



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RODINNÝ DŮM V LOKALITĚ OKOLÍ TIŠNOVA

Comparison of Selected Ways of Pricing of Houses Located
in Tišnov and Surroundings

Diplomová práce

MASTER'S thesis

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. VERONIKA ŠEBKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Šebková Veronika, Bc.

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

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

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

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě okolí Tišnova

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Ways of Pricing of Houses Located in Tišnov and Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popsat všechny užívané způsoby ocenění rodinných domů vč. Mezinárodních oceňovacích standardů.

Shromáždění podkladů vč. vytvoření databáze.

Srovnat vybrané metody ocenění a to porovnávací a nákladovou metodou dle platného oceňovacího předpisu, porovnávací (komparativní) metodu, časovou a obvyklou cenu.

Uvést specifika každé metody a zdůraznit aspekty, které jednotlivé metody zohledňují.

Přílohy: - „výpis z KN“ stačí z internetu), výkresová dokumentace, mapa s vyznačením možností pracovních míst

Cíle diplomové práce:

Porovnání cen zjištěných podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou. Bude zjištěno, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt „pracovní příležitosti“. Cena obvyklá bude porovnána s cenami zjištěnými cenou časovou, cenou administrativní a komparativní metodou.

Seznam odborné literatury:


- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2009. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7
- BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9
- HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.

V Brně, dne 30.10.2009




prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Práce si klade za cíl popsat používané způsoby oceňování a u vybraných způsobů oceňování provést porovnání a zohlednit rozdílnost vybraných oceňovacích metod. Dalším úkolem diplomové práce je stručně nastítnit problematiku Mezinárodních oceňovacích standardů, tedy pouze ty části, které se týkají oceňování nemovitostí. Praktická část diplomové práce je zaměřena především na oceňování rodinných domů vybranými oceňovacími metodami, kterými jsou nákladová metoda, porovnávací metody (vyhlášková, nevyhlášková), cena obvyklá a cena časová. Jejich výsledné ceny budou vzájemně porovnávány. Dílčím úkolem je zjištění, jakým způsobem se podílí aspekt „pracovní příležitosti“ na ceně rodinného domu vypočítané porovnávací metodou (vyhláškovou).

Klíčová slova

Rodinný dům, cena, porovnávací metoda (vyhlášková), porovnávací metoda (nevyhlášková), nákladová metoda, cena časová, cena obvyklá.

Abstract

My diploma paper is focused on description of the ways of assessing, which are used in practice. The diploma paper should also make a comparison between those assessing methods and recognise the difference between them. Next aim of my diploma paper is to shortly mention the questions of International valuation norms (standards), but only those parts, which are related with assessing of real property. Practical part of my diploma paper is especially focused on assessing of family houses by chosen assessing methods, which are: cost approach, comparison method (nenašla jsem), standard price and price at present time. Whose resultant values will be compared. Partial task is recognition how the aspect of job opportunity is influencing the price of family house, which was counted by comparison method.

Key words

Family house, price, comparison method, cost approach, price at present time, standard price.

Bibliografická citace

ŠEBKOVÁ, Veronika. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě okolí Tišnova*. Brno, 2010 77 s, 159 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě okolí Tišnov“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení §152 trestního zákona č. 140/1961 Sb.

9. 5. 2010

.....
Bc. Veronika Šebková

Poděkování

Touto cestou chci poděkovat vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, za její cenné připomínky, odborné rady a vedení.

Obsah

1. Úvod	10
2. Vymezení základních pojmů	12
2.1 Nemovitost	12
2.2 Parcela	12
2.3 Stavba	12
2.4 Hodnota	13
2.4.1 Tržní hodnota.....	13
2.5 Cena.....	13
2.5.1 Obvyklá cena	14
2.5.2 Cena časová	14
3. Znalci, znalecké ústavy a instituce působící v oceňování	15
3.1 Znalci a znalecká činnost.....	15
3.2 Znalecké ústavy	16
3.3 Odhadci.....	16
3.4 Instituce působící v oblasti oceňování v ČR	17
3.4.1 Ministerstvo spravedlnosti.....	17
3.4.2 Komora soudních znalců ČR.....	17
3.4.3 Česká komora odhadců majetku.....	18
3.5 Mezinárodní organizace	18
3.6. Mezinárodní oceňovací standardy	19
3.6.1 Účel Mezinárodních oceňovacích standardů.....	19
3.6.2 Hierarchie a formát standardů	20
3.6.3 Profesní kodex	21
3.6.4 Kategorie majetku.....	21
3.6.5 Mezinárodní oceňovací postupy.....	22
3.6.6 Metodické usměrnění	25
3.7 Podklady pro oceňování	27
4. Právní úprava oceňování	29
4.1 Základní právní předpisy	29
4.1.1 Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách	29
4.1.2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	29
4.1.3 Vyhláška č. 3/2008 Sb.....	30
5. Používané tržní způsoby ocenění pro rodinné domy.....	31
5.1 Výnosová metoda	32
5.2 Porovnávací metoda (nevyhláškovaná).....	33

5.3 Nákladová metoda	34
5.3.1 Metoda agregovaných položek.....	34
5.3.2 Propočet ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (dále jen THU).....	35
5.3.3 Podrobný položkový rozpočet	36
6. Oceňování dle cenového předpisu	37
6.1 Porovnávací metoda (vyhlášková).....	37
6.2 Metoda nákladová.....	38
6.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu	39
7. Srovnání vybraných oceňovacích metod	40
7.1 Rozdílnost mezi porovnávacími metodami	40
7.2 Rozdílnost mezi porovnávacími metodami a nákladovou metodou.....	41
7.3 Rozdílnost mezi cenou časovou a cenou obvyklou	41
8. Popis vybraných lokalit	42
8.1 Svatoslav.....	43
8.2 Deblín	43
8.3 Příbyslavice	44
8.4 Braníškov.....	44
9. Tvorba databáze nemovitostí.....	46
9.1 Databáze nemovitostí	46
10. Popis oceňovaných nemovitostí	52
10.1 Rodinný dům č. 1	52
10.2 Rodinný dům č. 2	53
10.3 Rodinný dům č. 3	54
10.4 Rodinný dům č. 4	54
10.5 Rodinný dům č. 5	55
10.6 Rodinný dům č. 6	56
10.7 Rodinný dům č. 7	56
10.8 Rodinný dům č. 8	57
10.9 Rodinný dům č. 9	58
10.10 Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů	58
11. Porovnání jednotkových cen oceňovaných rodinných domů	63
11.1 Zohlednění vybraného aspektu „pracovní příležitosti“	67
Závěr.....	69
Použitá literatura.....	73
Seznam schémat, grafů a tabulek	76
Seznam příloh.....	77
Přílohy	Chyba! Záložka není definována.

Úvod

„Oceňování majetku se využívá v mnoha oblastech lidské činnosti. Důvodem oceňování majetku je potřeba osob a institucí nebo účastníků trhu získat pro různé účely nezávislé stanovení ceny.

Význam oceňování majetku vzrostl u nás zejména po roce 1989. V centrálně plánovaných ekonomikách, mezi které patřila do roku 1989 i Česká republika, neměla cena zboží vztah ani k trhu, ani k momentálnímu stavu nabídky a poptávky. Ceny byly určovány centrálně, tyto se však lišily od reálných tržních cen.” [6, str. 3]

Oceňování jako činnost bychom mohli charakterizovat jako odbornou činnost prováděnou znalcem nebo odhadcem za účelem zjištění hodnoty nemovitosti, dle skutečného využití technického stavu a v neposlední řadě i právních vlastností. Oceňování nemovitostí se provádí prostřednictvím oceňovacích metod a daných pravidel, vztahujících se k této odborné činnosti.

Bez pochyb je tato činnost velmi důležitá. Již historie nám naznačuje, že touha po moci a majetku vytvářela i mezilidské konflikty, které přerůstaly ve 20. století ve světové války. *„První záměry poznat rozsah majetku svých poddaných měli již starozákonní feudálové, kmenoví vůdci, kteří pak vybírali již jimi předurčený díl z toho majetku. Vyměřování daní bylo prováděno na základě odhadů pověřených správců knížectví později království, docházelo ke zkreslování majetku, ať už z hlediska korupčního jednání, tak i z neznalosti či hrubé výměry pozemků i hospodářských výnosů.” [18]*

Postupem času se začalo této činnosti přikládat mnohem většího důrazu a byly vydávány zprvu pouze způsoby určení hodnoty výnosu z majetku, podnikání a zvláštní kategorii tvořilo oceňování nemovitého majetku. Důkazem rozvoje této činnosti v 19. století bylo vydání Nařízení ministrů práv, věcí, vnitra a orby č. 175/1897 odhadní řád, který ustanovoval jistá pravidla zásady oceňování. Každá doba sebou nesla jistý pokrok pro tuto činnost, snažila se jí zpřesňovat a definovat jisté postupy a metody, a proto je dnes velké množství právních předpisů a literatury vztahující se k oceňování. [18]

Nynější stav oceňování nemovitostí souvisí s vývojem trhu nemovitostí. Důležitým předpokladem pro odhadce nebo znalce je výborná znalost trhu nemovitostí. Proto, aby mohla být vykonávaná činnost oceňování prováděna řádně, je důležité, aby trh fungoval, aby bylo možno z něj čerpat co nejvíce informací pro oceňovací činnost. Důležitou roli na

trhu nemovitostí hraje stát, který vydanými právními předpisy vytváří právní prostředí, díky němuž je trh schopen fungovat. Ovšem nejenom právními prostředky ovlivňuje stát trh, ale také daňovým systémem, ve kterém nemovitost představuje předmět zdanění. V neposlední řadě je tu přímá regulační funkce státu, která například stanovuje maximální výši nájemného pro určitý typ nemovitostí určený k bydlení. Trh nemovitostí se v České republice začal pomalu rozvíjet po roce 1989, vše je spojeno s překonáváním legislativních překážek a následným vývojem nabídky a poptávky.

Náplní této práce bude provést ocenění devíti rodinných domů, u nichž bude zjišťována jejich cena. Výpočet ceny bude proveden zvolenými metodami, kterými jsou metoda nákladová, použity budou i porovnávací metody jak vyhlášková tak tedy i tzv. nevyhlášková. Úkolem této práce je také zjistit cenu časovou a obvyklou. Jelikož v této práci bude použita i metoda porovnávací (nevyhlášková), která je závislá na sestavené databázi rodinných domů, kde jsou v ceně rodinného domu zahrnuty i pozemky. Musí být provedeno i ocenění pozemků, které k oceňovanému rodinnému domu patří.

Hlavním cílem diplomové práce bude provést porovnání zjištěných cen. Obvyklá cena bude porovnána s cenami, které byly zjištěny nákladovým a porovnávacím způsobem dle vyhlášky. Porovnání bude provedeno i mezi cenou časovou a výše již zmíněnou cenou obvyklou. Jelikož nebudou porovnávány úplně stejně velké nemovitosti, zjištěné ceny budou přepočítány na porovnatelnou jednotku m³.

Dílčím cílem práce bude také zjištění, jakým podílem se na ceně zjištěné porovnávací metodou a nákladovou metodou, uplatňuje vybraný aspekt „pracovní příležitosti

1 Vymezení základních pojmů

Pro snazší orientaci popisované problematiky a přehlednost budou v této kapitole definovány základní pojmy, které se v diplomové práci objevují a souvisejí s činností oceňování.

1.1 Nemovitost

„Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“

[11, str. 19]

1.2 Parcela

„Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Celistvý pozemek se může skládat z několika parcel.“

[13, str. 21]

1.3 Stavba

„Stavba je jedním z důležitých předmětů znalecké činnosti při oceňování.“

[zdroj 7, str. 50] Právní úpravu termínu stavba bychom našli v našem právním řádu upravenou dvakrát, tedy v pojetí občanskoprávním a stavebně-právním. Občanský zákoník definuje v § 59 budovu jako stavbu, v § 119 odst. 2, říká, že nemovitost jsou pozemky a stavby a v § 120 odst. 2, že stavba není součástí pozemku, vymezení pojmu stavba neobsahuje.

V § 2 odst. 3,4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), se stavbou 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. Stavba, která slouží k 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.“* [12, str. 6]

1.4 Hodnota

V oceňovací činnosti se můžeme v praxi setkat s mnoha kategoriemi cen (resp. hodnot), které jsou zjišťovány rozlišnými metodami a jsou určeny k různým účelům.

Hodnota - u tohoto termínu bychom si měli uvědomit, že 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.*” [5, str. 44] znalec či odhadce by měl vždy přesně vymežit, jaká hodnota bude zjišťována. Existuje celá řada vymezených hodnot např. věcná, výnosová, střední, tržní hodnota.

1.4.1 Tržní hodnota

„*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.*” [19]

1.5 Cena

Dalším velice důležitý pojem je cena. Existuje celá řada definic, které nám říkají co je cena. Jedná se především o ekonomický pojem. Obecně bychom mohli říci, že cena je konkrétní částka vyjádřená v penězích. Ovšem přesnou definici nám poskytne zákon o cenách č. 526/1990 Sb. „*Cena je peněžní částka a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.*” [14, str. 5] Výše zmíněnou cenu bychom také mohli nazvat cenou administrativní či úřední.

Stejně jako u hodnoty existuje mnoho druhů cen, které se od sebe liší použitím a zvolenou metodou výpočtu. Za nejvíce používanou cenu v oceňování považujeme cenu obecnou neboli jinak řečeno tržní, která je vymezena v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 2 odst. 1.

1.5.1 Obvyklá cena

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [3, str. 3]

1.5.2 Cena časová

„Cena časová je cena reprodukční, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [5, str. 50] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jmenuje jako cenu zjištěnou nákladovým způsobem.

2 Znalci, znalecké ústavy a instituce působící v oceňování

2.1 Znalci a znalecká činnost

Znalecká činnost je upravena zákonem č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. K provedení tohoto zákona byla vydána vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška,“ která byla několikrát novelizována.

Znalecká činnost je vykonávána před státními orgány, dále v souvislosti s právními úkony občanů a organizací. Tuto činnost tedy provádí znalec.

Znalce do funkce jmenuje ministr spravedlnosti nebo z jeho pověření předseda krajského soudu, podle místa bydliště znalce. Aby mohlo dojít k jmenování, musí osoba, která se uchází o to, aby byla jmenována znalcem, splňovat zákonem stanovené podmínky. [2, str. 13]

Podmínky ke jmenování dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících:

- *„české státní občanství (tato podmínka může být pominuta ministrem spravedlnosti),*
- *potřebné znalosti a zkušenosti v oboru,*
- *osobní vlastnosti (takové, aby dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti),*
- *souhlas uchazeče se jmenováním.”* [2, str. 172]

Znalec je povinen složit slib a to do rukou, kdo jej jmenuje. Slib je stvrzen podpisem v knize slibů znalců. Znalec obdrží potvrzení opravňující k objednávce a převzetí znalecké pečeti a listinu o jmenování a v neposlední řadě i průkaz znalce, ve kterém je vyznačen rozsah znaleckého oprávnění se znaleckým deníkem, který je znalec povinen vést.

Pokud by znalec porušoval svoje povinnosti, neplnil činnost řádně dle složeného slibu, může být odvolán. Důvody pro odvolání opět řeší zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

Výkon znalecké činnosti je přesně upraven zákonem a vyhláškou. Znalec má povinnost podat znalecký posudek v řízení před státním orgánem. Výjimku tvoří podjatost, z tohoto důvodu znalec nemůže podat posudek.

Existují ještě znalci nezapsaní do seznamu tzv. znalci příležitostní. Jejich odbornosti se může využít v zákoně stanovené situaci.

2.2 Znalecké ústavy

Nesmí být opomenuta činnost znaleckých ústavů, rovněž se zabývají znaleckou činností, která je upravena zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Zmíněný zákon rozlišuje dvojí znalecké ústavy:

- ústavy nebo jiná pracoviště, specializovaná na znaleckou činnost,
- vědecké ústavy, vysoké školy a instituce.

Ústavy mají zákonnou povinnost vydávat posudky písemně a za vydaný posudek odpovídá ústav jako organizace. Ústav nemá povinnost vést znalecký deník, ovšem znaleckou činnost musí mít administrativně ošetřenou.

Obecně platí, že znalecká činnost klade vysoké nároky na znalosti trhu, dále také na znalosti cen a vychází z poznatků znalců. Znaleckou činnost podávanou znalci a znaleckými ústavami využívají především soudy a orgány činné v trestním řízení. Jejich činnost může být rovněž využita institucemi, jako jsou banky, pojišťovny, společnosti, ale i soukromými osobami. Subjekty vykonávající znaleckou činnost by měly být v každém případě schopny objektivního zdůvodnění svého posudku a zdůvodnit zvolený postup.

2.3 Odhadci

„Odhadce, osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti v provádění ohodnocování. Odhadce je osoba s dobrou pověstí.” [1, str. 728]

„Odhadci svoji činnost provádí na základě koncesované živnosti oceňování majetku, „posudky zpracované na základě této živnosti však nemají váhu posudku zpracovaného znalcem, žádný předpis takto zpracovaný odhad nevyžaduje.” [1, str. 728]

„Podmínky pro výkon profese odhadce majetku upravuje novela Živnostenského zákona č. 130/2008 Sb., z 20. 3. 2008, která vstoupila v platnost od 1. 7. 2008.

Provozování odhadcovské činnosti není omezeno žádným předpisem. Ovšem je tu zájem ze strany TEGEVOFA, aby odhadci splňovali určitá „*profesní kritéria a podrobili se jednotné certifikaci podle norem ISO, čímž by bylo dosaženo jejich uznání v celém evropském prostoru.*” [6, str. 23]

Odhadce nepodstupuje jmenování, nýbrž může obdržet pouze certifikát, který prokazuje dosažení přiměřené důvěry a způsobilosti. Není tedy oprávněn používat znaleckou pečeť.

