



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RODINNÝ DŮM V LITOMYŠLI A OKOLÍ

COMPARISON OF SELETED METHODS OF VALUATION OF FAMILY HOUSE-TYPE REAL  
ESTATE IN LITOMYŠL AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

BC. MONIKA PLCHOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2010

Zadání VŠKP - Zde bude vloženo zadání.



## **Abstrakt**

Diplomová práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění nemovitosti typu rodinný dům v Litomyšli a okolí“ si klade za cíl popsat používané metody oceňování nemovitostí a u vybraných metod provést jejich porovnání. V praktické části se zaměřuje na ocenění vybraných rodinných domů nákladovou metodou, porovnávací metodou (vyhláškovou), porovnávací metodou (nevyhláškovou), cenou obvyklou a časovou. V závěru práce je stanoveno, jak cenu rodinných domů, zjištěnou porovnávací metodou (vyhláškovou), ovlivňuje aspekt „pracovní příležitosti“.

## **Klíčová slova**

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

## **Abstract**

Diploma Thesis "Comparison of selected methods of valuation of a family house - type estates in Litomyšl and it's surroundings" describes the way of assesing, compares these methods and recognises the difference between them. The practical part is especially focused on assesing of choosen family houses by the cost approach, comparative public notice, comparative non-promulgation, standard price and price at present time. At the end of diploma thesis there is provided how much the aspect of job opportunities influences the price of family houses, which was counted by the comparison method.

## **Keywords**

Family hause, price, comparativ public notis, comparativ non-promulgation method, cost approach, standart price, price at present time.

## **Bibliografická citace**

PLCHOVÁ, M. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v Litomyšli a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 190 s., 116 s. př. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

## **Prohlášení**

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

V Brně dne 24. 5. 2011

.....

Bc. Monika Plchová

## **Poděkování**

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové a Ing. Veronice Šebkové za cenné připomínky, odborné rady a vedení.

## Obsah

ÚVOD.....	10
ZÁKLADNÍ POJMY .....	12
1.1 Nemovitost .....	12
1.2 Rodinný dům .....	12
1.3 Parcela .....	12
1.4 Pozemek .....	12
1.5 Stavba .....	12
1.6 Cena a hodnota .....	13
1.6.1 Cena.....	13
1.6.2 Hodnota .....	14
2 ZNALCI, ODHADCI A ZNALECKÉ ÚSTAVY .....	15
2.1 Znalec a znalecká činnost.....	15
2.1.1 Jmenování a odvolání znalce.....	15
2.1.2 Znalecký posudek.....	16
2.1.3 Znalecké ústavy.....	17
2.1.4 Vývoj legislativy.....	17
2.2 Odhadce .....	18
2.3 Instituce působící v oceňování .....	19
2.3.1 Instituce působící v České republice .....	19
2.3.2 Nejvýznamnější mezinárodní instituce .....	20
3 VYBRANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ .....	21
3.1 Ocenění podle cenového předpisu .....	21
3.1.1 Ocenění nákladovým způsobem.....	22
3.1.2 Ocenění porovnávacím způsobem .....	25
3.1.3 Ocenění kombinací výnosového a nákladového způsobu.....	26



3.2	Tržní Metody ocenění.....	27
3.2.1	Porovnávací metoda (nevyhláškovaná).....	27
3.2.2	Výnosová metoda.....	28
3.2.3	Nákladová metoda.....	29
4	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ.....	32
4.1	porovnávací metoda vyhláškovaná a nevyhláškovaná.....	32
4.2	nákladová metoda (podle cenového předpisu) a porovnávací metoda (vyhláškovaná).....	32
4.3	Cena časová a cena obvyklá.....	33
5	OCENĚNÍ POZEMKŮ.....	34
5.1	Ocenění pozemků podle cenového předpisu.....	34
5.2	Neageliho metoda třídy polohy.....	35
6	REALITNÍ TRH V LITOMYŠLI A OKOLÍ.....	36
6.1	Tvorba databáze rodinných domů.....	36
6.1.1	Databáze.....	37
7	POPIS VYBRANÝCH LOKALIT A RODINNÝCH DOMŮ.....	42
7.1	Popis lokalit.....	42
7.1.1	Litomyšl.....	42
7.1.2	Vysoké Mýto.....	43
7.1.3	Dolní Újezd.....	44
7.1.4	Morašice.....	45
7.2	Popis oceňovaných rodinných domů.....	46
7.2.1	Rodinný dům č. 1.....	46
7.2.2	Rodinný dům č. 2.....	48
7.2.3	Rodinný dům č. 3.....	49
7.2.4	Rodinný dům č. 4.....	50
7.2.5	Rodinný dům č. 5.....	51
7.2.6	Rodinný dům č. 6.....	52

7.2.7	<i>Rodinný dům č. 7</i> .....	53
7.2.8	<i>Rodinný dům č. 8</i> .....	54
7.2.9	<i>Rodinný dům č. 9</i> .....	55
7.2.10	<i>Rodinný dům č. 10</i> .....	57
8	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ .....	58
8.1	Vliv vybraného aspektu „pracovní příležitosti“ .....	65
	ZÁVĚR .....	68
	POUŽITÁ LITERATURA .....	70
	SEZNAM PŘÍLOH .....	72
	SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ, SCHÉMÁT A GRAFŮ .....	73
	PŘÍLOHY .....	75

# ÚVOD

Oceňování je činnost, která se provádí za účelem zjištění hodnoty dané stavby nebo pozemku. Provádí se pro účely orgánů státní správy nebo fyzických a právnických osob v souvislosti s právními úkony. Metodika oceňování souvisí s příslušnými právními předpisy. Oceňováním se zabývají dva druhy odborníků – odhadci a znalci. Náplň jejich práce je rozdílná a řídí se jinými zákonitostmi. V praxi je však běžné, že se činnost znalce, prolíná s profesí odhadce.

Tato práce se zabývá oceněním 10 vybraných rodinných domů v Litomyšli a okolí. V první části práce je teoreticky popsána problematika související s oceňováním. V druhé (praktické) části jsou popsány vybrané lokality, rodinné domy a shrnuty výsledky samotného ocenění. V přílohách této práce se nacházejí všechny výpočty, které byly v souvislosti s oceněním provedeny.

První kapitola této práce se zabývá vymezením základních pojmů, které s oceňováním souvisejí, jako je rodinný dům, stavba, pozemek cena a hodnota.

Druhá kapitola se věnuje znalecké činnosti a oceňování z pohledu jejich významu. Dále popisuje činnost odhadce, znalce a znaleckých ústavů.

Kapitola tři a čtyři se zabývá metodami ocenění nemovitostí zaměřené na rodinné domy a pozemky. Třetí kapitola je rozdělena na dvě hlavní části a jsou v ní popsány vybrané způsoby ocenění. První část objasňuje stanovení ceny podle cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (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 (prováděcí vyhláška). Jsou zde popsány metody nákladová, porovnávací a kombinace nákladové a výnosové metody. Druhá část charakterizuje stanovení hodnoty pomocí tržního ocenění. Metody nejsou součástí žádného předpisu, jsou odrazem skutečného stavu v daném segmentu trhu. Ve čtvrté kapitole jsou pak vybrané způsoby ocenění mezi sebou porovnány.

Pátá kapitola popisuje ocenění pozemků podle cenového předpisu (zákon o oceňování a prováděcí vyhláška) a Neageliho metodou třídy polohy.

Šestou kapitolou začíná praktická část této diplomové práce. Je zde popsán realitní trh ve vybrané lokalitě Litomyšl a okolí a dále obsahuje sestavenou databázi rodinných domů, na jejímž základě byla stanovena cena obvyklá.

Sedmá kapitola popisuje vybrané lokality a rodinné domy. Vybranými lokalitami jsou města Litomyšl a Vysoké Mýto a vesnice Důlní Újezd a Morašice. Ke každému z 10 vybraných rodinných domů náleží jeho detailní popis, především z hlediska konstrukce a vybavení.

V osmé kapitole budou shrnuty a zhodnoceny výsledky ocenění, které budou vypočteny metodou nákladovou (dle oceňovacího předpisu), porovnávací (vyhláškovou), porovnávací (nevyhláškovou), cenou obvyklou a cenou časovou. Dále budou stanoveny ceny pozemků, které jsou s rodinnými domy v jednotném funkčním celku. Na závěr bude stanoveno, jak cenu nemovitosti zjištěnou porovnávací metodou (vyhláškovou) ovlivňuje vybraný aspekt „pracovní příležitosti“.

# ZÁKLADNÍ POJMY

V následující kapitole jsou charakterizovány pojmy, které jsou v této práci používány a souvisejí s problematikou oceňování.

## 1.1 NEMOVITOST

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) definuje: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ [4]

## 1.2 RODINNÝ DŮM

Ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území je uvedeno, že stavbou pro bydlení se rozumí „*rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“ [20]

## 1.3 PARCELA

V zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) je stanoveno, že: „*Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen a označen parcelním číslem.*“ [5]

## 1.4 POZEMEK

Pro účely katastrálního zákona je „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí území správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“

## 1.5 STAVBA

Stavbou se podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) 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 reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ [5]

Jak je zřejmé z definice pojmu „nemovitost“, o stavbách se zmiňuje i občanský zákoník, jeho přesnou definici však neuvádí. Občanský zákoník uvádí, že stavba není součástí pozemku, což může komplikovat i jejich ocenění. Tato situace je ve světě unikátem. O nápravu by se měl postarat nový občanský zákoník.<sup>1</sup> Majetkové vztahy budou upravovány prostřednictvím předkupního práva takto dotčených nemovitostí (pozemku nebo stavby). Majitelé však tohoto práva nemusí využít, což znamená, že náprava takových majetkových vztahů může trvat i několik desítek let. [6]

## **1.6 CENA A HODNOTA**

### **1.6.1 Cena**

Obecně se cena vyjadřuje jako částka skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená za určitou věc nebo službu. [8, str. 46] V oceňování existuje několik druhů cen, které se vztahují k metodě jejich získávání. Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách definuje cenu takto: *„Cena je peněžní částka a) sjednaná při nákupu nebo prodeji zboží b) jištěná podle zvláštního předpisu.*“ [7]

#### ***Cena zjištěná***

Cena zjištěná je cena podle zvláštního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“). Je nazývána také cenou administrativní nebo úřední. [8, str. 47]

#### ***Cena obvyklá***

Cena obvyklá je nazývána též cena tržní nebo obecná. Vyjadřuje cenu, za kterou je možno pořídit věc v daném místě a čase. Zákon o oceňování majetku stanovuje: *„Majetek a služka se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny*

---

<sup>1</sup> Zásadu, že stavba je součástí pozemku upravoval již za Rakouska Uherska občanský zákoník z roku 1811. U nás tato zásada přetrvávala do roku 1950, v Rakousku platí do dnes.

*okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítání vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [9]*

### ***Cena reprodukční***

*Cena reprodukční „je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ [8, str. 51].*

### ***Další používané ceny***

*Základní cena (značená ZC) je jednotková cena stanovená předpisem pro objekt standardního provedení. Základní cena upravená (značená ZCU) je jednotková cena získaná ze základní ceny úpravou např. koeficientů, srážek, přírážek apod. [8, str. 54]*

## **1.6.2 Hodnota**

*Hodnota na rozdíl od ceny nevyjadřuje skutečně cenu zaplacenou. Odráží užitek a prospěch vlastníka daného zboží nebo služby. Znázorňuje tedy vztah mezi zbožím či službou a kupujícím a prodávajícím, který je vyjádřen v penězích. [8, str. 47]*

### ***Věcná hodnota***

*Věcná hodnota „je reprodukční cena, 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.“ [16, str. 76] Je nazývána také časovou cenou. Podle zákona o oceňování majetku se zjistí nákladovou metodou.*

## 2 ZNALCI, ODHADCI A ZNALECKÉ ÚSTAVY

V současnosti se setkáváme se dvěma druhy odborníků, kteří působí v oceňování – odhadce a znalec. V následující kapitole je vysvětlena jejich činnost, poukázáno na rozdíly a nastíněn problém s vývojem legislativy.

### 2.1 ZNALEC A ZNALECKÁ ČINNOST

Znalec je kvalifikovaný odborník, který je po prokázání znalostí v oboru jmenován do funkce podle zvláštních předpisů. V oboru ekonomika – ceny a odhady, kam patří oceňování nemovitého majetku, lze znalce považovat za nejkvalifikovanější osobu.

Náplní činnosti znalce je zpracovávání znaleckých posudků pro soud a státní orgány, opatřených kulatým razítkem se státním znakem, evidovaných ve znaleckém deníku. Znalec ve své práci zohledňuje svůj nezávislý a objektivní názor s využitím všech svých odborných znalostí, podkladů, technických možností a dostupných údajů. Vedle činnosti pro soud a státní orgány může být znalec požádán o vypracování znaleckého posudku občanem nebo organizací. V takové situaci se musí jednat o posuzování v souvislosti se zamýšleným právním úkonem, jinak se nejedná o znaleckou činnost. [12]

Znalecká činnost je ošetřena především zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále jen „zákon o znalcích a tlumočnících“) a vyhláškou č. 37/1967 Sb. k provedení tohoto zákona, dalšími vyhláškami a směrnicemi Ministerstva spravedlnosti a znalecké standardy.

#### 2.1.1 Jmenování a odvolání znalce

Do funkce znalce je osoba jmenována ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Jmenování probíhá na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky. Tyto podmínky jsou 4 a vyjmenovává je zákon o znalcích a tlumočnících. [10, str. 13]

*„Jmenovat znalcem nebo tlumočníkem lze toho, kdo:*

- a) je československým státním občanem,*
- b) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působí; především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,*



c) *má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,*

d) *se jmenováním souhlasí.* [11]

Při jmenování osoba skládá znalecký slib, který stvrzuje svým podpisem a obdrží jmenovací listinu, která slouží k objednávce znalecké pečeti. Dále je znalec seznámen se zněním znalecké doložky, obdrží znalecký deník, průkaz znalce a následně je zapsán do seznamu znalců. Ve znaleckém slibu se znalec zavazuje mlčenlivostí o skutečnostech, které se při výkonu své znalecké činnosti dověděl.

Zákon o znalcích a tlumočnících také stanoví 5 důvodů, pro které je možno znalce z jeho funkce odvolat a následně vyškrtnout ze seznamu znalců.

- *Pokud se v dostatečné míře prokáže, že nebyly splněny podmínky pro jmenování nebo tyto podmínky odpadly.*
- *Pokud nastaly skutečnosti, pro které znalec nemůže svoji práci trvale vykonávat.*
- *Znalec přes upozornění neplní své povinnosti.*
- *Pokud organizace, kde je znalec zaměstnán, prokáže, že mu výkon jeho funkce brání v řádném plnění pracovních povinností.*
- *Znalec požádá o své odvolání.* [11]

O odvolání rozhoduje a samotné zproštění funkce vykonává ten, kdo znalce jmenoval. Po doručení rozhodnutí znalec vrátí rozpracované spisy, uzavře znalecký deník a spolu se znaleckou pečetí je odevzdá krajskému soudu nebo Ministerstvu spravedlnosti. Proti odvolání znalce neexistuje žádný opravný prostředek. [10, str. 18]

### **2.1.2 Znalecký posudek**

Náležitosti znaleckého posudku jsou upraveny § 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Znalecký posudek má dvě části. Nález, kde znalec popíše zkoumaný prvek a skutečnosti, ke kterým přihlížel. A posudek, kde jsou uvedeny otázky, které mají být zodpovězeny i s jejich odpověďmi.

Pokud je znalecký posudek v písemné podobě, musí mít formu sešitu opatřeného sešivací šňůrou, připevněnou k zadní straně posudku a přetištěnou znaleckou pečetí. Všechny

strany posudku musí být očíslované. Na závěr musí znalec připojit znaleckou doložku. Pokud podaný znalecký posudek tyto náležitosti nemá, jedná se o posudek vadný.

Vadný se může stát znalecký posudek i z důvodů obsahových náležitostí. Nejdůležitější věc je, aby byl znalecký posudek přezkoumatelný a byly využity všechny zdroje a podklady, které jsou k dispozici. Dále musí být posudek jasný, úplný s přihlédnutím k platným předpisům. Pokud má posudek nějakou vadu, přizve se znalec k vysvětlení nebo doplnění, popřípadě se přizve jiný znalec nebo znalecký ústav. [10, str. 104 - 105]

### **2.1.3 Znalecké ústavy**

Podle zákona o znalcích a tlumočnících mohou znaleckou činnost vykonávat dva druhy ústavů. Prvním jsou ústavy specializované na znaleckou činnost a druhým ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost. Ty mají jinou hlavní náplň, ale v případě, že o to státní orgán požádá, jsou oprávněni podat znalecký posudek. Jsou jimi např. vysoké školy a výzkumné ústavy. Takovým ústavem je např. Ústav soudního inženýrství při Vysokém učení technickém v Brně.

