

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 MIROSLAVI

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF DETACHED HOUSES IN
MIROSLAV

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. MARCELA KRBÁLKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MICHAELA ULVEROVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Marcela Krbálková

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

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

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

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v Miroslavi

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of Detached Houses in Miroslav

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky bude v lokalitě Miroslav stanovit obvyklou cenu rodinných domů s ohledem na jejich provedení, ocenit pozemky tvořících jejich příslušenství a posoudit obvyklou cenu RD bez pozemku, aby bylo možno eliminovat vliv ceny pozemku na cenu celé nemovitosti. Dílčím úkolem bude provést administrativní ocenění podle aktuálně platného oceňovacího předpisu. Následně se provede ocenění stejných nemovitostí přiměřenými způsoby ocenění např.: nákladově, indexovou porovnávací metodou, metodou přímého porovnání, Naegeliho metodou. Součástí diplomové práce bude porovnání a statistické vyhodnocení zjištěných cen vč. analýzy trhu s rodinnými domy v Miroslavi.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je porovnání cen zjištěných podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou.

Cena obvyklá bude porovnána s cenami zjištěnými cenou časovou, cenou administrativní a komparativní metodou.

Zjistit, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt "pracovní příležitosti".

Seznam odborné literatury:

Teorie oceňování nemovitostí: Albert Bradáč a kol.. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0 (brož.).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008. Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

Internetové zdroje.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Ulverová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/12.

V Brně, dne 1.11.2011



JUDr. Miroslav Kledus
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá užitím vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Miroslav. V první části práce jsou vymezeny základní pojmy týkající se oblasti právní, ekonomické a oceňování. V další části se práce zabývá právními předpisy a potřebnými podklady při oceňování nemovitostí. Hlavním cílem práce je popsat vybrané způsoby oceňování nemovitostí a u způsobů, které jsou využity pro ocenění rodinných domů v této práci, provést jejich vzájemné porovnání. Vybrané způsoby ocenění jsou rozděleny na oceňování podle cenových předpisů a na tržní oceňování. Praktická část práce je zaměřena na oceňování 6 rodinných domů a jejich ceny jsou zjištěny nákladovým a porovnávacím způsobem podle vyhlášky a porovnávacím způsobem nevyhláškovým. Další kapitola se zabývá podílem ceny pozemků na celkové ceně nemovitosti s využitím Naegeliho metody. V závěru práce je provedena analýza jednotlivých způsobů použitých při výpočtu ceny rodinných domů a je uvedena skutečnost, jakým způsobem se podílí aspekt „pracovní příležitost“ na ceně rodinného domu.

Klíčová slova

Rodinný dům, cena časová, cena obvyklá, nákladový způsob ocenění, porovnávací způsob ocenění podle vyhlášky, porovnávací způsob nevyhláškový, nemovitost, pozemek.

Abstract in English

This diploma thesis concerns in the use of particular ways of pricing of properties such as family houses in the Miroslav Area. In its first part, the basic terms regarding the legal, economical nomenclature are specified and pricing. The next part of work discusses the legal regulations and necessary documents needed for property pricing. The main aim of the work is to describe particular ways of pricing of properties. The ways of pricing which are used to evaluate family houses in this work are going to be compared among each other as well. This particular ways of evaluation will be divided into two groups - pricing according to the price regulations and pricing according to the market. The practical part is concerned in pricing of six family houses whose prices are defined in the cost and comparative manner according to the regulation and non-regulation. The next chapter concerns in the share of price of land in the final price of property with the use of Naegeli's method. In the conclusion, an analysis of the particular ways used for counting prices of family houses is carried out and it is specified how the aspect of 'work opportunity' is involved in the pricing of family house.

Keywords

Family house, time price, usual price, cost pricing, comparative pricing according to the regulation, comparative non-regulation pricing, property, land.

Bibliografická citace VŠKP

KRBÁLKOVÁ, Marcela. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v Miroslavi*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 108 s., 115 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Ulverová.

Prohlášení:

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

V Brně dne 5. října 2012

.....

podpis autora

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí diplomové práce Ing. M. Ulverové, za cenné rady a připomínky při vypracovávání diplomové práce a za odbornou pomoc.

