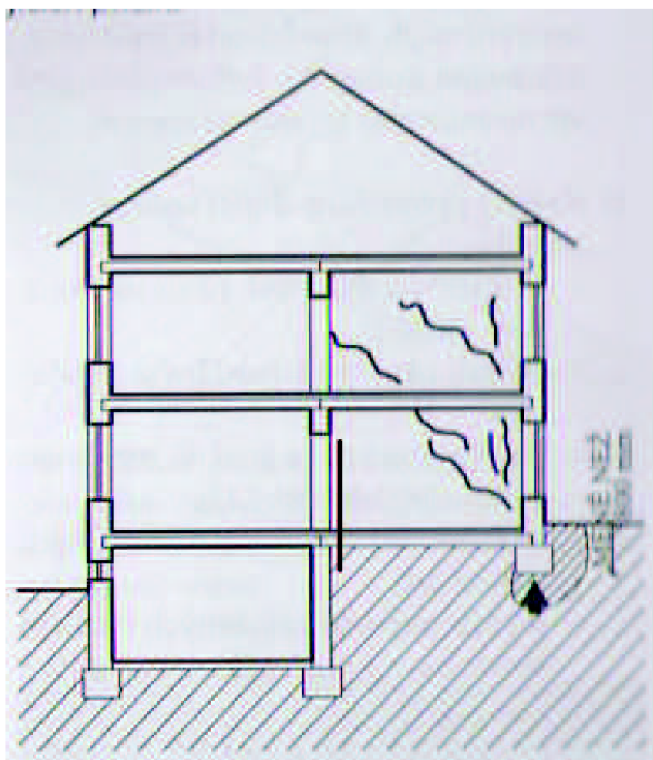
⁵⁷ VLČEK, M. Poruchy a rekonstrukce staveb, str. 107

- tlakové – jsou charakteristické drčením materiálu a odlupováním omítky v místě trhliny
- smykové – jsou charakteristické posunem částí zdiva a porušenými okraji zdiva v místě trhliny.⁵⁸

2.3.2 Příčiny vzniku trhlin

A. Nerovnoměrným sednutím základu

- Založení nebylo provedeno v nezamrzne hloubce – při teplotách nižších než 0°C dochází k zamrznání vody obsažené v základové půdě a zvětšování objemu základové půdy. Důsledkem toho pak dochází k nadzvedávání základu a vzniku trhlin v základech, svislých konstrukcích, popř. vzniku dalších poruch.⁵⁹



Obr. 1: Princip vzniku trhlin v důsledku mělkého založení⁶⁰

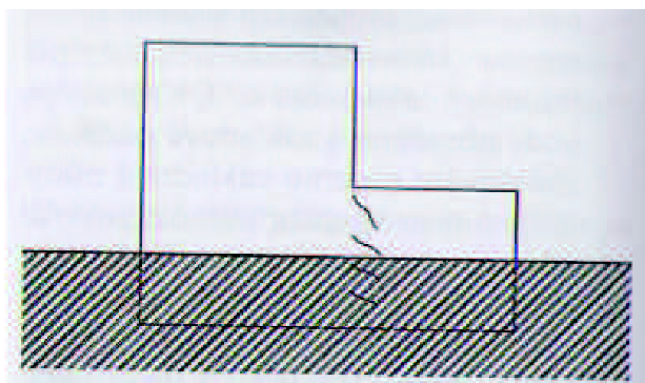
- Byl změněn vodní režim v základové půdě – k tomu může dojít např. podmáčením základu v důsledku zvýšení hladiny podzemní vody, zatékání dešťové vody, únikem vody z porušeného vodovodu nebo kanalizace⁶¹ atd.

⁵⁸ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 52

⁵⁹ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 55

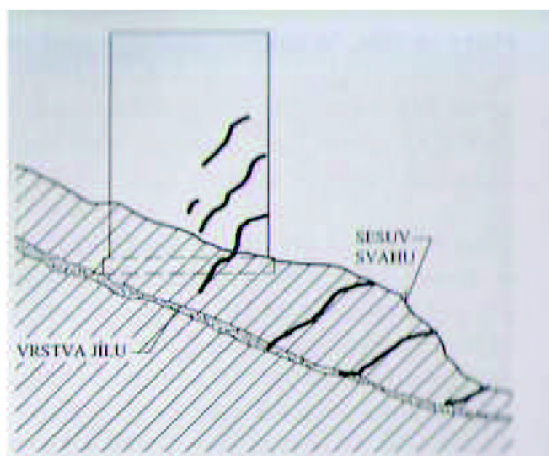
⁶⁰ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 55

- Nebyly provedeny dělící spáry – např. u objektů založených na nestejnoroadém podloží, u částí objektů s rozdílným zatížením, u částí objektů se značně rozdílnou výškou ⁶² apod.



Obr.2: Vyšší hmotnost jedné části objektu má za následek větší sednutí. ⁶³

- Došlo k posunu základové půdy – neodborným prováděním výkopu v blízkosti základové spáry, u objektů situovaných ve svahu ⁶⁴ atd.



Obr.3: Vznik trhlin na objektu v důsledku jeho umístění ve svahu. ⁶⁵

⁶¹ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 55

⁶² SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 56

⁶³ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 56

⁶⁴ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 57

⁶⁵ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 57

B. Přetížením konstrukce

- Přímým přetížením – v důsledku nesprávného užívání objektu, nesprávně provedené nástavby nebo adaptace, jestliže dochází ke změně původně předpokládaného zatížení.⁶⁶
- Nepřímým přetížením – např. účinky vyvolané poklesem podpor, sednutím zdiva, jeho smršťováním, dotvarováním, teplotními účinky apod.⁶⁷

2.3.3 Sanace trhlin

A. Dočasná (provizorní)

Používá se poměrně často a to převážně u havarijních stavů a vážně poškozených konstrukcí. Definitivní sanaci většinou nelze provést okamžitě, je proto nutné konstrukci zajistit alespoň provizorním způsobem.⁶⁸

B. Trvalá (definitivní)

Provádí se následujícími způsoby:

- zatmelením – provádí se pouze u pasivních trhlin. Po odstranění omítky se trhliny rozšíří do trojúhelníkového tvaru o šířce nejméně 5mm a pak se utěsní tmelem.⁶⁹
- injektováním - rozlišujeme injektáž z důvodu odstranění vlhkosti ve zdivu a z důvodu statického. Statická injektáž se provádí u trhlin pasivních, je ji však možné použít i jako doplňující metodu při sanaci aktivních trhlin.⁷⁰