Znalecké ústavy jsou zapsány v seznamu Ministerstva spravedlnosti. Posudky podávají vždy písemně a za jeho správnost a včasnost odpovídá organizace jako celek. V posudku se pouze uvede, kdo v případě potřeby potvrdí před státním orgánem správnost posudku nebo podá potřebná vysvětlení.

### **2.1.4 Vývoj legislativy**

Znalecká činnost se v současné době řídí stále zákonem z roku 1967 a vyhláškou ze stejného roku, která prošla za uplynulou dobu 4 novelami. V posledních letech se stalo téma novelizace zákona o znalcích a tlumočnících hodně diskutované mezi znalci a odbornou veřejností.

Jedním z návrhů novelizace zákona o znalcích a tlumočnících měl zřídit „Komoru soudních znalců“ na principu např. Lékařské komory. Podle dalšího by znalci měli svoji činnost provádět na základě živnostenského zákona. Žádný z mnoha návrhů však nebyl do dnešního dne schválen.

V současné době se novelizace zákona č. 36/1967 SB., prošla Poslaneckou sněmovnou do druhého čtení.

## 2.2 ODHADCE

Odhadce je kvalifikovaný odborník, který má potřebnou způsobilost a zkušenosti provádět oceňovací činnost.

Činnost odhadců je zaměřena především na komerční oceňování a ekonomické posuzování majetku či služeb. Odhadci svoji činnost vykonávají na základě zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Konkrétně se jedná o živnost vázanou a podmínky jejího udělení vypočítává příloha dvě tohoto zákona. Pro oceňování nemovitého majetku je třeba:

*„a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo*

*b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo*

*c) vysokoškolské vzdělání nebo vyšší odborné vzdělání nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou v příslušném oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo*

*d) vysokoškolské vzdělání nebo vyšší odborné vzdělání nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou v příslušném oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo*

*e) vysokoškolské vzdělání nebo vyšší odborné vzdělání nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou v příslušném oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oboru, nebo*

*f) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let praxe v oboru.“ [15]*

Program celoživotního vzdělávání neboli certifikační orgány pro odhadce zahájili svoji činnost v roce 1996. Prvním akreditovaným orgánem byl Bankovní institut, následovala

Česká komora odhadců majetku, nynější Společnost pro certifikaci odhadců majetku, Certifikační orgán VŠE Praha a Ústav soudního inženýrství. [14]

Na závěr této podkapitoly je nutné zdůraznit, jak vyplývá z popisu výše, že činnost znalce a odhadce je jiná. Odhadce nedisponuje takovou mírou odpovědnosti, která by nastala u znalce z provedení nekvalitní činnosti. V tuzemsku není běžné, že každý, kdo splní zákonem předepsané povinnosti, je jmenován.

Základním rozdílem je pro koho oba tyto odborníci svoji práci vykonávají a jaký je výstup jejich činnosti. Odhadce nesmí podat jako konečný výsledek své práce znalecký posudek. Jeho závěry se mohou nazývat např.: odhad, posudek o ceně nemovitosti, ocenění apod. Dále je také nutné si uvědomit, že znalci a odhadci jako skupina nepůsobí vedle sebe, ale vzájemně se prolínají. V praxi je tedy běžné, že znalec vykonává profesi odhadce. [13, str. 14]

## **2.3 INSTITUTE PŮSOBÍCÍ V OCEŇOVÁNÍ**

### **2.3.1 Institute působící v České republice**

V České republice se vyskytuje několik profesních sdružení. Znalci a odhadci se slučují v těchto institucích zcela dobrovolně, ale pokud jsou nějaké takové organizace členem, jsou povinni dodržovat jejich vnitřní předpisy.

Jednou z nich je Asociace znalců a odhadců České republiky (AZO) při Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Asociace je občanským sdružením, které seskupuje soudní znalce a odhadce majetku. Je registrovaná Ministerstvem spravedlnosti České republiky. Zabývá se především neustálým zvyšováním kvalifikace svých členů, pořádá konference, symposia apod. Podílí se také na tvorbě právních předpisů, týkajících se dané problematiky a účastní se i na vydávání časopisu Soudní inženýrství.

Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců (ČKOM) je zájmové, nezávislé a neziskové sdružení podnikatelů v oblasti oceňování. Jejich základním posláním je zvyšování kvalifikace a kvality služeb jejich členů. Dále spolupráce na úrovni státních orgánů a mezinárodních institucí.

Komora soudních znalců je další organizací působící na tomto poli. Sdružuje znalce všech profesí. Hlavní náplní je obhajovat zájmy znalců ve vztahu ke státním orgánům, organizacím a osobám. Dále projednávání návrhů právních předpisů a prosazování etických a morálních zásad znalecké činnosti.

### **2.3.2 Nejvýznamnější mezinárodní instituce**

Jednou z mezinárodních institucí působících v celosvětovém měřítku je International Valuation Standards Committee (dále jen „IVSC“). IVSC je mezinárodním sdružením profesionálních asociací se sídlem v Londýně. Členské organizace jsou vázány jednotnými stanovami. IVSC vydává Mezinárodní oceňovací standardy a uplatňuje je na své členské organizace.

Dalším evropským sdružením odhadců majetku je nezisková organizace The European Group of Valuers Associations (dále jen „TEGoVA“) se sídlem v Bruselu. Zaměřuje se na vědecké a vzdělávací cíle a na formování evropské legislativy. TEGoVA také vydává Evropské oceňovací standardy (European Property Valuation Standards).

### **3 VYBRANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ**

V následující kapitole, jsou popsány vybrané způsoby ocenění. Jelikož se tato práce zabývá v praktické části oceněním rodinných domů, je i tato kapitola tímto směrem zaměřena.

#### **3.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

Cenovým předpisem pro oceňování rodinných domů je, jak už bylo výše zmíněno, zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška. Podle tohoto zákona je možno provést ocenění způsobem nákladovým, porovnávací nebo kombinací nákladového a výnosového ocenění. Metodu výpočtu přesně popisuje zákon o oceňování majetku a odkazuje se na prováděcí vyhlášku.

Trh s nemovitostmi se neustále vyvíjí a každý rodinný dům je jedinečný a působí na něj nespočet faktorů. Tyto činitele však není možno shrnout do jednoduchých postupů, podle kterých by bylo možno ocenění provést. To si však ocenění podle cenového předpisu žádá, a proto cena není odrazem skutečné tržní hodnoty. Jde tedy o cenu uměle vytvořenou. Přesto se však zákon snaží k těmto hodnotám přiblížit pomocí koeficientů, které jsou při stanovení ceny dle cenového předpisu používány. [19, str. 66]

Ocenění podle cenového předpisu slouží především pro účely dědického řízení, jako podklad pro výpočet daně z převodu nemovitostí. Dále je cena podle cenového předpisu využívána pro konkurzní řízení, řízení před státními orgány (např.: pro vypořádání spoluvlastnictví), v některých případech je takto stanovená cena požadována i některými peněžními ústavami (v případě ručení nemovitostí, pojištění apod.). [12, str. 285]

Naproti stanovení ceny podle cenového předpisu stojí tedy ocenění tržním způsobem (kapitola 3.2). Lepší orientaci v problematice pomůže následující schéma.

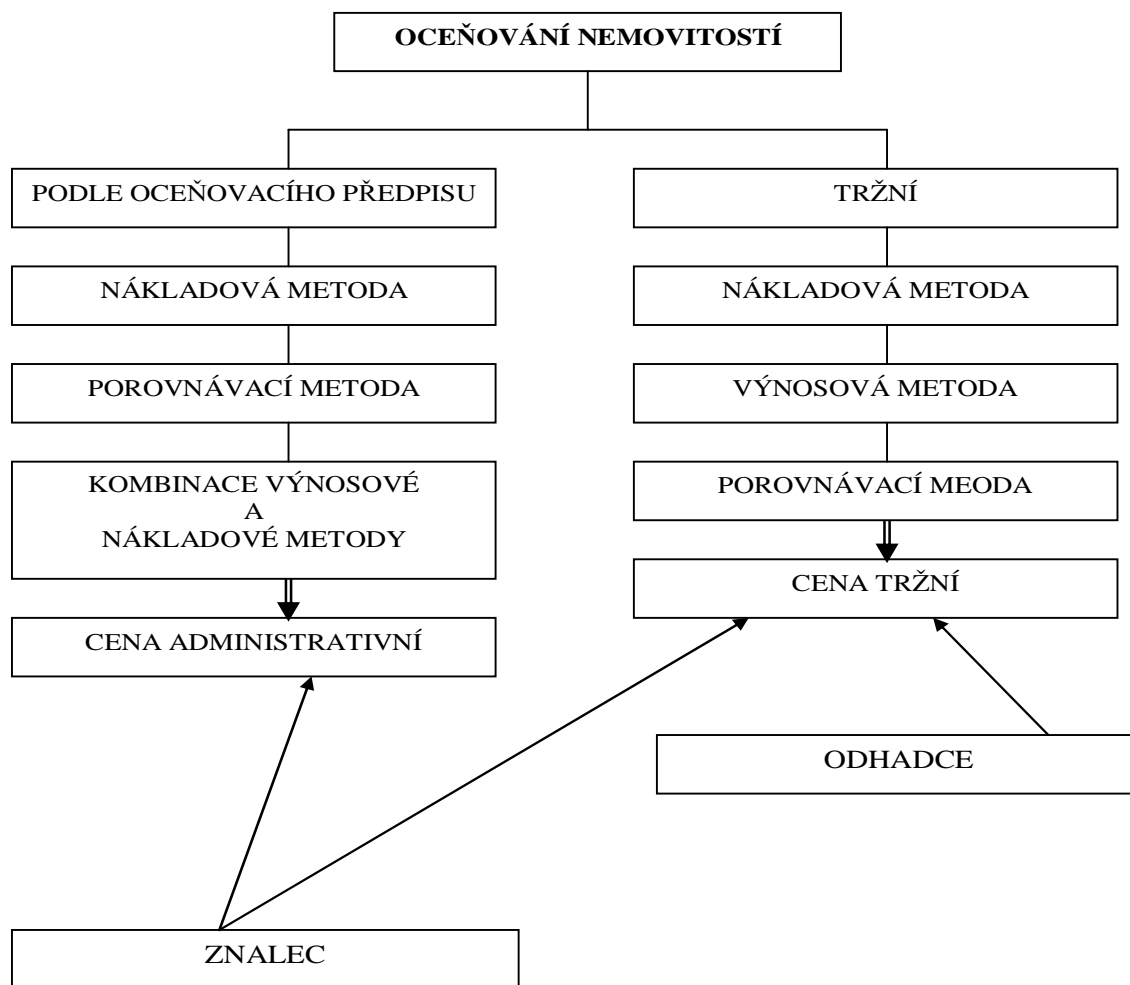


Schéma 1: Přehled metod oceňování, zdroj [13]

### 3.1.1 Ocenění nákladovým způsobem

Tento způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení stejného objektu ocenění v místě, čase a stavu ke dni ocenění. Tato metoda v sobě odráží technickou stránku nemovitosti – konstrukce a vybavení.

Nákladová metoda především ukazuje jakým způsobem a s jakými náklady nemovitost vznikla. Tato hodnota se pak sníží o přiměřené znehodnocení stavby (opotřebení) a další vývoj stavby (životnost). Odráží v sobě nepřímě i ekonomické nedostatky (úprava o koeficienty).

Výpočet ocenění tímto způsobem je velmi pracný. Vyžaduje podrobnou technickou dokumentaci. Pokud není dokumentace shodná se skutečným stavem, ocenění se provede podle skutečného stavu.

Cenový předpis stanovuje, že ocenění nákladovým způsobem se provede podle vzorce:

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

kde je

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena podle přílohy č. 6 vyhlášky,

K<sub>4</sub> koeficient vybavení stavby,

K<sub>5</sub> koeficient polohový podle přílohy č. 14 vyhlášky,

K<sub>i</sub> koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38 vyhlášky,

K<sub>p</sub> koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39 vyhlášky.

Dále se upravená základní cena vynásobí obestavěným prostorem rodinného domu, čímž vznikne cena výchozí. Tato cena se upraví o opotřebení stavby podle návodu uvedeného níže.

#### ***Koeficienty používané při nákladovém ocenění rodinných domů***

Koeficient vybavení K<sub>4</sub> - základní ceny, které jsou upraveny vyhláškou, konkrétně přílohou č. 6, jsou stanoveny pro standardní neboli obvyklé provedení konstrukcí rodinného domu. Stavba se však může odlišovat od daných parametrů. Některé konstrukce mohou být lepší čili nadstandardní, některé naopak horší – podstandardní. Některé z konstrukcí standardního vybavení mohou chybět. [16, str. 155]

Postup výpočtu stanovuje § 5 prováděcí vyhlášky a to podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

kde je

1 a 0,54 konstanta

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

Dále prováděcí vyhláška stanovuje, že „*není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příloze příslušné tabulky (tab. č. 3) přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě*



vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písmeno b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

*Výše koeficientu  $K_4$  je omezena rozpětími 0,8 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění...“ [17]*

Z výše uvedeného vyplývá, že u nadstandardních konstrukcí a vybavení, je k jejich objemovému podílu připočteno 54% (neboli je přičteno 54% ceny k základní ceně za  $m^3$ , kterou se daná konstrukce na základní ceně podílí). Obdobně tomu je u podstandardních konstrukcí a vybavení, kde se naopak 54% odečítá.

Autoři publikace Nemovitosti; Oceňování a právní vztahy se ke koeficientu  $K_4$  vyjadřují takto: „Z vyhlášky není zřejmé, proč konstanta je právě 0,54. Možná se jedná o nějaký průměr, který však v některých případech může být zcela nesprávný. Například u řady popisů je jako standardní krytina uveden pozinkovaný plech. Pokud bude plech měděný, bude zřejmě posouzen jako nadstandard a podíl pro střešní krytinu se výše uvedeným vzorcem zvýší o 54%, i když je ve skutečnosti dražší o 350%.“ [16, str. 156]

Podkladem pro správný výpočet koeficientu  $K_4$  je důkladné místní šetření a správné posouzení, jakému provedení a stavu konstrukce a vybavení odpovídají.

Koeficient polohy  $K_5$  - je obsažen v příloze č. 14 prováděcí vyhlášky a ta polohu dělí do 5 skupin: 1. Praha, Brno, Ostrava; 2. Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A; 3. Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrálních území lázeňských míst typu; B 4. Ostatní města; 5. Ostatní obce.

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  - protože se ceny v průběhu doby mění, je základní cena upravena koeficientem změny cen staveb, který je běžně nazýván koeficientem inflace. Je obsažen v příloze č. 38 prováděcí vyhlášky.

Koeficient prodejnosti  $K_p$  – se nachází v příloze č. 39 prováděcí vyhlášky. Koeficienty jsou určeny podle krajů, měst, počtu obyvatel a druhu stavby.

Koeficient účelového využití podkroví (značen jako  $K_{pod}$ ) – je součástí přílohy č. 6 prováděcí vyhlášky a vynásobí se jím základní cena. Je určen podle poměru zastavěné plochy podkroví a zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží.

### ***Opotřebení staveb***

V závislosti na vlivu používání, atmosférických vlivů a změn materiálu dochází k snížení hodnoty nemovitosti. Výpočet nákladovým způsobem se tedy musí upravit o opotřebení stavby.

Výpočet opotřebení lze provádět způsobem lineárním nebo analytickým. Lineární výpočet vychází z předpokladu, že se konstrukce v místě a čase znehodnocují stejně po celou dobu jejich životnosti. Analytický způsob výpočtu vychází z toho, že se různé konstrukce opotřebovávají různě, podle toho jaké mají jednotlivé součásti životnost. Výsledkem je pak vážený průměr těchto dílčích opotřebení. Analytická metoda výpočtu se použije, pokud je stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném stavu, pokud je po opravě mimo běžnou údržbu nebo v případě, kdy je opotřebení lineární metodou nevístižné.

V této práci je ve výpočtu nákladového ocenění použit lineární způsob výpočtu opotřebení.

#### **3.1.2 Ocenění porovnávacím způsobem**

Při ocenění porovnávacím způsobem dochází k porovnání oceňované nemovitosti a průměrným domem, který je stanoven vyhláškou (tzv. „etalonem“). Jedná se o porovnání nepřímé. Tento způsob ocenění se použije nejvýše do 1100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Pokud je tato hodnota překročena prováděcí vyhláška odkazuje na nákladový způsob ocenění.

Každá odlišnost, která se určuje ve výpočtu, je slovně vymezena a je jí přiřazena určitá hodnota. Výběrem správné varianty a příslušné hodnoty dojde ke stanovení dílčích indexů. Dílčí indexy jsou tři (index trhu, index polohy, index konstrukce a vybavení) a skládá se z nich koeficient cenového porovnání. Ten upravuje indexovou průměrnou cenu, která je určena v příloze č. 20a prováděcí vyhlášky.

Index trhu ovlivňují 3 faktory a to: jaká je situace na daném dílčím trhu s nemovitostmi; zda je stavba na pozemku vlastním nebo cizím a vliv právních vztahů na prodejnost dané nemovitosti. Index trhu je obsažen v příloze 18a prováděcí vyhlášky.