V Brně dne 5. října 2012

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ.....	12
1.1 Oblast právní.....	12
1.1.1 Nemovitost.....	12
1.1.2 Pozemek	12
1.1.3 Parcela.....	14
1.1.4 Stavba.....	14
1.2 Oblast ekonomická	16
1.2.1 Cena	16
1.2.2 Hodnota.....	17
1.2.3 Cena zjištěná.....	17
1.2.4 Cena pořizovací	18
1.2.5 Cena reprodukční.....	18
1.2.6 Věcná hodnota.....	19
1.2.7 Výnosová hodnota	19
1.2.8 Cena obvyklá.....	20
1.2.9 Výchozí cena	21
1.2.10 Jednotková cena a základní cena.....	21
1.3 Oblast oceňování.....	21
1.3.1 Zastavěná plocha	21
1.3.2 Obestavěný prostor	22
1.3.3 Životnost stavby.....	23
1.3.4 Opotřebení stavby	23
2 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	25
2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	25
2.2 Vyhláška č. 3/2008 Sb.	26
2.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	26
2.4 Podklady pro oceňování.....	26
3 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	28
3.1 Oceňování nemovitosí podle cenových předpisů	29
3.1.1 Nákladový způsob	29
3.1.2 Porovnávací způsob	31

3.1.3	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu</i>	32
3.1.4	<i>Ocenění vedlejší stavby</i>	33
3.1.5	<i>Ocenění garáže</i>	33
3.1.6	<i>Ocenění venkovních úprav</i>	34
3.1.7	<i>Ocenění porostů</i>	35
3.2	<i>Oceňování nemovitostí tržními způsoby</i>	35
3.2.1	<i>Ocenění nemovitostí nákladovým způsobem</i>	36
3.2.2	<i>Ocenění nemovitostí výnosovým způsobem</i>	42
3.2.3	<i>Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem</i>	43
4	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ	45
4.1	Porovnávací a nákladový způsob podle cenového předpisu	45
4.2	Porovnávací způsob	46
4.3	Cena časová a cena obvyklá	47
5	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	48
5.1	Oceňování pozemků dle cenových předpisů	48
5.2	Oceňování pozemků dle Neageliho metody třídy polohy	49
6	POPIS OCEŇOVANÉ LOKALITY	51
6.1	Lokalizace města Miroslav	51
6.2	Charakteristika města Miroslav	52
6.2.1	<i>Historie města</i>	52
6.2.2	<i>Zajímavost města</i>	53
6.2.3	<i>Znak města</i>	54
6.2.4	<i>Památky města</i>	54
7	POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ	58
7.1	Rodinný dům 1 (RD 1)	59
7.2	Rodinný dům 2 (RD 2)	62
7.3	Rodinný dům 3 (RD 3)	64
7.4	Rodinný dům 4 (RD 4)	66
7.5	Rodinný dům 5 (RD 5)	69
7.6	Rodinný dům 6 (RD 6)	72
8	TRH S NEMOVITOSTMI V MIROSLAVI A OKOLÍ	74
8.1	Tvorba databáze rodinných domů	75
9	REKAPITULACE VYPOČTENÝCH OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ	89
9.1	Výpočet ceny rodinných domů nákladovým způsobem podle vyhlášky	89

9.2	Výpočet ceny rodinných domů porovnávacím způsobem podle vyhlášky.....	92
9.3	Výpočet ceny rodinných domů porovnávacím způsobem nevyhláškovým (komparativní)	94
9.4	Celkové srovnání cen rodinných domů	96
9.5	Zohlednění vybraného aspektu „pracovní příležitost“.....	99
10	ZÁVĚR.....	102
11	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A JINÉ ZDROJE	105
12	SEZNAM OBRÁZKŮ	107
13	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	108

ÚVOD

V popředí zájmu převážné většiny obyvatel je vlastnit nemovitost a uspokojit tak vlastní životní potřeby. Bydlení je jedním ze základních společenských aspektů obyvatel. Způsob bydlení si každý obyvateľ volí sám, podle svých potřeb, a to ve vlastním rodinném domě, v bytě jako jednotce v rámci bytových domů nebo využívají nájemní byty. Na výběr vlastního bydlení mají vliv finanční prostředky, pracovní příležitost, početnost rodiny, zdravotní stav, vzdálenost od občanské vybavenosti, rozdíly v údržbě mezi bytem a rodinným domem a další vlivy. Najdou se i tací, kteří rádi na určitou dobu vymění městské prostředí rodinného domu či bytu za pobyt v přírodě a pořizují si vlastní rekreační chaty a domky.

Vývoj a současný stav oceňování nemovitostí souvisí s vývojem trhu nemovitostí. Po roce 1989 se začal u nás rozvíjet trh s nemovitostmi. Jeho rozvoj je spojen s odstraňováním různých legislativních překážek pro jeho fungování, s postupným vývojem nabídky a poptávky. Vzhledem k tomu se jednotlivé segmenty trhu nemovitostí rozvíjejí rozdílným tempem. Velký vliv na rozvoj praxe oceňování nemovitostí u nás má i vývoj na trhu hypotečního financování. Jeho prvním impulsem se stalo poskytování státní podpory hypotečních úvěrů zejména fyzickým osobám, které probíhá od srpna 1996. [8, str. 97] Koncem roku 2011 se výrazně zvýšil nárůst objemů úvěrů, příčinou je velký pokles úrokových sazeb doprovázený růstem konkurenčního boje mezi poskytovateli úvěrů, jehož jsme svědky i v současnosti.