2.4 Instituce působící v oblasti oceňování v ČR

2.4.1 Ministerstvo spravedlnosti

Ministerstvo spravedlnosti je základním státním orgánem, který se zabývá organizací a fungováním znalecké činnosti, veškerý dohled provádí ministr spravedlnosti. Svoji pravomoc delegoval krajským soudům. Také metodicky řídí znaleckou činnost, zpracovává stanoviska a rozборы a připravuje podklady pro legislativní činnost. Podává návrhy na jmenování a odvolání znalců. Vyřizuje stížnosti na znalce a odpovídá na dotazy a podněty, které se týkají znalecké činnosti a evidence znalců.

2.4.2 Komora soudních znalců ČR

„Komora soudních znalců ČR je dobrovolnou organizací a sdružuje znalce ze všech znaleckých oborů, kteří byli jmenováni Ministerstvem spravedlnosti a krajskými soudy. Komora byla založena v roce 1990 jako sdružení znalců ČR.” [27]

Účelem založené komory znalců je prosazovat, obhajovat zájmy znalců ve vztahu ke státním orgánům a jiným organizacím. Jako dobrovolně založené organizace se stala Komora soudních znalců uznávanou, respektovanou organizací. V jejím zájmu je především:

- vzdělávání znalců,
- zástupci komory se podílejí na vydávání nových vyhlášek,
- řeší odborné otázky,
- spolupracuje se zahraničními profesními sdruženími.

2.4.3 Česká komora odhadců majetku

Instituce je založena ve smyslu zákona číslo 83/1990 Sb., o sdružování občanů. Česká komora odhadců majetku je zakladatelskou organizací dvou dceřiných společností a to Ústavu pro oceňování majetku, a.s. a Společnosti pro certifikaci odhadců, o.p.s.

„V samém počátku byla společnost orientována především na poskytování služeb pro bankovní domy a státní orgány. V současnosti společnost i nadále spolupracuje s bankovními ústavy a státními orgány, ale nabízí služby všem klientům.“ [27]

Jedním z hlavních účelů založení bylo sdružování odhadců z ČR. Pokud je odhadce členem, komora mu nabízí možnost dalšího vzdělávání, tedy zvyšování kvalifikace.

2.5 Mezinárodní organizace

2.5.1 The European Group Of Valuer Of Fixed Assets (dále jen „TEGoVA ”)

Evropská organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců

Je neziskovým sdružením vytvořeným v roce 1997 z mezinárodní organizace TEGOVOFA se sídlem v Bruselu. Představuje Evropskou skupinu znaleckých asociací. TEGoVA schválila v roce 1997 Evropské oceňovací standardy (známé pod názvem „Modrá kniha”) a publikovala je. Prostřednictvím těchto standardů se snaží o harmonizování oceňování. TEGoVA velmi úzce spolupracuje se sdružením mezinárodních odhadců (IVSC). Má 43 členů a na jejím fungování se podílí 5 provozovatelů. Jediným českým zástupcem je Česká komora odhadců. TEGoVA vydává značné úsilí od roku 2000, aby docházelo k certifikaci odhadců. [28]

2.5.2 International Valuation Standards Committee (dále jen „IVSC ”)

Jedná se o mezinárodní sdružení odhadců, prosazující unifikaci odhadcovské činnosti v celosvětovém měřítku. Sídlí v Londýně a je nevládní organizací. IVSC je autorem Mezinárodních oceňovacích standardů. Hlavním úkolem je tedy publikace Mezinárodních standardů pro oceňování majetku v jednotlivých zemích a následné aplikování výše uvedených standardů prostřednictvím členských asociací. [28]

2.5.3 Rooyal Institution of Chartered Surveyors (dále jen „RICS“)

RICS je mezinárodně uznávané profesní sdružení a certifikační organizace věnující pozornost evropské standardizaci v oceňování. Známa také pod názvem Královský institut diplomovaných znalců. Sdružuje asi kolem 140 tis. realitních odborníků. Působí v mnoha zemích světa, včetně České republiky. Podmínkou členství je složení odborných zkoušek.

Sdružení RICS se zabývá regulací a zviditelněním povolání spojeným s nemovitostmi, zajišťuje profesní a vzdělávací standardy. Publikovanými etickými předpisy se snaží zajistit objektivní poradenství. RICS se zabývá i standardizací v oceňování a vydává standardy známé jako „Červená kniha“. Standardy neuvádí jen postupy ocenění, ale i zásady a pravidla k zajištění nejlepší spolupráce mezi znalcem (odhadcem) a zákazníkem. [28]

2.6. Mezinárodní oceňovací standardy

Na tvorbě Mezinárodních oceňovacích standardů se v současné době podílí dvě evropské organizace TEGoVA a IVSC. Je nezbytné, aby se na tvorbě publikací Mezinárodních oceňovacích standardů účastnila široká skupina odborníků, vědeckých pracovníků a další profesní organizace, které se věnují oceňování, neboť právě jejich zkušenosti a praxe dokáže vystihnout veškerou problematiku, která se v oceňování vyskytuje.

Potřebu standardizace již pociťovali v 70.tých letech minulého století, kdy docházelo k ekonomickým změnám a to zdůrazňovalo nezbytnost vytvoření Mezinárodních oceňovacích standardů, které by se zabývaly určováním hodnoty majetku.

Mezinárodní oceňovací standardy představují komplexní soubor standardů, které mají napomáhat mezinárodnímu obchodu s majetkem, k domácí a mezinárodní stabilitě. Úkolem je eliminace a harmonizace existujících rozdílů v jednotlivých standardech. [9, str. 21]

2.6.1 Účel Mezinárodních oceňovacích standardů

Mezi základní cíle Mezinárodních oceňovacích standardů patří:

- ulehčení mezinárodních transakcí a přispění k funkčnosti a rozvoji mezinárodních trhů, na kterých se obchoduje s majetkem,
- poskytnout znalcům na celém světě jisté profesní porovnávací kritéria,

- vytvářet standardy sloužící pro potřeby oceňování a sestavování účetní závěrky. [9, str. 21]

Standardy mohou v některých případech určovat odlišný postup od místní praxe a národní legislativy. Nastane-li situace, kdy dochází k nesouladu mezi národní legislativou a zněním standardu, měli by znalci určit vzniklé rozdíly. Vyčíslit hodnoty, následně tyto hodnoty patřičným způsobem zdůvodnit.

2.6.2 Hierarchie a formát standardů

Tabulka. č. 1: Hierarchie a formát standardů [9, str. 38]

Základní dokumenty	Historie, úvod, organizace a formát standardů, všeobecné zásady a principy oceňování					
Profesní kodex						
Kategorie majetku	Nehmotný majetek	Hmotný majetek	Podnik	Finanční forma vlastnictví		
Standardy	Oceňování na základě tržní hodnoty (IVS 1)	Oceňování nevycházející z tržní hodnoty (IVS 2)	Informace o výsledcích oceňování (IVS 3)			
Postupy	Oceňování pro potřeby finančního výkaznictví	Oceňování pro potřeby půjček a úvěrů				
Metodické usměrnění	Oceňování nehmotného majetku	Oceňování ze smluv o pronájmu	Oceňování zařízení a vybavení	Oceňování nehmotného majetku	Oceňování hmotného majetku	Oceňování podniků
	Přezkoumání oceňování	Vliv nebezpečných tox. látek při oceňování	Reprodukční zůstatková hodnota	Analýza peněžních toků	Oceňování pol. hospodářského majetku	
Bílá kniha	Oceňování v rozvíjejících se trzích					
Přílohy	Slovník					

Mezinárodní oceňovací standardy mají základní tři prvky a těmi jsou:

1. standardy,
2. postupy,
3. metodické usměrnění.

Výše vyjmenované prvky mají stejnou váhu. Každé ocenění, které je prováděno v souladu se standardy, musí být v souladu i se všemi principy a postupy.

„Záměrem Mezinárodních oceňovacích standardů je podporování transparentnosti při sestavování účetních závěrek a přispět tak k ulehčení mezinárodního obchodu s majetkem a dojít tak ke zvýšení efektivnosti globálního trhu.“ [9, str. 37] Největší důraz je kladen na využívání věcných informací týkajících se trhů.

2.6.3 Profesní kodex

Tvůrci Mezinárodních oceňovacích standardů si také kladli za cíl, aby docházelo ke správnému využívání těchto oceňovacích standardů. Je tedy velice důležité, aby oceňování prováděli čestní, kompetentní a kvalifikovaní lidé, kteří jsou nestranní. Velice podstatnou roli zde hraje i etika, která by neměla být v žádném případě opomíjena. Znalec si musí uvědomit, že při vykonávání oceňovací činnosti, musí potlačit svůj vlastní zájem. Ke klientovi musí přistupovat s náležitou obezřetností a zachovávat důvěrný charakter.

2.6.4 Kategorie majetku

Porovnáním kategorizace majetku dle naší platné legislativy s kategorizací majetku Mezinárodních oceňovacích standardů dochází k odlišnostem. Mezinárodní oceňovací standardy uvádějí následující kategorizaci majetku.

2.6.4.1 Nehmotný majetek

Nehmotný majetek reprezentuje majtkový nárok k nemovitosti. Toto právo je uvedené v listu vlastnictví nebo ve smlouvě o pronájmu. Nehmotný majetek představuje jen právní vztah. Zahrnuje všechny práva, majtkové nároky a užitky, které se týkají vlastnictví nemovitosti. V naší kategorizaci majetku bychom si mohli nehmotný majetek představit jako tzv. „duševní vlastnictví“. [9]

2.6.4.2 Hmotný majetek

Hmotný majetek označuje vlastnická práva k jiným statkům než je nemovitost. Tyto statky mohou být hmotné nebo nehmotné (např. pohledávky, patenty). Hmotný majetek představuje také předměty, které nejsou trvale připojeny k nemovitosti, hlavním znakem je zde přemístitelnost. [9]

2.6.4.3 Podniky

Podniky jsou v Mezinárodních oceňovacích standardech definovány jako subjekty působící v oblasti obchodu, průmyslu, služeb nebo investic, který se zabývá ekonomickou činností. Podniky jsou subjekty orientující se na tvorbu zisku.

2.6.4.4 Finanční forma vlastnictví

Finanční forma vlastnictví vyplývá z právního rozlišování mezi vlastnickými právy k podnikům a samotným nehmotným majetkem (např. goodwill). [9, str. 101]

Z výše provedeného výčtu jasně vyplývá, že kategorizace majetku v České republice se podstatně liší. Legislativa ČR dělí majetek na hmotný, nehmotný a finanční.

Znalci působící na území ČR běžně dle Mezinárodních oceňovacích standardů neoceňují, pouze v případech, kdy o to klient sám požádá a to ještě v případech, kdy jde o ocenění majetku, který je objektem mezinárodního obchodu, popřípadě jiných mezinárodních vztahů.

2.6.5 Mezinárodní oceňovací postupy

Mezinárodní oceňovací standardy povolují ocenění provádět na bázi tržní hodnoty majetku, anebo na bázi opačné, kdy není využito tržní hodnoty. Klíčovými pojmy každého oceňování jsou pojmy trh, cena, pořizovací náklady. Vypracovaný znalecký posudek pak vyjadřuje výsledek oceňovací činnosti.

Znalec, který podá znalecký posudek vypracovaný dle Mezinárodních oceňovacích standardů, musí být v souladu s profesním kodexem a se všeobecně uznávanými principy oceňování.

2.6.5.1 Mezinárodní oceňovací postup č. 1(dále jen „IVS 1”)

Tento oceňovací postup v sobě zahrnuje všeobecnou definici tržní hodnoty. Přesná definice tržní hodnoty je následující: „*Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by byl k datu uskutečnění oceňovaný majetek vyměněný mezi dobrovolně zainteresovanými kupujícími a prodávajícími, v nezávislé transakci...*” [9, str. 119]

Použije-li znalec IVS 1, rozhodl se, že majetek ocení na základě tržní hodnoty. IVS 1 zohledňuje především charakter majetku a podmínky obchodovatelnosti daného majetku. Nejpoužívanější metody, které vedou k určení tržní hodnoty, jsou:

- nákladové určení hodnoty,
- porovnání cen,
- výnosový princip.

Jednotlivá metoda je zvolena dle obchodovatelnosti majetku na trhu. Při provádění oceňování dle IVS 1, je povinností znalce postupovat tak, že musí dodržet všechny části profesního kodexu, etiky a musí mít dostatečnou způsobilost.

Znalec musí:

- úplně a srozumitelně popsat zvolený postup a zdůvodnit výsledky oceňování,
- zvolí-li metodu tržní hodnoty, musí vycházet z tržních údajů a hodnota musí být zjištěna vhodně zvolenou metodou,
- znalecký posudek musí být srozumitelný a mít logický závěr,
- vykázaný posudek musí být v souladu s IVS 3,
- zadání posudku a účel zpracování musí být jasně definován,
- oceňovaný majetek je třeba přesně popsat, zjistit majetkové nebo vlastnické právo přiložit certifikát, který potvrzuje objektivnost znalce. [9, str. 125]

IVS 1 obsahuje pravidla pro zpracování posudku znalcem. Přesně a striktně vymezuje, jak má znalec postupovat, jaké informace má vyžadovat po klientovi a následně mu IVS 1 doporučuje i jakou metodu oceňování zvolit. IVS 1 přesně určuje i podobu a formu znaleckého posudku. Obecně je IVS využito, pokud je zjišťována tržní hodnota majetku.

2.6.5.2 Mezinárodní oceňovací postup č. 2 (dále jen „IVS 2“)

IVS 2 charakterizuje oceňování, které není prováděno na základě tržního principu. Všeobecné podmínky musí být dodrženy stejné, jako jsou u IVS 1. Postup při určování hodnoty, která nevychází z tržního principu:

- znalec musí přesně určit v posudku, jakou hodnotu počítá,
- výsledek (který není tržní hodnota), musí znalec přesně označit jako odhady,
- koncepce základního oceňování, může být v některých případech odvozená, znalec je povinen zabezpečit, aby v případě zjištění a vykázání takových hodnot nemohl vzniknout dojem, že reprezentují tržní hodnotu. [9, str. 139]

Příkladem hodnot, které nejsou tržní, je například: hodnota pokračujícího využití, investiční hodnota, reprodukční zůstatková hodnota atd. Přesné definice bychom hledali v standardech IVS 2.

„Každý posudek, který je vypracován na základě jiných principů, než je tržní hodnota musí obsahovat podepsané osvědčení o hodnotě, které potvrzuje, že znalec postupoval v souladu s doporučením Profesního kodexu. Postup, který je nastíněn v IVS 2 bychom využily v případě majetku, který je omezený trhem nebo se jedná o specializovaný majetek.“ [9, str. 143]

3.6.5.3 Mezinárodní oceňovací postup č. 3 (dále jen „IVS 3“)

IVS č. 3 neobsahuje žádnou oceňovací metodu, ale obsahuje instrukce pro znalce, jak mají zveřejnit výsledky oceňovací a jakou formu má mít znalecký posudek včetně patřičných náležitostí:

- **náležitosti každého znaleckého posudku:**
 - zřetelně vysvětlit závěry oceňování,
 - identifikace klienta, způsob využití výsledků a všechny relevantní data,
 - popsání majetkových práva nebo nároky, které jsou předmětem oceňování,
 - fyzické a právní charakteristiky,
 - potvrzení, že znalec postupoval dle svého nejlepšího svědomí, neměl bezprostřední vztah k oceňovanému majetku, ocenění proběhlo v souladu s etickým kodexem, znalec má požadované odborné vzdělání a posudek vykonal osobně.
- **elektronický přenos posudku:**

Je-li posudek odeslán elektronickou formou, měl by znalec vykonat přiměřené kroky směřující k ochraně nedotknutelnosti údajů a zabezpečit bezporuchový tok dat. Mělo by být využito vhodného softwaru.

2.6.6 Metodické usměrnění

Knihy Mezinárodních oceňovacích standardů upravuje 11 metodických usměrnění, vztahujících se k různému majetku. V souvislosti s tématem této práce zde budou stručně nastíněny pouze dvě metodická usměrnění a to oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Obsahem metodických usměrnění je vždy předmět úpravy, následují přesné definice předmětů úprav. Způsob řazení a obsah definic metodických usměrnění je velmi logický a především přehledný. Pravděpodobně by tím mohlo docházet i eliminaci chyb nebo různých nedorozumění, které se v posudcích mohou vyskytovat.

Nevýhoda vztahující se k Mezinárodním oceňovacím standardům, je taková, že standardy nejsou závazné pro náš stát. Nyní pro ČR mohou být pouze doporučením. Pokud by ovšem došlo ke změně a standardy by byly závazné, muselo by dojít i k drobným legislativním změnám v našem právním řádu. Tabulka č. 1. Hierarchie a formát standardů naznačuje obsah, publikovaných standardů.

2.6.6.1 Metodická usměrnění nehmotného majetku

Usměrnění se vztahuje, jak již nám název napovídá, k oceňování nehmotného majetku. Tak jako při jiných kategoriích majetku i v případě nehmotného majetku existují společné a všeobecně uznávané metody oceňování. Zde je nejpodstatnější, aby daná metoda byla vhodně zvolená.

Všechny členské státy organizace IVSC, se shodují na tom, že oceňování nehmotného majetku si vyžaduje dostatek odborných zkušeností znalce a především praxi. Záměrem metodického usměrnění je vytvoření rámce a stanovení požadavků na oceňování nehmotného majetku a dospět tak k harmonizaci v oceňovací činnosti. Cílem tedy není stanovení přesného postupu oceňování, to spadá do problematiky různých školících programů apod.