⁶⁶ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 59

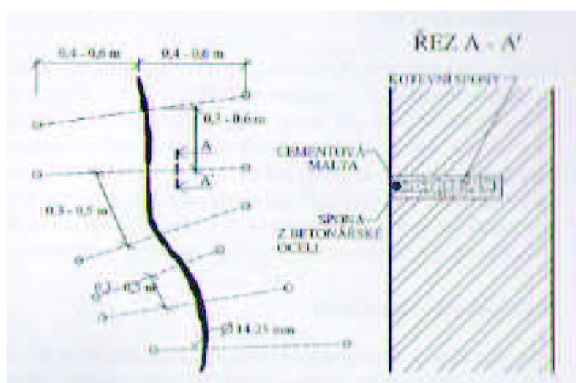
⁶⁷ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 59

⁶⁸ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 65

⁶⁹ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 68

⁷⁰ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 69

- stehováním – u širších aktivních trhlin. Přes trhliny se v kolmém směru osadí ocelové skoby, které se zapustí do předem vyvrtaných otvorů a ty se pak zalijí cementovou maltou nebo epoxidovou pryskyřicí.⁷¹



Obr. 4: Stehování trhliny⁷²

- opláštění – používá se u aktivních trhlin ve slucích. Po odstranění omítky se zdivo důkladně očistí. Po té se osadí kotevní úchytky ke kterým se přivaří svařovaná ocelová síť a na tu se nanese vrstva betonu o tloušťce 50 – 80 mm.⁷³
- torketováním – je vhodné zejména u zakřivených ploch a tam kde by bylo příliš složité použití bednění. Princip spočívá v nanášení jemnozrné betonové směsi stříkáním pod tlakem.⁷⁴
- stažením ocelovými táhly – ocelová táhla se osadí při vnějším, případně i vnitřním líci obvodových stěn a také u vnitřních stěn objektu a to v úrovni stropních a základových konstrukcí.⁷⁵
- stažením ocelovými předeplatými lany
- stažením pomocí prutů z vysoko pevnostní oceli.

⁷¹ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 71

⁷² SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 71

⁷³ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 72

⁷⁴ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 72

⁷⁵ SOLAŘ, J. Poruchy a rekonstrukce zděných staveb, str. 72

3 MAJETKOVÁ ÚJMA V DŮSLEDKU POŠKOZENÍ NEMOVITOSTI A NÁSLEDNÉ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

3.1 VYMEZENÍ POJMŮ

Jak napovídá název diplomové práce, je pro její zpracování důležitá znalost problematiky majetkové újmy. Proto si v následující kapitole vymežíme některé základní pojmy z oblasti majetkové újmy a náhrady škody.

3.1.1 Majetková újma (škoda)

Škoda je ekonomická kategorie velmi širokého dosahu. Proto jednotlivá právní odvětví (občanské právo, obchodní právo, pracovní právo atd.) pojem škody podle svých potřeb upravují a vymezují.

V občanskoprávních vztazích se škoda z pravidla dělí na:

- skutečnou škodu
- ušlý majetkový prospěch.⁷⁶

A. Skutečná škoda

Jedná se o výši, o kterou se snížila hodnota majetku vlivem poškození.

B. Ušlý majetkový prospěch

Výše, o kterou se hodnota majetku nezvýšila, ačkoli měla.⁷⁷

3.1.2 Náhrada škody

Je protihodnota, kterou je povinen poskytnout poškozenému ten, kdo podle právních předpisů za způsobení škody odpovídá. V právní úpravě se rozlišuje:

- obecná odpovědnost – založená na předpokládané vině
- odpovědnost objektivní – za škodu se odpovídá bez zřetele na zavinění.

⁷⁶ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 543

⁷⁷ Občanský zákoník, dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/nahrada-skody/konkretni-zmeny/nahrada-za-poniceni-veci.html>

Podmínky odpovědnosti jsou zejména zavinění a příčinná souvislost mezi jednáním a způsobenou škodou.⁷⁸

Škoda může být způsobena na majetku nebo na zdraví občanů. Při škodě na majetku se hradí skutečná škoda, tj. újma, která se projevuje ve zmenšení majetku poškozeného v době, kdy byla škoda způsobena.⁷⁹

3.1.3 Náhrada škody dle občanského zákoníku

§ 420

(1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

(2) Škoda je způsobena právnickou osobou anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena.

(3) Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

§ 420a

(1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil jinému provozní činností.

(2) Škoda je způsobena provozní činností, je-li způsobena

a) činností, která má provozní povahu, nebo věcí použitou při činnosti,

b) fyzikálními, chemickými, popřípadě biologickými vlivy provozu na okolí,

c) oprávněným prováděním nebo zajištěním prací, jimiž je způsobena jinému škoda na nemovitosti nebo je mu podstatně ztíženo nebo znemožněno užívání nemovitosti.

(3) Odpovědnosti za škodu se ten, kdo ji způsobil, zproští, jen prokáže-li, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí nemající původ v provozu anebo vlastním jednáním poškozeného.⁸⁰

⁷⁸ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 543

⁷⁹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 543

⁸⁰ Občanský zákoník, dostupné z <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast6.aspx>

3.2 POSTUP PŘI VÝPOČTU VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY

V této kapitole se budeme věnovat postupu výpočtu při zjištění výše majetkové újmy.

3.2.1 Obecně

Před novelou občanského zákoníku, byla dávána přednost náhradě škody ve smyslu uvedení věci do původního stavu, úhrada škody v penězích byla realizována v případě, že uvedení do původního stavu nebylo dobře možné. V současné době dává občanský zákoník přednost úhradě škody v penězích.

V případě naturální restituce se opět požaduje uvedení v předešlý stav. Výše majetkové újmy je tedy tak vysoká, aby byl respektován požadavek navrácení do původního stavu. Z tohoto principu vychází vzorec pro stanovení majetkové újmy na věcech, kde je principiálně opravou možno dosáhnout původního stavu:⁸¹

$$VMU = NO + (C_1 - C_2)$$

kde:

VMU výše majetkové újmy

NO..... náklady na opravu

C1 cena věci před poškozením

C2 cena věci po opravě.