Index polohy vyjadřuje skutečnosti, které se uplatňují při sjednávání cen nemovitosti. U rodinných domů se jedná zejména o občanskou vybavenost, nezaměstnanost nebo také pracovní příležitosti a dopravní dostupnost. Tato fakta se do ceny rodinného domu promítají různě. Posuzuje se velikost (počet obyvatel) obce a její význam. Index polohy je součástí přílohy 18a prováděcí vyhlášky.

V indexu konstrukce a vybavení se zohledňuje stavebně technický stav nemovitosti, velikost pozemku, venkovní úpravy atd. Tento index se nachází v příloze číslo 20a prováděcí vyhlášky.

### **3.1.3 Ocenění kombinací výnosového a nákladového způsobu**

Podle prováděcí vyhlášky se kombinace výnosového a nákladového ocenění použije: *„Je-li pronajata celá stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.“* [17]

Výsledkem je roční nájemné snížené o náklady a podělené mírou kapitalizace (příloha č. 16 prováděcí vyhlášky. Výsledná hodnota je potom vynásobena stem.

## 3.2 TRŽNÍ METODY OCENĚNÍ

Tržní ocenění je na rozdíl od ocenění podle cenového předpisu individuální postup „založený na hledání cenotvorných faktorů, jejich analýze, vážení jejich vlivů, které na hodnotu působí, a to vše v konkrétních podmínkách tržního prostředí, v němž je nemovitost obchodována. Za cenotvorné argumenty lze považovat především stav nabídky a poptávky, stabilitu či rozkolísanost, stav konkurenčního prostředí, působení ekonomických, fyzikálních, sociálních, demografických a politicko-správních vlivů. Všechna tato data lze považovat za základ, na kterém lze přistoupit k vlastnímu ocenění.“ [19, str. 66]

Z hlediska trhu je možno provést ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou), výnosovou metodou nebo nákladovou metodou.

### 3.2.1 Porovnávací metoda (nevyhlášková)

Porovnávací metoda je způsob ocenění, který vychází z tržních principů. Je tedy nejobektivnější metodou, protože vystihuje situaci na v daném tržním segmentu a daném čase (oproti prováděcí vyhlášce, která vystihuje hodnoty vždy rok zpětně). Nejdůležitějšími faktory jsou nabídka, poptávka a kupní síla obyvatelstva. Vlivem těchto faktorů se trh s nemovitostmi formuje a odráží se tak na ceně nemovitosti. Poptávku tvoří kupující, nabídku pak nemovitosti volné, k prodeji, ale i realizované. Ocenění by tedy mělo vycházet z kvalitního průzkumu trhu.

Základem této metody je porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami podobných nemovitostí, které byly v daném segmentu trhu a čase realizovány nebo jsou volně obchodovatelné. Tržní hodnota, které má být dosaženo, je tedy v přímém vztahu k srovnatelným nemovitostem. Spolehlivost této metody je ovlivněna rozdílností porovnávaných objektů. Čím je odlišností víc a ve větší míře, tím klesá spolehlivost výsledku ocenění. [21]

Hlavní předpokladem pro použití této metody je možnost shromáždění všech potřebných informací. V některých lokalitách to není možné, především proto, že trh není rozvinut a srovnatelné nemovitosti v dané segmentu neexistují.

Při odhadu tržní hodnoty je nejdůležitější fází ocenění sběr dat a dobrá volba způsobu porovnání, které budou sloužit jako podklad pro celkové vyhodnocení.

### ***Shromažďování informací (databáze)***

Při výběru srovnatelných nemovitostí (tedy tvorby databáze) je třeba mít na mysli všechny faktory, které cenu nemovitosti ovlivňují. Podle toho jsou pak vybrány nemovitosti, které jsou si nejvíce podobné. Úprava ovlivňujících faktorů pak bude co nejmenší. Takovými faktory jsou především cena, velikost nemovitosti, velikost přiléhajících pozemků, vybavení, dopravní obslužnost, parkování apod.

Na tomto místě se jeví jako nejvíce problematickou cena nemovitosti. I když se porovnávají faktory jako je například velikost a vybavení od sebe liší, lze tuto odlišnost vyjádřit, protože jsou konstantní. U ceny nastává problém ten, že hodnoty uváděné v různých zdrojích (kupní smlouvy, inzerce), nevyjadřují cenu skutečně zaplacenou. Vzhledem k tomu, že tyto informace nejsou veřejně přístupné, se v praxi uplatňuje jako ovlivňující faktor „redukce na zdroj ceny“.

Kromě toho, že by si měly být vybrané nemovitosti co nejvíce podobné, mělo by jich být i dostatečné množství. Důvodem je vyloučení extrémů.

Odhadce nebo znalec si sám určí, jaký je nejvhodnější způsob porovnání nemovitostí. Do ocenění promítne i svou vlastní úvahu, která pramení z průzkumu nebo znalosti daného trhu.

V této práci jsou k úpravě odlišností srovnávaných nemovitostí použity kritéria odlišnosti (poloha, velikost, konstrukce a vybavení nemovitosti, velikost pozemků, garáž, pracovní příležitosti, posouzení znalce) a k nim přidělené koeficienty. Pokud je odlišnost u srovnávané nemovitosti větší (má větší kladnou váhu), je koeficient vyšší než 1 a naopak.

### **3.2.2 Výnosová metoda**

Výnosová metoda pohlíží na rodinný dům jako na ekonomický objekt. Oceňuje se tak tedy užitek plynoucí z vlastnictví nemovitosti. Používá se především u komerčních objektů, u objektů, které se pronajímají za volné neregulované nájemné, u obytných domů především ve velkých městech, kde existuje rozvinutý trh s takovými prostorami.

Výnosová hodnota se vypočte jako součet všech čistých budoucích výnosů z pronájmu. Protože jsou ale tyto pronájmy uskutečňovány v budoucnosti nebo minulosti, je třeba, aby byly transformovány odúročením nebo kapitalizováním na současnou hodnotu. To je částka, kterou by bylo nutno v současné době uložit do bankovní instituce, aby bylo možno v budoucnu tento předpokládaný výnos vyplatit.

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ [8, str. 267]

Čistý budoucí výnos vyjadřuje částku (zisk), která se vypočte z hrubého nájemného odečtením nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti. Takovými náklady jsou daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu, správa nemovitosti a amortizace.

Nejčastěji se výnosová hodnota počítá tzv. věčnou rentou. Tento vztah lze použít za předpokladu dlouhodobého dosahování konstantních výnosů.

$$CV = z / i,$$

kde je

*CV* výnosová hodnota

*z* zisk

*i* úroková míra setinná

### **3.2.3 Nákladová metoda**

Níže uvedené metody, stejně jako předchozí, nejsou ošetřovány žádným předpisem, jsou však v praxi běžně používány. Využívají se především v případech ocenění nových rodinných domů nebo domů bez výkresové dokumentace. Hodnota takto zjištěná se nazývá časová (reprodukční) cena.

#### ***Metoda agregovaných položek***

Systém agregovaných položek slouží k rychlému a poměrně přesnému způsobu ocenění. Využívá se u nemovitostí, kde není dosažitelná dokumentace, jsou však známy materiály a způsob provedení jednotlivých stavebních konstrukcí.

Celá nemovitost je rozdělena na jednotlivé rozpočtové položky. Určité z nich jsou v rámci agregace sloučeny do jedné agregované položky a to tak, aby vždy tvořily jednu ucelenou konstrukci. V položce je tak obsažena nejen cena materiálu, ale komplexně všechny náklady vynaložené na zhotovení dané položky.

#### ***Přepočet ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů***

Nejedná se o metodu tak přesnou, jako je například použití rozpočtu, ale je to metoda jednodušší. Metoda spočívá ve výpočtu výměr celé stavby (obestavěný prostor, zastavěná plocha, výška podlaží, délka, hloubka) a vynásobení dané jednotky jednotkovou cenou.

Jednotková cena se zjistí v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (dále jen „THU“). Je nejčastěji odrazem srovnání s již realizovanými stavbami. Ceny z dřívějších let se přepočítávají indexem.

Je zřejmé, že oceňovaná nemovitost je od srovnávací nemovitosti v určitých aspektech odlišná. Proto je třeba učinit modifikace. I přesto, že se jedná o metodu, která není stanovená předpisem, používají se pro úpravu jednotkové ceny koeficienty, které jsou součástí prováděcí vyhlášky.

Pro úpravu vybavení stavby se použijí cenové podíly konstrukcí. Tento podíl vyjadřuje zastoupení konstrukce na ceně celé stavby. Pokud je některá z konstrukcí nemovitosti, která se oceňuje lepší (dražší), cenový podíl se zvýší a naopak. Pokud se daná konstrukce u oceňované nemovitosti vůbec nevyskytuje, podíl je nulový. Jestliže je tomu naopak, podíl se dopočte z ceny konstrukce v místě a čase.

U výšky podlaží je tomu následovně. Pokud se výška podlaží zvyšuje, některé podíly konstrukcí rostou (např. svislé konstrukce), některé zůstávají nezměněny (např. vodorovné konstrukce, dveře) a jiné se mění částečně (např. rozvody). Z toho je možné vyvodit, že s rostoucí výškou podlaží se snižuje cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

Při změně zastavěné plochy stavby (tedy půdorysných rozměrů) se mění výměry prvků, které jsou závislé na obvodu stavby (např. obvodové stěny a jejich úpravy) a v rozdílném poměru se mění prvky spíše závislé na zastavěné ploše (např. stropy, podlahy). Obecně to tedy znamená, že cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru se lehce snižuje s rostoucí zastavěnou plochou.

Dalším faktorem, který je nutno upravit je místo stavby, protože je zřejmé, že náklady z hlediska činitele jsou odlišné (např. vesnice – město, centrum města – okraj města).

Údaje o oceňované stavbě mohou být z jiného období, než je doba oceňování. Proto se pro úpravu cenové hladiny použijí cenové indexy. [16, str. 80-81]

Vztah pro úpravu jednotkové ceny za pomocí obestavěného prostoru zní:

$$JCO = JCS \times I \times KB \times KZP \times KV \times (100 + VRN) / 100,$$

kde je

JCO cena oceňovaného objektu,

JCS cena porovnatelného objektu,

- I index přepočtu cenových úrovní,
- KB koeficient vlivu vybavení,
- KZP koeficient vlivu zastavěné plochy,
- KV koeficient vlivu podlaží,
- VRN vedlejší rozpočtové náklady v %.

### ***Podrobný položkový rozpočet***

Metoda podrobného položkového rozpočtu je nejpracnější, nejpodrobnější a tedy nejpřesnější z metod, které odlišují druhy a rozměry jednotlivých konstrukcí. Celkové náklady na stavbu jsou seskupeny do jednotlivých celků. Násobí se jednotkovou cenou podle katalogu cen stavebních prací, které jsou pravidelně aktualizovány.

K této metodě je zapotřebí znát přesně jednotlivé konstrukce a jejich přesné provedení. Toho lze dosáhnout u nových staveb nebo s podrobnou prováděcí dokumentací.



## **4 SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ**

### **4.1 POROVNÁVACÍ METODA VYHLÁŠKOVÁ A NEVYHLÁŠKOVÁ**

Z charakteristiky těchto metod vyplývá, že mají stejný základ. Tedy porovnání s obdobnou nemovitostí.

Stanovení ceny porovnávací metodou (vyhláškovou) vyplývá z cenového předpisu. Metodika výpočtu je tedy přesně dána a znalci umožňuje jen malý prostor pro subjektivní názor. Naproti tomu porovnávací metoda (nevyhláškovaná) vychází čistě z trhu a realizovaných respektive inzerovaných cen obdobných nemovitostí. Odhad této tržní hodnoty (obvyklé ceny) může provádět nejen znalec, ale i odhadce. Expert, který ocenění provádí, zvolí adekvátní způsob úpravy odlišností srovnávaných nemovitostí a může do ocenění zahrnout svůj vlastní názor.

V této práci jsou použity obě tyto metody ocenění. Porovnávací metoda (nevyhláškovaná) je vypočtena přímým porovnáním oceňované nemovitosti a obdobných nemovitostí na základě sestavené databáze nemovitostí. Nemovitosti obsažené v databázi jsou pak upraveny koeficienty odlišnosti. Výsledkem je statisticky určená průměrná cena.

### **4.2 NÁKLADOVÁ METODA (PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU) A POROVNÁVACÍ METODA (VYHLÁŠKOVÁ)**

V následujícím textu je označení „nákladová metoda“ považována za nákladovou metodu vypočtenou podle cenového předpisu.

Nákladová metoda a porovnávací metoda (vyhláškovaná) se řídí zákonitostmi, které stanovuje platný oceňovací předpis, kterým je zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška.

Nákladová metoda je náročná na zpracování a zabývá se podrobným oceněním celé stavby, především jejích konstrukcí a vybavení, s přihlédnutím na její opotřebení. Cena zjištěná se dále upravuje o koeficienty. Nákladová metoda v sobě nezahrnuje cenu pozemku.

Porovnávací metoda (vyhláškovaná) se zaměřuje především na stav nemovitosti a jeho polohu. Nemovitost se porovnává s tzv. vyhláškovým etalonem (metoda nepřímého porovnání). Z informací, které máme k dispozici, tedy vybíráme správnou variantu z možností předepsaných prováděcí vyhláškou. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že nákladové ocenění je přesnější s ohledem na pořizovací cenu. Vyplývá z technické dokumentace stavby a odráží

její skutečný stav. Prováděcí vyhláška také stanovuje, že ocenění porovnávací metodou je třeba provést, pokud velikost obestavěného prostoru dokončeného RD (a nepatřící k původní zemědělské usedlosti) nepřesáhne 1 100 m<sup>3</sup>. V ostatních případech se provede ocenění nákladovou metodou.

### **4.3 CENA ČASOVÁ A CENA OBVYKLÁ**

Odlišnost ceny časové a ceny obvyklé (tržní hodnoty) spočívá především v tom, jakým způsobem se počítají a co odrážejí.

Cena časová se stanovuje, jako cena zjištěná nákladovou metodou (podle cenového předpisu) bez úpravy koeficientem prodejnosti. Je to tedy cena, za kterou by bylo možno nemovitost pořídit v daném místě a čase.

Cena obvyklá vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možno nemovitost koupit nebo prodat. Nejčastěji je odhadována prostřednictvím porovnávací metody (nevyhláškové). Je tedy odrazem daného segmentu trhu.

## 5 OCENĚNÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou v kategorii nemovitostí zvláštností. Odlišnost je dána především tím, že jejich rozloha je omezená. Jejich velikost nelze rozšiřovat nebo vyrábět. Nepodléhají technickému opotřebení a jejich životnost je z ekonomického hlediska nekonečná.

Co je a není stavební pozemek pro účely ocenění a členění druhů pozemků ošetřuje §9 zákona o oceňování majetku.

Na cenu pozemků působí mnoho faktorů. Mění se v závislosti např. na využití (i předpokládaného) pozemku (stavební, zemědělský apod.), na poloze pozemku nebo na zasíťování (vodovod, kanalizace, plynovod). Vzhledem k tomu bylo vytvořeno několik metod, na jejichž základě se cena buď administrativně určí, nebo na bázi trhu co nejpřesněji odhadne. [8, str. 387]

### 5.1 OCENĚNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Zákon o oceňování majetku stanovuje, že: „*Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu...*“<sup>2</sup> [9]

„*Cenová mapa je grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků.*“ [16, str. 133].

Běžně se cenové mapy formují z komplexních informací o uskutečněných převodech vlastnických práv k pozemkům v dané oblasti. Takto shromážděné informace se uzpůsobí a zanesou do mapy. Pro získání objektivní cenové mapy je zapotřebí deseti a více let ustáleného trhu s nemovitostmi. V současnosti nastává problém se shromažďováním dostatečného množství důvěryhodných údajů. V kupní smlouvě je většinou uvedena cena za nemovitost jako celek (stavba a pozemek). Není tedy možné zjistit skutečnou cenu prodaného pozemku. V takových případech se postupuje tak, že se od celkové ceny odečte časová cena stavby a zbytek se pokládá za cenu pozemku. Oficiální cenové mapy jsou vedeny v Cenovém věstníku na stránkách Ministerstva financí České republiky.

---

<sup>2</sup> Údaj o ploše pozemku v m<sup>2</sup> je čerpán z katastru nemovitostí.

Podrobné stanovení ceny stavebního pozemku v případě, kdy není možno využít ocenění podle cenové mapy, upravuje prováděcí vyhláška v §28. Tento paragraf dále odkazuje na přílohu č. 21, podle které se cena upravuje o přírážky a srážky. Dále pak na přílohu č. 38 (koeficient  $K_i$ ) a přílohu č. 39 (koeficient  $K_p$ ).

Cena pozemku ( $K\check{c}/m^2$ ) zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle zmiňovaného §28, se vypočte vynásobením koeficientem 0,40.