Proces oceňování:

- 1) vymezení definice zadání (identifikace nemovitosti, vymezení vlastnických práv, vymezení hodnoty, která bude počítána, rozsah zadání, limitující podmínky a datum),
- 2) výběr a sběr údajů před předběžnou analýzou (všeobecné údaje – informace o regionu, městě, sociální a ekonomické údaje; specifické údaje – kapitalizační míra, odpisy, využití majetku; informace týkající se a vyplývající z trhu),
- 3) analýza optimálního využití (např. u ocenění pozemku pokud by byl pozemek prázdný, cena po úpravě nebo po specifické okolnosti),
- 4) odhad hodnoty (princip nákladového určení hodnoty; porovnávací metoda; výnosový princip oceňování) – zvolenou metodu znalec patřičně zdůvodní
- 5) podání znaleckého posudku se stanovenou hodnotou. [9, str. 232]

Principy vyjmenovaných oceňovacích metod jsou velmi často využívány i u nás. Jejich podstata a využití se ničím neliší.

Nákladová metoda je hodnota určená na základě nákladů potřebných na získání majetku a na výstavbu nebo přestavbu majetku se stejnou využitelností. Princip nákladové metody stanovuje horní limit ceny, která by se běžně na trhu zaplatila za daný majetek, když by byl nový. Při ocenění staršího majetku snižujeme hodnotu opotřebením. Metodu je vhodné použít, pokud jde o ocenění nového nebo relativně nového majetku. [9, str. 234]

Porovnávací metoda vychází z trhu, ceny majetku jsou určeny trhem.

Výnosová metoda cenu posuzuje z ekonomického potenciálu, tzn., že z budoucích výnosů. Výnosová metoda může být spolehlivá jen v těch případech, když jsou k dispozici relevantní porovnatelné údaje. [9, str. 242]

2.6.6.2 Metodická usměrňování hmotného majetku

Oceňování hmotného majetku se provádí na bázi tržní hodnoty. Tam, kde se ocenění provádí na jiné bázi než je využití tržní hodnoty, se bude postupovat dle IVS 2. Hmotný majetek může mít dle metodického usměrňování hmotnou povahu, tak i nehmotnou povahu (např. pohledávky, patenty).

Výpočetní metody jsou shodné tak jako u nemovitého majetku: princip porovnání, nákladové určení hodnoty a výnosový princip. Princip porovnání cen je založen na

srovnání majetku s podobným majetkem, který je na trhu. Zásadou je, aby byl majetek pravidelně obchodovatelný na trhu a měl podobné kvalitativní a kvantitativní parametry.

Nákladové určení hodnoty spočívá v tom, že v rámci této hodnoty se místo koupi dané nemovitosti uvažuje výstavba jiné nemovitosti, která by byla velmi podobná. Znalec je nucen vycházet z reprodukčních cen. [9, str. 306]

Použití výnosového principu u hmotného majetku má smysl pouze tehdy, jedná-li se např. o inventář (vybavení), které tvoří podstatnou část nemovitosti (hotel a jeho vybavení, bytový dům a jeho vybavení).

2.7 Podklady pro oceňování

Veškeré získané podklady a materiály je znalec povinen uvést v nálezové části svého znaleckého posudku. Na základě získaných podkladů je vypracován znalecký posudek. Důležitost a vhodnost jednotlivých podkladů je na uvážení znalce. Ne všechny níže vyjmenované podklady znalec využije nebo zajistí pro svůj posudek. Záleží především na zvolené metodě.

- a) *„Výpis z katastru nemovitostí – neměl by být starší 3 měsíců, je-li starší, je nutné, aby objednatel posudku potvrdil aktuálnost výpisu. Znalec si může i jisté informace ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,*
- b) *kopie příslušné části katastrální mapy – s vyznačením oceňovaných pozemků, opět je tu povinnost objednatele, je-li kopie starší 3 měsíců, je nutné potvrzení aktuálnosti.*
- c) *výpis z pozemkové knihy – týká se především starších staveb,*
- d) *cenová mapa pozemků – je-li pro danou lokalitu vydána a je k datu odhadu platná,*
- e) *výkresová dokumentace – nejvhodnější je, pokud je schválená stavebním úřadem,*
- f) *stavebně právní dokumentace – jako je územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace změn, rekonstrukcí a modernizací,*
- g) *nájemní smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí,*
- h) *pasporty nemovitostí,*
- i) *přiznání k dani z nemovitostí,*
- j) *příslušné předpisy, katalogy – normy, odborné časopisy a literatura, obsah spisu,*

- k) *databáze informací – tvoří si znalec sám především z realitní inzerce,*
- l) *fotodokumentace – letecké snímkování území ČR. ” [4, str. 57]*

3 Právní úprava oceňování

Aby znalci a odhadci prováděli oceňování správně, je nutné vycházet z dané právní úpravy. Zájem na objektivním ocenění má i stát a to z fiskálního hlediska. Stěžejním zákonem je zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“), zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon o oceňování majetku) a 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 „vyhláška“), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

3.1 Základní právní předpisy

3.1.1 Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách

Předmět tohoto zákona je vymezen 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.“* [14, str. 5] V § 15 zákona o cenách jsou upraveny přestupky a porušení a následně sankce za porušení cenových předpisů.

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

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“ [3, str. 3] Důležité je zde zmínit, že zákon se nevztahuje na ceny sjednané, jejich úprava je v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách.

Tento zákon se použije i v případech, kdy to stanoví zvláštní právní předpisy, které jsou uvedené v části čtvrté – části deváté zákona o oceňování. Zákon o oceňování bude použit i v případech, kdy to nařídí nebo stanoví příslušný státní orgán nebo se na tom dohodnou smluvní strany. Oproti zákonu o cenách, ve kterém jsou upraveny i sankce za

porušení cenových předpisů, zákon č. 151/1997 Sb., neobsahuje žádná taková ustanovení. Ošetření porušení zákona o oceňování bychom hledali v hmotně-právních předpisech.

3.1.3 Vyhláška č. 3/2008 Sb.

„Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“ [3, str. 14]
Vyhláška má 39 příloh a je účinná od 1. 2. 2009. Vyhláška nahradila předchozí prováděcí vyhlášku č. 540/2002 Sb., a její novely. K novému roku 2010 přichází v platnost nová vyhláška č. 460/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.

Výčet zákonů by mohl být proveden mnohem obsáhleji, ale tato kapitola si kladla za cíl, provést pouze základní výčet právních norem, které s činností oceňováním velmi úzce souvisejí.

4 Používané tržní způsoby ocenění pro rodinné domy

Z odborné literatury vyplývá, že existuje mnoho možných přístupů k problematice oceňování nemovitostí. „Volba konkrétního přístupu či metody vždy závisí na požadovaném výsledku posudku aneb na účelu, za kterým byl posudek vyhotoven. Je-li posudek vyžádán soudem za účelem dědického řízení, budeme volit ocenění na bázi cenového předpisu, neboť zde zákon neponechává prostor jiné volbě. Je-li posudek vyžádán potencionálním investorem, budeme volit s největší pravděpodobností tržní přístup.“ [20]

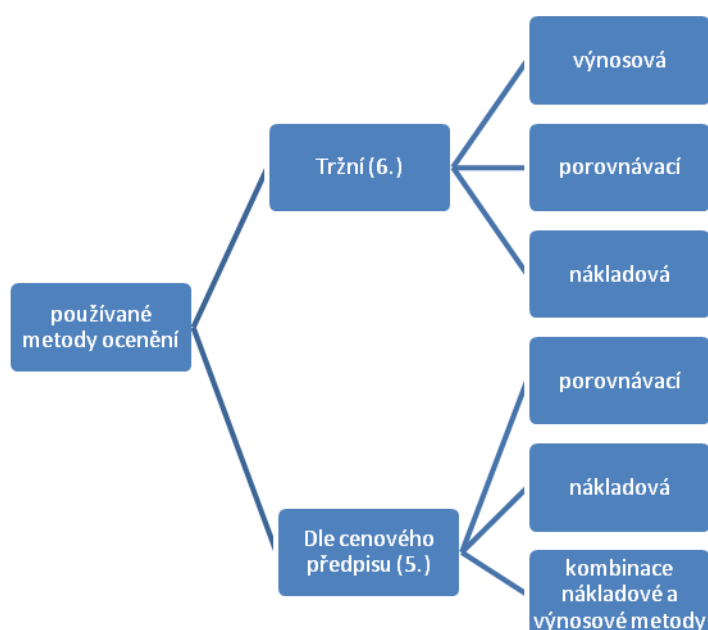


Schéma. č. 1: – Schéma používaných metod oceňování [20]

Při použití tržních oceňovacích metod pohlížíme na nemovitost jako na investici. V tržním oceňování nejsou přesně dány návody ani vzorce, ale pouze postupy, které znalec může přizpůsobovat daným podmínkám. „Tržní hodnotu na rozdíl od hodnoty administrativní (tedy určenou dle cenového předpisu) nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout.“ [20]

Tržní hodnota tedy vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost (v případě této práce rodinný dům) a i jiné stavby mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím.

Tržní hodnota nemovitostí je ovlivňována celou řadou faktorů:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, veřejné zájmy atd.),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, situace ve stavebnictví, inflace, úroková míra atd.),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, standard bydlení),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, doprava, životní prostředí, staří staveb atd.). [20]

Před samotným odhadem tržní hodnoty nemovitosti je třeba provést podrobnou analýzu trhu. Rozhodující vliv na hodnotu nemovitosti má také stav nabídky a poptávky po nemovitostech. Z výše uvedeného schématu nám vyplývá, že jsou možné tři způsoby ocenění a to výnosově, porovnávací metodou a nákladovým způsobem.

4.1 Výnosová metoda

Výnosové ocenění je standardní metoda při zjišťování obvyklé ceny. Je to metoda, která je mezinárodně uznávaná a především doporučovaná i Mezinárodními oceňovacími standardy.

Při použití výnosové metody znamená, že se na rodinný dům nahlíží z ekonomického pohledu. Upřednostňuje se užitné hledisko a výstupem je tedy výnosová hodnota, která vyjadřuje schopnost přinášet trvalý a udržitelný výnos. Je nezbytné vymezit podstatu oceňovaného majetku, protože některé složky hodnotu neovlivňují, některé je zvyšují nebo snižují.

„Výnosová hodnota měří hodnotu nemovitosti, výši očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti, je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější tento prospěch bude, tím vyšší hodnotu bude mít i nemovitost pro potencionálního poptávajícího. Výnosovou hodnotu můžeme definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu.” [15]

Obecný vztah výnosové hodnoty

Tento vztahu bude použit za předpokladu, že rodinný dům nebude prodáván a bude pronajímán po neomezenou dobu.

$$CV = (\sum_{t=1}^n z_t / q^t)$$

CV cena výnosová

z_t zisk

q^t úročitel

Konstantní výnos po neomezenou dobu (věčná renta)

„Výpočty věčné renty platí jen za předpokladu, že po dostatečně dlouhou dobu je předpoklad dosahování konstantních výnosů.” [5, str. 229]

$$CV = z / i$$

CVcena výnosová

z zisk

iúroková sazba setinná

Výnos plynoucí z nemovitosti vypočítáme jako rozdíl „*pozitivních efektů plynoucích z vlastnictví nemovitosti a mezi podmiňujícími negativními efekty.*” [15] Pokud je zvolena pro výpočet ceny výnosová metoda je nutno provést transformaci výnosů na současnou hodnotu a to diskontováním a kapitalizováním.

Výnosová metoda se používá u komerčních objektů, tj. u objektů, jejichž prostory se pronajímají za volné neregulované nájemné. Vhodné je nyní tuto metodu uplatnit i u bytových domů, skladových objektů, nebo u polyfunkčních domů, které jsou ve větších městech, kde existuje rozvinutý trh s nájemnými, skladovými, obchodními, bytovými a kancelářskými prostorami. [16]

4.2 Porovnávací metoda (nevyhlášková)

Nevyhlášková porovnávací metoda se používá pro stanovení tržní ceny. Patří mezi nejpřesnější metody, protože vychází z trhu a informace čerpá z realizovaných nákupů a prodejů, u nichž byla známa skutečně realizovaná cena.

Nejedná se o administrativní odhad, tudíž tržní hodnotu může stanovit i koncesovaný odhadce. Porovnávací metoda může být použita u nemovitostí, u kterých je dostatečně rozvinut trh, a lze tedy vypořádat určité trendy v cenách. Nejvhodnější je použití u bytů a rodinných domů.

„Prvním předpokladem aplikovatelnosti porovnávací metody je existence databáze porovnatelných nemovitostí. To je taky důvod proč nelze tuto metodu použít na nově vzniklých trzích. Některé prameny uvádějí, že kvalitní cenová databáze se vytváří třicet let za předpokladu kontinuálních a standardních podmínek...” [8, str. 34]

Při tvorbě databáze nacházíme dva zásadní problémy:

- neúplnost informací o porovnávané nemovitosti,
- nepravdivost informací.

Princip porovnávací metody nevyhláškové je v tom, že se opírá o porovnání s jinými objekty, které by měly být velmi podobné. Zohledněny jsou rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí sloužící k porovnání, u níž známe její cenu. Je tedy nutné nabízející se rozdíly zohledňovat. Zohlednění je vyjádřené tzv. koeficientem odlišnosti. Pro následující zjištění hodnoty nemovitostí budou zohledňovány především: poloha, velikost rodinného domu, v jakém stavu se nachází nemovitost, zdali má garáž, velikost pozemku a zaměstnanost.

4.3 Nákladová metoda

Existuje více možností, jak zjistit hodnotu nemovitosti nákladovým způsobem. Vhodné použití níže vyjmenovaných metod je u novostaveb nebo u staveb u nichž existuje projektová dokumentace. Provádíme-li ocenění, jedná se o tzv. cenu reprodukční.

- Metodou agregovaných položek.
- Propočet ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů.
- Podrobným položkovým rozpočtem.

4.3.1 Metoda agregovaných položek

Autor publikace Teorie oceňování nemovitostí uvádí, že agregované položky jsou velmi oblíbeny a využívány. Vychází se z podmínek, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Pro ocenění je pak využito agregovaných položek, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. [4, str. 136]

Agregovaná položka v sobě zahrnuje náklady na materiál, mzdy, dopravu, stroje ostatní přímé náklady a je zde obsažen i zisk.

4.3.2 Propočet ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (dále jen THU)

Jedná se o metodu, která je proti použití rozpočtů jednodušší, ovšem patří mezi méně přesné. Podstata této metody je ve zjištění výměry celé stavby (obestavený prostor, zastavěná plocha, délka, hloubka). Pro danou jednotku se v katalogu THU zjistí jednotková cena. „*Jednotková cena se získává nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. Z dřívějších let se jednotková cena přepočítá indexem.*” [4, str. 146]

„*Vzhledem k tomu, že oceňovaný objekt nebývá zpravidla identický s objektem srovnávacím, u něhož je známá jednotková cena, je třeba provést určité úpravy.*” [1, str. 90]

Vybavení stavby (K_4) základní cena je upravena objemovými podíly konstrukcí. Pokud je některá konstrukce oceňovaného objektu lepší než u objektu srovnávacího, pak se její objemový podíl přiměřeně k odlišné ceně zvýší je-li ale horší, objemový podíl se sníží. Výška podlaží stavby (K_3) je-li výška vyšší a nemění se přitom počet podlaží, roste podíl některých konstrukcí na celkové ceně objektu přímo úměrně výšce. [3, str. 128]

Zastavěná plocha (K_2) „*při změně půdorysných rozměrů se mění v jiném poměru výměry prvků závislých na obvodu stavby a jinak se mění výměry dalších prvků, závislých lineárně spíše na zastavěné ploše. Lze tedy dojít k závěru, že se se zvyšující zastavěnou plochou podlaží cena za 1 m^3 obestaveného prostoru objektu mírně snižuje.*” [4, str. 147]

Místo stavby (K_5) zde se zohledňuje umístění stavby, jelikož náklady na postavení stavby mohou být odlišné a to na základě tzv. nákladů na umístění stavby.

Z výše uvedeného vyplývá, že je nutností upravit jednotkovou cenu srovnatelného objektu pomocí obestaveného prostoru a následně prostřednictvím koeficientů. V tomto případě se jedná o nevyhláškovou metodu i přesto je zde provázanost s vyhláškou č. 3/2008 Sb., jsou zde použity koeficienty, které jsou upraveny vyhláškou.

Vztah pro jednotkovou cenu oceňovaného objektu (JCO)

$$JCO = JCS * I * KB * KZP * KV * (100 + VRN) / 100$$

I index přepočtu cenových úrovní

KB koeficient vlivu vybavení stavby

KZP koeficient vlivu zastavěné plochy

KV koeficient vlivu výšky podlaží

VRN vedlejší rozpočtové náklady v %

4.3.3 Podrobný položkový rozpočet

Podstata podrobného položkového rozpočtu spočívá v podrobném ocenění pro stanovení přesné ceny nemovitosti prostřednictvím položek stavebních prací. „*Cena položek je pak sestavena individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen. Cena je sestavena jako nákladová s kalkulací průměrného zisku a zohledňuje stav nabídky a poptávky na trhu stavebních prací a materiálů.*” [4, str. 134]

Pro sestavení tohoto rozpočtu je nutné mít k dispozici prováděcí dokumentaci. Zmíněné položky lze nalézt například v Katalogu popisů a směrných cen stavebních prací. Položky jsou v pravidelných intervalech aktualizovány. Položka v sobě zahrnuje náklady na mzdy, materiál, stroje, ostatní přímé náklady, režie a zisk

5 Oceňování dle cenového předpisu

„Oceňování na bázi cenových předpisů je velkým světovým unikátem České republiky a některých zemí bývalého východního bloku. Cena zjištěná cenovými předpisy ani zdaleka nemusí odpovídat skutečné tržní ceně nemovitosti. Tento přístup k oceňování nemovitostí je upraven zákonem č. 151/1997 Sb., a aktuální vyhláškou č. 3/2008 Sb. Odvolává-li se libovolný zákon právě na užití oceňovací vyhlášky, nemůže být volen jiný přístup. V praxi je možno se s tímto přístupem setkat nejčastěji u soudu a na finančním úřadě.“ [20]

Cena zjištěná tímto způsobem vychází z celé řady zjednodušení a průměrů. Při oceňování nemovitostí se uplatňují následující způsoby ocenění a to nákladový a porovnávací způsob a kombinace nákladového a výnosového způsobu.