Tento vzorec respektuje i případné zvýšení nebo snížení hodnoty věci provedenou opravou. Jsou – li po opravě ve významném množství využitelné zbytky, je třeba odečíst cenu využitelných zbytků, upravenou o náklady na jejich získání, úpravu k prodeji a samotný prodej.⁸² V tom případě bude vzorec pro výpočet výše majetkové újmy následující:

$$VMU = NO + (C_1 - C_2) - (Z - R)$$

kde:

Z..... cena využitelných zbytků

R..... náklady na získání a realizaci využitelných zbytků

⁸¹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 547

⁸² BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 547

Podmínky a varianty pro výpočet výše majetkové újmy:

Varianta I.

$$C_1 = C_2 \quad \text{pak} \quad \text{VMU} = \text{NO}$$

Hodnota (cena) věci je stejná po opravě jako před poškozením, výše majetkové újmy je rovna nákladům na opravu.⁸³

Varianta II.

$$C_1 > C_2 \quad \text{pak} \quad \text{VMU} = \text{NO} + (C_1 - C_2)$$

Věc je opravou znehodnocena, její cena po opravě je menší než před poškozením. Výše majetkové újmy je rovna nákladům na opravu, zvýšeným o znehodnocení.⁸⁴

Varianta III.

$$C_1 < C_2 \quad \text{pak} \quad \text{VMU} = \text{NO} + (C_1 - C_2)$$

Věc je po opravě zhodnocena, její cena je po opravě vyšší než před poškozením. Výše majetkové újmy je rovna nákladům na opravu, sníženým o zhodnocení.⁸⁵

Varianta IV.

$$\text{NO} > C_1 \quad \text{pak} \quad \text{VMU} = C_1 - (Z - R)$$

Věc je neopravitelná, nebo jsou náklady na opravu vyšší, než cena věci před poškozením = **totální škoda**. Výše majetkové újmy je rovna ceně věci před poškozením, snížená o hodnoty využitelných zbytků.⁸⁶

V některých případech soudy vyžadují vypočítat výši majetkové újmy jako rozdíl ceny před poškozením (C_1) a ceny po poškození (C_3). Potom výše majetkové újmy bude:⁸⁷

$$\text{VMU} = C_1 - C_3$$

3.2.2 Ocenění nemovitosti před poškozením

Pro stanovení výše majetkové újmy není rozhodující skutečná cena, ale rozdíl ceny před a po poškození. Proto je nutné zjistit cenu časovou nemovitosti, kde výpočet opotřebení bude proveden analyticky.

⁸³ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 548

⁸⁴ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 549

⁸⁵ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 549

⁸⁶ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 550

⁸⁷ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 550

3.2.3 Ocenění nemovitosti po opravě poškození

Ocenění se provede obdobně jako v případě ocenění před poškozením. Při výpočtu opotřebení analytickou metodou je třeba zvažovat životnost nově zbudovaných konstrukcí. Při tom je vhodné, neuvažovat do výpočtu jako nové ty konstrukce a vybavení, jež nesouvisejí s opravou poškození.⁸⁸

3.2.4 Výpočet výše nákladů na opravu poškození

Po zjištění rozsahu prací, vynaložených na opravu poškození, včetně demontáže a likvidace poškozených částí a provede se ocenění kalkulací nebo položkovým rozpočtem.

3.2.5 Zjištění zhodnocení, případně znehodnocení, opravou

Zhodnocení nebo znehodnocení opravou se vypočte jako rozdíl ceny před poškozením a ceny po opravě (zhodnocení „+“, znehodnocení „-“).

3.2.6 Ocenění využitelných zbytků

Ocení se jen ty části, které nejsou použitelné pro opravu a přitom je možné je po eventuelní opravě zpeněžit. Ocenění se obecnou cenou.⁸⁹

Jako odpočitatelná položka se uvažují náklady na realizaci – vytěžení zbytků z poškozené stavby, jejich příprava na prodej a náklady spojené s prodejem. Pokud tyto náklady převyšují obecnou cenu využitelných zbytků, obě položky se do výpočtu neuvažují.⁹⁰

⁸⁸ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 551

⁸⁹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 551

⁹⁰ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 551

4 PRŮZKUM REALITNÍHO TRHU

V této kapitole se budeme zabývat vývojem trhu s nemovitostmi v několika minulých letech, nejprve se zaměříme na obecný vývoj realitního trhu a na vliv globální ekonomické krize na trh s nemovitostmi. Po té se zaměříme na situaci v Jihomoravském kraji a na závěr přiblížíme předpokládaný stav realitního trhu následujících letech.

4.1 ČESKÝ REALITNÍ TRH PŘED ROKEM 2008

Období let 2000 – 2008 se stalo symbolem silného růstu cen nemovitostí nejen v České republice, ale i v okolních zemích. Ceny nemovitostí meziročně rostly mnohdy i o několik desítek procent a poptávka se zdála být nevyčerpatelná. Této skutečnosti napomohly dostupné hypoteční úvěry a silná poptávka po bydlení nejen ze stran investorů, ale i zájemců o bydlení. Velkou měrou se na zvýšené poptávce podepsaly silné ročníky narozené v letech 1975 – 1980. Poptávka byla natolik silná, že realitní makléři neměli ani tak problém nabízený byt prodat, jako spíše jej do nabídky získat.⁹¹

V roce 2008 zaznamenal český realitní trh řadu významných změn, díky kterým se částečně proměnil a postupně vyžívá. Nemovitostní trh v České republice zažíval v uplynulých letech bezprecedentní růst, ve kterém se zrcadlila mimořádná kondice české ekonomiky.⁹²

Každý další rok přinesl nové rekordy, ať už v počtu nových projektů či ploch uvedených na trh, nebo co do částek, za které se jednotlivé nemovitosti obchodovaly. Těmto trendům je zřejmě konec. Americká hypoteční krize, která odstartovala a postupně přerostla v globální finanční krizi, se se zpožděním projevila také v reálné ekonomice a reality se staly jednou z exponovanějších oblastí. Po letech boomu se začalo mluvit o stagnaci, někteří pesimisté používají v souvislosti s rokem 2008 slovo realitní krize. Finanční krize bezprostředně ovlivnila investiční aktivity, které jsou hnacím motorem (nejen českého) realitního trhu. V důsledku finanční krize opustila český realitní trh většina zahraničních investičních fondů, především z USA, Velké Británie a Irsko. Zároveň banky působící v České republice zpřísnily podmínky pro udílení úvěrů určených jak na akvizice, tak realizace nových developerských projektů. Zatímco v prvních devíti měsících roku

⁹¹ Pich, M., Co se dělo na trhu s byty posledních 12 let? Exklusivní analýza dostupné z <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/743-co-se-delo-na-trhu-s-byty-poslednich-12-let-exklusivni-analyza>

⁹² Němcová, M., Realitní trh už nebude stejný jako dřív. Dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/realitni-trh-uz-nejbude-stejny-jako-driv>

2008 mluvíme o výrazném propadu investičních aktivit (meziroční propad o 64 procent), od poloviny září se obchodování s komerčními nemovitostmi víceméně zastavilo. Důvodem je nedostatek finančních prostředků, nedostupnost financování a malý počet kupujících. V druhé polovině roku byly na českém realitním trhu aktivní v zásadě již jen velké německé nemovitostní fondy (typu DEGI, DEKA, SEB Immobilien či Hannover Leasing). Vzhledem ke zhoršující se hospodářské situaci v Německu a v Rakousku však i ony koncem roku poněkud omezily své aktivity v České republice. S návratem likvidity na realitní trh by se měla obnovit také investiční aktivita a první obchody s komerčními nemovitostmi by mohly být uzavřeny do poloviny roku 2009.⁹³