## **5.2 NEAGELIHO METODA TŘÍDY POLOHY**

Ocenění pozemku Neageliho metodou třídy polohy vychází z poznatku, že cena stavebního pozemku je závislá na celkové ceně nemovitosti (reprodukční cena). Kladem této metody je, že se dá použít v převážné většině případů. Touto metodou se vyjadřuje podíl ceny pozemku na celkové ceně nemovitosti (pozemek+stavba).

Procentuální vyjádření ceny pozemku na celkové ceně nemovitosti, je stanoveno prostřednictvím klíče třídy polohy. Klíče třídy polohy jsou: I. Všeobecná situace II. Intenzita využití pozemku III. Dopravní relace k velkoměstu IV. Obytný sektor V. Řemesla, průmysl, průmysl, administrativa, obchod VI. Povyšující faktory VII. Ponižující faktory. Ke každému klíči polohy se přiřadí třída polohy a její slovní vyjádření. Na základě celkové výsledné třídy polohy se určí podíl pozemku na celkové ceně nemovitosti. Tímto způsobem se ocení velikost pozemku do výše trojnásobku plochy zastavěné hlavními stavbami. Přebývající plocha je oceněna 25%.

## **6 REALITNÍ TRH V LITOMYŠLI A OKOLÍ**

Trh je místo, kde se střetává nabídka s poptávkou. Výsledkem jejich vzájemného ovlivňování je cena utvořená v tržním prostředí.

Aby bylo možné detailně popsat realitní trh v Litomyšli a okolí, byly kontaktovány realitní kanceláře, které v segmentu trhu působí a zabývají se prodejem rodinných domů. Bohužel kontaktované společnosti nebyly k podání informací velmi ochotní. Situace na trhu byla v průběhu práce s databází sledována.

V daném segmentu trhu odpovídá nabídka poptávce. Na základě toho byla zvolena hodnota indexu trhu s nemovitostmi, která je součástí výpočtu ceny porovnávací metodou (vyhláškou).

Podle dalších zjištěných informací, se nemovitosti nabízené k prodeji v dotazovaných kancelářích prodávají v časovém horizontu kolem jednoho roku. Cenově se prodávají rodinné domy nejvíce do 3 miliónů Kč. Dražší rodinné domy už nejsou tak žádané. Důvodem je, že obyvatelé spíše upřednostňují si za částku převyšující 3 miliony Kč postavit dům vlastní.





Trendem v této oblasti je, že lidé se v posledních letech dávají přednost vlastnímu bydlení, před pronájmy a přesouvají se spíše na okraje města Litomyšl a Vysoké Mýto nebo do přiléhajících obcí. Důvodem je, že např. Litomyšl je známá svými vysokými nájmy. Příčinou je ale i fakt, že dostupnost z okraje do centra města je minimálně náročná, jak z hlediska času, tak z hlediska dopravy, popřípadě i pěší dostupnosti. Lidé tedy dávají přednost klidu a většímu soukromí, před výhodou bydlení v centru. Toto samozřejmě platí, pokud uvažujeme nad bydlením vlastním a ne z pohledu výhodné investice apod.

### **6.1 TVORBA DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ**

Databáze je sestavena tak, aby vybrané rodinné domy byly porovnatelné s oceňovanými rodinnými domy. Byla shromažďována během měsíce ledna roku 2011. Ceny nemovitostí, které jsou v databázi obsaženy, byly sledovány po dobu tří měsíců a nenastaly u nich žádné změny.

Vytvořená databáze slouží pro výpočet ceny RD porovnávací metodou (nevyhláškou).

### 6.1.1 Databáze

1.	Litomyšl 1 795 000	RD 4+1, CP 140 m <sup>2</sup> . K domu náleží půda, sklep, prostorná terasa, garáž, velká dílna, předzahrádka. V domě byla započata rekonstrukce spodního podlaží, ale nebyla dokončena. Dům je na pěkném místě v klidné části obce. Celková plocha: 194 m <sup>2</sup> Užitková plocha: 115 m <sup>2</sup> Zdroj: VK Consult Číslo inzerátu: 515	
2.	Litomyšl 2 180 000	Rodinný dům s uzavřeným dvorem v centru města o CP 586 m <sup>2</sup> . Jedná se o rohový dům s obytnou částí a zavedeným obchodem. Ve dvoře jsou k dispozici 3 garáže a dílna. Při rychlém jednání možnost slevy. Celková plocha: 586 m <sup>2</sup> Užitková plocha: 504 m <sup>2</sup> Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 143224	
3.	Litomyšl 3 000 000	Prodej udržov. domu 5+1 se zahradou v klidné části Litomyšle. U domu je i zděná garáž propojená s dílnou, skleník. Dům je vytápěn plyn. kotlem, ohřev vody el. bojlerem. Obyvatelné podkroví. Plocha zahrada: 241 m <sup>2</sup> Užitná plocha: 130 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha: 436 m <sup>2</sup> Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 159972	
4.	Litomyšl 2 500 000	Prodej udržov. nepodsklep. domu 5+1 s menší zahradou. Dům je do patra. Přízemí-kuchyň a ob. pokoj, soc. zař. V patře 4 pokoje, WC, vytáp. domu plyn. kotlem, napoj.-kanaliz., telefon, elektro 220V+380V Plocha zahrada: 72 m Užitná plocha: 100 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha: 184 m <sup>2</sup> Celková plocha: 279 m <sup>2</sup> Zdroj: VK Consult Číslo inzerátu: 477	
5.	Litomyšl 1 650 000	Rodinný dům o velikosti 3+1 se nachází nedaleko centra města. Jedná se o řadový, zděný RD s možností využití podkroví. Dům je udržovaný, bez rekonstrukce v dobrém technickém stavu. Dispozice: kuchyň, 3 pokoje, koupelna s WC, 2 x sklad, 2 x dílna, komora, garáž, terasa. Dům napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn, elektro. Možnost využití zahrady před domem. Plocha pozemku [m <sup>2</sup> ]: 138 Zahrada [m <sup>2</sup> ]: 416 Zdroj:	

		Ideal reality Číslo inzerátu: 140669	
6.	Svitavy Lačnov 2 795 000	Nabízíme k prodeji velmi pěkný RD z roku 1991. Nachází se v klidné městské části Svitavy Lačnov. Dispozice: 1. NP předsíň, chodba se schodištěm, koupelna, WC, obývací pokoj se vstupem na terasu a kuchyň s balkonem. 2. NP ložnice, koupelna, WC, 2 pokoje, půdní prostor. 1. PP prádelna, sklep, sušárna, garáž. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Okrasná zahrada. Celková plocha: 550 m2 Užitková plocha: 163 m2 Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 170518	
7.	Kozlov 2 700 000	Prodej pěkného domu 5+1 se zahradou a slunnou terasou za domem. Dům je do patra, kde v přízemí je 2+1, v patře 3+1. V obou patrech je soc. zařízení. Vytápění ÚT na tuhá paliva, garáž. Plocha zahrada: 568 m2 Užitná plocha: 100 m2 Zastavěná plocha: 95 m2 Zdroj: VK Consult Číslo inzerátu: 492	
8.	Morašice 2 190 000	Prodej většího domu se zahradou, zděný, garáží a venkovním krbem. Dům je podsklep., vytápěný kotlem na plyn a krb. kamny v jídelně. Je napojen na elektro, vodu obecní, plyn a kanalizaci. Celková plocha: 638 m2 Zastavěná plocha: 127.00 m2 Užitná plocha: 310.00 m Plocha zahrada: 511 m2 Zdroj: VK Consult Číslo inzerátu: 374	
9.	Vysoké Mýto 3 600 000	Prodej novostavby RD 4+kk. Dispozice: veranda, obývací pokoj s kuchyní a jídelním koutem, technická místnost, 3 pokoje, balkon a koupelna. Rok výstavby 2010. Dům je nízkoenergetický - výhodná sazba za elektřinu. Nadstandardní vybavení, podlahové vytápění, vnitřní krb s průduchy, garáž., atd. Žádaná klidná lokalita nedaleko centra. Celková plocha: 600 m2 Užitková plocha: 100 m2 Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 195671	



10.	Janov 1 775 000	Prodáme RD 3+1, cihlový, patrový, v klidné části obce. Dům je po vnitřní celkové rekonstrukci, nová koupelna, plastová okna, topení v podlaze, nová elektřina, nové podlahy (pvc, dlažba, pl. podlaha). Velká prostorná půda, vhodná k rekonstrukci na půdní vestavbu. Zastavěná plocha: 140 m <sup>2</sup> Užitná plocha: 125 m <sup>2</sup> Zdroj: RK Evropa Číslo inzerátu: LI11SH104	
11.	Opatov 1 688 000	Prodej prostorného, cihlového, domu do patra s terasou, garáží, altánem a krbem vyzděným z kamene. U domu je udržovaná zahrada se vzrostlou zelení v obci, která se nachází v blízkosti Svitav. 3 parkovací místa. Zastavěná plocha: 247 m <sup>2</sup> Užitná plocha: 247 m <sup>2</sup> Plocha zahrada: 1309 m <sup>2</sup> Celková plocha: 1035 m <sup>2</sup> Zdroj: VK Consult Číslo inzerátu: 765	
12.	Svitavy Lačnov 2 800 000	Prodej prostorného RD 7+1 se zahradou v klidné lokalitě. Dispozice: 1. PP – prostorná hala, kuchyň a prádelna. 1. NP - Obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna s WC, chodba. 2. NP - Obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna s WC, chodba. Vytápění je kotlem na TP. Elektrika 220 / 380 V, ohřev vody bojlerem, odpady svedeny do veřejné kanalizace. Užitková plocha: 165 m <sup>2</sup> Celková plocha: 5026 m <sup>2</sup> Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 173818	
13.	Svitavy 3 400 000	Nabízíme k prodeji nadstandardní dvoupodlažní novostavbu RD s garáží a zahradou. Kolaudace 5/2009. Dispozice: přízemí - zádveří, předsíň se schodištěm, kuchyně, obýv. pokoj se vstupem na zahradu, ložnice. V patře dvě ložnice, šatna, pracovna. Vytápění podlahové plyn. kotlem, 2x koupelna, alarm, vestavěné skříně. Užitková plocha: 148 m <sup>2</sup> Celková plocha: 305 m <sup>2</sup> Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 165286	



14.	Březová nad Svitavou 1 275 000	Prodej - řadový rodinný dům 3+1 v klidné lokalitě. K domu náleží okrasná zahrada s terasou a s kůlnou. Obývací pokoj s krbem. V ceně kuchyňská linka včetně spotřebičů. Při rychlém jednání výrazná sleva. Užitková plocha: 95 m <sup>2</sup> Celková plocha: 137 m <sup>2</sup> Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 138922	
15.	Vendolí 2 950 000	Prodej novostavby rodinného domu, připraveného ke kolaudaci. Dům nadstandardně řešen. Dispozice: přízemí - kuchyň s obývacím pokojem, ložnice, koupelna s WC, technické zázemí, podkroví - 2x ložnice, nad schody fit místnost, koupelna. Dům má ráz roubené chalupy, v kuchyni je vystavěná pec, podhledy s trámy, dřevěné obklady i podlahy, dřevěná okna. Topení- plyn i tuhá paliva (v peci) s rozvodem vytápění celého domu. Vybavení: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, pec pro vaření i spaní, 2x koupelna (v podkroví bez zařizovacích předmětů), plynový kotel. ZP:104m <sup>2</sup> Pozemek: 1362m <sup>2</sup> Užitná plocha: 160 Zdroj: Reality Burdová Číslo inzerátu: není uvedeno	
16.	Letohrad 2 995 000	Nabízíme k prodeji novostavbu rodinného domu s garáží. Dispozice: obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, 2x pokoj a koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem. Plastová okna se žaluziemi, vnitřní dveře SAPELI, na podlahách keramická dlažba a plovoucí podlaha. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody do ÚT nebo krbem. Zahrada s pergolou. Celková plocha: 727 m <sup>2</sup> Užitková plocha: 114 m <sup>2</sup> Zahrada 596 m <sup>2</sup> Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 172744	

17.	Ústí nad Orlicí 4 495 000	RD 5+1 s garáží po celkové rekonstrukci v klidné části. Zůstane veškeré vybavení, včetně elektrospotřebičů. Internet, satelit. Vytápění plyn. kotlem. Venkovní bazén, pergola. Celková plocha: 356 m2 Užitková plocha: 150 m2 Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 160619	
18.	Česká Třebová 4 899 000	Nabízíme k prodeji zánovní stavbu rodinného domu (kolaudace 2000) v klidné části. Dispozice domu - kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, pracovna, 5x pokoj, 2x koupelna, 3x WC, 2x ložnice, 2x terasa, 2x sklep, dvojgaráž, dílna, prádelna, 3x technická místnost. Udržovaná zahrada. Solární ohřev vody. Užitková plocha: 196 m2 Celková plocha: 1597 m2 Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 174447	
19.	Česká Třebová 4 899 000	RD (lze i dvougenerační) se zahradou. Disp.: 1. NP.: byt 2+1, koupelna s WC, 2x tech. místnost, kotelna, sklep, 2 garáže. 2. NP.: podkrovní byt 3+1, koupelna s WC, terasa. Vytápění plyn. kotlem, veř. vodovod a kanalizace. Na zahradě je pergola a krb. Celková plocha: 329 m2 Užitková plocha: 408 m2 Zdroj: MM reality Číslo inzerátu: 174447	
20.	Vysoké Mýto 2 200 000	Popis: Dvougenerační rodinný dům 2 x bytová jednotka 2+1, koupelna, WC, špajz. Nemovitost je 1/2 podsklepena, balkon a půdní prostory. Součástí je garáž, dílna a přístavek. Inž. sítě: elektřina 230/400V, obecní voda, kanalizace, topení je ústřední na plynový kotel + wafky a vlastní studna. Zastavěná plocha : 168 m2 Zahrada : 433 m2 Zdroj: RK Pohoda Číslo inzerátu: 627	

## **7 POPIS VYBRANÝCH LOKALIT A RODINNÝCH DOMŮ**

### **7.1 POPIS LOKALIT**

Rodinné domy, které byly vybrány pro účely ocenění, se nacházejí v oblasti Litomyšlska. Konkrétně se tedy jedná o město Litomyšl a Vysoké Mýto a dále o obce Dolní Újezd a Morašice. Tato území jsou vzdáleny od Litomyšle max. 15 km. V lokalitách nebyla a není cenová mapa

#### **7.1.1 Litomyšl**

Litomyšl leží v Pardubickém kraji asi 20 km severozápadně od okresního města Svitavy. Město se tedy rozkládá na hlavním dopravním tahu z Brna do Hradce Králové. Protéká jím řeka Loučná a v současné době má 10 275 obyvatel.

Současná Litomyšl je město udržující si svůj historický potenciál a tradiční „maloměšťáctví“. Zároveň se rozvíjí jak na poli moderní architektury, sportu, kultury a zábavy, tak na poli průmyslu, ekonomiky a podnikání. [1]

Největším historickým bohatstvím a kulturní památkou Litomyšle je renesanční zámek, který je od roku 1999 zapsán na Seznam světového dědictví UNESCO. K zámeckému areálu náleží i zámecký pivovar, kde se narodil významný český skladatel Bedřich Smetana. Za zmínku stojí i další historické budovy jako je Dům u Rytířů, stojící na Smetanově náměstí, Piaristický chrám Nalezení sv. Kříže, kostel Povýšení sv. Kříže, kostel sv. Anny, Smetanův dům a Portmoneum – Muzeum Josefa Váchala. Nejen historie láká do Litomyšle každoročně spousty turistů. Od roku 1949 se zde každoročně, na počest slavného rodáka, koná hudební festival Smetanova Litomyšl.

Jak už bylo řečeno, Litomyšl leží na hlavním dopravním tahu, čili je zastávkou pro dálkové spoje autobusové dopravy (směr Praha, Brno, Olomouc, Liberec). Co se týče železniční dopravy, je v Litomyšli zastávka sloužící lokální dopravě motorovým osobním vlakem, který jezdí směr Vysoké Mýto a Ústí nad Orlicí. Spoje jezdí asi 4x denně v odpoledních hodinách. Ve městě nyní funguje i hromadná městská doprava, která má tři okruhy, po kterých autobusy jezdí jednosměrně. Na frekventovaném okruhu v centru města jednou za hodinu, v méně frekventovaných lokalitách několikrát denně. Otázka parkování není ve městě nijak složitá. Parkovacích míst a parkovišť je dostatek a jsou placené pouze v centru na náměstí. Dále mohou obyvatelé k parkování využívat bez většího omezení ulic.

Děje se tak především ve čtvrtích zastavěných rodinnými domy. Sportovní nadšenci mohou využít i služeb cyklobusu, který jezdí o víkendu pravidelnou trasu.

Ve městě se nachází i průmyslová zóna, která podléhá neustálému tlaku rozvoje. Rozkládá se kolem hlavního tahu při vjezdu i výjezdu z města. Zastoupení zde má průmysl tiskařský, textilní, výrobní, sklářský, ale i chovný průmysl v podobě líhně kuřat.