„Konstrukce ceny je přesně dána legislativní úpravou, neměl by zde být prostor pro dvojaký výklad. Zpracovatel ocenění musí postupovat podle vymezených pravidel, výsledná cena by měla být jednoznačná a jediná. Prostor pro vlastní názor je zde limitován.“ [15]

5.1 Porovnávací metoda (vyhlášková)

Závazné ustanovení porovnávací metody je ve vyhlášce č. 3/2009 Sb. Rodinné domy jsou upraveny v § 26 a. Tento paragraf dále odkazuje na použití příslušných příloh, které jsou součástí vyhlášky. Porovnávací metoda indexová je jedna z metod, která je velmi často využívána znalci v praxi. Porovnávací metoda spočívá v tom, že se stanoví průměrná cena a indexy, kterými se tato průměrná cena upravuje pro konkrétní podmínky.

Index trhu: tento index vychází především ze situace na trhu, z právních vztahů, které mohou ovlivnit prodejnost nemovitostí a z vlastnictví nemovitostí. Je upraven v příloze č. 18 a, tabulka č. 1 vyhlášky č. 3/2009 Sb.

Index polohy: dalším podstatným faktorem, který ovlivňuje velice výrazně hodnotu rodinného domu, nejenom při použití porovnávací metody, ale i při zvolení jiných metod, je faktor polohy. Index v sobě zahrnuje mnohem více znaků, než je zmíněná poloha. Jsou to např. znaky: úřady v obci, okolní zástavba, obchod, služby, školství, zdravotnictví, veřejná doprava, obyvatelstvo, pracovní příležitosti. Znalec má zde i možnost uplatnit okolnosti, které nejsou uvedeny v příloze, které by mohly mít výrazně negativní nebo pozitivní vliv na hodnotu nemovitosti.

Index konstrukce a vybavení: index je zaměřen na konstrukční vybavení a provedení nemovitosti. Zohledňuje druh stavby, provedení a tloušťka obvodových stěn, podlažnost. Pozornost je věnována i napojení na veřejné sítě, způsobu vytápění, venkovním úpravám, ale také pozemku, který je ve funkčním celku a vedlejšími úpravám tvořící příslušenství rodinného domu.

Porovnávací metoda vyhláškova stanovuje výslednou hodnotu nemovitosti, která bývá často nazývána jako administrativní odhad. Administrativní odhad směřjí podat pouze soudní znalci.

5.2 Metoda nákladová

Úprava nákladové metody, která je prováděna dle cenového předpisu, je ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., pro rodinný dům v § 5. Pro výpočet tzv. administrativní ceny nákladovým způsobem je třeba mít podrobný popis oceňované nemovitosti, tzn., je třeba provést důkladné místní šetření.

V publikaci tržního oceňování nemovitostí je uvedeno, že vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení majetku v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Metoda je založena na technickém hodnocení nemovitostí. [4, str. 155]

Cenu rodinného domu zjistíme vynásobením počtu m^3 obestaveného prostoru základní cenou stanovenou v závislosti na účelu a upravenou koeficienty vybavení a koeficientem polohy nemovitosti. Nákladová metoda v sobě nese i další koeficienty, kterými upravujeme cenu rodinného domu, a to koeficient změny cen stavby a prodejnosti.

Koeficient vybavení stavby je dán dvěma konstantami a součtem objemových podílů konstrukcí a nadstandardního vybavení, snížený o součet podílů konstrukcí a podstandardního vybavení. Koeficient vybavení je omezen rozpětím od 0,8-1,2, toto omezení lze překročit jen výjimečně. [3, str. 17]

Koeficient polohový, koeficient změny cen staveb a koeficient prodejnosti jsou dány vyhláškou.

Pro správný výpočet nákladové metody dle cenového předpisu musí být ještě zohledněné stáří, které se datuje od data kolaudace po dobu, ve které je prováděno ocenění. Opotřebením nemovitosti tzn., že stavba používáním postupně degraduje.

„Opotřebením můžeme vyjádřit lineárně. (metoda předpokládá, že opotřebením roste přímo úměrně s časem) nebo analyticky. Analytická metoda umožňuje výpočet opotřebením

jednotlivých částí stavby v závislosti na jejich stáří a předpokládané životnosti – opotřebení se počítá lineárně pro každou část s odlišným technickým stavem. Výsledkem je vážený průměr.” [4, str. 220, 228]

Pro vybrané oceňované domy bude použit stejný postup, který je popsán výše. Koeficient K 4 bude ve všech případech roven 1, neboť rodinné domy nemají žádné podstandardní ani nadstandardní prvky.

5.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Kombinace nákladové a výnosové metody bude využita v případě „je-li pronajata stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem dle cenového předpisu, jako celek jednomu nebo více nájemcům, ocení se tímto způsobem.” [3, str. 25]

Výnosová metoda bude stanovena z údajů nájemní smlouvy. Roční nájemné snížené o náklady uvedené ve vyhlášce, vydělené mírou kapitalizace, která je přesně stanovena v příloze č. 16. a následně výsledná hodnota bude vynásobena stem.

6 Srovnání vybraných oceňovacích metod

Předchozí kapitoly popisují oceňovací metody, které jsou nejčastěji využívány v praxi znalce. Hlavním cílem této části práce bude poukázání na rozdílnost vybraných oceňovacích metod.

Vybranými metodami pro diplomovou práci jsou metody: dle cenového předpisu nákladová metoda, porovnávací metoda. Dále metoda, která je určena trhem tzv. porovnávací (nevyhláškovaná) metoda. Rozdíly budou vymezeny ještě mezi cenou časovou a cenou obvyklou.

6.1 Rozdílnost mezi porovnávacími metodami

Porovnávací metody mají stejnou podstatu, ale liší se způsobem výpočtu výsledné ceny. Název metod napovídá, že musí dojít k jistému porovnání objektů s podobnými charakteristikami.

U metody porovnávací (nevyhláškované) dochází k tzv. přímému porovnání. Znalec čerpá informace především z trhu. Tato metoda je odkázána na sestavenou databázi nemovitostí. Je na uvážení znalce kolik prvků bude zohledňovat při výpočtu výsledné ceny. Nejčastěji jsou to poloha nemovitosti, velikost nemovitosti, garáž, stav a vybavení, celková velikost pozemku a pracovní příležitosti, stejně tak tomu bude i při provádění ocenění vybraných rodinných domů v této práci. Výčet zohledňovaných prvků může být samozřejmě i obsáhlejší.

Tato metoda je uplatňována především při koupi nebo prodeji nemovitosti a může ji určit i koncesovaný odhadce. Není zákonem upravena, je zde ponechána volnost znalci při stanovení výsledné ceny, prostor je zde tedy především pro subjektivní posouzení.

Porovnávací metoda (vyhláškovaná) je upravena přímo vyhláškou č. 3/2008 Sb. Znalec musí postupovat tak, jak mu nařizuje zákon. V tomto případě se jedná o porovnání nepřímé. Nepřímost porovnání spočívá v tom, že oceňovaná nemovitost je porovnávána s vyhláškovým etalonem.

Okolnosti trhu jsou zde řešeny pouze minimálně. Zohledněna je pouze situace na dílčím trhu s nemovitostmi (nabídka/poptávka). Nevychází se tedy vůbec z realizovaných cen nemovitostí.

Porovnávací metoda vyhlášková bývá vypracovávána v posudcích jako jedna z metod určující tzv. cenu administrativní, která bývá většinou používána pro fiskální zájmy státu. Porovnávací metoda vyhlášková je určena pro rodinné domy do 1100 m³. Měli oceňovaný rodinný dům větší obestavený prostor, vyhláška odkazuje na metodu nákladovou.

6.2 Rozdílnost mezi porovnávacími metodami a nákladovou metodou

Nákladová metoda vypovídá především o přiměřených nákladech na pořízení nemovitosti snížených o opotřebení odpovídající technickému stavu. Nedochozí zde k žádnému porovnání. Situace trhu je vyjádřena prostřednictvím „*koeficientu prodejnosti, který vychází z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v dané lokalitě.*” [4, str. 149]

Nákladová metoda udává cenu, za kterou by mohla být daná nemovitost postavena a zohledňuje přitom ještě opotřebení. Může být jedním z ovlivňujících faktorů, kdy se kupující/prodávající rozhoduje mezi koupí nemovitosti a vlastní výstavbou nemovitosti. Převýší-li nabízená cena (ve většině způsobů zjištěná porovnávací metodou nevyhláškovou), cenu zjištěnou nákladovým způsobem z pohledu ekonomického, bude jistě výhodnější si nemovitost postavit novou.

Rozhodnutí ještě může být ovlivněno cenou pozemku, neboť nákladová metoda cenu pozemku nezahrnuje, ovšem obvyklá nebo také obecná cena, která je inzerována, cenu pozemku zahrnuje. Respektuje tím legislativu České republiky, ve které stále platí, že stavba není součástí pozemku. Vždy je vhodné v posudku provést ocenění více metodami, ze kterých pak můžeme vyvodit mnohem přesnější informace, na základě kterých je možno se lépe rozhodnout v dané situaci.

6.3 Rozdílnost mezi cenou časovou a cenou obvyklou

Podstatný rozdíl mezi těmito dvěma cenami je především v tom, že každá cena je zjišťovaná jinou metodou ocenění.

„*Cena časová vychází ze zjištěných nákladů na pořízení stavby, které jsou sníženy o přiměřené opotřebení. Náklady mohou být zjištěny pracně položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nebo za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů.*” [4, str. 48] Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb., používá koeficient změny cen staveb u nákladové metody, lze použít výslednou hodnotu této metody ovšem bez koeficientu prodejnosti.

Je to cena, za kterou je možno nemovitost pořídit v cenové úrovni k datu ocenění snižená o přiměřené opotřebení.

Obvyklá cena je částka, za kterou by bylo možné realizovat prodej nemovitosti v daném čase a místě. Tato cena vychází především z porovnávací metody (nevyhláškové), je tedy orientována na stav trhu.

7 Popis vybraných lokalit

Vybrané oceňované nemovitosti se nacházejí v okolí Tišnova. Jde o lokality Svatoslav, Deblín, Přibyslavice a Braníškov. Situace na dílčím trhu nemovitostí je taková, že nabídka odpovídá poptávce. V žádné popisované obci není a nebyla platná cenová mapa pozemků. Ve všech obcích je schválen územní plán.

7.1 Svatoslav

Obec Svatoslav se nachází v severozápadním výběžku Jihomoravského kraje. Leží v přírodním parku „Bílý potok“. Rozloha obce činí cca 848 ha. Počet obyvatel je 419. Obec se pyšní kulturními památkami, kostelem „Nanebevzetí Panny Marie“ a nachází se zde i zbytky štol po těžbě železné rudy.

V obci je zbudován vodovod s vlastním zdrojem, kanalizace s vlastní čističkou odpadních vod. Je zde zaveden plyn a vybudovaný nový rozvod elektřiny.

Ve Svatoslavi je dobrá dopravní obslužnost, kterou zajišťují dvě dopravní společnosti. Nedaleko je i dálniční nájezd, který je vzdálen cca 7 km.

Občanská vybavenost Svatoslavi je dobrá, je zde školka, místní obchod a restaurace. V obci působí i různé společenské organizace (Sbor dobrovolných hasičů, Sdružení žen Svatoslav, Sbor branně-technických sportů), které zajišťují kulturní akce pro místní obyvatelstvo.

V letních obdobích je pro rekreaci k dispozici nově zrekonstruovaný rybník nebo místní hřiště. V obci působí obecní úřad, který spravuje chod obce a místní knihovnu.

Počet pracovních míst v obci je minimální (zaměstnanci obecního úřadu, místní pily, restaurace a JZD). Svatoslav je velmi dobře situovaná a to mezi městy Tišnov a Velká Bíteš, kde je možnost zaměstnání velmi dobrá. Převážná část obyvatel Svatoslavi, své uplatnění našla právě zde, neboť i možnost pracovních míst je různorodá. Vzdálenost od Brna činí cca 35 km, dostupnost je výborná a i zde své uplatnění občané nachází. [24]

7.2 Deblín

Městys Deblín leží severozápadně od krajského města Brna v předhůří Českomoravské vysočiny. Rozloha je 1 1488 ha, počet obyvatel 966.

Dochovalo se zde mnoho kulturních památek, které zdobí městys a to kostel sv. Mikuláše, Kamenný kříž, historické brány hradu a empírová myslivna.

Občanská vybavenost Deblína je znamenitá. Nachází se zde zdravotní středisko (praktičtí lékaři, zubní lékaři). Mateřská škola a základní škola.

Nachází se zde i pohostinství a restaurace. Kulturní vyžití zde zajišťují spolkové organizace (Sbor dobrovolných hasičů, Sokol). Městys má svou poštu. Využito pro zábavu může být i školní hřiště, jinak fotbalové hřiště je vzdáleno cca 1 km od Deblína, stejně tak i deblínský rybník. Městys Deblín zbudoval i krátkou cyklostezku. Nyní zde probíhá rekonstrukce kanalizace a realizace čističky odpadních vod, která má být funkční již v roce 2010. V obci je zavedena plynofikace a došlo i k částečné obnově elektrifikace.

Doprava je zde zajištěna jednou dopravní společností, která občany dopravuje k železniční trati do Tišnova.

Pracovní příležitosti jsou v Deblíně omezené (restaurace, obecní úřad, JZD, zdravotní středisko), většina občanů za prací dojíždí do Brna popřípadě do Tišnova. [19]

7.3 Příbyslavice

Obec Příbyslavice leží v katastrálním území Brno-venkov. Je to obec, pod kterou spadá osada Radoškov a Spálený Mlýn. Má tedy 459 obyvatel. Celková plocha je 852 ha.

V obci je minimální občanská vybavenost, pouze mateřská školka a místní obchod. Působí zde organizace dobrovolných hasičů a Chasa Příbyslavice.

Příbyslavice jsou plynofikované, mají veřejný vodovod. Ovšem není zde kanalizace ani čistička odpadních vod. Místní obecní úřad z dotací nechal zbudovat tenisové kurty.

Poloha Příbyslavic je výhodná v tom, že je zde nájezd na dálnici vzdálen cca 1 km a leží u Velké Bíteše

Pracovní příležitosti přímo v obci jsou nulové. Občané Příbyslavic své uplatnění nacházejí ve většině případů ve Velké Bíteši popřípadě v Brně.

7.4 Braníškov

Braníškov je malá obec, ležící v krajině Českomoravské vrchoviny. Rozloha katastru obce činí 364 ha. V současné době zde žije 170 obyvatel.

Občanská vybavenost je minimální. V obci působí pouze obecní úřad. V prostorách obecního úřadu je zřízena místní knihovna. A v roce 1996 zde byly vybudovány tenisové kurty pro občany.

Braníškov je klidnou lokalitou, která je vhodná pro turistiku, neboť se obec nachází v chráněné krajinné oblasti „Bílého potoka”

Dopravní dostupnost Braníškova je omezená, působí zde jedna dopravní společnost, která občany dopravuje k vlakovému spojení do Tišnova nebo do Kuřimi.

Braníškov je plně elektrifikován a plynofikován. Není zde zbudovaná kanalizace.

Pracovní příležitosti v obci jsou velmi omezené. Působí zde stavebně zámečnická firma, která zaměstnává minimální počet obyvatel Braníškova. Jinak občané Braníškova svá uplatnění nacházejí především v Tišnově, který je vzdálen 10 km a v převážná většina také v Kuřimi nebo Brně. [23]

8 Tvorba databáze nemovitostí





Databáze nemovitostí byla tvořena prostřednictvím realitní internetové a novinové inzerce, ve kterých jsou nabízené nemovitosti k prodeji. Vybrané nemovitosti byly vloženy do databáze a nadále byl sledován vývoj inzerované ceny. Ve třech inzerovaných nabídkách došlo ke snížení ceny. Vzhledem k tomu, že inzerce již neposkytuje informaci, za kolik byla nemovitost skutečně prodána, práce bude vycházet z cen, které jsou uvedeny v inzerci a posléze budou upraveny koeficientem redukce na pramen ceny.





Databáze bude využita k výpočtu porovnávací (komparativní) metody, která bude použita i pro stanovení ceny obvyklé (obecné). Zohledňované koeficienty budou především K_1 poloha nemovitosti, K_2 velikost rodinného domu, K_3 garáž, K_4 stav a vybavení, K_5 pracovní příležitosti, K_6 celková velikost pozemku a K_7 úvaha znalce; (Příloha č. 5).