Pokles rezidenčního trhu v roce 2008 byl všeobecně očekáván, protože spousta lidí, kteří o koupi bytu či domu uvažovali, ji realizovali před koncem roku 2007. Od 1. ledna 2008 došlo ke zvýšení DPH na bytovou výstavbu z 5 na 9 procent. Začátkem roku 2008 proto poptávka mírně poklesla, nicméně relativně brzy se opět obnovila, a to zhruba o 10–15 procent nad úroveň roku 2006 (měřeno objemem udělených hypotečních úvěrů). V souvislosti s očekávaným poklesem české ekonomiky a negativními jevy na pracovním trhu se řada potenciálních kupců s nižším příjmem nechce dlouhodobě zavazovat ke splácení hypotéky. Poptávka po bydlení ve střední, vyšší a luxusní kategorii zůstala de facto nezměněná. V druhé polovině roku jsme byli svědky snížení cen v panelových domech, obecně ceny rezidenčních nemovitostí stagnovaly, mírně rostly o 5–8 procent v případě kvalitních nových projektů. V druhé polovině roku se na trhu projevil zhoršený přístup developerů k bankovním úvěrům a u některých projektů se prodloužila doba realizace, některé jsou nabízeny na trhu ve fázi stavebního povolení, řada nových zůstala na papíře. Kupci jednotlivých bytů si jsou jisti svou silnou vyjednávací pozicí a od developera vyžadují velkou flexibilitu, což je jistě podstatný rozdíl oproti dřívějším dobám.⁹⁴

⁹³ Němcová, M., Realitní trh už nebude stejný jako dřív. Dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/realitni-trh-uz-nejbude-stejn-jako-driv>

⁹⁴ Němcová, M., Realitní trh už nebude stejný jako dřív. Dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/realitni-trh-uz-nejbude-stejn-jako-driv>

4.2 REALITNÍ TRH ČR V LETECH 2009 – 2012

4.2.1 Rok 2009

Jde o první rok, kdy český realitní trh zasáhla ekonomická recese, která se postupně začala podepisovat na klesajících cenách bytů. Jenom za první rok recese (září 2008 – září 2009) poklesly nabídkové ceny bytů 1+1 v České republice o -5,25%, byty 2+1 zlevnily o -10,2% a velké byty ztratily 12,25%.⁹⁵

4.2.2 Rok 2010

Rok 2010 byl již silně poznamenán ekonomickou recesí. Získat hypoteční úvěr bylo pro mnohé nadlidský úkol, stejně jako prodat nemovitost za původně požadovanou cenu. Skoro by se dalo říci, že ten, kdo neslevil, neprodal. Mnoho vlastníků nemovitostí tak raději od prodeje nemovitosti ustoupilo, než aby prodali pod stanovenou cenu. V tomto roce také došlo k největšímu meziročnímu poklesu cen bytů. Od září 2009 do září 2010 klesly nabídkové ceny bytů 1+1 v České republice o -18,48%. byty 2+1 v tu dobu meziročně ztrácely -15,99% a velké byty 3+1 přišly za poslední rok o -16,83

4.2.3 Rok 2011

Hodnota českého realitního trhu v meziročním porovnání klesla v roce 2011 jen o přibližně 3,2 %, realitní kanceláře zaznamenaly pouze 2,2 % pokles objemu proniknutého trhu. Velkým realitním kancelářím přinesl rok 2011 dokonce meziroční růst obrátu o 10,8 %. Celková velikost realitního trhu včetně prodejů realizovaných mimo realitní kanceláře činila výhradně na maržích z prodejů a pronájmů až 5,08 mld. CZK. V meziročním srovnání se jedná o 3,2 % - 7 % pokles. Na celkový pokles trhu měly přitom vliv dva faktory: z 8,1 % nižší ceny stejných nemovitostí, z 91,9 % pak nižší počet prodejů.⁹⁶

4.2.4 Rok 2012

Rok 2012 byl pro realitní trh zlomový. Rapidní snižování úrokových sazeb hypoték zapříčinilo jejich pokles na historické minimum a poptávka začala stoupat. Oproti uplynulému

⁹⁵ Pich, M., Co se dělo na trhu s byty posledních 12 let? Exklusivní analýza dostupné z <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/743-co-se-delo-na-trhu-s-byty-poslednich-12-let-exklusivni-analyza>

⁹⁶ Mazáčová, L., Rok 2011 byl pro realitní trhy relativně dobrý, dostupné z <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/427-rok-2011-byl-pro-realitni-trh-relativne-dobry>

roku narostly objemy poskytnutých hypoték v řádech několika jednotek procent. Meziroční srovnání hovořilo na podzim tohoto roku dokonce o více než 3 procentech.

Ceny nemovitostí na rozdíl od úrokových sazeb stagnovaly, eventuálně ve vybraných regionech vzrostly o 1–2 %. Z toho plyne, že tento rok byl mimořádně úspěšný nejen pro kupující, kteří měli vyšší šanci získat hypotéku díky mírnějším podmínkám pro její zřízení a výhodně tak koupit nemovitost, ale i pro realitní kanceláře, kterým přirozeně narostly zisky.⁹⁷

4.3 VÝVOJ REALITNÍHO TRHU DO BUDOUCNA

. Dle prognóz České národní banky bude rok 2013 na realitním trhu ve znamení poklesu. Očekává se stagnace či snížení cen především starších nemovitostí o 1 – 3 %, a to v důsledku poklesu ekonomické aktivity, snižování příjmu domácností a růstu nezaměstnanosti. Developerské projekty se dostanou do fáze útlumu a jejich výstavba pozvolna zpomaluje.⁹⁸

Silnější pokles cen lze očekávat na sídlištích a okrajových částech měst, kde jsou skupiny obyvatel poptávajících tento druh nemovitostí nejvíce postiženy zvýšením DPH, cen energií, snížením reálné mzdy a zvyšující se nezaměstnaností. Naopak kupní síla klientů v lukrativnějších čtvrtích se nemění - tento druh kupujících vidí na prvním místě kvalitu nemovitosti, proto zde ceny klesnou málo či budou stagnovat.⁹⁹

Na jedné straně lze očekávat, že neprodané zásoby nově postavených bytů (takzvané ležáky) budou i nadále tlačit na pokles cen nových bytů. Rostoucí nezaměstnanost nebo rizika spojená s možnou ztrátou zaměstnání také nebudou faktory, které by poptávku po bydlení nastartovaly. Na druhé straně levné hypoteční úvěry a předpoklad, že se úrokové sazby nebudou ani v letošním roce dramaticky měnit, dávají pro oživení nemovitostního trhu určitý prostor.¹⁰⁰