Trh nemovitostí úzce souvisí s hospodářskou situací v dané lokalitě a lze ho považovat za místní trh, na který má vliv pracovní příležitost v dané lokalitě a je vymezený vzdáleností, kterou jsou lidé ochotni za pracovní příležitostí denně podstupovat dojížděním. Růst cen nemovitostí má nepochybně kladný vliv na progresivní posun ekonomiky a naopak.

Převážně se oceňují stavby pro bydlení, ať už to jsou samostatné byty jako jednotky v rámci bytových domů, bytové domy jako celek i domy rodinné a to jak starší, tak novostavby, ale i stavby nedokončené. Specifikem jsou obslužné stavby, které zpravidla doprovází zejména rodinné domky a nejsou určeny pro bydlení (samostatné garáže, hospodářské budovy, bazény, studny a podobně), nicméně v různých způsobech ocenění jsou zahrnovány.

Diplomová práce začíná vymezením základních pojmů při oceňování nemovitostí a vysvětlením rozdílu mezi cenou a hodnotou. Druhá kapitola pojednává o základních právních předpisech pro oceňování nemovitostí vymezené zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou č. 3/2008 Sb. tohoto zákona. Následuje vyjmenování nezbytných podkladů pro oceňování. Mezi hlavní podklady řadíme projektovou dokumentaci a informace o vlastnických a právních vztazích k dané nemovitosti či pozemku, které jsou zapsány na listu vlastnictví v katastru nemovitostí. V dalších kapitolách se budu soustředit na způsoby oceňování nemovitostí, a to podle cenových předpisů a tržními způsoby. Následuje vzájemné srovnání vybraných způsobů ocenění nemovitostí. Součástí ocenění rodinných domů jsou i pozemky, které tvoří s nemovitostí funkční celek. O způsobech oceňování pozemků je pojednáno v páté kapitole. Nezbytné pro zpracování trhu nemovitostí v dané lokalitě je znát podmínky a charakter zadané lokality, ve kterém je trh popisován. V této práci se soustředím pouze na jedno menší město Miroslav. Na jeho charakteristiku a polohu jsem se zaměřila v šesté kapitole. Následuje sedmá důležitá kapitola, kde jsou podrobně popsány vybrané nemovitosti pro ocenění. V osmé kapitole je pojednáno o trhu s nemovitostmi v Miroslavi a okolí. Na závěr bude cena obvyklá porovnána s cenou časovou, cenou administrativní zjištěnou podle cenového předpisu a s cenou komparativní určenou porovnávacím způsobem nevyhláškovým. Dále budu zohledňovat, jakým podílem se na ceně administrativní zjištěné porovnávacím způsobem uplatňuje vybraný aspekt "pracovní příležitosti" neboli „nezaměstnanost v obci a okolí“.

Přílohou práce jsou výpisy listu vlastnictví z katastru nemovitostí a výřezy katastrální mapy oceňovaných nemovitostí dostupný na internetu, od vlastníků nemovitostí poskytnutá projektovou dokumentace rodinných domů a výřez územního plánu města Miroslav.

K zjišťování potřebných údajů jsem využila především dostupnou odbornou literaturu, internetové stránky a webové servery realitních kanceláří a českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Předmětem právních vztahů jsou především věci. V právním smyslu se věcmi rozumí ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží k potřebě lidí. Věci se třídí podle různých kritérií, nejdůležitější je třídění na věci movité a věci nemovité. Podle občanského zákoníku jsou věcmi nemovitými, pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Ostatní věci jsou věcmi movitými. Rozlišování movitých a nemovitých je důležité např. při nabývání vlastnického práva. [2]

V první kapitole jsou vymezeny základní pojmy z oblasti právní, stavebně právní a ekonomické. Dále je vysvětlen postup při výpočtu obestavěného prostoru a zastavěné plochy. Na závěr kapitoly je vysvětlena životnost stavby a opotřebení stavby.

1.1 OBLAST PRÁVNÍ

1.1.1 Nemovitost

Dle § 119 zákona č. 40/1969 Sb., občanského zákoníku, ve znění dnešních předpisů:

„(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

„(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“

U nemovitostí vedených v katastru jsou pro právní úkony nemovitostí závaznými údaji - parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. [9, str. 18]

1.1.2 Pozemek

Dle § 27 odst. a) katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., se pozemkem rozumí:

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

Dle § 2 odst. b), c) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., je stavební pozemek definován:

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

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

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

„a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění;[9] je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

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

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

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

(2) *Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*

(3) *Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“*

1.1.3 Parcela

Dle § 27 odst. b), c), d) katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., se parcelou rozumí:

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

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

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,“

Geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině. Polohovým určením nemovitosti a katastrálního území je určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra není závazným údajem katastru nemovitosti. [9, str. 20]

1.1.4 Stavba

Občanský zákoník č. 40/1969 Sb., ve znění dnešních předpisů, uvádí v § 119 odst. 2, že *„nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“* a § 120 odst. 1,

uvádí, že „součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“. Podle odst. 2 „stavba není součástí pozemku“.