8.1 Databáze nemovitostí



1.	Tišnov 3 650 000 Kč	RD v Tišnově, řadový, postavený z cihel a přízemní, stáří 8let, zateplená fasáda, nové okna, dveře dřevěné schodiště, topení plyn i el. - dva kotle, nové rozvody el. topení. Voda obecní odpad jímka. Kuchyň v ceně dělaná na zakázku (myčka sporák sklokeramická deska, lednice, mikrovlnka). Koupelna masážní vana. Samostatný vchod pro spodní patro lze přizpůsobit jako dva byty. Garáž pro dvě auta bez el. Dům je ve velice pěkném stavu. ZP: 160 m ² , UP: 101 m ² , plocha parcely 160 m ²	
2.	Tišnov 5 500 000 Kč	Novostavba RD z izobloku v obci Tišnov v lokalitě Hony za Kukýrnou. Jedná se o bezbariérový, patrový a koncový dům. RD je velice prakticky navržen a vkusně zařízen. Vzhledem k tomu, že se jedná o koncový dům, je oproti ostatním domům v dané lokalitě skvěle a plně prosvětlen, další výhodou je poměrně velký pozemek. Chybí nátěr fasády. Nemovitost se kolaudovala v roce 2008. ZP: 149 m ² , UP: 200 m ² , plocha parcely 552 m ²	

3.	Hradčany 3 000 000 Kč	Samostatně stojícího RD 3+1 se zahradou na začátku obce Hradčany u Tišnova. Částečně podsklepeno. Možnost půdní vestavby. IS: El. 220/380 V, vlastní studna, jímka. Plyn a kanalizace jsou na hranici pozemku. Dům je bez koupelny a určen k rekonstrukci, Ideální poloha a prostory k podnikání - stavební pozemek 487 m ² , zahrady možno přidat do intravilánu. Špatný stav, nutná rekonstrukce. ZP: 487 m ² , UP: 101 m ² , plocha parcely 1984 m ² .	
4.	Rosice 4 190 000 Kč	Řadový patrový RD se sedlovou střechou a dvojgaráží v Rosicích. V současné době má dům dispozici 4+kk a garáž pro dvě auta. Lze navíc vybudovat prostorný půdní byt 3+1 a využívat tak dům i pro více generační bydlení. Součástí domu je pěkná okrasná terasovitá zahrada, malý atriový dvorek, terasa a garáž pro dvě auta s parkováním vedle sebe. Na zahradu navazuje velký ovocný sad, který je volně přístupný brankou ze zahrady. Dům je postavený z cihel. Jedná se o dokončenou novostavbu před kolaudací. IS - kompletní inženýrské sítě jsou zde zavedeny. Elektřina 230/380 V, obecní voda, plyn, kanalizace. Sítě jsou vytaženy do podkroví. Vytápění domu a ohřev vody plynovým kotlem, na podlahách jsou dlažby, v pokojích plovoucí podlahy. ZP: 144 m ² , UP: 155 m ² , plocha parcely 260m ² .	
5.	Rosice 3 900 000 Kč	Řadový, cihlový RD 4+kk v Rosicích. Dům je po kompletní přestavbě s celkovým zateplením a povrchovým nástřikem, nové rozvody a elektroinstalace. Prostorná garáž s prostorem na dílnu a garážovými vraty Lomax, je částí objektu. Novostavba. Dispozičně je řešen v přízemí předsíň, WC s umývadlem, kuchyňský prostor, vchod do garáže, balkonové dveře na zahradu ve tvaru L. Točité schodiště vede do 1.NP, kde je obytné podkroví se sedlovou novou střechou o dispozici 3 pokojů a koupelny se společným WC. Dům je napojen na všechny IS. Dokončení po dohodě cca do 6 týdnů, možná spolupráce při zajištění kolaudace. ZP: 58 m ² , UP: 110 m ² , plocha parcely 189 m ²	

6.	<p>Železné</p> <p>4 200 000 Kč</p>	<p>Samostatně stojící rodinný nízkoenergetický dům 6+1 se zahradou v Železném u Tišnova. Dům je celkově velmi hezký, udržovaný a volný po dohodě. Celková plocha pozemku je 800 m², užitná plocha je 190 m², zastavěná plocha 115 m², zahrada 685 m².</p>	
7.	<p>Kuřim</p> <p>5 800 000 Kč</p>	<p>Novostavba samostatně stojícího, přízemního domu 4+kk s garáží a parkovacím místem, kolaudace podzim 2005. Dům má 2 terasy, jedna je přístupná francouzským oknem z obývacího pokoje, druhá z koupelny. Dům má půdní prostory, kde je možno vybudovat podkroví. Nemovitost je nepodsklepena, k dispozici je na zahradě umístěný menší sklípek a kůlna, pod kterou je umístěn zásobník na užitkovou vodu. Topení ústřední plynové a krbová kamna v obývacím pokoji, v kuchyni a koupelně je rozvedeno podlahové topení. RD postaven z cihel. Nízké náklady na provoz domu. Dům je připojen na místní kabelovou TV, možnost vysokorychlostního internetu. Dům napojen na všechny inženýrské sítě. ZP: 156 m², UP: 156 m², plocha parcely 584 m²</p>	
8.	<p>Drásov</p> <p>4 150 000 Kč</p> <p>Snížení ceny</p> <p>3 900 000 Kč</p>	<p>Prostorný dvougenerační RD v klidné lokalitě Drásov u Tišnova. RD je samostatně stojící, cihlový, velmi udržovaný. K domu je přilehlá velká zahrada s ovocnými stromy. Zastavěná plocha a nádvoří činí 474 m². Za domem je velká zahrada o výměře 2209 m². Prosklené čelo domu je situováno směrem k silnici. Před domem je příjezdová cesta do garáže a na zahradu. ZP: 474 m², UP: 154 m², Celková plocha parcely: 2683 (bez zahrady)</p>	
9.	<p>Čebín</p> <p>2 950 000 Kč</p>	<p>Dvougenerační RD v centru obce Čebín. Jedná se o dvoupodlažní dům, v přízemí bytová jednotka 3+1, v 1. patře byt o velikosti 4+1/B, který je po kompletní rekonstrukci. Nová kuchyně, plovoucí podlahy, v kuchyních obou bytů je položena keramická dlažba. Oba byty mají své soc. zázemí (koupelna, wc). V podkroví je ještě půda a další technické zázemí – jako dílna, kůlny. Okna dřevěná zdvojená, střecha ve velmi dobrém stavu. Topení ústřední – kombinované (kotel na tuhá paliva i plyn), rozvody el. 220/380V, voda (obecní řad + kanalizace). K domu náleží garáž, zahrádka s</p>	

		grilem a posezením. Dům je v dobrém a udržovaném stavu, s veškerou občanskou vybaveností a dopravní dostupností. ZP: 200 m ² , UP: 160 m ² , plocha parcely 1550m ²	
10.	Drásov 2 300000	Polořadový, cihlový, přízemní RD 3+1 po rekonstrukci, dvorek, zahrada. Parkovací stání u domu. Možnost půdní vestavby. ZP: 124 m ² , UP: 124 m ² , celková plocha parcely 331 m ² , zahrada 172 m ²	
11.	Kuřim 3600000 Snížení ceny 3 400 000 Kč	RD v centru vyhledávaného města k bydlení v Kuřimi. Dům je koncový řadový. Dům je částečně podsklepen a má dvě nadzemní podlaží. Dům je zděný z pálených cihel a má sedlou střechu s pálenou krytinou. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Nutná rekonstrukce. Celková plocha parcely je 400 m ² , ZP:133 m ² ,UP:133 m ²	
12.	Kuřim 5 700 000 Kč	Novostavba RD 4+1, / přestavěno z původních 5+1, možno upravit do původního stavu, který se nachází v klidné části obce. Krajin dům v řadové zástavbě. Dispozice: v přízemí domu je obývací pokoj s krbem, nadstandardně vybavená kuchyně cca s podlahovým vytápěním u linky, koupelna se sprchou a WC, garáž a komora. V 1. patře jsou 3 pokoje, ložnice + šatna a pracovna, pěkná koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, dům napojený na veškeré sítě. Podlahy plovoucí, keramická dlažba. Plastová okna, zateplení, nízké náklady na energie. Za domem se nachází udržovaná zahrada o výměře cca 360 m ² . Možnost parkování před domem pro dvě auta. ZP: 110 m ² . UP: 138 m ² , celková plocha parcely 508 m ² .	
13.	Čebín 2 950 000 Kč	RD 3+1 cihlový, přízemní, v objektu proběhla kompletní rekonstrukce, v roce 2003 nové instalace, elektřina, voda, plyn, odpady, plovoucí podlahy, vnitřní omítky, dlažby, rýny a svody, obložkové zárubně, nové dveře. V roce 2009 nová střecha a plastová okna - trojsklo. Všechny pokoje jsou neprůchozí. Půda připravena na vybudování podkroví, k dispozici 2 střešní okna a vstupní dveře. Ve dvorní části terasa nad ložnicí a dílnou. Topení ústřední plynové, v kuchyni pro zvýšení tepelné pohody el. podlahové vytápění. Ohřev vody plynem. El. 220 V. Za dvorkem menší zahrádka 101m ² s možností vybudování garáže - příjezdová cesta ze zadní strany. ZP 170 m ² .UP 85 m ² . Plocha parcely 267 m ²	

14.	Malhostovice 5 450 000 Kč	Cihlový, samostatně stojící RD 5+kk se zahradou v mírně svažitém terénu. Cihlový objekt s výhledem do volné krajiny byl pečlivě postaven a dispozičně dotvořen. V 1.N.P. se nachází v zádveři vtípně skrytá šatna, z prostorné chodby vedou dveře do WC, koupelny, tech. místnosti, pracovny a obývací kuchyně s jídelním koutem, spížkou, také televizí. Po příjemném schodišti vystoupáte do podkroví, kde maximálně využitý prostor zaberou 3 pokoje a koupelna s WC. ZP 100 m ² , UP 122 m ² , plocha parcely 1 100 m ² .	
15.	Veverská Bitýška 3 500 000 Kč	Dvougenerační RD s bytovými jednotkami 3+1 a 1+1 v, Cihlový dům je řadový, patrový s možností půdní vestavby. ZP vč. nádvoří 225 m ² , zahrada. Parkování před domem, velmi klidná ulice. Velká půda s možností i mezonetového bytu. Je po částečné rekonstrukci - nové inženýrské sítě, plovoucí podlahy, krb, nová koupelna s vanou. Vhodný k modernizaci. Všechny IS el. 220/380 V, plyn, voda obecní i vlastní studna, kanalizace, topení ÚT plynové.	
16.	Chudčice 4 890 000 Kč	Dvoupodlažní, samostatně stojící, cihlový RD (novostavba). V klidné lokalitě Chudčice v blízkosti Brněnské přehrady. Dům má zastavěnou plochu 160 m ² a pozemkem o rozloze 926 m ² . V přízemí se nachází vstupní hala, prostorný obývací pokoj s výhledem do zahrady, moderní a prostorná kuchyně, ložnice a sprchový kout s WC. V prvním NP se nachází hala, 3 místnosti a koupelna s WC. Součástí domu je garáž pro dvě osobní auta. UP 200 m ² , plocha parcely 1026 m ² , Zahrada 866 m ²	
17.	Deblín 2 495 000 Kč Snížení ceny 2 250 000 Kč	Samostatně stojící RD cihlový 5+1 se zahradou. RD je částečně podsklepený, před 7lety prošel kompletní rekonstrukcí (vč. nové střechy) s vestavbou podkroví. Nové stropy panel spíro, podlahy, omítky, veškeré instalace, izolace a fasáda. RD má podlahové vytápění, dřevěná okna s izolačními dvojskly, střešní okna Velux, el. měď. IS. plyn, obecní vodovod, elektrika 230 V, 380 V, odpady-jímka (možnost napojení na kanalizaci). Plocha sklepa 16 m ² . ZP 100 m ² , UP 160 m ² . Plocha parcely je 309 m ² .	
18.	Malhostovice 2 600 000 Kč	Prodej řadového RD po rekonstrukci. Dvůr, parkování před domem nebo na dvoře, nová půdní vestavba, veškeré IS. Možnost ihned k bydlení. Zastavěná plocha 84 m ² Užitná plocha 100 m ² Počet podlaží objektu 2. Plocha parcely 275 m ² .	

19.	<p>Malhostovice</p> <p>3 100 000 Kč</p>	<p>Řadový patrový rodinný dům 2+1 a 3+1 ve velmi dobrém stavu, s dvorem a zahradou, v okrajové části obce Malhostovice. Dům je částečně podsklepený, v přízemí je byt 2+kk a v patře 3+1. Patro domu je ihned obyvatelné a nachází se v něm chodba, kuchyně, tři pokoje a WC. V přízemí se nachází chodba, kuchyně, dva pokoje, koupelna a WC a je nutno dokončit podlahy obytných místností, výmalby a v kuchyni nainstalovat kuchyňskou linku. Dům je postaven z cihlového zdiva, okna jsou plastová do dvora a dřevěná do ulice, napojen je na elektřinu 220/380 V a plyn, voda je odebírána z vlastní studny s pitnou vodou, odpady jsou svedeny do septiku, jsou ale připraveny pro napojení na kanalizaci, jejíž budování se v obci plánuje na rok 2010. Vytápění domu je ústřední plynové s možností topení i na tuhá paliva. Na dvůr je napojena oplocená zahrada se skleníkem a zavlažováním ze studny. Celková plocha pozemku je 505 m², zahrada 302 m². ZP: 200 m², UP: 200 m²</p>	
20.	<p>Rosice</p> <p>2 750 000 Kč</p>	<p>RD 4+1 se zahradou v Rosicích u Brna. Nemovitost se nachází v řadové zástavbě klidné ulice. RD je podsklepený. Od hlavní ulice nová venkovní fasáda se zateplením. Zadní část domu nutno opatřit krycí fasádou a dodělat terasu. Též ve vnitřní části jsou nutné některé dodělávky. Dům je však plně funkční a dokončovací práce možno realizovat již při obývání nemovitosti. Elektrorozvody 230/400V v mědi 2,5. Voda obecní, kanalizace, plyn, ÚT plynové - plynový kotel umístěn ve sklepě. ZP: 131 m², UP: 112 m², celková plocha parcely 218 m².</p>	

9 Popis oceňovaných nemovitostí

V této kapitole jsou popsány oceňované rodinné domy a to v takovém rozsahu, aby dle něj bylo možno ocenění provést. Údaje budou čerpány především z technické zprávy. U všech rodinných domů byla provedena osobní prohlídka a další potřebné informace byly získány od majitelů domů. Vzhledem k relativně novým stavbám existovala ke všem domům projektová dokumentace, která byla poskytnuta majiteli k nahlédnutí, a její vybrané části budou přílohou této práce. V několika málo případech byly zjištěny odlišnosti mezi skutečným stavem domu a projektovou dokumentací.

Všechny popisované rodinné domy jsou standardně provedeny, bude jim tedy automaticky přidělen koeficient $K_4 = 1$. Vyhláška č. 3/2008 Sb. počítá ještě s tím, že rodinný dům může mít konstrukce, které vyhláška nemá ve svém výčtu, tzv. konstrukce neuvedené. Popisované rodinné domy mají pouze konstrukce, které uvádí vyhláška, žádné další neuvedené konstrukce nemají.

Obestavený prostor u oceňovaných rodinných domů byl vypočten dle vyhlášky 3/2008 Sb., dle přílohy č. 1.

U všech staveb, které jsou níže uvedeny, nejsou žádné negativní právní vlivy a všechny stavby jsou postaveny na pozemcích, které náležejí majitelům stavby.

9.1 Rodinný dům č. 1

Rodinný dům je postavený v obci Svatoslav. Stáří stavby je 2 roky. Je umístěn na parcele č. 845/1 o celkové výměře 600 m². K rodinnému domu náleží zahrada o výměře 1479 m², která je ve funkčním celku s rodinným domem. Parcelní číslo zahrady je 845. Obestavený prostor je 1850,28 m³ (příloha 1).

Novostavba rodinného domu s garáží s jednou bytovou jednotkou. Rodinný dům je přízemní, nepodsklepený a samostatně stojící. Do budoucna je počítáno s využitím podkroví. Pozemek je ve stejném vlastnictví jako rodinný dům. Domek je situován na okraji obce.

Rodinný dům je založen na základových pasech z prostého betonu, proloženého kamenem. Stavba je vyzděna ze zdiva Supertherm na tepelně izolační maltu. Tloušťka zdiva je 450 mm. Stropní konstrukce je z předpjatých železobetonových panelů s rovnými palubkovými podhledy. Krov je klasická stolicová konstrukce. Střecha je sedlová

s polovalbami. Ve střešní konstrukci jsou vsazeny dva vikýře. Krytina je betonová Bramac. Klempířské práce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Stropy jsou panelové s rovnými podhledy. Vnitřní omítky jsou vápenné a venkovní úprava stěn je vápenná štuková hladká.

Okna jsou plastová. Dveře plné nebo prosklené, vyrobeny z dubového masivu. Podlahová krytina je především dlažba, PVC, lamino.

Rodinný dům je napojen na veškeré sítě (elektrické, kanalizační a plynové). Rodinný dům je vytápěn plynovým kotlem. Zdroj teplé vody je elektrický bojler. Venkovní úpravy kolem stavby nejsou žádné. Vybaveno a používáno je pouze přízemí. Schodiště je monolitické betonové pokryté dubovým masivem. Koupelna s WC jsou plně vybaveny sanitárním zařízením (keramické splachovací WC, vana, sprchový kout, umyvadla).

Došlo zde ke změně před dokončením stavby, že nebyla budována původně plánovaná zimní zahrada. Stavba je ve výborném stavu, veškeré její provedení je standardní.

9.2 Rodinný dům č. 2

Rodinný dům je postaven v městyse Deblín. Na parcele č. 164, jejíž výměra je 383 m². Stáří stavby je 7 let. Jedná se o rodinný dům, který je samostatně stojící. Obestavený prostor domu je 807,51 m³ (příloha 1). Dům je tradičně zděný, má valbovou střechou s krytinou pálenou Bramac. Dům je přízemní, částečně podsklepený, s nevyužitou půdou.

Základy jsou z betonu, proložené kamenem do úrovně výkopů základových pasů. Tloušťka zdiva je 450 mm. Výplně otvorů jsou plastová okna a dveře. Vnitřní dveře jsou vyrobeny z masivu. Vnitřní omítky jsou hladké štukové plstí hlazené, podhledy jsou ze dřevěné palubky. Vnější omítky jsou bez zateplení také štukové. Podlahy jsou z keramické dlažby, jekoru, v domácí dílně a skladu jsou z betonové mazaniny. Domek je vytápěn plynovým kotlem. Schodiště do podkroví je stahovací dřevěné se zatepleným poklopem. Rodinný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektrika, plyn, kanalizace, vodovod). Koupelna je vybavena rohovou vanou, umyvadlem, ve vedlejší místnosti je samostatné WC keramické, splachovací. Rodinný dům nemá garáž. Venkovní úpravy tvoří terasa. Klempířské práce jsou provedeny z mědi. Výskyt radonu zde byl minimální.