⁹⁷ buřičová, M., Co čeká realitní trh v roce 2013? Nevyhnutelný pokles cen novostaveb a nárůst poptávky po second hand nemovitostech, dostupné z <http://zpravy.kurzy.cz/344257-co-ceka-realitni-trh-v-roce-2013-nevyhnutelny-pokles-cen-novostaveb-a-narust-poptavky-po-second/>

⁹⁸ Svoboda, D., Realitní trh v roce 2013? Nevyhnutelný pokles cen novostaveb a nárůst poptávky po second hand nem., DOSTUPNÉ Z <http://www.mmreality.cz/cs/aktuality/953/>

⁹⁹ Hejda, T., Vývoj realitního trhu., dostupné z <http://stavitel.ihned.cz/c1-59126100-vyvoj-nemovitostniho-trhu>

¹⁰⁰ Hejda, T., Vývoj realitního trhu., dostupné z <http://stavitel.ihned.cz/c1-59126100-vyvoj-nemovitostniho-trhu>

4.4 TRH S REALITAMI V JIHOMORAVSKÉM KRAJI

Jihomoravský kraj patří k regionům s významným ekonomickým potenciálem, který se soustřeďuje především do Brna a jeho aglomerace. Z hlediska úrovně cen na trhu s nemovitostmi je jihomoravská metropole Brno se svým okolím, po Praze a středních Čechách druhou nejdražší lokalitou k bydlení v České republice. Průměrná cena standardního bytu zde přesahuje hranici dvou milionů korun.¹⁰¹

Obdobně „drahé“ byty jako v Brně najdeme i v městech a obcích s přímou návazností na centrum aglomerace, z nichž můžeme jmenovat například Kuřim a především Šlapanice, které se díky blízkosti dálnice a mezinárodního letiště a napojení na městskou hromadnou dopravu těší velké oblibě investorů. Vysoká atraktivita centrální oblasti kraje je však vyvažována nízkým rozvojovým potenciálem okrajových částí kraje, který se výrazně promítá i do cen bydlení.¹⁰²

Jedná se především o okres Hodonín, Břeclav a Znojmo. Překvapující je poměrně výrazný pokles cen v Břeclavi, která se tak i se svým regionem dostala pod průměry okresů Hodonín a Znojmo. Nejnižší ceny jinak najdeme spíše v odlehlých lokalitách, jako jsou Dubňany nebo Ivanovice na Hané, kterým paradoxně nepomáhá blízkost dálnice D1 nebo podstatně atraktivnějšího Vyškova.¹⁰³

Pro vývoj cen starších bytů v Jihomoravském kraji je typický, ostatně jako v celé ČR, setrvalý pokles cen. Ve druhém čtvrtletí roku 2010 vůči shodnému období předcházejícího roku došlo k poklesu cen téměř ve všech monitorovaných městech Jihomoravského kraje. Výjimku tvořily obce Miroslav a Pohořelice, kde ceny starších bytů navzdory přetrvávající ekonomické depresi v uvedeném období vzrostly, a to o více než 10 procent. Ve Šlapanicích se ceny standardních bytů zvýšily o 4,6 procenta a k 1,3 procentnímu nárůstu cen standardních bytů došlo i v Brně. Více než 10 procentní pokles cen bytů v tomto období zaznamenala města Židlochovice (o 16,6 %), Mikulov (o 12,8 %), Rousínov (o 12,5 %), Moravský Krumlov (o 10,8 %), Vyškov (o 10,6 %) a Ivanovice na Hané (o 10,5 %).¹⁰⁴

¹⁰¹ Insritut regionálních informací s.r.o., Ceny bytů na Brněnsku určuje vzdálenost od Brna., dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-brnensku-urcuje-vzdalenost-od-brna>

¹⁰² Insritut regionálních informací s.r.o., Ceny bytů na Brněnsku určuje vzdálenost od Brna., dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-brnensku-urcuje-vzdalenost-od-brna>

¹⁰³ Insritut regionálních informací s.r.o., Ceny bytů na Brněnsku určuje vzdálenost od Brna., dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-brnensku-urcuje-vzdalenost-od-brna>

¹⁰⁴ Insritut regionálních informací s.r.o., Ceny bytů na Brněnsku určuje vzdálenost od Brna., dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-brnensku-urcuje-vzdalenost-od-brna>

O rok později, ve druhém čtvrtletí roku 2011, se pokles cen nemovitostí v Jihomoravském kraji ještě více prohloubil. Více než 10 procentní propad cen nemovitostí zaznamenala nejen města v tradičně zemědělské jižní části regionu, ale i některá města lokalizovaná v severní části kraje – Boskovice, Tišnov, Rosice. Značný propad cen standardních bytů najdeme překvapivě i v Pohořelicích a v Miroslavi, obcích, kde ceny standardních bytů o rok dříve zaznamenaly výrazný růst. Ceny standardních bytů se meziročně zvýšily pouze u Židlochovic (o 6,2 %), Kuřimi (o 4,2 %), Moravského Krumlova (o 1,7 %) a Ivančic (o 1,4 %). V případě Šlapanic ceny nemovitostí stagnují, ostatní monitorovaná města opět vykazují pokles cen.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Insritut regionálních informací s.r.o., Ceny bytů na Brněnsku určuje vzdálenost od Brna., dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-brnensku-urcuje-vzdalenost-od-brna>

5 PŘÍKLAD OCENĚNÍ KONKRÉTNÍHO RODINNÉHO DOMU S PORUCHOU OBVODOVÉHO ZDIVA

Následující kapitola se bude věnovat ocenění konkrétního rodinného domu s poruchou obvodového zdiva. V úvodu bude popsána stručná charakteristika nemovitosti a lokality, v níž se nemovitost nachází, dále bude popsána vada na nemovitosti a situace při které nastala. V další části bude navržen rozsah oprav a proveden položkový rozpočet. V závěru kapitoly bude proveden výpočet výše majetkové újmy.

5.1 CHARAKTERISTIKA OBJEKTU

Nemovitost, která bude předmětem této diplomové práce se nachází v obci Tvarožná, 10 km východně od města Brna v Jihomoravském kraji, č.p. 160. Jedná se o rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, se sedlovou střechou, svislé konstrukce jsou provedeny ze cihelného zdiva z cihel plných pálených. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové. Dům je využíván výhradně pro bydlení a v průběhu jeho užívání nebyly provedeny žádné rozsáhlejší rekonstrukce, s výjimkou běžné údržby jako např. výměny střešní krytiny. Podrobnější popis nemovitosti a jednotlivých konstrukčních prvků bude proveden ve znaleckém posudku, který bude součástí této diplomové práce jako příloha č. 3.