Dle § 2 odst. 3, 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., stavbou se rozumí:

„Veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Podle odst. 4 pak se v tomto zákoně stavbou rozumí podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“

Dle § 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely oceňování stavby člení na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.“

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze rozdělit podle druhu, účelu a využití stavby, a především podle jeho využití v terénu. I když stavby tvoří funkční celek, pak v tomto případě podle funkčního a účelového využití musí jeden z nich zaujímat hlavní postavení stavby (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení vedlejší (např. studna, kolna). Stavbou může být i stavba nepovolená, eventuálně nezkolaudovaná.
[1, str. 5]

V katastru nemovitostí (KN) se evidují údaje o stavbě: příslušnost do katastrálního území, údaje o parcele, číslo popisné nebo evidenční (u rekreačních chat a garáží), příslušnost k části obce, typ a způsob využití stavby, číslo listu vlastnictví, právní vztahy a další práva a souřadnice definičního bodu stavby v systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). [9, str. 47]

Za počátek vzniku stavby u budov považujeme viditelně zřetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží (1.NP). U 1.NP se požaduje alespoň úroveň jednoho metru výšky obvodových stěn, ale v některých případech je vyžadována plná výška obvodových stěn 1.NP. Pokud se sníží úroveň stěn pod 1 metr, lze tento okamžik považovat jako zánik stavby. [1, str. 5]

1.2 OBLAST EKONOMICKÁ

1.2.1 Cena

Ceny v ČR jsou upraveny zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách. Přesnou definici nám vymezuje §1 odst. 2, tohoto zákona.

“Cena je peněžní částka

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

b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.”

Cena je peněžitá částka, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena zůstává historickým faktem, i když je nebo není zveřejněna. Skutečně na trhu existovala nebo existuje.

V současné době se cena v ČR stanoví dohodou, v některých případech oceněním podle zvláštního předpisu. [1, str. 47] a [3, str. 130]

1.2.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomický pojem, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně a těmi, kdo je kupují a prodávají na straně druhé. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Z ekonomického hlediska hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí. Nelze tedy hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána. [1, str. 47] a [3, str. 130]

Na trhu existuje několik hodnot a záleží pouze, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je velmi důležité přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [1, str. 47] a [3, str. 130]

1.2.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná, také se někdy setkáme s názvem cena administrativní nebo úřední. Cena zjištěná se stanoví podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Prováděcím předpisem k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). [1, str. 47]

Cena zjištěná podle cenového předpisu je důležitá mj. proto, že používá statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě a vypovídá tedy částečně i o realizaci prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase ocenění. Běžně je toto ocenění využíváno pro daňové účely. [15]

Ocenění administrativní cenou se použije například při stanovení daně z převodu nemovitosti (základ daně), daně darovací (základ daně), odměny notářů a správců dědictví, v některých případech náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů, převodu majetku

státu na jiné osoby, anebo pokud se strany dohodnou. Při oceňování nemovitostí se výsledná zjištěná cena sníží o ceny věcných břemen váznoucích na nemovitostech. [15]

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Při koupi a prodeji nemovitosti lze vlastní cenu sjednat dohodou, i když výše ceny se liší od předpisu. Libovolná výše ceny neplatí u cen nemovitostí, které jsou plně nebo částečně hrazeny ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu. [1, str. 50]

1.2.4 Cena pořizovací

Ceně také říkáme „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U nemovitostí, zejména staveb, se jedná o cenu v době jejich postavení, bez odpočtu opotřebení. S touto cenou se setkáme v účetní evidenci. [1, str. 50]

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 a) se rozumí:

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

1.2.5 Cena reprodukční

Cenu reprodukční nazýváme „reprodukční pořizovací cenou“. Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cenu staveb zjistíme podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomocí agregovaných položek. Reprodukční cenu nejčastěji zjišťujeme pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU). THU vychází z jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. U věcí movitých se zjistí zpravidla cenovým porovnáním. [1, str. 51] a [3, str. 134]

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 b) se rozumí:

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

1.2.6 Věcná hodnota

Též nazýván jako „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci.

„Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci“.

Podle zákona o oceňování § 2 odst. 3 a) je obdobou této ceny „cena zjištěná nákladovým způsobem“ bez koeficientu prodejnosti K_p .