Z celkového počtu obyvatelstva (12 275) je 7 270 ve věku mezi 15 a 64 lety tzv. produktivní obyvatelstvo. Nezaměstnanost ve městě dosahuje výšky 9,1%, což odpovídá průměru v kraji, který činí 7,9%. Obyvatelé nacházejí pracovní uplatnění v místě bydliště, nejsou tedy nuceni dojíždět do zaměstnání větší vzdálenosti.

Litomyšl se může pyšnit i hojným zastoupením školských zařízení. Kromě několika mateřských škol jsou zde 3 základní, 5 středních škol a učilišť a dvě vyšší školy. Svě zastoupení zde má i vysokoškolský sektor v podobě Restaurátorské školy (vysoká škola neuniverzitního typu).

Obyvatelům je k dispozici téměř všechny druhy úřadů a velmi dobrá občanská vybavenost. Nachází se zde městský, stavební a finanční úřad, pošta, nemocnice, hasiči, městská a státní policie, vše v blízkosti centra. Nachází se zde i několik bankovních institucí. Dále mohou využít obyvatelé městskou knihovnu nebo kino.

Co se týká sportovního vyžití, je zde hala se squashovými a tenisovými kurty. Dále krytá zimní hala, letní stadion, koupaliště, krytý bazén, několik tělocvičen, motokárová dráha a bowling. Na okraji města se rozkládá lesopark Černá hora s turistickou stezkou a s parkurovým závodistištěm. Fanoušky cyklo sportu uspokojí klidné silnice II. a III. hned za hranicemi města. Jak je výše uvedeno, Litomyšl je kulturní město, které láká každoročně tisíce turistů. Je zde tedy velmi dobře rozvinut průmysl pohostinství a gastronomie.

Litomyšl je kompletně zásíťovaná veřejnými sítěmi (elektroinstalace, vodovod, kanalizace, plyn) a má vlastní čističku odpadních vod.

### **7.1.2 Vysoké Mýto**

Vysoké Mýto leží uprostřed Pardubického kraje na spojnici měst Brno a Hradec Králové. Od Litomyšle je vzdáleno asi 15 km severozápadním směrem. V současné době má 12 578 obyvatel.

Město se pyšní největším náměstím čtvercového typu v Čechách. Kromě toho jsou zde i další historické památky jako je Chrám svatého Vavřince, zvonice z 16. Století, Choceňská věž, Pražská a Litomyšlská brána, Vodárenská a Klášterská bašta. [2]

Co se dopravy týče, je na tom Vysoké Mýto velmi podobně jako Litomyšl. Jak už bylo řečeno, leží na stejném hlavním dopravním tahu, tedy zde zastavují autobusy dálkové dopravy. Stejně tak se dá vyjádřit i o dopravě železniční směrem do Litomyšle a Ústí nad Orlicí. Ve městě zatím není zprovozněna hromadná městská doprava. Parkování ve středu města a na náměstí je omezeno kapacitou, ale ne výrazně. Běžně není problém s parkováním. V ostatních částech města je parkování taktéž bezproblémové, auta se mohou parkovat na ulici, bez většího omezení.

Vysoké Mýto je známé především továrnou na výrobu autobusů Iveco Czech Republic a. s. (dřívější Karosa), hlavní výrobní závod skupiny Irisbus. Další raritou je autodrom a letiště, které se rozkládají hned při vjezdu do města u hlavní silnice. [2]

Z celkového počtu 12 578 obyvatel je 8 745 produktivního věku (15-64 let). Nezaměstnanost činí 6,1% , což je jen nepatrně nižší než je průměr v kraji (7,9%). Obyvatelé nacházejí pracovní uplatnění v místě bydliště, nemusí dojíždět větší vzdálenosti.

Ve městě jsou 4 mateřské, dvě základní školy, speciální a základní umělecká škola, dále 5 škol středních a jedna vyšší. V centru města se dále nachází městský úřad, policie, městská policie, hasiči, pošta, nemocnice a několik bankovních institucí.

Město je dobře vybaveno i po stránce kulturní a sportovní. Je možné navštívit kino, divadlo, galerie, krytý plavecký bazén, plovárnu, stadion, několik tělocvičen a hal, squashové, volejbalové a tenisové kurty, bowling. Pro náročnější je k dispozici i půjčovna motokár a čtyřkolek na zdejším autodromu.

Město Vysoké Mýto je zasíťováno elektroinstalacemi, vodovodem, kanalizací a plynem a má vlastní čističku odpadních vod.

### **7.1.3 Dolní Újezd**

Obec Dolní Újezd se rozkládá asi 8 km jihozápadně od města Litomyšl. Protéká jím řeka Desná a v současné době má 1 966 obyvatel.

Historie obce sahá do poloviny 12. Století, což dokládá několik stavebních památek. Nejvýraznější a nejvýznamnější z nich je kostel sv. Martina s gotickým presbytářem, který je

obklopen hřbitovem s ranně gotickou zvonící. Za zmínku stojí i Pomník selského povstání, který je umístěn před budovou školy. [3]

Dopravní obslužnost je zajišťována autobusovými spoji. V obci jsou tři zastávky a spojení jezdí 3-4 do hodiny, podle denní doby. Parkování je zde bezproblémové, bez omezení.

Z celkového počtu obyvatel (1966) je 1362 produktivním věku (15-26 let). Nezaměstnanost v obci činí 11,6%, což je mírně vyšší než je průměr v kraji (7,9%).

V této obci má sídlo i několik firem. Největší je zemědělské družstvo, dále společnosti s dopravními službami nebo truhlářství.

Dolní Újezd má školu základní, základní uměleckou a mateřskou. Může se také pyšnit jednou z největších tělocvičen v okrese. U školy je i hřiště s umělým povrchem.

V obci je ordinace praktického, zubního, dětského lékaře. Dále obecní úřad a pošta. Je možno využít i služby v pohostinství, knihovnu, nebo veřejné koupaliště. Každoročně se v obci pořádá hudební festival Babí léto.

V obci je zavedena elektroinstalace, plynofikace i veřejný vodovod. V současné době se připravuje výstavba vlastní čističky odpadních vod.

#### **7.1.4 Morašice**

Obec Morašice se nachází asi 8 km západním směrem od města Litomyšl a protéká jimi potok Fiala. Počet obyvatel v současné době činí 709.

První dochované zmínky o Morašicích jsou z počátku 12. století. Z tohoto období pocházela rotunda, která se bohužel do dnešní doby nedochovala. Z historického hlediska stojí za zmínku jedině kostel sv. Petra a Pavla se dvěma zvony.

Dopravní obslužnost zajišťují autobusové spoje, které jezdí jednou až dvakrát za hodinu, podle denní doby. K parkování je bezproblémové, slouží k němu převážně ulice.

Z celkového počtu obyvatelstva je 526 v produktivním věku. Nezaměstnanost v obci činí 9,4 %, což odpovídá průměru v kraji (7,9%).

V Dolním Újezdě je základní škola, mateřská škola, zubní, dětský a praktický lékař. Dále se zde nachází pošta, obecní úřad, prodejna smíšeného zboží, pohostinské služby a kulturní dům.

V obci není moc možností pracovního uplatnění, pouze ve jmenovaných zařízeních. Obyvatelé dojíždí do zaměstnání zejména do Litomyšle.

V obci je veškeré zasíťování, čili elektroinstalace, plyn, kanalizace a vodovod. Obec má vlastní čističku odpadních vod.

## **7.2 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ**

Rodinné domy, které byly vybrány pro účely ocenění, jsou popsány tak, aby bylo podle nich možno ocenění provést. Informace, které jsou zde udávány, jsou čerpány především z technických zpráv, z údajů zjištěných při osobních prohlídkách, z výkresových dokumentací a od majitelů popisovaných RD. Dokumentace vybraných RD byla shromážděna a je přílohou této práce. (Příloha č. 2)

Parcely, na kterých stojí RD, jsou ve vlastnictví stejných majitelů, jako jsou RD. Stejně tak i parcely v jednotném funkčním celku. Aktuální informace k parcelám (k 1. 10. 2011) jsou čerpány z katastru nemovitostí a jsou přílohou této práce (příloha č. 3 a 4). Údaje o obestaveném prostoru, jsou vypočítány podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jejich podrobný výpočet je v příloze č. 1 této práce.

### **7.2.1 Rodinný dům č. 1**

Rodinný dům stojí ve městě Vysoké Mýto v blízkosti centra ve vilové čtvrti. Dům je samostatně stojící, zděný, částečně podsklepený, s 2. NP, bez podkroví a má dvě bytové jednotky. Součástí domu není garáž, možnost parkování ve dvoře nebo před domem. Dům je postaven na parcele č. 891 o výměře 209 m<sup>2</sup>. Ve funkčním celku s tímto pozemkem je i zahrada s parcelním č. 892 m<sup>2</sup> a výměrou 343 m<sup>2</sup>. Stáří nemovitosti je 22 let. Obestavený prostor je 910,93 m<sup>3</sup>.

Obrázek 1: Výřez z katastrální mapy RD č. 1



Dům je postaven na základových pasech z prostého betonu proložených kamenivem, s izolací. Zdi jsou provedeny z pěnositých tvárníc tl. 400 mm na maltu a příčky z dutých cihel tl. 100 mm na cementovou maltu. Překlady jsou z prefabrikovaných a ocelových nosníků. Strop je z nosníků K PZT a vložek Miako, zmonolitněný 2 cm zálivkou z prostého betonu. Podhledy jsou rovné. Střecha (nad hlavní částí RD) je sedlová s bedněním a lepenkou pod plechové šablony. Střešní krytina je provedena z pálených tašek Bramac.

Vnější omítky jsou břízkolitové, škrábané v přírodním odstínu. Vnitřní omítky jsou štukové, plstí hlazené. Veškeré klempířské práce jsou provedeny z pozinkovaného plechu tl. 0,6 mm, natřeného fermežovou barvou. Původní okna byla v roce 2008 vyměněna za plastová. Dveře jsou typové, dřevěné, plné nebo prosklené. Podlahy pokrývají v obytných místnostech podlahy z laminátu, v chodbách dlaždicemi nebo PVC. V chodbách je na stěnách dřevěný obklad. Koupelny jsou vybaveny plastovou vanou, keramickým umyvadlem a obkladem. V kuchyňských linkách jsou zabudovány elektrické sporáky a horkovzdušné trouby a v 2. NP i myčka nádobí.

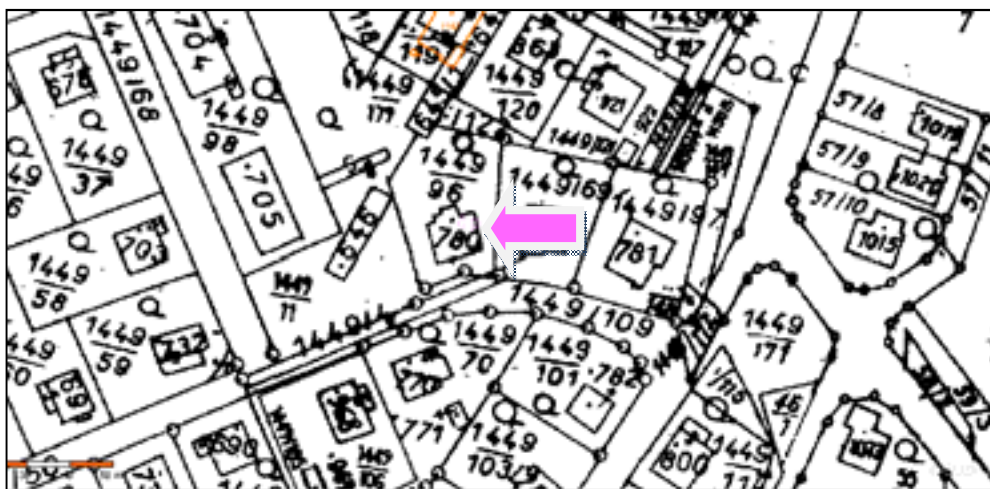
Dům je napojen na elektrickou a plynovou síť, kanalizace je odvedena do septiku. K topení slouží teplovodní ústřední vytápění s plynovým kotlem. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu, vedlejší stavby nejsou. Dům je pravidelně udržován a je v dobrém stavu.



## 7.2.2 Rodinný dům č. 2

Rodinný dům je postaven v obci Dolní Újezd. Okolí je zastavěno rodinnými domy. Dům je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. Je zděný, jednobytový, součástí domu je garáž. Dům se nachází na parcele č. st. 780 s výměrou 134 m<sup>2</sup>. Stejněmu majiteli náleží i přiléhající zahrada s parcelním č. 1449/96 a výměrou 618 m<sup>2</sup>. Stáří rodinného domu je 35 let. Obestavěný prostor je 1172,42 m<sup>3</sup>.

Obrázek 2: Výřez z katastrální mapy RD č. 2



Základové pasy jsou tvořeny prostým betonem, který je proložen kamenivem, s izolací (i svislou). Obvodové zdivo je provedeno z pěnasilikátových bloků, příčky z cihel dutých. Obvodové nosné zdivo má tloušťku 375 mm, vnitřní nosné zdivo 300 mm a příčky 150 mm. Překlady jsou z prefabrikovaných železobetonových překladů RZP. Strop nad 1. NP je proveden z cihelných pálených hurd do I nosičů. Strop nad 2. NP je dřevěný s podbitím a záklopem. Podhledy jsou rovné, v obývacím pokoji z hoblovaných prken.

Střecha je sedlová krytá eternitovými čtverci 40/40 cm. Vnější omítky jsou břízolitové, škrábané. Vnitřní prostory jsou omítnuty vápennou omítkou štukovou, plstí hlazenou, v přízemí dřevem hlazenou. Sokl je obložen z žulových haklíků. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu tl. 0,6 mm opatřeného nátěrem.

V 1. NP jsou podlahy kryty betonovou dlažbou, v ostatních místnostech jsou keramické nebo vlýskové. Chodby jsou obloženy dřevem. V koupelnách a na WC a v části

kuchyně je použit glazovaný obklad. Původní okna byla vyměněna za plastová. Dveře jsou plně nebo prosklené s ocelovými zárubněmi.

Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva a elektrickým bojlerem na teplou vodu. Majitelé topí výhradně dřevem. Dům je napojen na veřejné sítě a to na elektroinstalace a vodovod. Kanalizace je svedena do vlastního septiku. K domu nenáleží žádné vedlejší stavby. Venkovní úpravy jsou ve standardním rozsahu a provedení. Majitel rodinný dům pravidelně udržuje a je v dobrém technickém stavu.

### 7.2.3 Rodinný dům č. 3

Rodinný dům se nachází v obci Dolní Újezd a je situován v části zastavěné rodinnými domy. Dům je nepodsklepený, zděný, samostatně stojící, jednobytový, přízemní s podkrovím a garáží. Rodinný dům je postaven na parcele č. st. 1071, jejíž výměra je 147 m<sup>2</sup>. Stejným majitelům náleží zahrada s parcelním číslem 1005/10 a výměrou 764 m<sup>2</sup>. Staří domu je 5 let. Obestavěný prostor činí 884,99 m<sup>3</sup>.

Obrázek 3: Výřez z katastrální mapy RD č. 3



Základové pasy jsou vylity z betonu prokládané kamenivem, s izolací. Zdivo je provedeno ze systému Porothem. Vnější obvodové zdivo je tl. 450 mm a vnitřní nosné zdivo tl. 300 mm. Vnitřní příčky jsou z tvárníc Ytong tl. 100 mm. Stropní konstrukce je realizována z ocelových stropních nosníků a keramických stropních desek Hurdis. Podhledy jsou rovné. Překlady jsou železobetonové řady RZP.

Střecha je valbová a je pokryta střešními pálenými taškami Bramac. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenocementové štukové, soklový pás je proveden z keramických pásků. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Podlaha je pokrytá dlažbou nebo laminem. Schodiště je ze dřeva. V koupelnách, na WC a v části kuchyně je bělinový obklad. Kuchyně je vybavena drtičem odpadu, sklokeramickou deskou a digestoří.

Vytápění je řešeno jako ústřední s plynovým kotlem. Dům je napojen na elektroinstalace, plyn a vodovod. Kanalizace je svedena do septiku, ale je připravena na připojení na nově budovanou obecní kanalizaci. U domu nejsou žádné vedlejší stavby. Venkovní úpravy jsou ve standardním rozsahu a provedení. Rodinný dům je ve velmi dobrém technickém stavu a je o něj majiteli pravidelně pečováno. Nemovitost je zatížena hypotékou ve výši 670 000 Kč (částka k lednu 2011).

#### 7.2.4 Rodinný dům č. 4

Rodinný dům stojí v obci Litomyšl a je situován ve čtvrti zastavěné rodinnými domy. Dům je samostatně stojící, přízemní, zděný, nepodsklepený, jednobytový s garáží. Dům je postaven na parcele č. st. 506 o výměře 115 m<sup>2</sup>. Spolu s tímto pozemkem jsou v jednotném funkčním celku pozemek č. 207/142 o výměře 233 m<sup>2</sup> a pozemek č. 207/117 o výměře 1424 m<sup>2</sup>. Stáří domu je 8 let. Obestavěný prostor domu je 655,45 m<sup>3</sup>.