9.3 Rodinný dům č. 3

Rodinný dům je postaven v obci Příbyslavice. Na parcele č. 287 o celkové výměře 300 m². I zde je zahrada ve funkčním celku o výměře 336 m² s parcelním číslem 538/43. Obestavený prostor domu je 775,60 m³ (příloha 1). Rodinný dům je postaven v zastavěné části obce na rovinatém pozemku. Novostavba byla dokončena v roce 2007. Je standardně provedená, ve výborném stavu. Součástí rodinného domu je i dvojgaráž.

Opět jde o zděnou stavbu, se sedlovou střechou, s krytinou pálenou taškou Bramac. Dům je přízemní s podkrovím.

Základy jsou z betonu proložené kamenem. Svislé konstrukce přízemí a podkroví jsou z pórobetonových tvárnic na lepidlo o tloušťce 375 mm. Vodorovné konstrukce jsou keramické prefabrikované. Strop je panelový. Podhledy jsou sádkartonové.

Schodiště je přímé, dvouramenné, železobetonové. Povrch schodiště, je obložen keramickou dlažbou. Krov je sedlový s vyzděnými štíty. Do střešní roviny je vsazen sedlový vikýř. Veškeré klempířské práce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Výplně vnějších otvorů jsou plastové, vnitřních otvory jsou z prolisů lamina. Vnitřní omítky stěn jsou hladké štukové. Vnější omítky jsou bez zateplení povrchová stěrka. Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě elektrické energie, plynu a vody. Pouze kanalizace zde není. Splašková kanalizace ústí do žumpy a dešťová voda je odváděna do plastové nádrže. Dům je vytápěn elektrokotlem. Rodinný domů je ve výborném stavu.

9.4 Rodinný dům č. 4

Rodinný dům byl postaven v roce 2005 v obci Braniškov. Na parcele č. 185/1 s výměrou 118 m². K této parcele náleží ještě zahrada, která je na parcele č. 185/2. Celková výměra pozemků tedy činí 648 m². Obestavený prostor rodinného domu je 686,43 m³ (příloha 1).

Rodinný dům je samostatně stojící v zastavěné části území obce. Garáž pro jedno auto. Je tradičně zděný, se sedlovou střechou s krytinou pálenou taškou Bramac. Dům je přízemní s podkrovím. Základy jsou tvořeny pasy z prostého betonu proložené kamenem. Zdivo je z tvárnic Porotherm Si na maltu vápeno-cementovou, tloušťka zdiva je 440 mm. Stropy jsou realizovány z nosníků a tvarovek Porotherm.

Schodiště je přímé, dvouramenné točité, železobetonové, uložené prostě na schodišťových zdech. Povrch stupňů je obložen keramickou dlažbou.

Vstupní dveře, vrata a okna jsou plastová. Omítky jsou hladké štukové, podhledy sádrokartonové. Vnější omítka je bez zateplení povrchová sěrka. Podlahy v místnostech jsou pokryty keramickou dlažbou, plovoucí podlahou a jekorem. Klempířské práce jsou provedeny z části pozinkovaného plechu, okenní parapety jsou plastové.

Kanalizace v obci není vybudována, dům má vlastní jímku (16 m²). Rodinný dům je vytápěn plynovým kotlem, ale v domě je ještě kotel na tuhá paliva. Domek je zásobován el. energií z veřejné distribuční sítě. K rodinnému domku nenáleží žádné vedlejší stavby a je proveden a vybaven standardně.

9.5 Rodinný dům č. 5

Rodinný dům je dvoupodlažní se sedlovou střechou, je částečně podsklepen. Stojí samostatně na začátku zastavěného městyse Deblín. Rodinný dům je umístěn na parcele č. 878, k níž náleží parcela č. 879, kde je zahrada. Výměra parcely rodinného domu je 227 m² rozloha zahrady činní 364 m². Obestavený prostor této stavby je 1 123,29 m³ (příloha 1). Stáří stavby je 20 let.

Základy jsou tvořeny pasy a jsou z betonu. Zdívo je z cihel tloušťky 450 mm. Stropní konstrukce je z dřevěných fošinek uložených na 25 cm tl. panelech. Dům má krov hambálkové konstrukce s krytinou pálenou dvoudrážkovou. Vnitřní úpravy stěn jsou provedeny štukovou vápennou omítkou. Podhled v 1. patře je proveden ze smrkových drážkovaných prken. Vnější omítka je břizolitová dvouvrstvá, bílá.

Podlahy jsou převážně z keramické dlažby, jekoru, PVC. Okna jsou plastová. Vnitřní dveře jsou dřevěné typové do ocelových lisovaných zárubní. Schodiště je betonové, nášlapná vrstva je z keramické dlažby.

Klempířské práce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Rodinný domek má teplovodní topný systém. Plynový kotel ústředního vytápění, který je umístěn v přízemí. Rodinný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Sokl kolem domku je z přírodního kamene.

K rodinnému domu náleží jedno parkovací místo, které je přímo před domem. Je na zpevněné ploše.

9.6 Rodinný dům č. 6

Samostatně stojící rodinný dům. Postavený v zastavěné části obce Svatoslav na parcele č. 23/2 o celkové výměře 484 m². Rodinný dům byl zkolaudován v roce 1990. Stavba je podsklepená s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. Součástí domu je i garáž. Celkový obestavený prostor je 829,17 m³ (příloha 1).

Stavba má pasové základy z betonu. Zdivo je z siporexových bloků tloušťky 300 mm. Stropní konstrukce je panelová. Střecha je sedlová, pokrytá pálenými taškami. Vnitřní omítky jsou štukové vápenné. Venkovní omítka je břizolitová, bílá. Sokl u rodinného domu je z přírodního kamene.

Okna jsou plastová, dveře vnitřní jsou voštinové. Schodiště jednoramenné, schodnice je železná, stupně jsou dřevěné. Podlahy jsou v rodinném domě převážně z keramické dlažby a laminátové.

Rodinný dům je napojen na kanalizaci, plyn, el. energii a na obecní vodovod. V kotelně je zabudován i kotel na tuhá paliva, který bývá nejčastěji využíván v topné sezóně.

Majitelé rodinný dům udržují ve velmi dobrém stavu. Je prováděna pravidelná údržba. Rodinný dům je standardní. Součástí domu je garáž, venkovní úpravy jsou minimálního rozsahu. K domu nenáleží žádné vedlejší stavby.

9.7 Rodinný dům č. 7

Rodinný dům je dvoupodlažní s plochou střechou, částečně podsklepený. Stojí na začátku zastavěného území obce Svatoslav na parcele č. 837 s rozlohou 118 m², k níž náleží parcela č. 838 o výměře 413 m², která je využívána jako zahrada. Stáří stavby je 26 let. Majitelé provádí pravidelnou údržbu. Dům je standardně proveden i vybaven. Součástí domu je i garáž pro jedno auto. Obestavený prostor činí 690,28 m³ (příloha 1).

Pasy základů jsou vylity betonem. Zdivo je ze siporexových stěnových panelů, kladené do betonového lože. Vnitřní úpravy stěn jsou provedeny štukovou vápenatou omítkou. Vnější omítka je břizolitová dvouvrstvá, bílá. Sokl je ze škrabané cementové omítky. Stěna u vstupu je obložena kabřincem.

Podlahové nášlapné vrstvy jsou nejčastěji z jekoru, PVC nebo keramické dlažby. Ve sklepech, prádelně a garáži je povrch podlah z cementového potěru. Schodnice schodiště je železná, stupně jsou vyrobeny ze dřeva.

Okna jsou nyní plastová. Dveře vnitřní jsou typové do ocelových lisovaných zárubní. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Rodinný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (plyn, el. energie, vodovod, kanalizace). Rodinný dům je vytápěn plynovým kotlem.

U tohoto objektu došlo ke změně oproti projektové dokumentaci, nebyla zde realizována stříška nad vchodem.

9.8 Rodinný dům č. 8

Rodinný dům je situovaný ve středu zastavěného území obce Příbyslavic na parcele č. 220, která má výměru 147 m². K rodinnému domu ještě náleží zahrada s parcelním číslem 39/4 jejíž výměra je 1112 m². Kolaudace proběhla v roce 1986. Dům je ve velice pěkném stavu, je prováděna pravidelná údržba. Obestavený prostor se rovná 1069.17 m³ (příloha 1).

Pasy základů jsou vylity z betonu. Rodinný dům je podsklepený s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. Střecha je sedlová, pokrytá pálenými taškami. V střešní konstrukci je vikýř. Zdivo je cihlové o tloušťce 300 mm. Stropy jsou panelové s rovnými podhledy.

Vnitřní omítka je štuková vápenná. Vnější omítka je břizolitová, dvojitý nástřík bílá. Sokl domu je obložen kabřincem. Majitelé vyměnili původní dřevěná okna za euro okna. Vnitřní dveře jsou typové voštinové. Schodnice schodiště je železná, stupně schodů jsou vyrobeny ze dřeva. Povrchová úprava podlah je převážně z keramické dlažby a PVC. V suterénu a garáži je to betonová mazanina. Součástí domu je i garáž pro jedno auto.

Klempířské práce jsou z pozinkovaného plechu, který je nyní natřen na hnědou barvu. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii a plyn. V obci není zbudována kanalizace, proto k domu náleží ještě jímka o objemu 15 m³. Majitelé domu topí převážnou část topné sezóny plynem. Dům je standardně vybaven.

9.9 Rodinný dům č. 9

Rodinný dům je postaven v Braníškově. Pozemek, na němž stavba stojí, má parcelní číslo 37 a výměru 970 m². Rodinný dům stojí na okraji zastavěné části obce Braníškov. Stáří domu je 15 let. Majitel domu provádí pravidelné údržby, dům je tedy ve velice pěkném stavu. Domek je přízemní, není podsklepen a je zde využito podkrovní. Dům je řadový, koncový. Obestavený prostor tohoto rodinného domu je 614 m³ (příloha 1).

Základy jsou betonové pasy. Zdivo je cihelné o tloušťce 400 mm. Vodorovné stropní konstrukce jsou z tvarovek Hrudis, s rovnými podhledy. Vnitřní omítka je štuková vápenná. Venkovní omítka je břizolitová, dvouvrstvá, bílá. Sokl domu je obložen kabřincovým obkladem.

Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné. Schodiště je betonové, nášlapná vrstva schodnic je pokryta keramickou dlažbou. Podlahy jsou především z keramické dlažby a lamina. V garáži je podlaha z betonové mazaniny. Klempířské práce jsou z pozinkovaného plechu.

Rodinný dům je napojen na obecní vodovod, el. energii a plyn. Kanalizace v Braníškově není doposud zbudovaná, dům má svoji jímku o výměře 7,65 m³ a garáž pro jedno auto.

Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, stejně tak i ohřev vody. Dům nemá žádné podstandardní prvky a ani žádné nadstandardní, je tedy standardního provedení.

9.10 Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů

Tabulka č. 2: Rekapitulace zjištěných cen

	Obest. prostor m ³	Nákladová metoda Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (nevyhlášková) Kč	Cena pozemků Kč	Cena časová Kč	Cena obvyklá Kč
	Příloha č. 1	Příloha č. 2	Příloha č. 3 a 4	Příloha č. 5	Příloha č. 6	Příloha č. 2	Příloha č. 5
RD č. 1	1 850,27	12 929 806	8 500 068	4 520 000	210 493	8 467 456	4 520 000
RD č. 2	807,51	4 781 275	3 908 411	3 180 000	98 200	3 131 156	3 180 000
RD č. 3	775,6	5 364 637	3 113 080	3 420 000	53 970	3 513 187	3 420 000
RD č. 4	686,43	4 649 976	2 519 544	3 240 000	51 811	3 045 171	3 240 000
RD č. 5	1 123,29	6 407 855	4 527 208	3 340 000	103 972	4 196 369	3 340 000
RD č. 6	829,17	4 244 272	3 251 082	3 310 000	93 500	2 779 484	3 310 000

	Obest. prostor m ³	Nákladová metoda Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (nevyhlášková) Kč	Cena pozemků Kč	Cena časová Kč	Cena obvyklá Kč
	Příloha č. 1	Příloha č. 2	Příloha č. 3 a 4	Příloha č. 5	Příloha č. 6	Příloha č. 2	Příloha č. 5
RD č. 7	690,28	3 053 320	2 466 521	3 070 000	50 078	1 999 555	3 070 000
RD č. 8	1 069,17	5 377 389	3 641 187	3 630 000	26 445	3 521 538	3 630 000
RD č. 9	614,00	3 721 500	1 911 820	3 290 000	139 602	2 437 132	3 290 000

Výše uvedená tabulka poskytuje přehled zjištěných cen oceňovaných rodinných domů. K tomu, aby bylo možné provést srovnání cen, které byly získány různými početními metodami, musela být ještě zjištěna cena pozemků, které náležely k rodinným domům. Cena pozemků musí být přičtena k cenám, které byly zjištěny: nákladovou metodou, porovnávací metodou (vyhláškovou) a k ceně časové, neboť tyto výsledné ceny v sobě oproti ceně zjištěné porovnávacím (nevyhláškovým) způsobem a ceně obvyklé ceny pozemků nezahrnovaly.

Cena pozemků byla stanovována na základě postupů vyhlášky č. 3/2008 Sb. a také dle souvisejících příloh. Oceňovány byly pozemky, na nichž jsou postaveny rodinné domy v katastru nemovitostí, evidovány jako zastavěné plochy a zahrady, které byly vždy ve funkčním celku s rodinným domem.

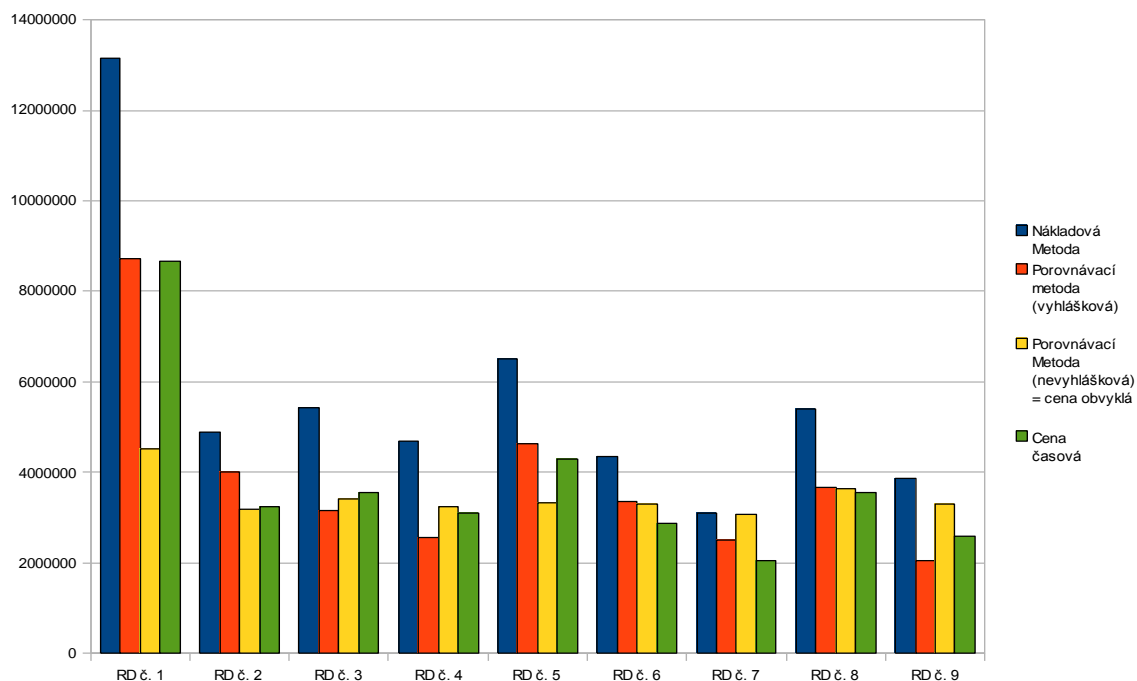
Porovnávací metodou (nevyhláškovou) byly zjištěny ceny rodinných domů. Metoda vychází především z trhu. Sestavovaná databáze, která je hlavním podkladem pro výpočet ceny, byla vytvořena tak, aby vybrané nemovitosti byly srovnatelné s oceňovanými rodinnými domy. Výsledné ceny získané porovnávací (nevyhláškovou) metodou vychází tedy z trhu, a jsou považovány za ceny, které by mohly být realizovatelné. Cena obvyklá se v tomto případě rovná ceně zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou), protože nejvíc vystihuje situaci trhu. Dále v práci tedy bude uvedeno, že cena obvyklá se rovná ceně zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou).

Ve dvou případech obestavený prostor překročil hranici 1 100 m³. Dle § 26 a odst. 3 vyhlášky by neměla být použita porovnávací metoda (vyhlášková). Místo toho by měla být aplikovaná metoda nákladová, ovšem aby mohlo dojít k porovnání výsledných cen, byla v těchto dvou případech metoda porovnávací (vyhlášková) použita.