Věcná hodnota vypovídá zejména o přiměřených nákladech na pořízení nemovitosti, snížených u staveb o opotřebení odpovídající technickému stavu. Takto stanovená cena pro odhad obvyklé ceny není tak významná, protože nerespektuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. [1, str. 51]

1.2.7 Výnosová hodnota

Setkáme se s názvem „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „kapitalizovaný zisk“. Výnosová hodnota je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z oceňované nemovitosti. Význam tohoto ocenění je závislý na záměru investora o využití oceňované nemovitosti k podnikání. V případě využití nemovitosti pro bytové účely se obecně očekává nižší výnos z pronájmu, než při využití např. pro administrativu. [13]

Výnosová hodnota se zjistí u nemovitostí, se kterými je dobře hospodařeno v daném místě a čase, z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů na provoz by se měly zahrnout odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění apod. Výnosová hodnota se označuje C_v a vypočte se z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100\%, \quad (2.1)$$

Určení hodnoty nemovitosti pomocí úrokové míry je problematické zejména v období vyšší inflace, protože nevíme, jak se nájemné bude vyvíjet do budoucna. [1, str. 51-52]

1.2.8 Cena obvyklá

V zákonu o oceňování majetku se nazývá „obvyklá cen“ a v zákonu o cenách ji najdeme pod názvem „tržní cena“ nebo „cena obecná“. Je to cena, za kterou je možno stejnou nebo podobnou věc koupit nebo prodat v daném místě a čase.

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je řečeno:

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

Je třeba si uvědomit, že pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný schválený a oficiální předpis. K dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Jestliže tyto informace nejsou dostupné od staticky významného souboru porovnatelných nemovitostí, je zapotřebí použít náhradní metodiku. V zahraničí i v tuzemsku, se uvažuje, jako obvyklá cena průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se využívá váženého průměru, kde výnosové hodnotě se přiřadí vyšší váha. [1, str. 52-53] a [3, str. 135]

1.2.9 Výchozí cena

Při výpočtu některých cen je výchozí cena pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení a označuje se CN, tj. cena nákladová. Od výchozí ceny, zejména pro výpočet věcné hodnoty představující technickou stránku nemovitosti, se odečítá opotřebení (znehodnocení). Na opotřebení stavby má vliv stáří staveb, životnost i technický stav stavby. [1, str. 54] a [16]

1.2.10 Jednotková cena a základní cena

Jednotkovou cenou je cena za měrnou jednotku - m^3 , m^2 , m, ks, ha, t. Jedná se o obestavěný prostor objektů, zastavěné plochy pozemků a plotů, délky trasy inž. sítí a hloubky studní, šachty, plotová vrátka a věšák na prádlo, hydromeliorace a další.

Základní cena je jednotková cena pro objekt standardního provedení stanovená podle předpisu. Základní cena je uvedena ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Jednotkové ceny lze různě upravovat pomocí koeficientů, srážek a přírážek a z takto upravené jednotkové ceny získáme základní cenu upravenou (ZCU). [1, str. 54]

1.3 OBLAST OCEŇOVÁNÍ

1.3.1 Zastavěná plocha

Jedná se o výměru půdorysu nadzemní části stavby v m^2 , kterou nemovitost zakrývá a označuje se ZP.

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) je zastavěná plocha definována v příloze č. 1:

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

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

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

1.3.2 Obestavěný prostor

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

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby Os, vrchní stavby Ov a zastřešení Ot.

$$OP = Os + Ov + Ot, \quad (1.1)$$

Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Od obestavěného prostoru se neodečítají otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté balkóny, verandy, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy. Do obestavěného prostoru se neuvažují balkóny a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,5 m přes líc zdi, římsy, půlsloupy, vikýře s pohledovou plochou 1,5 m² včetně, atiky, komíny a ventilace. Do obestavěného prostoru se připočítají balkóny a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,5 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [10]

1.3.3 Životnost stavby

Při oceňování nemovitostí se životností stavby rozumí doba, která uplyne od vzniku stavby až do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu existence stavby byla prováděna běžná údržba na stavbě. Životnost se udává v letech. Předpokládaná životnost jednotlivých staveb při běžné údržbě a předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení je uvedena ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 15 a v příloze č. 11 je uvedena životnost venkovních úprav. Setkáme se i s pojmem prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti. [1, str. 55]

Prvky dlouhodobé životnosti jedná se o prvky konstrukce, které se po dobu trvání stavby jako celku nemění a od těchto konstrukcí se odvíjí životnost stavby. Např. konstrukce základů, svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce – stropy, nosná schodiště, krovy. [1, str. 55]

Prvky krátkodobé životnosti jsou to ostatní konstrukce, u kterých se předpokládá minimálně jednou za dobu trvání stavby výměna nebo rekonstrukce. [1, str. 56]

1.3.4 Opotřebení stavby

Opotřebení neboli znehodnocení nemovitosti vyjadřuje pokles kvality a ceny nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu. Opotřebení se obvykle udává v % z hodnoty nové stavby. [15] Pro určení opotřebení se využívá lineární a analytické metody.