Obr. 5: Oceňovaný objekt – RD v obci Tvarožná – pohled z ulice.

5.2 CHARAKTERISTIKA LOKALITY – OBEC TVAROŽNÁ

Obec Tvarožná leží asi 10 km východně od Brna. Jedná se o historicky významnou obec, která je součástí naučné stezky Austerlitz (Bitva u Slavkova), což do obce ročně láká řadu turistů. V současné době žije v obci 1200 obyvatel, jejichž počet se však zvyšuje s novou výstavbou. V obci jsou tři obchody s potravinami, tři restaurační zařízení, mateřská školka, první stupeň základní školy, ordinace praktického a zubního lékaře.

5.3 POPIS ZJIŠTĚNÉHO PORUŠENÍ NA OBVODOVÉM ZDIVU

5.3.1 Základní výčet zjištěných vad

- trhlina na levé straně průčelí, probíhající od římsy až do úrovně okenního parapetu, přes celou tloušťku zdiva



Obr. 6: Trhlina v průčelní zdi.

- trhliny ve štítové zdi tvaru rovnoramenného trojúhelníku, viditelná pouze z vnější strany zdi



Obr. 7: Trhliny ve štítové zdi.



Obr. 8: Detail trhliny ve štítové zdi.

- trhlina na vnitřní straně štitové zdi v úrovni rozhraní stropní a svislé nosné konstrukce.



Obr.8: Trhlina na vnitřní straně průčelní zdi.

Na základě zkoušky provedené pomocí sádrových terčů bylo zjištěno, že všechny výše uvedené trhliny jsou již neaktivní.

5.3.2 Příčina vzniku trhlín

Jedná se o trhliny tlakové, které vznikly tím, že na sousední parcele u štitové zdi byl dříve vybudován sklepní prostor, u kterého byla z nezjištěných důvodů rozebrána stropní konstrukce. Následkem zatékání dešťové vody a tání sněhu došlo k podmáčení základu v základové spáře u štitové zdi. Následkem tohoto podmáčení se projevil pokles, stlačení základové půdy, což zapříčinilo pokles zdiva a vznik trhlín.

5.4 NÁVRH SANACE

1. Po etapách bude provedeno dodatečné podchycení základů u štitové zdi.
2. Provede se opatření, které zamezí přístupu povětrnostních vlivů na základovou spáru, tj. provést zasypání prostoru bývalého sklepa na vedlejším pozemku.
3. Bude otlučena kolem trhlín a prostor v trhlínách se pročistí.
4. Provede se injektáž trhlín ve zdivu.
5. Na závěr bude opravena venkovní fasáda a vnitřní omítka zdiva.

5.4.1 Podchycení základů

U štitové zdi se odebere zemina po základovou spáru, provede se očištění základu. Pod základovou spárou se vybere stávající zvlhlá zemina, dle předpokladu do hloubky asi 0,5m (dle vlhkosti stávající zeminy). Provede se podezdění, které bude založeno na základovém betonovém pásu tloušťky 100mm, který bude vyztužen kari sítí. Tato úprava bude prováděna po etapách, první etapa bude provedena v rohu budovy, úsek bude v délce 1 – 1,5m a to šachovitě. Následně se provede zásyp základů po hranici štitové zdi a bude položen okapový chodník.

5.4.2 Zасыпání prostoru bývalého sklepa

Bude dokončena demolice starého sklepního prostoru, včetně vyvážky mokré zeminy v tloušťce dle vlhkosti zeminy (předpoklad 0,2 m) a provede se zásyp suchou zeminou, která bude po vrstvách cca 0,3 m zhutněna.

5.4.3 Otlučení omítky okolo trhlin a začištění trhlin

V okolí trhlin bude odstraněna omítka v šířce 2 – 5 cm na obě strany. Vlastní prostor trhlin bude pročištěn.

5.4.4 Injektáž trhlin

Přípravná opatření

Před vlastní injektáží budou osazeny packery, ty se budou fixovat přímo na trhlinu, která se následně utěsní. Na horním konci trhliny zůstane 2 – 3 cm dlouhý odvodušňovací otvor, aby bylo zaručeno celoplošné vyplnění trhliny.

Vlastní injektáž

Vlastní aplikace injektážní směsi proběhne za použití injektážních čerpadel, minimálním tlakem 4 – 6 bar. Směr injektáže bude zespoda nahoru, použitím injektážních bodů po sobě, vždy až po výstupu výplňového materiálu z předchozího injektážního bodu.

5.4.5 Oprava venkovní fasády

Bude provedena oprava hrubé omítky v místech ráh a na štitové zdi. Následně bude provedeno očištění stávající omítky, její penetrace a nový fasádní nátěr.

5.5 METODIKA ZPRACOVÁNÍ DAT

Pro zjištění snížení ceny rezidenční nemovitosti byla nemovitost nejprve oceněna dle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku. Nemovitost byla uvažována bez vady. Pro zjištění ceny obvyklé byly použity dvě metody a to nákladový způsob výpočtu a porovnávací způsob. Následně byly zpracovány dvě varianty snížení ceny nemovitosti a to vyčíslení nákladů na nákladů na rekonstrukci pomocí položkového rozpočtu a výpočet výše majetkové újmy.

5.5.1 První varianta - vyčíslení nákladů na rekonstrukci

Tato varianta je založena na předpokladu že se majitel rozhodne nemovitost, zatíženou vadou, prodat a cena nemovitosti bude snížena o předpokládané náklady na potřebnou rekonstrukci. Cena oprav byla pomocí položkového rozpočtu stanovena na 106 385Kč.

5.5.2 Zjištění výše majetkové újmy

Při zjištění výše majetkové újmy se postupovalo podle metodiky uvedené v knize Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol. Nejprve bylo provedeno ocenění nemovitosti ve stavu před poškozením, následně byl navržen postup oprav a vyčísleny jejich náklady. Poté byla nemovitost oceněna ve stavu po uvažované opravě. Vzhledem k tomu, že náklady na opravu nepřevýšili celkovou cenu nemovitosti, byla vyloučena možnost, že se jedná o totální škodu. Dále byla porovnána cena nemovitosti před poškozením a po opravě, aby bylo možné určit variantu výpočtu výše majetkové újmy. Na základě tohoto porovnání byla zvolena III. varianta stanovení výše majetkové újmy a to proto, že cena nemovitosti po provedené opravě se oproti ceně nemovitosti před poškozením zvýšila, byť jen nepatrně.

5.5.3 Výpočet výše majetkové újmy

Pro výpočet výše majetkové újmy byla použita 3. varianta uvedená v knize Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol :

Věc je opravou zhodnocena, její cena po opravě je větší než před poškozením.