Tabulka č. 3: Rekapitulace cen rodinných domů vč. pozemků

	Nákladová metoda Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (nevyhlášková) = cena obvyklá Kč	Cena časová Kč
	Příloha č. 2	Příloha č. 3 a 4	Příloha č. 5	Příloha č. 2
RD č. 1	13 140 299	8 710 561	4 520 000	8 677 949
RD č. 2	4 879 475	4 006 611	3 180 000	3 229 356
RD č. 3	5 418 607	3 167 050	3 420 000	3 567 157
RD č. 4	4 649 976	2 519 544	3 240 000	3 045 171
RD č. 5	6 511 827	4 631 180	3 340 000	4 300 341
RD č. 6	4 337 772	3 344 582	3 310 000	2 872 984
RD č. 7	3 103 398	2 516 599	3 070 000	2 049 633
RD č. 8	5 403 834	3 667 632	3 630 000	3 547 983
RD č. 9	3 861 102	2 051 422	3 290 000	2 576 734

Obsahem tabulky č. 3 je kompletní shrnutí zjištěných cen oceňovaných rodinných domů vč. pozemků. Určité cenové rozdíly jsou zřejmé z tabulky. Pro lepší představu byly získané ceny vloženy do grafu.



Graf č. 1: Grafické vyjádření zjištěných celkových cen rodinných domů

Z grafu jednoznačně vyplývá, že ceny zjištěné nákladovým způsobem jsou vyšší než ceny zjišťované ostatními metodami. Nákladová metoda při oceňování vybraných rodinných domů byla zjišťována dle postupu, který je upraven vyhláškou č. 3/2008 Sb. Všechny výpočty nákladové metody jsou uvedeny v příloze č. 2. Tato metoda vychází tedy, jak již je popisováno v předchozích kapitolách, z nákladů které je nutné vynaložit na pořízení majetku v místě ocenění, a podle jeho stavu ke dni ocenění. Metoda je založena na technickém hodnocení nemovitostí. [4]

Porovnáním výsledných cen s cenami zjištěnými dle nákladové metody můžeme dojít i k průměrnému procentnímu vyjádření. Pomocí aritmetického průměru, bude zjištěno, o kolik procent se průměrně ceny liší.

Tabulka č. 4: Porovnání nákladových cen s ostatními zjištěnými cenami

	Nákladová metoda Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) = cena obvyklá Kč	Cena časová Kč	Srovnání: Nákl. metod. s metodou porov. (vyhláškovou) %	Srovnání: Nákl. metody s metodou porovnávací (nevyhláškovou)/ cenou obvyklou %	Srovnání: Nákl. metody s cenou časovou %
RD č. 1	13 140 299	8 710 561	4 520 000	8 677 949	33,71	65,6	33,96
RD č. 2	4 879 475	4 006 611	3 180 000	3 229 356	17,89	34,82	33,82
RD č. 3	5 418 607	3 167 050	3 420 000	3 567 157	41,55	36,88	34,17
RD č. 4	4 701 787	2 571 355	3 240 000	3 096 982	45,31	31,09	34,13
RD č. 5	6 511 827	4 631 180	3 340 000	4 300 341	28,88	48,7	33,96
RD č. 6	4 337 772	3 344 582	3 310 000	2 872 984	22,9	23,69	33,77
RD č. 7	3 103 398	2 516 599	3 070 000	2 049 633	18,91	1,08	33,96
RD č. 8	5 403 834	3 667 632	3 630 000	3 547 983	32,13	32,8	34,34
RD č. 9	3 861 102	2 051 422	3 290 000	2 576 734	46,87	14,79	33,26
Aritmetický průměr					32,02	32,16	30,59

Porovnáním nákladové metody s ostatními metodami bylo jednoznačně zjištěno, že nákladová metoda je vyšší v rozmezí o 30 - 32 % oproti ostatním zjištěným cenám.

Tabulka č. 5: Porovnání ceny obvyklé s ostatními zjištěnými cenami

	Porovnávací metoda (nevyhláškovaná) = cena obvyklá Kč 100%	Porovnávací metoda (vyhláškovaná) Kč	Nákladová metoda Kč	Cena časová Kč	Srovnání: Obvyklé ceny s porov. metodou (vyhláškovou) %	Srovnání: Obvyklé ceny s nákladovou metodou %	Srovnání: O bvyklé ceny s cenou časovou %
RD č. 1	4 520 000	8 710 561	13 140 299	8 677 949	-92,71	-190,7	-91,99
RD č. 2	3 180 000	4 006 611	4 879 475	3 229 356	-25,99	-53,44	-1,55
RD č. 3	3 420 000	3 167 050	5 418 607	3 567 157	7,4	-58,44	4,3
RD č. 4	3 240 000	2 571 355	4 701 787	3 096 982	20,64	-45,12	-4,41
RD č. 5	3 340 000	4 631 180	6 511 827	4 300 341	-38,66	-94,96	-28,75
RD č. 6	3 310 000	3 344 582	4 337 772	2 872 984	1,04	-31,05	13,2
RD č. 7	3 070 000	2 516 599	3 103 398	2 049 633	-18,03	-1,09	33,24
RD č. 8	3 630 000	3 667 632	5 403 834	3 547 983	-1,04	-48,87	2,26
RD č. 9	3 290 000	2 051 422	3 861 102	2 576 734	37,65	-17,36	21,68
Aritmetický průměr					-12,187	-60,11	-5,76

Při porovnání obvyklé ceny, která je zde zjištěna porovnávací metodou (nevyhláškovou) s cenami ostatními, docházíme k závěru, že cena obvyklá je nižší než srovnávané ceny. Největší rozdílnost je u cen zjištěných nákladovou metodou. Jednoznačný rozdíl již vyplýval z grafu č. 1. Obvyklá cena je v průměru o 60 % nižší než ceny zjištěné nákladovou metodou. U ostatních porovnávaných cen, rozdílnost není tak velká. Obvyklá cena je v rozmezí menší o 5 – 12%.

10 Porovnání jednotkových cen oceňovaných rodinných domů

V předchozí části práce bylo provedeno srovnání zjištěných cen rodinných domů. Cena pozemků byla součástí porovnávaných cen. Jelikož oceňované domy ve většině případů nemají stejně velký obestavený prostor, bude vhodnější provést ještě porovnání jednotkových cen za 1 m³.

Aby toto porovnání mohlo být vůbec provedeno, musí být zjištěno, jaký je přibližný podíl ceny pozemků na celkové ceně rodinného domu. Zjištění přibližných podílů má velký význam zejména proto, aby mohlo dojít k srovnání s cenami rodinných domů, které byly zjištěny porovnávací metodou (nevyhláškovou), zde se jedná tedy také o obvyklé ceny.

Podíly cen pozemků budou vypočítány z průměrných cen, která budou zjištěny průměrem z již zjištěných cen rodinných domů.

Tabulka č. 6: Zjištění cenového podílu pozemků na ceně rodinných domů

	OP	Nákladová metoda Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (nevyhlášková)/ obvyklá cena Kč	Cena časová Kč	Průměrná cena RD Kč	Cena pozemků Kč	Podíl pozemků na ceně RD %
RD č. 1	1 850,27	12 929 806	8 500 068	4 520 000	8 467 456	8 604 333	210 493	2,446361
RD č. 2	807,51	4 781 275	3 908 411	3 180 000	3 131 156	3 750 211	98 200	2,61852
RD č. 3	775,6	5 364 637	3 113 080	3 420 000	3 513 187	3 852 726	53 970	1,400826
RD č. 4	686,43	4 649 976	2 519 544	3 240 000	3 045 171	3 363 673	51 811	1,54031
RD č. 5	1 123,29	6 407 855	4 527 208	3 340 000	4 196 369	4 617 858	103 972	2,25152
RD č. 6	829,17	4 244 272	3 251 082	3 310 000	2 779 484	3 396 210	93 500	2,753069
RD č. 7	690,28	3 053 320	2 466 521	3 070 000	1 999 555	2 647 349	50 078	1,891628
RD č. 8	1 069,17	5 377 389	3 641 187	3 630 000	3 521 538	4 042 529	26 445	0,65417
RD č. 9	614	3 721 500	1 911 820	3 290 000	2 437 132	2 840 113	139 602	4,915368
Rozmezí podílu ceny pozemků na celkové ceně rodinného domu								1 - 5

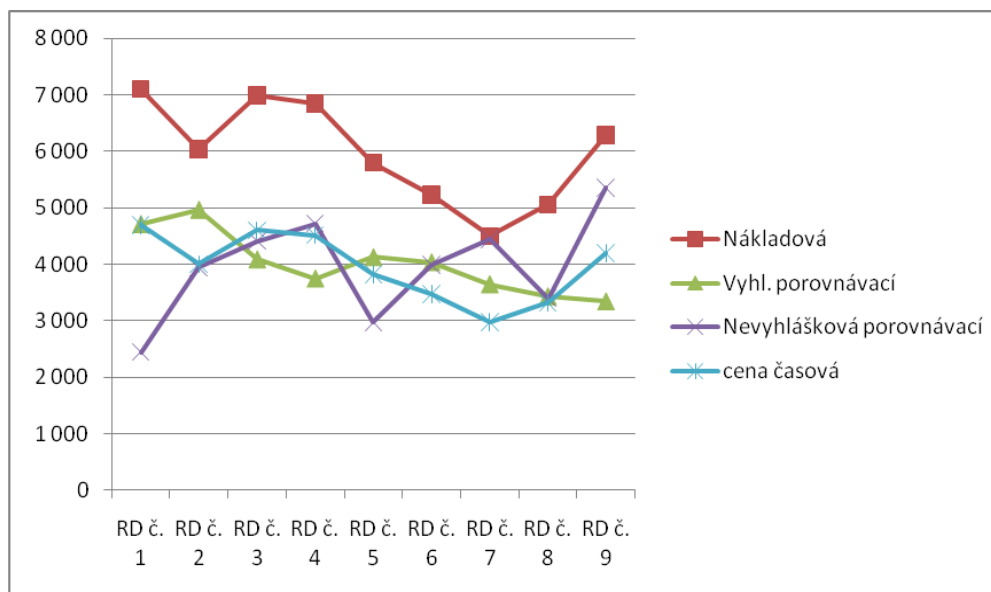
Propočtem byl zjištěn cenový podíl pozemků na celkové ceně rodinného domu. Výše cenového podílu nepřesahuje 5 % z ceny rodinného domu. Jedná se tedy o částku, která má na cenu minimální vliv.

Proto jednotkové ceny 1 m³ budou vypočítány z cen rodinných domů s pozemky. Potřebné údaje pro výpočet jednotkové ceny za 1 m³ budou čerpány z tabulky č. 3 a velikosti obestavených prostorů jsou uvedeny v tabulce č. 2.

Tabulka č. 7: Jednotkové ceny za 1m³ rodinných domů

	Nákladová metoda Kč/m ³	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč/m ³	Porovnávací metoda (nevyhlášková); obvyklá cena Kč/m ³	Cena časová Kč/m ³
RD č. 1	7 102	4 708	2 443	4 690
RD č. 2	6 043	4 962	3 938	3 999
RD č. 3	6 986	4 083	4 409	4 599
RD č. 4	6 850	3 746	4 720	4 512
RD č. 5	5 797	4 123	2 973	3 828
RD č. 6	5 231	4 034	3 992	3 465
RD č. 7	4 496	3 646	4 447	2 969
RD č. 8	5 054	3 430	3 395	3 318
RD č. 9	6 288	3 341	5 358	4 197

V tabulce č. 7 je uveden přehled jednotkových cen rodinných domů. Pro přehlednost byly jednotkové ceny rodinných domů vloženy do grafu č. 2, ze kterého bylo určeno cenové rozmezí, ve kterém se jednotkové ceny pohybovaly. Z tabulky č. 7 je také patrné, že jednotkové ceny se od sebe neodlišují tak mnoho, jak se odlišovaly celkové ceny rodinných domů. Vliv rozdílných obestavených prostorů byl eliminován přepočtem na jednotkové ceny.



Graf č. 2: Porovnání jednotkových cen

Z grafického vyjádření je zřejmé, že jednotková cena m^3 u nákladové metody je opět vyšší než ostatní jednotkové ceny. Pohybuje se v rozmezí od 4 500 – 7 000 Kč. U ostatních jednotkových cen tomu tak jednoznačně není. Rozmezí, ve kterém se pohybuje jednotková cena metody porovnávací (vyhláškové), je od 3 000 – 5 000 Kč. Podobné rozmezí mají i jednotkové ceny porovnávací metody (nevyhláškové) tedy i ceny obvyklé tj. rozmezí od 2 500 – 5 000 Kč. Cenová relace jednotkových cen u ceny časové je od 3 000 – cca 5 000 Kč.

Cílem této práce bylo provést porovnání cen zjištěných podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou. Při porovnání těchto zjištěných cen bylo dospěno k závěru, že ceny zjištěné nákladovým způsobem byly průměrně vyšší o 30 – 32 %. Při výpočtu nákladové metody je velmi důležitým údajem velikost rodinného domu, tedy obestavený prostor. Vybrané rodinné domy ovšem stejný obestavený prostor neměly, proto bylo vhodnější zjistit jednotkovou cen m^3 . Tabulka č. 7 uvádí přehled zjištěných jednotkových cen a rozdíly jsou mnohem menší, než když byly porovnány pouze celkové zjištěné ceny. Z grafu č. 2 je patrné, že jednotková cena zjištěná nákladovou metodou má snahu se přibližovat obvyklým jednotkovým cenám a i k cenám zjištěným porovnávacím způsobem (vyhláškovým). Patrnější rozdíl byl zaznamenán především u rodinných domů, které měly výrazněji větší obestavený prostor. Jednotková cena nákladově určených cen se velmi přiblížila ostatním jednotkovým cenám.

Při srovnání obvyklých cen s cenami zjištěnými porovnávací metodou (vyhláškovou) může být konstatováno, že tyto ceny měly snahu se k sobě velmi přibližovat. I v tomto případě byly ceny zjištěné dle cenového předpisu o něco vyšší než ceny obvyklé, průměrně o 12 %. Z grafu č. 2, který porovnává jednotkové ceny, je jasně viditelné, že cenové rozmezí porovnávaných metod se vzájemně prolíná.

Z provedeného porovnání je tedy patrné, že ceny zjišťované dle cenového předpisu se mají snahu přibližovat cenám obvyklým. Nákladová metoda je nejstarší metodou, která se především soustřeďuje na technický stav. Tvůrci cenového předpisu se snaží, aby i tato metoda se co nejvíce blížila k cenám obvyklým a to prostřednictvím koeficientu prodejnosti. Tento koeficient se začal stanovovat pomocí porovnání cen sjednaných v kupních smlouvách a cen zjištěných podle vyhlášky, je stanovován zpětně. Koeficient prodejnosti byl „*vůbec poprvé v oceňovacím předpisu použit od vyhlášky č. 279/1997 Sb., a to pomocí porovnání cen sjednaných v kupních smlouvách a cen zjištěných podle předchozí vyhlášky č. 178/1994 Sb. (provedena byla úprava na stejnou cenovou úroveň).* [4, str. 149] *Koeficient vyjadřuje, kolikrát dražší či levněji se nemovitost prodává oproti nákladům na její pořízení (u staveb sníženým o přiměřené opotřebení, odpovídající technickému stavu. Při ocenění podle předpisu koeficient vyjadřuje kolikrát dráže či levněji se nemovitost prodává oproti ceně, zjištěné nákladovým způsobem za použití předchozích koeficientů.* [1, str. 203]

Porovnávací metoda (vyhlášková) byla pro ocenění rodinných domů implementována do vyhlášky č. 3/2008 Sb., platné od 1. 1. 2008. Jde tedy o relativně novou metodu, při jejíž tvorbě se tvůrci snažili také co nejvíce přibližovat cenám obvyklým. Metoda zohledňuje trh, polohu, typ konstrukce a vybavení. Jednotlivé indexy, které v sobě tato metoda zahrnuje, jsou získány statistickým vyhodnocením. Dochází zde k porovnávání etalonu s oceňovaným rodinným domem.

Další porovnání, které bylo úkolem této práce, bylo porovnání cen časových s cenami obvyklými. Ceny časové se nejvíce blížily k úrovním cen obvyklým. Při zjišťování cen obvyklých byla hlavním hlediskem výše nákladů na pořízení rodinného domu. Při porovnání celkových cen byly ceny časové vyšší průměrně o 5,7 %. Jednotkové ceny měly stejné rozmezí, zde nebyly žádné viditelné rozdíly. Cena časová především vyjadřuje náklady, které by musely být vynaloženy na pořízení rodinného domu v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. [4, str. 48].

10.1 Zohlednění vybraného aspektu „pracovní příležitosti“

Vybraný aspekt je zohledněn v porovnávací metodě (vyhláškové). Pracovní příležitosti budou zohledňovány v již popisovaných lokalitách Svatoslav, Braníškov, Deblín a Přibyslavice, které se nacházejí v okolí Tišnovska. Popisované lokality se nacházejí mezi městy Tišnov, Kuřim, Velká Bíteš. Tato města velmi hojně podporují rozvoj průmyslu. Svá sídla zde našly nemalé nadnárodní společnosti, které poskytují zaměstnání mnoha lidem. Zaměstnanost v popisovaných lokalitách je tedy výborná. Problém nečiní ani vzdálenost dojíždění do zaměstnání ani dopravní spojení. Možnosti pracovních míst jsou různorodé. Své uplatnění může najít kdokoliv.

Průměrný cenový podíl aspektu pracovních příležitostí bude vyjádřen z cen zjištěných porovnávací metodou (vyhláškovou). Všechny ceny rodinných domů v sobě zahrnují maximální hodnotu, která je uvedena ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Maximální hodnota, kterou udává vyhláška je 0,06, která se pak sečte ještě s dalšími hodnotami ke konstantě 1. Aby bylo dosaženo určitého výsledku, bude uvažováno, že pracovní příležitosti v obci ani v okolí nejsou, tudíž budeme hodnotu 0,06 odečítat. Bude tedy do vzorce indexu polohy dosazena hodnota, kterou udává vyhláška v případech, kdy by se opravdu jednalo o lokalitu, kde by pracovní příležitosti nebyly. Následně bude provedeno porovnání mezi již zjištěnými cenami, kde hodnota pracovních příležitostí dosahuje maxima a mezi cenami, kde naopak hodnota dosahuje minima.