Obrázek 4: Výřez z katastrální mapy RD č. 4



Základové pasy jsou provedeny z betonu B 20 s izolací. Obvodové nosné zdivo je z tvárnic Porotherm 44 P+D na maltu Porotherm Universal. Vnitřní nosné zdi jsou ze zdiva

Porotherm 30 P+D a příčky ze zdiva Porotherm 6,5 P+D. Strop je z ocelových I profilů a keramických vložek Miako zmonolitněných a zalitých cementovým potěrem. Podhledy jsou rovné. Střecha je valbová, vaznicová se střešní krytinou Bramac.

Venkovní omítky jsou štukové, hladké nebo šlechtěné, opatřené barevným nátěrem. Obvod domu je opatřen keramickým obkladem. Vnitřní povrchy stěn jsou štukové, na záchodech, v koupelně a části kuchyně je bělinový obklad. Podlahy jsou pokryty dlažbou, laminem nebo PVC. Schodiště je dřevěné se zábradlím. Klempířské práce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

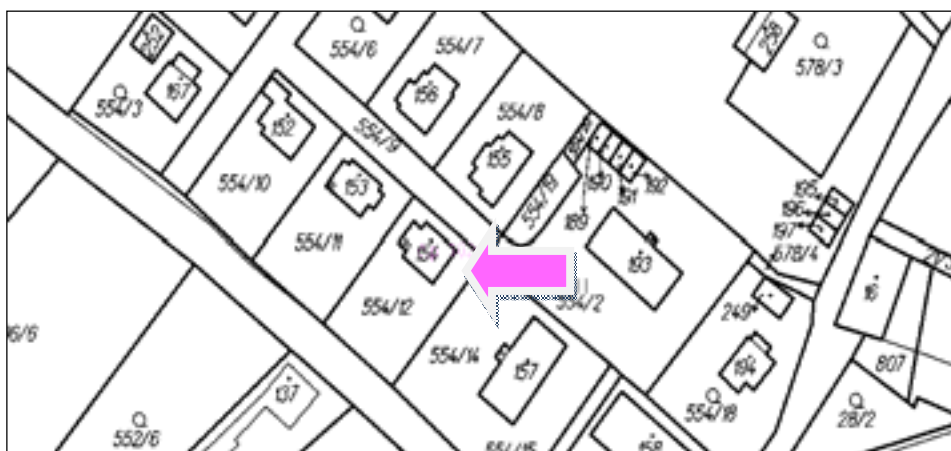
Koupelna je vybavena keramickým umyvadlem, plastovou vanou, keramickou WC mísou a bidetem. V kuchyňské lince je zabudována trouba, plynový sporák a myčka nádobí.

Dům je napojen na veřejné sítě (elektro, plyn, kanalizace, vodovod). Vytápění je ústřední s plynovým kotlem. Dům je ve výborném technickém stavu. Nemovitost je zatížena hypotékou ve výši 480 000 Kč (částka k lednu 2011).

### 7.2.5 Rodinný dům č. 5

Rodinný dům se nachází v obci Morašice v části zastavěné rodinnými domy. Dům je zděný, přízemní, samostatně stojící, podsklepený, jednobytový s plochou střechou. Součástí domu je garáž s jedním stáním. Dům stojí na parcele č. st. 154 o výměře 150 m<sup>2</sup> a spolu s pozemkem č. 554/12 o výměře 694 m<sup>2</sup> tvoří jednotný funkční celek. Stáří je 26 let. Obestavěný prostor domu je 894, 81 m<sup>3</sup>.

Obrázek 5: Výřez z katastrální mapy RD č. 5



Základové pasy jsou z betonu prokládaného lomovým kamenem s izolací, uložené na vyrovnávacím šterkopísku. Obvodové nosné zdi jsou z pěnasilikátového zdiva tl. 400 mm a vnitřní nosné zdivo je z cihelné tl. 250 mm. Příčky jsou provedeny také z cihel tl. 100 mm. Nadokenní překlady jsou typové RZP. Strop je proveden z ocelových I nosičů s vloženými pálenými hurdami s rovným podhledy. Zastřešení je provedeno na šikmou násypovou plochu s tepelnou vrstvou z dutých cihel. Krytina je z pozinkovaného plechu tl. 0,6 mm opatřeného nátěrem. Schody jsou teracové, v 1. NP dřevěné.

Vnější omítky jsou břizolitové, škrábané s přísadou bílé mramorové drtě. Kolem domu je keramický obklad. Vnitřní omítky jsou vesměs vápenné, štukové a to v 1. PP i 1. NP. Dveře jsou typové do ocelových zárubní, okna typová, zdvojená, velkoplošná. V koupelně, ve sprše a na záchodě jsou provedeny obklady stěn z bělinových obkladaček, obložena je i část stěny v kuchyni nad dřezem a sporákem. Chodba je opatřena dřevěným obkladem. Podlahy v koupelně a na záchodě jsou z keramických dlaždic, v ložnicích je koberec a v pokoji dřevěné vlýsky.

Koupelna a WC jsou vybaveny standardně, tzn. keramickým umyvadlem, plastovou vanou a keramickou WC mísou. V kuchyňské lince je zabudována trouba, plynový sporák a myčka nádobí. Dům je majiteli pravidelně udržován a je ve velmi dobrém technickém stavu.

### 7.2.6 Rodinný dům č. 6

Rodinný dům stojí ve městě Litomyšl ve vilové čtvrti. Dům je zděný, samostatně stojící, nepodsklepený s 2. NP a částečně využitým podkrovím. Součástí domu je garáž s jedním stáním. Dům je postaven na parcele č. st. 1379 s výměrou 329 m<sup>2</sup>. Stejným majitelům náleží i zahrada s parcelním č. 1276/4 o výměře 520 m<sup>2</sup>. Stáří domu je 46 let. Obestavěný prostor domu je 898,53 m<sup>3</sup>.

Obrázek 6: Výřez z katastrální mapy RD č. 6





Základové pasy jsou vylity z betonu proloženým lomovým kamenem s izolací. Zdivo je provedeno z cihel na maltu vápencovou nebo nastavovanou. Stropy jsou z prefabrikovaných vložek PML, překlady železobetonové RZP. Podhledy jsou rovné. Střecha je sedlová s eternitovou krytinou.

Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní hladké štukové. Schodiště jsou teracová. Klempířské konstrukce jsou kompletní a to z pozinkovaného plechu. Chodba je obložena dřevem. Podlahy jsou pokryty dlažbou nebo laminem, v podkroví kobercem. V koupelně, na WC a v části kuchyně je obklad. Dveře jsou dřevěné, okna původní, dřevěná, dvojitá.

Dům je napojen na veškeré veřejné sítě (elektroinstalace, vodovod, plyn, kanalizace). Vytápění je ústřední s plynovým kotlem. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu, vedlejší stavby nejsou. Je zde provedena změna proti výkresové dokumentaci – veranda je ve skutečnosti v úrovni 2. NP (bez schodů). Rodinný dům je majiteli udržován, i přes své stáří je v dobrém technickém stavu.

### 7.2.7 Rodinný dům č. 7

Rodinný dům se nachází ve městě Litomyšl. Jedná se o dům zděný, řadový, rohový. Součástí domu je garáž pro jedno auto. Dům je podsklepený s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. Stojí na parcele č. st. 420 o výměře 102 m<sup>2</sup> a spolu s parcelou č. 207/119 o výměře 40 m<sup>2</sup> a parcelou č. 207/86 o výměře 366 m<sup>2</sup> tvoří jednotný funkční celek. Dům je starý 5 let. Obestavěný prostor domu je 741,48 m<sup>3</sup>.

Obrázek 7: výřez z katastrální mapy RD č. 7



Základové pasy jsou z betonu proložené kamenem s izolací. Zdivo je vystavěno z tvárnic systému Porotherm. Nosné zdivo je tl. 400 mm a příčky tl. 100 mm. Stropy jsou provedeny z desek Hurdis s rovnými podhledy. Střecha je valbová se střešní pálenou krytinou Bramac.

Vnější omítka je bílá, hrubá, ve spodní části je dům obložen haklíky, na verandě dřevem. Vnitřní omítky jsou hladké štukové. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu včetně parapetů. Schodiště je teracové a dřevěné. Podlahy jsou kryty dlažbou, PVC nebo laminem. V koupelně a na WC je bělinový obklad. Dveře jsou dřevěné, okna plastová. Kuchyň je vybavena plynovým sporákem.

Dům je napojen na veškeré veřejné sítě (elektroinstalace, plyn, kanalizace, vodovod). K topení slouží ústřední vytápění s plynovým kotlem. Venkovní úpravy jsou v běžném rozsahu a provedení. Vedlejší stavby nejsou. Dům je velmi dobrém technickém stavu. Nemovitost je zatížena hypotékou ve výši 750 000 Kč (částka k lednu 2011).

### 7.2.8 Rodinný dům č. 8

Rodinný dům stojí v obci Dolní Újezd, v části, která je zastavěná převážně rodinnými domy. Jedná se o dům zděný, přízemní, samostatně stojící, nepodsklepený s částečně využitým podkrovím, jednobytový. Součástí domu je i garáž. Rodinný dům stojí na parcele č. st. 1042 o výměře 197 m<sup>2</sup> a je ve funkčním celku s parcelou č. 1005/11 o výměře 714 m<sup>2</sup>. Stáří stavby je 7 let. Obestavěný prostor je 1006,54 m<sup>3</sup>.

Obrázek 8: Výřez z katastrální mapy RD č. 8



Dům je postaven na základových pasech z prostého betonu prokládaného kamenem s izolací. Obvodové zdivo je provedeno z cihel Supertherm 44 PD tl. 450 mm, vnitřní nosné zdivo tl. 300 mm z cihel CV14, obojí na vápenocementovou maltu. Příčky v 1. NP jsou z dutinových cihel Pk CD tl. 150 mm. V 2. NP jsou příčky sádkartonové s tepelnou a zvukovou izolací. Nadpraží otvorů je provedeno z prefabrikovaných železobetonových překladů řady RZP nebo z ocelových válcových I profilů. Stropní konstrukce jsou provedeny ze dřeva se záklopem omítané, nad garáží z ocelových I profilů a keramických stropních desek Hurdis. Obývací pokoj je řešen jako prostor bez stropní konstrukce, probíhají zde pouze nenosné pohledové trámy v úrovni stropu, prostor je otevřený až po podhled zavěšený na střešní konstrukci. Zbylé podhledy jsou rovné. Střecha je valbová, vaznicová se sklonem 30° a střešní taškovou krytinou Bramac hnědé barvy.

Omítky jsou štukové, opatřené nátěrem. Okna jsou plastová, dveře typové dřevěné, prosklené nebo plné. Podlahy pokrývá dřevěná plovoucí podlaha nebo palubky v koupelně a v kuchyni je obklad. Koupelna je vybavena dvěma keramickými umyvadly a WC mísou, plastovou vanou a sprchovým koutem. V kuchyňské lince je zabudovaná horkovzdušná trouba, myčka nádobí a sklokeramická varná deska.

Dům je napojen na veřejné sítě (elektro, vodovod, kanalizace, plyn). Topení je řešeno ústředním teplovodním vytápěním s ohřevem vody plynovým kotlem se zásobníkem. Venkovní úpravy jsou standardní, vedlejší stavby nejsou. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu

### **7.2.9 Rodinný dům č. 9**

Rodinný dům se nachází ve městě Litomyšl, v části zastavěné rodinnými domy. Dům je zděný, přízemní, podsklepený, samostatně stojící a má jednu bytovou jednotku. Součástí domu je garáž s jedním stáním. Dům je postaven na parcele č. st. 445 o výměře 150 m<sup>2</sup> a je ve funkčním celku s parcelou 194/1 o výměře 469 m<sup>2</sup>. Stáří stavby je 31 let. Obestavěný prostor rodinného domu je 1026, 19 m<sup>3</sup>.



Obrázek 9: Výřez z katastrální mapy RD č. 9



Základové pasy jsou z prostého betonu proloženého lomovým kamenem, s izolací. Obvodové zdivo je provedeno z pěnasilikátových tvárníc tl. 400 mm a 300 mm na vápenocementovou maltu. Příčky jsou z podélně děrovaných cihel na cementovou maltu tl. 100 a 150 mm. Strop nad 1. PP je proveden z nosníků K-PZT a keramických vložek Miako zmonolitněných a zalitých cementovým potěrem. Nad 1. NP je strop dřevěný s podhledem z hoblovaných prken. Záklop je z nesámovaných prken, na kterých je nabetonovaná škvárobetonová mazanina s cementovým potěrem. Střecha je valbová, vaznicová s dvoudrážkových tašek uložených na latích.

Vnější omítky jsou bílé březolitové, sokl je obložen rezným kabřincem. Vnitřní omítky v obytných místnostech jsou štukové v ostatních jednovrstvé. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu, opatřené nátěrem. Schodiště je teracové. V kuchyni, koupelně a prádelně je proveden obklad. Původní okna jsou vyměněna za plastová. Dveře jsou z masívu, plné nebo prosklené. Podlahy pokrývají v obytných místnostech vlýsky, v chodbách dlažba. Koupelna je vybavena keramickým umyvadlem, vanou a obkladem. V kuchyňské lince je zabudována horkovzdušná trouba a myčka nádobí a plynový sporák.

Dům je napojen na elektrickou a plynovou síť, kanalizace je také odvedena do veřejné sítě. K topení slouží teplovodní ústřední vytápění s plynovým kotlem. K domu nenáleží žádné vedlejší stavby, venkovní úpravy jsou standardního provedení. Rodinný dům je pravidelně udržován a je v dobrém technickém stavu. Nemovitost je zatížena hypotékou ve výši 130 000 Kč (částka k lednu 2011).

## 7.2.10 Rodinný dům č. 10

Rodinný dům stojí ve městě Litomyšl ve vilové čtvrti. Jedná se o dům zděný, nepodsklepený, samostatně stojící, se 2.NP. Součástí domu není garáž, je možno parkovat na ulici před domem nebo na zahradě. Dům je postaven na parcele č. st. 388 o výměře 104 m<sup>2</sup>. Stejným majitelům náleží ještě parcela č. 200/5 s výměrou 1009 m<sup>2</sup>. Stáří rodinného domu je 2 roky. Obestavěný prostor je 301,15 m<sup>3</sup>.

Obrázek 10: Výřez z katastrální mapy RD č. 10



Základy jsou provedeny z betonu proloženého kamenivem s izolací. Zdivo je provedeno ze systému Ytong. Nosné zdivo má tl. 240 mm a příčky tl. 100 mm. Střecha je pultová, krytá pálenými taškami. Strop nad 1.NP je z I nosníků a keramických vložek Miako. Podhledy jsou rovné.

Vnitřní i vnější omítky jsou štukové, klempířské prvky úplné z pozinkovaného plechu. Schody jsou dřevěné. Podlahy jsou pokryty dlažbou nebo dřevěnou podlahou. V koupelnách a na WC je obklad. Okna jsou plastová, dveře dřevěné plné. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem a digestoří.

Dům je vytápěn pomocí ústředního topení a plynového kotle. Dále je napojen na elektroinstalace, vodovod, plyn a veřejnou kanalizaci. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu a provedení a k RD nenáleží žádné vedlejší stavby. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu. Nemovitost je zatížena hypotékou ve výši 210 000 Kč (částka k lednu 2011).

## 8 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Vybrané rodinné domy byly oceněny nákladovou metodou, porovnávací metodou (vyhláškovou), porovnávací metodou (nevyhláškovou), cenou časovou a cenou obvyklou.

Všechny podklady, informace a dokumenty, které pro ocenění byly použity, jsou součástí této práce a nacházejí se v přílohách, nebo jsou popsány v kapitolách 7.1 a 7.2. Všechny metody ocenění vychází z technické dokumentace, která byla poskytnuta majiteli vybraných rodinných domů. Technická dokumentace je v příloze č. 2. Informace, které nebylo možno takto získat, byly doplněny na místním šetření nebo od samotných majitelů. Informace potřebné k ocenění pozemků byly získány z listů vlastnictví volně přístupných online v Katastru nemovitostí ČR. Ty jsou obsaženy v příloze č. 3 a 4.