Lineární opotřebení stavby je rovnoměrné rozdělení opotřebení po celou dobu předpokládané životnosti stavby. Abychom získali průměrné roční opotřebení, musíme 100 % vydělit celkovou předpokládanou životností. 100 % je celkový stav stavby před užíváním, tedy před opotřebením. Pro určení celkového opotřebení stavby musíme předešlý výsledek vynásobit počtem let užívání daného stavby. U lineární metody může opotřebení činit nejvýše 85 %. [1, str. 224] a [10]

Analytické opotřebení stavby spočívá ve výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází z vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 15, tabulky č. 1 až č. 6, kde jsou stanoveny objemové podíly

konstrukcí a vybavení podle typů budov, hal, rodinných domů, rekreačních a zahrádkářských chat, vedlejších staveb a garáží. Objemové podíly konstrukcí a vybavení rodinných domů jsou uvedeny v tabulce č. 3. [1, str. 225] a [10] Celkové opotřebení stavby se zjistí, jako vážený průměr opotřebení jednotlivých prvků stavby. Vahou jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení, uvedené v příloze č. 15, vyhlášky č. 3/2008 Sb. [11]

Analytikou metodu použijeme v případě, že je stavba ve stádiu před nebo po opravě mimo běžnou údržbu, kdy stavba je v mimořádně dobrém nebo špatném technickém stavu, pokud výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85%, pokud se jedná o kulturní památku, anebo je provedena nástavba, přístavba, vestavba. [1, str. 225] a [10]

2 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a č. 297/2007.

Předmět úpravy je vymezen v § 1 tohoto zákona:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. [1] Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany“.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a předmětem pro oceňování nejsou přírodní zdroje, výjimku zde tvoří lesy. Sjednávání cen upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. Ustanovení v tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování nebo při převádění majetku podle zvláštního předpisu (např. zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby apod.). [10, str. 3]

Zákon neobsahuje ustanovení o sankcích při nerespektování postupů a způsobů stanoveného zákonem nebo prováděcí vyhláškou ani žádná ustanovení o osobách provádějící oceňování. Nerespektování zákona o oceňování je upraveno v příslušných hmotně-právních předpisech.

2.2 VYHLÁŠKA Č. 3/2008 SB.

Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

Předmět úpravy je vymezen v § 1 tohoto zákona:

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

Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. obsahuje 39 příloh. S účinností od 1. ledna 2012 vyšla novela oceňovací vyhlášky č. 387/2011 Sb.

2.3 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

Předmět úpravy je vymezen v § 1 tohoto zákona:

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

V části čtvrté tohoto zákona jsou uvedeny přestupky a správní delikty, včetně peněžité pokuty.

2.4 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ

Podklady pro oceňování mají vliv na ocenění dané nemovitosti. Informace o vlastnických a právních vztazích k dané nemovitosti či pozemku jsou uvedeny ve výpise z katastru nemovitostí. Lze využít „Nahlížení do KN“ na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, které je volně přístupné všem uživatelům internetu, nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti výstupů z Nahlížení do KN jsou omezené. Můžeme získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, staveb

a jednotek (bytů nebo nebytových prostorů), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. Dalším podkladem pro oceňování rodinných domů byla jejich projektová dokumentace získaná od majitelů oceňovaných nemovitostí.

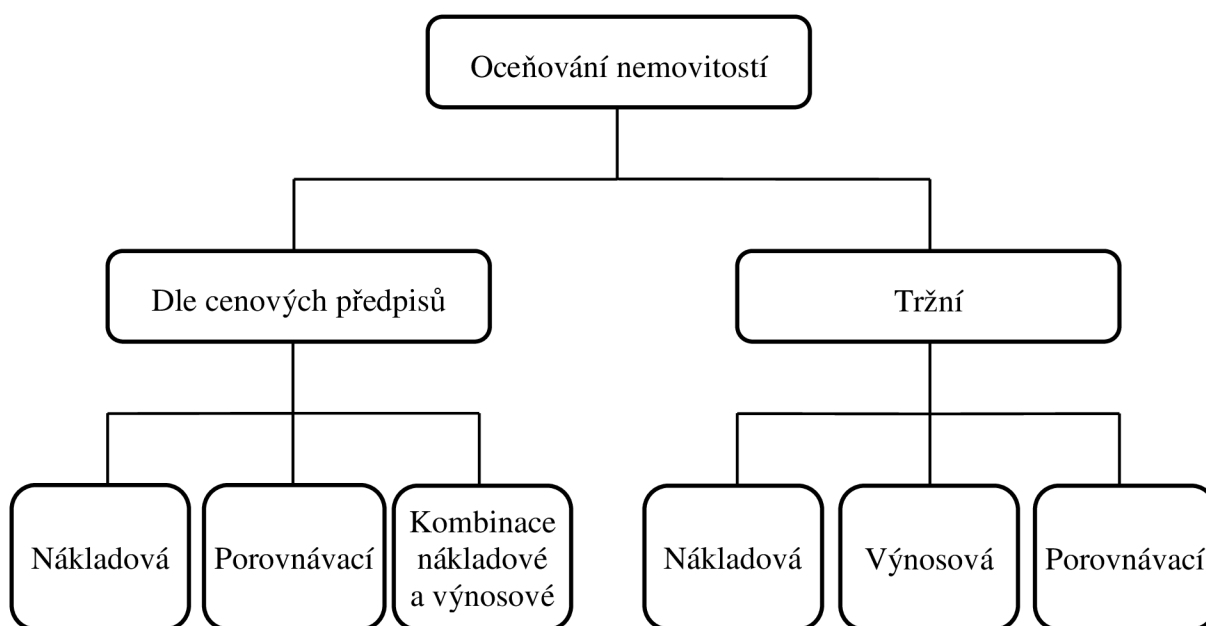
Podklady pro oceňování nemovitostí jsou zejména (pro zjištění administrativní ceny nejsou potřeba v takovémto rozsahu:

- výpis z katastru nemovitostí – neměl by být starší 3 měsíců,
- kopie příslušné části katastrální mapy – s vyznačením oceňovaných pozemků, neměla by být starší 3 měsíců,
- výpisy z pozemkové knihy,
- cenová mapy pozemků – za předpokladu, že je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy a jejich výměry nájemného na prostory oceňované nemovitosti,
- pasporty nemovitostí,
- smlouvy pojistné na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- výsledky místního šetření nemovitosti – provedené osobně odhadcem,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura.

3 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V odborné literatuře se dočteme o existenci několika možných způsobů oceňování nemovitostí a pozemků. Výběr konkrétního způsobu vždy závisí na požadovaném výsledku oceňovacího posudku aneb na účelu, za kterým byl posudek vyhotoven. Na Obr. 1 je zobrazeno přehledné schéma rozdělení způsobů oceňování nemovitostí.

Je-li posudek vyžádán soudem, např. za účelem dědického řízení, při oceňování se postupuje podle cenových předpisů, neboť zákon zde neumožňuje jiný způsob ocenění. Není-li posudek vyžádán soudem, můžeme postupovat podle tržního způsob ocenění, za účelem určení tržní hodnoty nemovitosti. Nákladový způsob tržního ocenění se využije např. pro ocenění novostaveb nebo staveb, kde neexistuje projektová dokumentace. Je-li posudek vyžádán investorem, budeme postupovat podle tržního výnosového způsobu, neboť investora zajímá výnosová hodnota investice, nikoliv za kolik byla nemovitost postavena. Tržní porovnávací způsob lze využít téměř u všech nemovitostí, např. rodinné domy, bytové jednotky, administrativní budovy atd. [18]



Obr. 1: Schéma způsobů oceňování nemovitostí

3.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Cena zjištěná cenovými předpisy nemusí odpovídat skutečné tržní hodnotě nemovitosti, v některých případech jsou zde značné odchylky. Tento přístup k oceňování nemovitostí je upraven zákonem č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a aktuální vyhláškou č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Odvolává-li se libovolný zákon právě na užití oceňovací vyhlášky, nemůžeme volit jiný způsob. V praxi je možno se s tímto přístupem setkat nejčastěji u soudu (dědické řízení, vypořádání majetku, vklad do společnosti) a na finančním úřadě (daň z nemovitosti). [18]

3.1.1 Nákladový způsob

Nákladovým způsobem se oceňují budova a hala, inženýrská a speciální pozemní stavba, rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata a zahrádkářská chata, vedlejší stavba, garáž, studna, venkovní úpravy, hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, kulturní památka, byt a nebytový prostor, rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo, rozestavěné stavby, stavba určená k odstranění a další. [10]

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Oceňování stavby vychází ze základní ceny (ZC) za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby. Ve výpočtu musíme zohlednit charakter stavby, její stáří, velikost (obestavěný prostor), vybavení, polohu, prodejnost a změnu cen. Ve výpočtu zohledníme také technické opotřebení stavby. Nákladovým způsobem se oceňují stavby, které mají obestavěný prostor větší než 1100 m³. [10]

Dle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se cena rodinného domu, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³ nebo který patří k původní zemědělské usedlosti anebo jehož ZC není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1. Základní cena je uvedena v příloze č. 6, stanovena s ohledem na druh konstrukce a dále upravena dle odstavce 2 výše uvedeného paragrafu § 5. [10]

Základní cena rodinného domu uvedená v příloze č. 6 se vynásobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p dle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p, \quad (3.1)$$

kde ZCU ... základní cena upravená,
 ZC ... základní cena dle přílohy č. 6,
 K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39,
 K_4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (3.2)$$

kde 1 a 0,54 jsou konstanty,
 n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3.