Tabulka č. 8 Vyjádření procentního podílu aspektu „pracovních příležitostí“

	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Procentní rozdíl %
	S maximální hodnotou aspektu „pracovní příležitostí“	S minimální hodnotou aspektu „pracovní příležitostí“	
	Příloha č. 3 a 4	Příloha č. 5	
RD č. 1	8 500 068	7 701 614	10,37
RD č. 2	3 908 411	3 704 493	5,5
RD č. 3	3 113 080	2 935 189	6,06
RD č. 4	2 519 544	2 363 696	6,59
RD č. 5	4 527 208	4 288 933	5,56
RD č. 6	3 251 082	3 065 305	6,06
RD č. 7	2 466 521	2 324 085	6,13
RD č. 8	3 641 187	3 433 120	6,06
RD č. 9	1 911 820	1 794 122	5,56
Průměrný rozdíl			5,45

Z výpočtů vyplynulo, že aspekt „pracovní příležitosti“ tvoří asi 5,5 % ceny, ve které není zahrnuta cena pozemků. Pokud by v lokalitách, kde jsou situovány oceňované rodinné domy, by se použila nejnepříznivější hodnota znaku, celková cena zjištěná porovnávací metodou (vyhláškovou) by byla o 5,5 % nižší. Jde o rozdíl, který má na cenu opět minimální vliv.

V tomto případě by se to projevilo snížením ceny o 5,5 %, ovšem lokality Svatoslav, Deblín, Braniškov a Přibyslavice jsou vesnice, které jsou velmi výhodně situovány k městu Brnu, vzdálenost těchto vesnic od Brna je cca 35 km. Dopravní spojení je rovněž velmi dobré.

Výše popisovaný aspekt byl upraven ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., která se vztahovala k roku 2009. K roku 2010 proběhla novelizace této vyhlášky a byly provedeny určité změny. Změna proběhla i u vybraného aspektu „pracovní příležitosti“, který byl nahrazen „nezaměstnaností“.

Pokud by měl být použit aspekt „nezaměstnanost“ celková cena zjištěná porovnávací metodou (vyhláškovou) by se výrazněji nezměnila. Při použití nejnižší hodnoty znaku, by došlo k maximálnímu snížení ceny o 5,5 % rovněž jako u aspektu „pracovní příležitosti“, neboť uvedené znaky se neliší v hodnotách, změna je především ve znaku, který má být zjišťován, ale i tyto znaky spolu velmi úzce korespondují. Nezaměstnanost oproti roku 2008 se zvýšila. Celková nezaměstnanost v okrese Brno – venkov v roce 2008 činila 4,4 % a v roce 2009 v I. pololetí 6,4 % a v II. pololetí se nezaměstnanost vyšplhala až na 8,17 %. Pro rok 2010 jsou informace o vývoji nezaměstnanosti následující. Nezaměstnanost v okrese Brno – venkov činí 8,78 % a pro Jihomoravský kraj 11,10 %. Ve všech popisovaných lokalitách je tedy nezaměstnanost nižší, než je průměr nezaměstnanosti v kraji pro rok 2010. Kromě

obce Přibyslavice, zde byl průměr překročen, byla by tedy použita při výpočtu porovnávací metody (vyhláškové) nejnižší hodnota znaku, který je uveden ve vyhlášce. Důvodem, který vedl k takovému nárůstu nezaměstnanosti, byla probíhající hospodářská krize, která značně zasáhla průmysl v ČR. Výjimkou tedy nemohlo být ani Tišnovsko, které je průmyslovým regionem. Dříve patřilo k oblastem s nižší mírou nezaměstnanosti. Na trh práce kladně působil počet větších zaměstnavatelů a dobré dopravní spojení s městem Brnem. [27]

Tabulka č. 9: Nezaměst. v obcích a mikroregionech v okrese Brno – venkov, březen 2010

Obec	Míra nezaměstnanosti v %
Braníškov	5,0
Deblín	10,3
Přibyslavice	21,0
Svatoslav	10,3

Při těchto zjištěných hodnotách by bylo jisté, že nejnepříznivější hodnota znaku „nezaměstnanost“ by byla použita pouze u obce Přibyslavice. Cena by tedy byla průměrně o 5,5 % nižší díky negativnímu vlivu nezaměstnanosti. Jde tedy o minimální vliv na celkovou zjištěnou cenu.

Závěr

Teoretická část diplomové práce je zaměřena především na problematiku, která poskytuje informace o oceňování majetku v takovém rozsahu, aby bylo možné provést praktickou část diplomové práce. Plynule z teoretické části bylo navázáno na část praktickou, která se zabývá především výpočtem cen rodinných domů a následným vyhodnocením a porovnáním.

Praktická část diplomové práce začíná popisem lokalit, ve kterých jsou vybrané rodinné domy postaveny. Jedná se o vesnice Braníškov, Deblín, Svatoslav a Přibyslavice, tyto lokality se nacházejí v blízkém okolí města Tišnov. Následně byla vytvořena databáze nemovitostí, která je sestavena z podobných rodinných domů postavených ve srovnatelných lokalitách a byl proveden popis jednotlivých vybraných rodinných domů v potřebném rozsahu.

Rodinné domy byly oceněny vybranými metodami. Celkové ceny byly prvotně zjišťovány bez ceny pozemků, ale aby mohlo dojít k porovnání i s cenami zjištěnými metodou porovnávací (nevyhláškovou) musela být ještě zjištěna cena pozemků, která byla následně přičtena k cenám získaným nákladovou metodou, porovnávací metodou (vyhláškovou) a k ceně časové. Obvyklé ceny byly zjištěny prostřednictvím porovnávací metody (nevyhláškové), protože tyto ceny se velmi blížily cenám obvyklým. Protože obestavené prostory rodinných domů byly různě velké, byly ještě dopočteny jednotkové ceny rodinných domů. Aby jednotkové ceny mohly být vypočítány, musel být zjištěn průměrný procentní podíl pozemků na celkových cenách. Protože obvyklá cena, která byla získána prostřednictvím porovnávací metody (nevyhláškové) neobsahovala samostatnou cenu pozemku. Dospěla jsem k závěru, že cena pozemků v tomto případě tvoří 1 – 5 % celkové ceny rodinného domu v. Jde o částku, která má na celkovou cenu minimální vliv. Proto jsem jednotkové ceny rodinných domů zjišťovala z celkových cen, ve kterých byly tedy zahrnuty i pozemky.

Úkolem diplomové práce bylo provést porovnání cen zjištěných podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou. Porovnáním těchto cen, jsem dospěla k závěru, že ceny zjištěné nákladovým způsobem byly průměrně vyšší o 30 – 32 %. Při porovnání jednotkových cen se rozdíly podstatně zmírnily a to především u rodinných domů, které měly větší obestavený prostor. Zde již bylo prokazatelné, že jednotková cena zjištěná nákladovou metodou má snahu se přibližovat obvyklým

jednotkovým cenám a i k cenám zjištěným porovnávacím způsobem (vyhláškovým). Viditelnější rozdíl byl zaznamenán především u větších rodinných domů. Nákladová metoda je nejstarší metodou z vybraných metod, která se především soustřeďuje na technický stav. Tvůrci cenového předpisu se snaží, aby i tato metoda se co nejvíce blížila cenám obvyklým. Nákladová metoda má tedy snahu se blížit a to prostřednictvím použití koeficientu prodejnosti, který byl v oceňovacím předpisu použit od vyhlášky č. 279/1997 Sb.

Při srovnání obvyklých cen s cenami zjištěnými porovnávací metodou (vyhláškovou), může být konstatováno, že tyto ceny měly snahu se k sobě velmi přibližovat. Ovšem i v tomto případě byly ceny zjištěné dle cenového předpisu vyšší průměrně tedy o 12 %. Cenové rozmezí jednotkových cen bylo velmi podobné. Je zde tedy potvrzena snaha tvůrců cenového předpisu, aby se ceny zjišťované prostřednictvím vyhlášky přiblížily cenám obvyklým. Porovnávací metoda (vyhlášková) je oproti nákladové metodě novou metodou, která pro oceňování RD byla do cenového předpisu vložena 1. 1. 2008. Soustřeďuje se především na trh, polohu, stav a vybavení konstrukcí.

Ceny časové se nejvíce přibližovaly cenám obvyklým. Při zjišťování cen obvyklých bylo hlavním hlediskem výše nákladů na pořízení rodinného domu. Při porovnání celkových cen byly ceny časové vyšší průměrně o 5,7 %. Jednotkové ceny měly stejné cenové rozmezí, nebyly zde žádné viditelné rozdíly. Cena časová tedy především vyjadřuje náklady, které by musely být vynaloženy na pořízení rodinného domu v místě ocenění, a podle jeho stavu ke dni ocenění. [4, str. 48]

Závěrem bych tedy mohla říci, že ceny zjišťované dle cenového předpisu nejsou výrazně odlišné od cen obvyklých. Pro zvolenou lokalitu, která není tak atraktivní jakou jsou městské lokality, je nejdůležitějším znakem především technický stav rodinného domu a opotřebení, což bylo potvrzeno tím, že obvyklým cenám rodinných domů se nejvíce přibližovaly ceny časové.

Dílčím úkolem diplomové práce bylo zohlednění vybraného aspektu „pracovních příležitostí.“ Popisované lokality Braniškov, Deblín, Svatoslav a Přibyslavice se nacházejí v blízkosti průmyslových měst Tišnova, Velké Bíteše a Kuřimi, ve kterých jsou velmi příznivé pracovní příležitosti. Tento znak jsem zohledňovala u cen zjištěných porovnávací metodou (vyhláškovou) tím, že jsem mu přidělila nejnepříznivější možnou hodnotu. Výsledným zjištěním bylo, že pokud by ve vybraných lokalitách nebyly pracovní

příležitosti žádné, celková cena nemovitosti by byla nižší o 5,5 %, což je částka, která má minimální vliv na celkovou cenu. I kdyby nastala tato situace, že by v okolí zmiňovaných lokalit byly pracovní příležitosti velmi mizivé, vesnice se nacházejí v relativní blízkosti Brna, kde je opět dostatečný počet pracovních příležitostí. Vzdálenost je přibližně 35 km s velmi dobrým dopravním spojením, V lednu roku 2010 došlo k novelizaci vyhlášky č. 3/2008 Sb. a znak „pracovní příležitosti“ byl nahrazen znakem „nezaměstnanost“. Nezaměstnanost oproti roku 2008 v letech 2009 a 2010 výrazněji vzrostla důsledkem probíhající světové hospodářské krize. V tomto případě by se cena nemovitostí nezměnila v obcích Braniškov, Deblín a Svatoslav. Zde je nezaměstnanost menší, než je průměrná nezaměstnanost kraje. Ovšem cena rodinného domu by byla nižší v obci Přibyslavice, neboť nezaměstnanost zde dosáhla hodnoty vyšší než je průměrná nezaměstnanost v kraji.

Použitá literatura

- [1] BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. A KOLEKTIV *Úvod do soudního znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [3] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2009*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 301 s. ISBN 978-80-7204-615-7.
- [4] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. 7.vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [5] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. 8.vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [6] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. 173s. ISBN 80-245-0947-4.
- [7] KLEDUS, M., ŠEREDA, M. *Přehled právních předpisů pro oceňování nemovitostí*. Ostrava: Expert, 1996. 273 s. ISBN 261-003-944-8.
- [8] ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: n Bankovní institut vysoká škola, 2007. 74 s. ISBN 978-80-7265-113-9.
- [9] SLOVENSKÁ ASOCIACIA EKONOMICKÝCH ZNALCOV *Mezinárodní ohodnocovací standard*. Bratislava, 2003. 526 s. ISBN 80-969-248-5-0.

Právní předpisy

- [10] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 40/1960 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- [13] Zákon č. 344/1992 Sb., katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

- [15] PEŠEK, Jan. *Studijní databáze cen nemovitostí: Výnosová hodnota*. 2008 [cit. 2010-01-10]. Dostupné z:
<<http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=1ca308591063c293ccad7a9467e27c38&clanek=28&PHPSESSID=1ca308591063c293ccad7a9467e27c38>>.
- [16] JAKEŠOVÁ, Dana. *Bydlení iDnes.cz Odhady ceny domu se často liší*. *MF Dnes* [online]. 26. 03. 2004, 1/04, [cit. 2010-01-20]. Dostupný z:
<http://bydleni.idnes.cz/odhady-ceny-domu-se-casto-lisi-dkg-/stavba.asp?c=A040325_121543_rodinne_domy_pet>.
- [17] *Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců* [online]. 2003-2008 [cit. 2010-02-11]. Dostupné z:
<<http://www.ckom.cz/index.php/cs/profese-odhadce>>.
- [18] RECHTORIKOVÁ, Lucie . *Oceňování nemovitostí* [online]. 2007/2008. 62 s. Bakalářská práce. Masarykova univerzita Brno. Dostupné z:
<<http://is.muni.cz/tema/?issexpar=1&isshlret=oce%C5%88ov%C3%A1n%C3%AD+ne%20movitost%C3%AD&isssubm=Najdi&isshlv=tthesis&issuco=>>>.
- [19] *Obec Deblín* [online]. 2006-2009 [cit. 2010-05-10]. Dostupné z:
<<http://www.deblin.cz/page.yhtml?id=65>>.
- [20] *Hypoindex.cz : Realitní makléř* [online]. JERMÁŘ, Petr, 8. 10. 2009 [cit. 2010-05-10] *Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven*. Dostupné z:
<<http://www.hypoindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>>.
- [21] *Mojereality.com : Oceňování nemovitostí: Přednost mají tržní ceny* [online]. 15-02-2005 [cit. 2010-05-10]. Realitní infoservis. Dostupné z:
<<http://www.mojereality.com/showthread.php?s=31a6085f1230396f4ea89200da2abcd&threadid=237>>.
- [22] *MPSV.CZ: Zaměstnanost* [online]. Ministerstvo práce a sociálních věcí, Kadlecová, Iva, 2010 [cit. 2010-04-26]. Dostupné z:

<<http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz>>.

- [23] *Braníškov oficiální webové stránky* [online]. 2001 [cit. 2010-05-10]. Slovo úvodem. Dostupné z:

<<http://www.braniskov.cz/>>.

- [24] *Obec Svatoslav* [online]. 2006 [cit. 2010-05-10]. Svatoslav. Dostupné z:

<<http://svatoslav.cz/>>.

- [25] *Integrovaný portál MPSV : Zpráva o situaci na trhu práce v okrese Brno – venkov v I. pololetí* [online]. červenec/srpen 2009 [cit. 2010-05-3]. Dostupné z:

<http://portal.mpsv.cz/sz/local/bo_info/bo_trhprace/bo_zpravy>.

- [26] *Komora soudních znalců ČR* [online]. 2000 [cit. 2010-03-10]. Podmínky členství. Dostupné z:

<<http://znalci-komora.org/podminky.html>>.

- [27] *Integrovaný portál MPSV : Nezaměstnanost v obcích a mikroregionech (od 1. 1. 2005) v okrese Brno-venkov za duben 2010* [online]. duben 2010 [cit. 2010-05-10]. Statistiky zaměstnanosti z územního hlediska. Dostupné z:

<http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?_piref37_240429_37_240428_240428.statse=2000000000011&_piref37_240429_37_240428_240428.statsk=2000000000013&_piref37_240429_37_240428_240428.send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.stat=2000000000053&_piref37_240429_37_240428_240428.obdobi=D&_piref37_240429_37_240428_240428.rok=2010&_piref37_240429_37_240428_240428.uzemi=105000&ok=Vybrat>.

- [28] ANSORGE, Jiří . *Seminární práce na téma Mezinárodní oceňovací organizace* [online]. 30.12.2007 [cit. 2010-01-22]. Osobní stránky Jirky A. Dostupné z WWW:

<<http://lide.uhk.cz/fim/student/ansorji1/ebton.html>>.

Seznam schémat, grafů a tabulek

Seznam schémat

Schéma. č. 1 – Schéma používaných metod oceňování [zdroj 20]	31
--	----

Seznam tabulek

Tabulka. č. 1: Hierarchie a formát standardů [9, str. 38].....	20
Tabulka č. 2: Rekapitulace zjištěných cen.....	58
Tabulka č. 3: Rekapitulace cen rodinných domů vč. pozemků	60
Tabulka č. 4: Porovnání nákladových cen s ostatními zjištěnými cenami	61
Tabulka č. 5: Porovnání ceny obvyklé s ostatními zjištěnými cenami.....	62
Tabulka č. 6: Zjištění cenového podílu pozemků na ceně rodinných domů	63
Tabulka č. 7: Jednotkové ceny za 1m ³ rodinných domů	64
Tabulka č. 8 Vyjádření procentního podílu aspektu „pracovních příležitostí“	67
Tabulka č. 9: Nezaměst. v obcích a mikroreg. v okrese Brno – venkov, březen 2010	69

Seznam grafů

Graf č. 1. Grafické vyjádření zjištěných celkových cen rodinných domů	60
Graf č. 2. Porovnání jednotkových cen	65

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Obestavený prostor rodinných domů**Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 2 Výpočet nákladové metody dle vyhlášky 3/2008 Sb. **Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 3. Porovnávací metoda (vyhlášková) - index trhu..... **Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 4 Porovnávací metoda (vyhlášková) - indexy polohy, konstrukce a vybavení.
.....**Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 5 Porovnávací metoda (nevyhlášková)**Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 6 Výpočet ceny pozemků**Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 7 Výpisy z katastru nemovitostí**Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 8 Projektové dokumentace rodinných domů...**Chyba! Záložka není definována.**
- Příloha č. 9 Mapa s vyznačenými pracovními příležitostmi **Chyba! Záložka není definována.**