Tabulka 1: Rekapitulace zjištěných cen<sup>3</sup>

č. RD	Obestavěný prostor	Nákladavá metoda (Kč)	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) (Kč)	Cena časová (Kč)	Cena obvyklá (Kč)	Cena pozemků (Neageliho metoda) (Kč)
	Příloha č. 1	Příloha č. 5 a 6	Příloha č. 7	Příloha č. 8	Příloha č. 5 a 6	Příloha č. 8	Příloha č. 9
1.	910,63	3 204 776	2 924 034	2 130 000	3 031 955	2 130 000	507 800
2.	1172,42	2 404 052	3 263 187	2 250 000	3 184 174	2 250 000	548 000
3.	884,99	3 009 629	3 743 633	2 400 000	3 986 263	2 400 000	510 700
4.	655,45	3 921 543	3 008 518	2 570 000	3 354 613	2 570 000	805 400
5.	894,81	2 424 384	3 474 096	2 130 000	2 832 224	2 130 000	365 400
6.	898,53	2 519 901	2 721 632	2 480 000	2 155 604	2 480 000	621 300
7.	741,48	4 260 835	3 273 728	2 370 000	3 644 855	2 370 000	519 000
8.	1006,54	3 633 884	4 020 013	2 700 000	4 813 091	2 700 000	657 600
9.	1032,68	3 848 296	3 115 078	2 400 000	3 291 956	2 400 000	601 700
10.	301,15	1 602 436	1 355 418	1 850 000	1 370 775	1 850 000	387 000

Aby mohlo být ocenění a následné porovnání kompletní, bylo zapotřebí provést i ocenění pozemků. To bylo provedeno Neageliho metodou třídy polohy. Oceněny byly pozemky, na kterých vybrané rodinné domy stojí a pozemky v jednotném funkčním celku.

<sup>3</sup> Ceny jsou uvedeny bez pozemků, kromě porovnávací metody (nevyhláškové) a obvyklé ceny

Pro účely ocenění byl vypočten obestavěný prostor každého rodinného domu podle prováděcí vyhlášky.

Nákladová metoda byla zjištěna podle prováděcí vyhlášky a její výpočet je součástí přílohy č. 5. V příloze č. 6 je vypočten koeficient vybavení a konstrukce staveb, který je součástí výpočtu nákladové metody.

Prováděcí vyhláška stanovuje, že ocenění porovnávacím způsobem (vyhláškovým), lze provést jen do velikosti obestavěného prostoru 1 100 m<sup>3</sup> (jinak odkazuje na ocenění nákladovou metodou). U rodinného domu č. 2 byla tato hodnota překročena. Přesto bylo ocenění provedeno z důvodů vzájemné porovnatelnosti všech rodinných domů i porovnávací metodou dle §26a prováděcí vyhlášky.

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) bylo provedeno na základě sestavené databáze nemovitostí, která je uvedena v kapitole 6.1.1. Nemovitosti do databáze byly vybírány tak, aby bylo možno provést jejich srovnání. To je provedeno pomocí různých kritérií odlišnosti a k nim přidělených koeficientů. Výsledná cena je v této práci považována za cenu obvyklou. Takto stanovená cena nejvíce odráží situaci na trhu v dané lokalitě a cenu, za kterou jsou vybrané nemovitosti obchodovatelné.

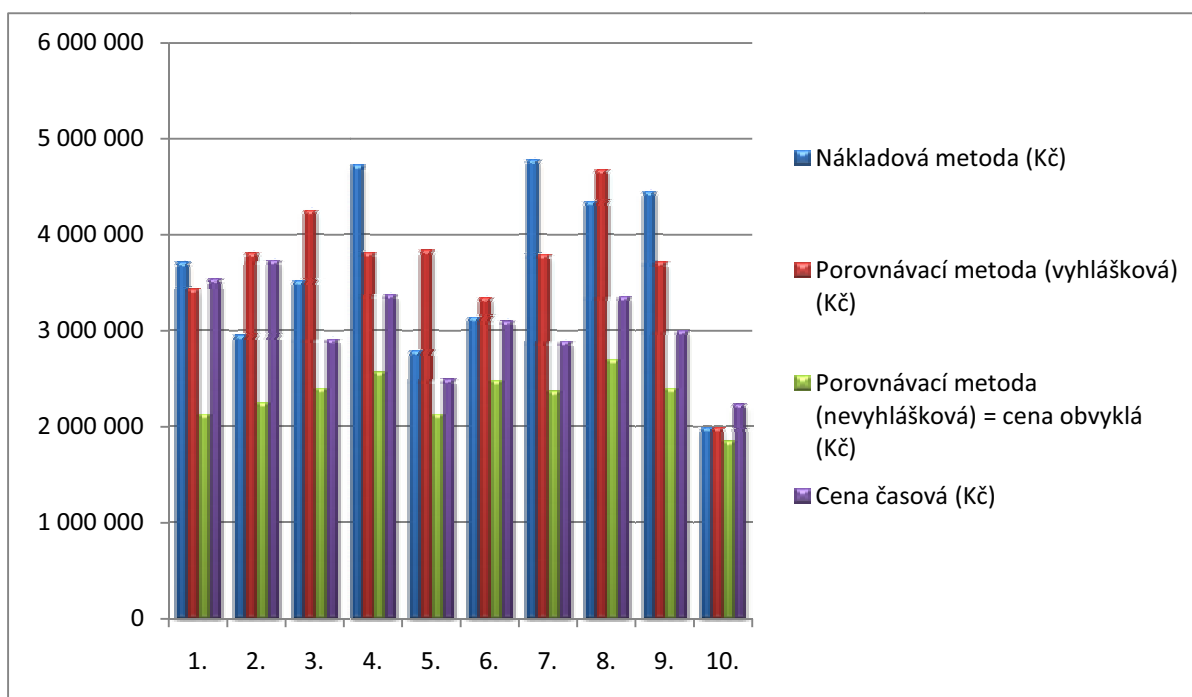
Jak už bylo řečeno, pro kompletaci a následné porovnání výsledných cen, bylo nutné provést ocenění pozemků. Důvodem je to, že cena stanovená nákladovou metodou v sobě nezahrnuje cenu pozemků, které jsou s nemovitostí spjaty, oproti ceně obvyklé (ceně stanovené porovnávací metodou nevyhláškovou). Metoda porovnávací (vyhlášková) v sobě zahrnuje aspekt „pozemky ve funkčním celku se stavbou“. Tento aspekt může ovlivnit dílčí koeficient pouze hodnotou -0,01;0 nebo 0,01. Ve finálním výsledku by se tedy jednalo o omezení minimální. Proto je cena pozemku připočtena i k ceně zjištěné porovnávací metodou (vyhláškovou).

Přehled cen rodinných domů i s cenou pozemků je rekapitulován v následující tabulce.

Tabulka 2: Rekapitulace zjištěných cen včetně pozemků

č. RD	Nákladová metoda (Kč)	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) = cena obvyklá (Kč)	Cena časová (Kč)
1.	3 712 576	3 431 834	2 130 000	3 539 755
2.	2 952 052	3 811 187	2 250 000	3 732 174
3.	3 520 329	4 254 333	2 400 000	4 496 963
4.	4 726 943	3 813 918	2 570 000	4 160 013
5.	2 789 784	3 839 496	2 130 000	3 197 624
6.	3 141 201	3 342 932	2 480 000	2 776 904
7.	4 779 835	3 792 728	2 370 000	4 163 855
8.	4 345 630	4 677 613	2 700 000	5 470 691
9.	4 449 996	3 716 778	2 400 000	3 893 656
10.	1 989 436	1 742 418	1 850 000	1 757 775

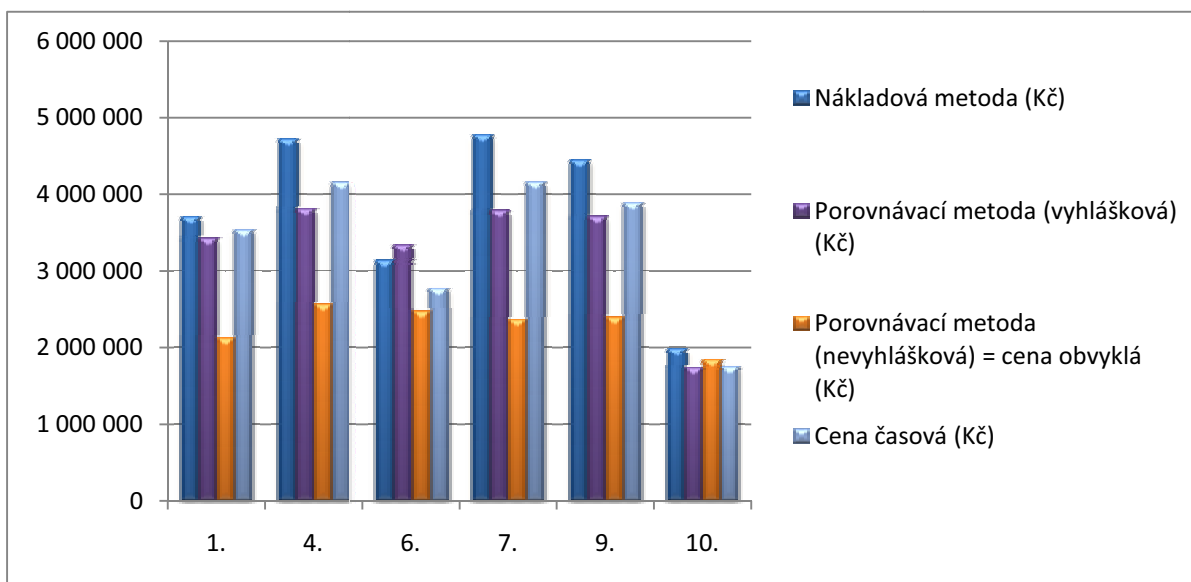
Pro lepší přehlednost jsou ceny zjištěné včetně pozemků zaneseny v následujícím grafu.



Graf 1: Graf zjištěných cen včetně pozemků

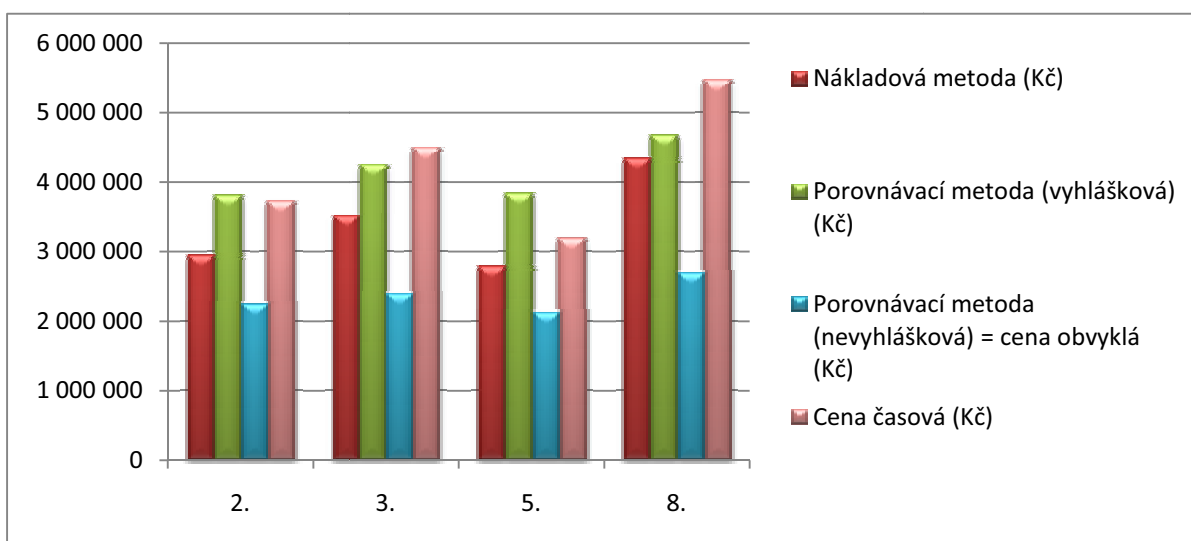
Z grafu vyplývá, že nejvyššími se jeví ceny stanovené nákladovou metodou a porovnávací metodou vyhláškovou. Jelikož je zřejmé, že mezi zjištěnými cenami jsou

vzájemně velké rozdíly, jsou pro následné porovnání a zhodnocení výsledků rozděleny rodinné domy podle jejich polohy ve městě nebo vesnici. Ve městě Litomyšl a Vysoké Mýto se nachází RD č. 1, 4, 6, 7, 9, 10, v obci Dolní Újezd a Morašice se nacházejí RD č. 2, 3, 5, 8. Dále tyto skupiny budou nazývány „města“ a „obce“.



Graf 2: Rekapitulace zjištěných cen RD č. 1, 4, 6, 7, 9, 10

Z tohoto grafu je lépe vidět, že nejvyšší cenou (u RD ve městech) je cena nákladová. Cena stanovená porovnávací metodou (vyhláškovou) a cena časová se k sobě přibližují. Zde hraje roli koeficient  $K_p$ .



Graf 3: Rekapitulace zjištěných cen RD č. 2, 3, 5, 8

V tomto grafu je zřejmé že nejvyšší cenou (u RD v obcích) je cena časová, která se blíží ceně zjištěné porovnávací metodou (vyhláškovou).

Jaký podíl mají pozemky na celkové ceně nemovitosti, je vyjádřeno v následující tabulce.

Tabulka 3: Podíl pozemků na celkové ceně nemovitosti

č. RD	Nákladová metoda (Kč)	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) = cena obvyklá (Kč)	Cena časová (Kč)	Průměrná cena RD	Výměra pozemků (m <sup>2</sup> )	Cena pozemků	Podíl pozemků na ceně RD (%)
1.	3 712 576	3 431 834	2 130 000	3 539 755	3 203 541	552	507 800	15,85
2.	2 952 052	3 811 187	2 250 000	3 732 174	3 186 353	752	548 000	17,20
3.	3 520 329	4 254 333	2 400 000	4 496 963	3 667 906	911	510 700	13,92
4.	4 726 943	3 813 918	2 570 000	4 160 013	3 817 719	1 772	805 400	21,10
5.	2 789 784	3 839 496	2 130 000	3 197 624	2 989 226	799	365 400	12,22
6.	3 141 201	3 342 932	2 480 000	2 776 904	2 935 259	849	621 300	21,17
7.	4 779 835	3 792 728	2 370 000	4 302 455	3 811 255	508	519 000	13,62
8.	4 345 630	4 677 613	2 700 000	5 470 691	4 298 484	911	657 600	15,30
9.	4 449 996	3 716 778	2 400 000	3 893 656	3 615 108	619	601 700	16,64
10.	1 989 436	1 742 418	1 850 000	1 757 775	1 834 907	1 113	387 000	21,09
Aritmetický průměr podílu pozemků na ceně RD (všech)								16,81
Rozmezí podílu pozemků na ceně RD (všech)								14-22
Aritmetický průměr podílu pozemků na ceně RD pro města (RD č. 1, 4, 6, 7, 9, 10)								18,24
Aritmetický průměr podílu pozemků na ceně RD pro obce (RD č. 2, 3, 5, 8)								14,66

Z tabulky vyplývá, že pozemky se podílí na ceně nemovitosti průměrně. Konkrétně pak 18% ve městech a 15% v obcích. Což je odpovídající cena pro danou lokalitu.

V následující tabulce jsou porovnány ceny zjištěné nákladovou metodou s ostatními metodami.

Tabulka 4: Porovnání nákladové metody s ostatními zjištěnými cenami

č. RD	Nákladová metoda (Kč)	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) = cena obvyklá (Kč)	Cena časová (Kč)	Srovnání (%)		
					Nákladová metoda a porovnávací metoda (vyhlášková)	Nákladová metoda a porovnávací metoda nevyhlášková (cena obvyklá)	Nákladová metoda a cena časová
1.	3 712 576	3 431 834	2 130 000	3 539 755	7,56	42,63	4,66
2.	2 952 052	3 811 187	2 250 000	3 732 174	-29,10	23,78	-26,43
3.	3 520 329	4 254 333	2 400 000	4 496 963	-20,85	31,82	-27,74
4.	4 726 943	3 813 918	2 570 000	4 160 013	19,32	45,63	11,99
5.	2 789 784	3 839 496	2 130 000	3 197 624	-37,63	23,65	-14,62
6.	3 141 201	3 342 932	2 480 000	2 776 904	-6,42	21,05	11,60
7.	4 779 835	3 792 728	2 370 000	4 302 455	20,65	50,42	9,99
8.	4 345 630	4 677 613	2 700 000	5 470 691	-7,64	37,87	-25,89
9.	4 449 996	3 716 778	2 400 000	3 893 656	16,48	46,07	12,50
10.	1 989 436	1 742 418	1 850 000	1 757 775	12,42	7,01	11,64
Aritmetický průměr (všech)					-2,52	32,99	-0,27
Aritmetický průměr měst (Litomyšl, Vysoké Mýto) RD č. 1, 4, 6, 7, 9, 10					11,67	35,47	10,40
Aritmetický průměr ostatní obce (Dolní Újezd, Morašice) RD č. 2, 3, 5, 8					-14,64	29,28	-23,67

V uvedené tabulce bylo opět použito rozdělení na města a obce. Porovnání nákladové metody a porovnávací metody (vyhláškové) ukázalo, že ve městech je nákladová metoda průměrně o 12% vyšší a v obcích o 15% nižší (průměr všech RD -3%). Průměr porovnání nákladové metody a porovnávací metody (nevyhláškové) je o 30% až 35% vyšší, přičemž spodní hodnotu hranice tvoří obce a horní hranici tvoří města (průměr všech RD 33%). Porovnáním nákladové metody a ceny časové bylo zjištěno, že nákladová cena je průměrně ve městech o 10% vyšší a v obcích o 24% nižší. To zapříčiňuje velikost koeficientu Kp.