Výše majetkové újmy je rovna nákladům na opravu, sníženým o zhodnocení.¹⁰⁶

Vzorec pro tento výpočet je následující:

$$VMU = NO (C1 - C2)$$

¹⁰⁶ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, str. 549

Cena nemovitosti před poškozením:

Pro stanovení ceny před poškozením byla použita cena časová nemovitosti, jejíž zjištění bylo provedeno formou znaleckého posudku, který je součástí této diplomové práce jako příloha č. 1, kde byla cena nemovitosti před poškozením C1 stanovena na 518 460 Kč.

Cena nemovitosti po opravě:

Cena nemovitosti po provedení opravy byla stanovena obdobně jako cena nemovitosti před poškozením cenou časovou, s přihlédnutím k faktu že některé konstrukce byly provedenou opravou zhodnoceny, opotřebení bylo provedeno analytickou metodou.

Náklady na opravu

Náklady na opravu nemovitosti byly stanoveny pomocí položkového rozpočtu a činí 106 385 Kč. Položkový rozpočet byl zpracován v programu BUILDpower S 2013 a je součástí této diplomové práce jako příloha č. 2.

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B/C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,05876	100	0,05876	0,05876	78	200	0,39000	2,29166
2	Zdivo	0,25463	100	0,25463	0,25463	78	200	0,39000	9,93067
3	Stropy	0,09902	100	0,09902	0,09902	78	200	0,39000	3,86182
4	Střecha	0,05876	100	0,05876	0,05876	78	150	0,52000	3,05555
5	Krytina	0,03591	100	0,03591	0,03591	36	80	0,45000	1,61597
6	Klempříské konstrukce	0,00400	100	0,00400	0,00400	36	80	0,45000	0,18000
7	Vnitřní omítky	0,06638	100	0,06638	0,06638	78	80	0,97500	6,47211
8	Fasádní omítky	0,03047	100	0,03047	0,03047	1	60	0,01667	0,05079
9	Vnější obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	60	1,30000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02394	100	0,02394	0,02394	78	78	1,00000	2,39402
11	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	200	0,39000	0,00000
12	Dveře	0,03482	100	0,03482	0,03482	78	80	0,97500	3,39498
13	Okna	0,05550	100	0,05550	0,05550	78	80	0,97500	5,41130
14	Podlahy obytných místn.	0,02285	100	0,02285	0,02285	78	80	0,97500	2,22790
15	Podlahy ostatních místn.	0,01415	100	0,01415	0,01415	78	80	0,97500	1,37964
16	Vytápění	0,05767	100	0,05767	0,05767	36	50	0,72000	4,15228
17	Elektroinstalace	0,04570	100	0,04570	0,04570	78	78	1,00000	4,57005
18	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	78	1,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,03156	100	0,03156	0,03156	78	78	1,00000	3,15603
20	Zdroj teplé vody	0,01850	100	0,01850	0,01850	36	50	0,72000	1,33201
21	Instalace plynu	0,00544	100	0,00544	0,00544	34	50	0,68000	0,36992
22	Kanalizace	0,02938	100	0,02938	0,02938	78	78	1,00000	2,93803
23	Vybavení kuchyní	0,00250	100	0,00250	0,00250	25	30	0,83333	0,20833
24	Vnitřní vybavení	0,04679	100	0,04679	0,04679	15	60	0,25000	1,16976
25	Záchod	0,00326	100	0,00326	0,00326	15	60	0,25000	0,08150
26	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	78	1,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené		100			78	78		
Celk		1,00		0,99999	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				60,24 %

Stanovení ceny časové nemovitosti po provedené opravě

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A		nepodsklepený	
Střecha					sklonitá		bez podkrovní	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					2 290,00
Koeficient využití podkrovní		Kpod						1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³					2 290,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					367,41
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	Ks	-					0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC:	1122		2,146
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-					1,888
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Základové pásy z PB prokládané kmenem s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Zdivo	Zdivo z CPP	S	0,23400	100	0,23400	1,00	0,23400
3	Stropy	Srovným podhledem	S	0,09100	100	0,09100	1,00	0,09100
4	Střecha	sedlová s valbou, dřevěná	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
5	Krytina	pálená taška	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
6	Klempířské konstrukce	Pozink. Plech, bez parapetů	P	0,00800	100	0,00800	0,46	0,00368
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Fasádní omítky	Vápenné štukové	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	-	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	keramický	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
11	Schody	nejsou	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné hladké plně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	Dřevěná, dvojitá	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
14	Podlahy obytných místn.	Textilní krytiny	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
16	Vytápění	Elektrický kotel	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
17	Elektroinstalace	světelný i motorový proud	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
18	Bleskosvod	není	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	studené i teplé	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupely, WC	S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700
23	Vybavení kuchyňní	Linka, dřez	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, vana	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	není	C	0,04000	100	0,04000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené							
	Celkem					1,00000		0,91898
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				0,91898
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m ³				3 838,75
Zákl. cena upravená s Kp		ZC × K4 × K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m ³				7 247,56
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								0
Stáří			S	roků				2013
Způsob výpočtu opotřebení		(lineární / analytický)						analytický
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				60,24
Výchozí cena			CN	Kč				1 410 395,14
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 410 395,14
Odpočet na opotřebení		60,24 %	O	Kč				-849 622,03
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				560 773,11
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snižování ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				560 773,11
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C _N	Kč				1 058 739,63

Cena nemovitosti po opravě C2 je 560 770 Kč

Výpočet výše majetkové újmy

Nemovitost byla opravou zhodnocena a proto byl pro zjištění výše majetkové újmy použit vztah $VMU = NO + (C1 - C2)$ za podmínky $C1 < C2$ a $C1 - C2 < 0$

$$VMU = 106\,385 + (518\,460 - 560\,770)$$

$$VMU = 106\,385 - 42\,310$$

$$VMU = 64\,075 \text{ Kč}$$

$C1 = 518\,460 \text{ Kč}$ Cena nemovitosti před poškozením.

$C2 = 560\,770 \text{ Kč}$ Cena nemovitosti po opravě.

$NO = 106\,385 \text{ Kč}$ Náklady na opravu.

Výpočtem dle výše uvedeného vzorce byla majetková újma způsobená porušením obvodového zdiva stanovena na 64 075 Kč.

ZÁVĚR

Při výběru tématu diplomové práce bylo mým cílem, vybrat problematiku se stavebním zaměřením, vzhledem k zaměření mého předchozího studia. Proto jsem si vybrala téma „Snížení ceny rodinného domu v důsledku porušení obvodového zdiva.“.

Práci jsem rozdělila do pěti kapitol, z nichž první čtyři jsou teoretické a vymezují základní pojmy a metody v problematice ocenění nemovitostí, stanovení výše majetkové újmy, příčin vzniku vad a poruch staveb a způsobu sanace a popisují situaci na realitním trhu v České Republice a v Jihomoravském kraji. V páté kapitole je uveden příklad ocenění konkrétní residenční nemovitosti a stanovení výše majetkové újmy v důsledku trhliny v obvodovém zdivu.