V následující tabulce je přehled výsledků srovnání porovnávací metody (vyhláškové) a s cenami zjištěnými podle ostatních metod. Srovnání nákladové porovnávací (vyhláškové) se zde už nenachází, je provedeno v předcházející tabulce.



Tabulka 5: Srovnání porovnávací metody s ostatními zjištěnými cenami

č. RD	Nákladová metoda (Kč)	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) = cena obvyklá (Kč)	Cena časová (Kč)	Srovnání (%)	
					Porovnávací metoda (vyhlášková) a porovnávací metoda (nevyhlášková)	Porovnávací metoda (vyhlášková) a cena časová
1.	3 712 576	3 431 834	2 130 000	3 539 755	37,93	-3,14
2.	2 952 052	3 811 187	2 250 000	3 732 174	40,96	2,07
3.	3 520 329	4 254 333	2 400 000	4 496 963	43,59	-5,70
4.	4 726 943	3 813 918	2 570 000	4 160 013	32,62	-9,07
5.	2 789 784	3 839 496	2 130 000	3 197 624	44,52	16,72
6.	3 141 201	3 342 932	2 480 000	2 776 904	25,81	16,93
7.	4 779 835	3 792 728	2 370 000	4 302 455	37,51	-13,44
8.	4 345 630	4 677 613	2 700 000	5 470 691	42,28	-16,95
9.	4 449 996	3 716 778	2 400 000	3 893 656	35,43	-4,76
10.	1 989 436	1 742 418	1 850 000	1 757 775	-6,17	-0,88
Aritmetický průměr (všech RD)					33,45	-1,82
Aritmetický průměr města (Litomyšl, Vysoké Mýto) RD č. 1, 4, 6,					27,19	-2,39
Aritmetický průměr obce (Dolní Újezd, Morašice) RD č. 2, 3, 5, 8					42,84	-0,97

V posouzení cen zjištěných porovnávací metodou (vyhláškovou), porovnávací metodou (nevyhláškovou) nenastaly už takové výkyvy, jak bylo vidět výše. Cena zjištěná porovnávací metodou (vyhláškovou) je průměrně o 33% vyšší, konkrétně pak ve městě o 27% a v obci o 43%.

V následující tabulce jsou posouzeny zjištěné ceny s cenou zjištěnou porovnávací metodou nevyhláškovou (obvyklou cenou). Jelikož porovnání s nákladovou metodou a porovnávací metodou (vyhláškovou) bylo provedeno v předcházející tabulce, už se zde neuvádí.

Tabulka 6: Porovnání obvyklé ceny s ostatními zjištěnými metodami

č. RD	Nákladová metoda (Kč)	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) = cena obvyklá (Kč)	Cena časová (Kč)	Srovnání (%)
					Porovnávací metoda (nevyhlášková) a cena časová
1.	3 712 576	3 431 834	2 130 000	3 539 755	-66,19
2.	2 952 052	3 811 187	2 250 000	3 732 174	-65,87
3.	3 520 329	4 254 333	2 400 000	4 496 963	-87,37
4.	4 726 943	3 813 918	2 570 000	4 160 013	-61,87
5.	2 789 784	3 839 496	2 130 000	3 197 624	-50,12
6.	3 141 201	3 342 932	2 480 000	2 776 904	-11,97
7.	4 779 835	3 792 728	2 370 000	4 302 455	-81,54
8.	4 345 630	4 677 613	2 700 000	5 470 691	-102,62
9.	4 449 996	3 716 778	2 400 000	3 893 656	-62,24
10.	1 989 436	1 742 418	1 850 000	1 757 775	4,99
Aritmetický průměr (všech RD)					-58,48
Aritmetický průměr města (Litomyšl, Vysoké Mýto) RD č. 1, 4, 6, 7, 9, 10					-46,47
Aritmetický průměr obce (Dolní Újezd, Morašice) RD č. 2, 3, 5, 8					-76,50

Z tabulky vyplývá, že cena stanovená porovnávací metodou nevyhláškovou (obvyklá cena) je ve městech o 46% a v obcích o 77% nižší než cena časová. Průměrná hodnota všech RD činí 58%.

## 8.1 VLIV VYBRANÉHO ASPEKTU „PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI“

Název vybraného aspektu „pracovní příležitosti“ byl změněn a v současné době se nazývá „nezaměstnanost v obci a okolí“ (dále jen „nezaměstnanost“). Je součástí indexu polohy porovnávací metody (vyhláškové).

Vliv tohoto aspektu bude aplikován na ceny zjištěné u vybraných rodinných domů. Lokality, v kterých vybrané rodinné domy leží, mají nezaměstnanost odpovídající průměru v kraji, jak už bylo popsáno výše. Pro názornost jsou hodnoty zopakovány v následující tabulce.

Tabulka 7: Míra nezaměstnanosti ve vybraných lokalitách

Lokalita	Míra nezaměstnanosti (%)
Litomyšl	9,1
Vysoké Mýto	6,1
Dolní Újezd	11,6
Morašice	9,4
Průměr v kraji (Pardubický)	7,9

Pro znázornění a zhodnocení výsledků bylo opět rozdělení vybraných rodinných domů na skupiny „města“ a „obce“. Hodnota aspektu „nezaměstnanost“ a její následný vliv na dílčím indexu polohy a ceně je ve městě:

- -0,06 - pokud je vyšší než průměr v kraji,
- 0 - pokud je roven průměru v kraji,
- 0,06 - pokud je vyšší než průměr v kraji

a v obci:

- -0,04 - pokud je vyšší než průměr v kraji,
- 0 - pokud je roven průměru v kraji,
- 0,04 - pokud je vyšší než průměr v kraji

Z toho vyplývá, že v našem případě tedy nedošlo k žádnému omezení ceny. Aby se dal vliv nezaměstnanosti na ceně vyjádřit, bude uvažována vždy minimální hodnota aspektu (-0,06, -0,04) a maximální hodnota (0,06, 0,04) aspektu na cenách zjištěných porovnávací metodou (vyhláškovou), jak je vidět v následující tabulce.

Tabulka 8: Vliv aspektu „nezaměstnanost“ na cenu pro města

č. RD	Porovnávací metoda vyhlášková (Kč)		Porovnání (%)
	s hodnotou aspektu nezaměstnanost -0,06	s hodnotou aspektu nezaměstnanost 0,06	cena s hodnotou -0,06 a hodnotou 0,06
1.	2 823 205	3 024 863	6,67
4.	2 847 550	3 049 146	6,61
6.	2 627 783	2 815 482	6,67
7.	3 066 952	3 284 081	6,61
9.	2 977 585	3 190 270	6,67
10.	1 309 079	1 401 757	6,61
Aritmetický průměr "města"			6,64

Z tabulky vyplývá, že cena zjištěná pro města porovnávací metodou (vyhlášková) ovlivněná maximální hodnotou aspektu nezaměstnanost (minimální nezaměstnanost) je o 6,6% vyšší než cena s minimální hodnotou.

Tabulka 9: Vliv aspektu „nezaměstnanost“ na cenu pro obce

č. RD	Porovnávací metoda vyhlášková (Kč)		Porovnání (%)
	s hodnotou aspektu nezaměstnanost -0,04	s hodnotou aspektu nezaměstnanost 0,04	cena s hodnotou -0,04 a hodnotou 0,04
2.	3 086 799	3 439 576	10,26
3.	3 433 252	3 829 397	10,34
5.	3 284 599	3 663 592	10,34
8.	3 802 715	4 237 311	10,26
Aritmetický průměr "obce"			10,30

Z tabulky je jasně zřejmé, že cena v obcích s maximální hodnotou aspektu nezaměstnanost (minimální nezaměstnanost) je o 10,3% vyšší než cena s minimální hodnotou.

## ZÁVĚR

V teoretické části byla popsána problematika související s oceňováním nemovitostí a samotné vybrané metody ocenění. Praktická část je zaměřena na ocenění 10 vybraných rodinných domů.

Na začátku praktické části je popsán trh v oblasti Litomyšl a okolí a následně byla sestavena databáze porovnatelných nemovitostí nacházejících se na Litomyšlsku.

Ocenění bylo provedeno zvolenými metodami a to metodou nákladovou, porovnávací (vyhláškovou), porovnávací (nevyhláškovou), cenou časovou a cenou obvyklou. Obvyklá cena byla stanovena jako cena zjištěná porovnávací metodou (nevyhláškovou), protože nejvíce vystihuje situaci trhu v Litomyšli a okolí.

Cena obvyklá již v sobě zahrnuje cenu pozemků. Aby bylo možné z ceny obvyklé vyjádřit cenu pozemků, byla pro jejich výpočet použita Neageliho metoda třídy polohy. Následně byly ceny pozemků přičteny k ceně zjištěné nákladovou metodou, porovnávací (vyhláškovou) a k ceně časové, protože cenu pozemku neobsahují. Porovnávací metoda vyhlášková v sobě sice zahrnuje aspekt „pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou“, ale jeho následné ovlivnění ceny je minimální. Proto se uvažuje, že porovnávací metoda (vyhlášková) v sobě cenu pozemků nezahrnuje.

Pro účely porovnání byly vybrané rodinné domy rozděleny do dvou skupin, podle toho, kde leží. Jednou skupinou jsou rodinné domy ležící v Litomyšli a Vysokém Mýtě (skupina „města“). Druhou skupinou jsou rodinné domy ležící ve vesnici Dolní Újezd a Morašice (skupina „obce“).

Úkolem této práce bylo vyjádřit cenu pozemků, jako podíl na celkové ceně nemovitosti. Bylo zjištěno, že ve skupině města činí podíl 18% a ve skupině obce 15%. Lokalita Litomyšlsko je mi velmi blízká a snažila jsem se s trhem co nejvíce seznámit a v době sestavování databáze jsem ceny sledovala. Proto mohu posoudit, že hodnota 15-18% odpovídá této lokalitě.

Další úkolem této práce bylo porovnání zjištěných cen metodou nákladovou a metodou porovnávací (vyhláškovou) s cenou obvyklou. Srovnání ukázalo, že cena zjištěná nákladovou metodou je ve městech o 36% vyšší a v obcích o 30% vyšší než cena obvyklá. Rozdílnost je dána především velikostí koeficientu  $K_p$  a velikostí RD. Nákladová metoda

odráží především technický stav nemovitosti a snaží se přiblížit k ceně obvyklé především koeficienty, které jsou ve výpočtu používány.

Výsledkem srovnání ceny zjištěné porovnávací metodou (vyhláškovou) je, že cena obvyklá je ve městech nižší o 27% a v obcích o 43%. Obce, ve kterých leží vybrané rodinné domy, mají velmi dobrou občanskou vybavenost, kterou porovnávací metoda (vyhlášková) zohledňuje. Proto se zde objevuje větší rozdílnost.

Z dalšího porovnání vyplynulo, že nejvíce se k sobě blíží cena časová a cena zjištěná porovnávací metodou (vyhláškovou). Rozdíl v těchto cenách je v průměru pouze 2%.

Dílčím úkolem této práce bylo, jak cenu zjištěnou porovnávací metodou (vyhláškovou) ovlivňuje aspekt „pracovní příležitosti“. Tento aspekt byl ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. nahrazen aspektem „nezaměstnanost v obci a okolí“ (dále jen „nezaměstnanost“). V tomto případě byly uvažovány ceny bez pozemků. Opět bylo použito rozdělení na obce a města, protože k tomuto aspektu náleží v rozdílných lokalitách jiné hodnoty. Výsledkem tedy je, že při maximální zvolené hodnotě (nejnižší nezaměstnanost) byla cena zjištěná ve městě o 6,6% a v obci o 10% vyšší než s minimální hodnotou.

Nezaměstnanost v okolí Litomyšle se pohybuje mezi 6-11%, což odpovídá průměru v kraji (7,9%). Obyvatelé vesnic mohou pracovat v místě bydliště ve službách, škole, úřadě, zemědělském družstvu apod. Převážná většina z nich však dojíždí do zaměstnání do Litomyšle. Tato oblast se neustále průmyslově rozvíjí, takže se zde vyskytuje velký počet výrobních podniků. Zaměstnávají velkou část obyvatelstva.

## POUŽITÁ LITERATURA

- [8] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [10] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P. *Úvod do soudního znaleství*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [12] BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2006. 1055 s. ISBN 80-7204-572-9.
- [13] GAJDOVÁ, K.; SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích*. 1. vydání Praha : České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2009. 145 s. ISBN 978-80-01-04290-8.
- [14] B., Malý. Význam certifikace odhadců nemovitostí osvědčené známkou dokonalosti "Approved by TEGoVa". *Odhadce a oceňování majetku*. 2004, 10, 3, s. 2.
- [16] BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti : Oceňování a právní vztahy*. 2. přepracované vydání. Praha : Linde Praha, 1999. 540 s. ISBN 80-7201-197-9.
- [17] vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [18] ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. První vydání. Praha : Bankovní institut vysoká škola, 2007. 74 s. ISBN 978-80-7265-113-9.
- [19] HUTTER, D.; NOVOTNÝ, J.; NEŠPOROVÁ, R. *Základy oceňování majetku*. První vydání. Ostrava : Vysoká škola podnikání, 2008. 92 s. ISBN 978-80-7410-007-9.
- [21] ORT, P. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy : praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map /*. 2. aktualizované vydání. Praha : Dashöfer, 2009. 237 s. ISBN 1803-5159.

## Právní předpisy

- [4] Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 344/1992 Sb. o katastrálním úřadu České Republiky, ve znění pozdějších předpisů

- [7] Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [11] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [15] Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [20] Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

### **Internetové zdroje**

- [1] [http://www.litomysl.cz/php/index/index.php?co=historie\]](http://www.litomysl.cz/php/index/index.php?co=historie)
- [2] [http://www.vysoke-myto.cz/portal/index.php?option=com\\_content&task=view&id=25&Itemid=385\)](http://www.vysoke-myto.cz/portal/index.php?option=com_content&task=view&id=25&Itemid=385)
- [3] [http://www.dolnuijezd.cz/index.php?page=hi\\_historie](http://www.dolnuijezd.cz/index.php?page=hi_historie)
- [6] <http://www.novinky.cz/domaci/226835-dum-bude-soucasti-pozemku-vraci-se-praxe-rakouskeho-zakoniku.html>



## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Obestavěný prosto RD .....	75
Příloha 2: Projektová dokumentace RD .....	81
Příloha 3: Informace z listu vlastnictví RD .....	105
Příloha 4: Informace o pozemcích náležících k RD .....	109
Příloha 5: Ocenění nákladovou metodou.....	118
Příloha 6: Výpočet koeficientu K4 .....	125
Příloha 7: Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou) .....	134
Příloha 8: Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou).....	173
Příloha 9: Ocenění pozemků Neageliho třídou polohy .....	181

# SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ, SCHÉMAT A GRAFŮ

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Rekapitulace zjištěných cen .....	58
Tabulka 2: Rekapitulace zjištěných cen včetně pozemků .....	60
Tabulka 3: Podíl pozemků na celkové ceně nemovitosti .....	62
Tabulka 4: Porovnání nákladové metody s ostatními zjištěnými cenami .....	63
Tabulka 5: Srovnání porovnávací metody s ostatními zjištěnými cenami .....	64
Tabulka 6: Porovnání obvyklé ceny s ostatními zjištěnými metodami .....	65
Tabulka 7: Míra nezaměstnanosti ve vybraných lokalitách .....	66
Tabulka 8: Vliv aspektu „nezaměstnanost“ na cenu pro města.....	67
Tabulka 9: Vliv aspektu „nezaměstnanost“ na cenu pro obce.....	67

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Výřez z katastrální mapy RD č. 1 .....	47
Obrázek 2: Výřez z katastrální mapy RD č. 2 .....	48
Obrázek 3: Výřez z katastrální mapy RD č. 3 .....	49
Obrázek 4: Výřez z katastrální mapy RD č. 4 .....	50
Obrázek 5: Výřez z katastrální mapy RD č. 5 .....	51
Obrázek 6: Výřez z katastrální mapy RD č. 6 .....	52
Obrázek 7: výřez z katastrální mapy RD č. 7 .....	53
Obrázek 8: Výřez z katastrální mapy RD č. 8 .....	54
Obrázek 9: Výřez z katastrální mapy RD č. 9 .....	56
Obrázek 10: Výřez z katastrální mapy RD č. 10 .....	57

## **Seznam schémat**

Schéma 1: Přehled metod oceňování, zdroj [13].....	22
--	----

## **Seznam grafů**

Graf 1: Graf zjištěných cen včetně pozemků.....	60
Graf 2: Rekapitulace zjištěných cen RD č. 1, 4, 6, 7, 9, 10.....	61
Graf 3: Rekapitulace zjištěných cen RD č. 2, 3, 5, 8.....	61