Pro ocenění objektu s vadou neexistuje v současné době žádný závazný postup, ve své diplomové práci, jsem pro stanovení majetkové újmy jsem zvolila dvě možné metody.

První variantu je založena na předpokladu že se majitel rozhodne nemovitost s vadou prodat. Pro tento případ jsem pomocí položkového rozpočtu vyčíslila náklady které by byly potřebné pro uvedení nemovitosti do bez vadného stavu. O tuto částku by se pak prodejní cena nemovitosti snížila.

Druhou variantou bylo stanovení výše majetkové újmy dle metodiky uvedené v knize Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. Pro tuto variantu jsem nejprve stanovila cenu časovou nemovitosti před poškozením, následovalo vyčíslení nákladů na opravu pomocí položkového rozpočtu a stanovení ceny nemovitosti po provedené opravě a to obdobně jako při výpočtu ceny před opravou. Z těchto hodnot jsem následně vypočítala výši majetkové újmy.

Porovnáme li obě výše uvedené varianty výpočtu výše majetkové újmy je zřejmé, že rozhodne li se majitel danou nemovitost prodat, je pro něj výhodnější nejprve provést potřebné opravy a až po té přistoupit k prodeji nemovitosti, protože stavba po provedení oprav zvýší svoji hodnotu oproti stavu před porušením a tedy výše majetkové újmy se sníží o dané zhodnocení.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] ČESKO. Zákon č. 151, ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
Dostupné z: http://www2012.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1092.html
- [2] ČESKO. Vyhláška č. 3, ze dne 6. prosince 2010 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. (oceňovací vyhláška)
- [3] ČESKO. Zákon č. 526, ze dne 27. listopadu 1990 o cenách.
Dostupné z: http://www2012.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenova_politika_19240.html
- [4] ČESKO. Vyhláška č. 450, ze dne 5. prosince 2012, kterou se mění 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)**, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: http://www2012.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/dane_ocenovani_majetku_legislativa_74850.html
- [5] KLEDUS, Robert *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání, vydalo Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 96 s., ISBN 978-80-2144563-5
- [6] BRADÁČ, Albert *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s, ISBN 978-80-7204-630-0
- [7] ČESKO. Zákon č. 183, ze dne 14. března 2006, o územním plánování stavebním řádu
- [8] www.wikipedie.cz, Věc (právo), 2013, [online] [cit. 2013-04-25]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/V%C4%9Bc_%28pr%C3%A1vo%29
- [9] ČESKO. Zákon č. 40 ze dne 5. března 1964, občanský zákoník. Dostupné z: <http://www.vyvlastnenie.sk/predpisy/obciansky-zakonnik/>
- [10] ČSN 730038 Navrhování a posuzování stavebních konstrukcí při přestavbách, Praha: Český normalizační institut, 1986
- [11] ČSN ISO 13822 Hodnocení existujících konstrukcí, Praha: Český normalizační institut, 2005
- [12] VLČEK, Milan, BENEŠ, Petr *Poruchy a rekonstrukce staveb*, Studijní opory VUT v Brně, 2006, 207 s.
- [13] KUPILÍK, Václav *Závady a životnost staveb*, 1. vydání, Praha: vydavatelství Grada publishing, a.s., 1999, 282 s., ISBN 80716955815
- [14] SOLAŘ, Jaroslav *Poruchy a rekonstrukce zděných staveb*, 1. vydání, Praha: vydavatelství Grada publishing, a.s., 2008, 192 s., ISBN 978-80-247-2672-4

- [15] PICH, Michal *Co se dělo na trhu s byty posledních 12 let? Exklusivní analýza*. 2012 [online] [cit. 2013-04-25]. Dostupné z: <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/743-co-se-delo-na-trhu-s-byty-poslednich-12-let-exklusivni-analyza>
- [16] NĚMCOVÁ, Markéta *Realitní trh už nebude stejný jako dřív*. 2009 [online] [cit. 2013-04-25]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/clanek/realitni-trh-uz-nejbude-stejny-jako-driv>
- [17] MAZÁČOVÁ, Lucie *Rok 2011 byl pro realitní trh relativně dobrý*. 2012 [online] [cit. 2013-04-25]. Dostupné z: <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/427-rok-2011-byl-pro-realitni-trh-relativne-dobry>
- [18] BUŘIČOVÁ, Monika *Co čeká realitní trh v roce 2013? Nevyhnutelný pokles cen novostaveb a nárůst poptávky po second hand nemovitostech*. 2012 [online] [cit. 2013-04-25]. Dostupné z: <http://zpravy.kurzy.cz/344257-co-ceka-realitni-trh-v-roce-2013-neyhnutelny-pokles-cen-novostaveb-a-narust-poptavky-po-second/>
- [19] SVOBODA, David *Realitní trh v roce 2013? Nevyhnutelný pokles cen novostaveb a nárůst poptávky po second hand nemovitostech*. 2012 [online] [cit. 2013-04-25]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/aktuality/953/>
- [20] HEJDA, Tomáš *Vývoj nemovitostního trhu*. 2013 [online] [cit. 2013-04-25.]. Dostupné z: <http://stavitel.ihned.cz/c1-59126100-vyvoj-nemovitostniho-trhu>
- [21] Institut regionálních informací s.r.o. *Ceny bytů na Brněnsku určuje vzdálenost od Brna*. 2011 [online] [cit. 2013-04-25]. Dostupné z <http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-brnensku-urcuje-vzdalenost-od-brna>

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Princip vzniku trhlin v důsledku mělkého založení (Zdroj: 14).....	28
Obrázek č. 2: Vyšší hmotnost jedné části má za následek větší sednutí (Zdroj: 14).....	29
Obrázek č. 3: Vznik trhlin na objektu v důsledku jeho umístění ve svahu (Zdroj: 14).....	29
Obrázek č. 4: Stehování trhliny (Zdroj: 14).....	31
Obrázek č. 5: Oceňovaný objekt – RD v obci Tvarožná – pohled z ulice (Zdroj: vlastní)...	43
Obrázek č. 6: Trhlina v průčelní zdi (Zdroj: vlastní).....	44
Obrázek č. 7: Trhlina ve štítové zdi (Zdroj: vlastní)	45
Obrázek č. 8: Detail trhliny ve štítové zdi (Zdroj: vlastní)	45
Obrázek č. 9: Trhlina na vnitřní straně průčelní zdi (Zdroj: vlastní)	46

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tabulka č. 1: Tabulka váhy věcné a výnosové hodnoty (Zdroj: 6).....	19
--	----