Není – li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) pro rodinné domy tímto způsobem

$$\frac{CK}{OP \times ZCK \times K_5 \times K_i}, \quad (3.3)$$

kde CK ... výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),
 OP ... obestavěný prostor rodinného domu (m^3),
 ZCK ... základní cena (Kč/ m^3), popřípadě vynásobená příslušným koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví pro stavby oceňované podle § 5 dle přílohy č. 6,
 K_i ... koeficient uvedený pro příslušnou stavbu dle přílohy č. 38,
 K_5 ... polohový koeficient dle přílohy č. 14.

Chybí-li na stavbě konstrukce, která není uvedena v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se zjištěný objemový podíl koeficientem 1,852 a připočte k součtu objemových podílů. Přitom se výše ostatních objemových podílů nemění. [10]

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě doloženého zdůvodnění. Zdůvodněním může být fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením. [10]

3.1.2 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Může být i ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Porovnávacím způsobem, dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 26a, se cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1100 m³, zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu. Podle způsobu uvedeného v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č.20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, které je uvedeno v příloze č. 6.

Cena upravená se vypočte podle vzorce:

$$CU = IPC \times I, \quad (3.4)$$

kde CU ... cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

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

I ... index cenového porovnání se stanoví podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V, \quad (3.5)$$

kde I_T ... index trhu a stanoví se podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i, \quad (3.6)$$

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

I_P ... index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i, \quad (3.7)$$

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

n ... celkový počet znaků v příslušné tabulce.

I_V ... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}, \quad (3.8)$$

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

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Indexy se zaokrouhlují pro další výpočet na tři desetinná místa. Není-li indexovaná průměrná cena rodinného domu uvedena v příloze č. 20a tabulce č. 1 nebo je-li na pozemcích ve funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, zjistí se jejich cena dle § 5 oceňovací vyhlášky. Cena rodinného domu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34. Případně je zahrnuta i cena vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud jejich součet výměr zastavěných ploch nepřesáhl 25 m². Jestliže je tento součet výměr zastavěných ploch větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně nákladovým způsobem. Pozemky i trvalé porosty se oceňují samostatně. Pozemky se oceňují podle části třetí a podle části páté se ocení trvalé porosty. [10]

3.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (míra kapitalizace). Vyhláška stanovuje způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu je popsáno v § 22 a § 23 oceňovací vyhlášky. Jak již název napovídá, je výsledná administrativní cena určena

na základě dílčích výsledků nákladového a výnosového způsobu ocenění. Za předpokladu, že stavby vybraných druhů byly pronajaty nebo je lze pronajmout, ocení se současně nákladovým a výnosovým způsobem. Nákladové ocenění se provede dle kapitoly 3.1.1 bez koeficientu prodejnosti staveb.

Výsledná administrativní cena je následně určena algoritmem popsaným v příloze č. 17 cenového vyhlášky. Základem je vždy cena zjištěná výnosovým způsobem, která může být dále upravena o část rozdílu mezi cenou zjištěnou výnosovým způsobem a cenou zjištěnou nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti nebo upravenou pouhým matematickým koeficientem. [10]

3.1.4 Ocenění vedlejší stavby

Vedlejší stavba se oceňuje podle § 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cena vedlejší stavby je již zahrnuta v její ceně, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem. Vedlejší stavby, které nejsou zahrnuty v její ceně při porovnávacím způsobu, se ocení samostatně. Při oceňování nákladovým způsobem nejsou vedlejší stavby zahrnuty v ceně stavby. V tomto případě se jejich cena zjistí vynásobením m^3 obestavěného prostoru

a základní cenou stanovenou v závislosti na druhu konstrukce uvedenou v příloze č. 8. Základní cena vedlejší stavby se upraví vynásobením koeficientů K_4 , K_5 , K_i a K_p . O těchto koeficienty je pojednáno v kapitole 3.1.1. Používání koeficientu prodejnosti K_p se určuje podle § 44 vyhlášky č. 3/2008 Sb. V diplomové práci se oceňuje pouze jedna vedlejší stavba, která tvoří příslušenství k oceňované stavbě. V tomto případě se koeficient prodejnosti K_p určí podle § 44 odstavce 2 a). [10]

3.1.5 Ocenění garáže

Cena samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže tvořící příslušenství jiné stavby neoceňovaná porovnávacím způsobem, nebo rozestavěné garáže se ocení podle § 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cena garáže se zjistí vynásobením m^3 obestavěného prostoru a základní cenou stanovenou v závislosti na druhu konstrukce uvedenou v příloze č. 9. Základní cena garáže se upraví vynásobením koeficientů K_4 , K_5 , K_i a K_p .

O těchto koeficienty je pojednáno v kapitole 3.1.1. Používání koeficientu prodejnosti K_p se určuje podle § 44 vyhlášky č. 3/2008 Sb. V diplomové práci se oceňují garáže, která tvoří příslušenství k oceňované stavbě. V tomto případě se koeficient prodejnosti K_p určí podle § 44 odstavce 2 a). [10]

Cena dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která netvoří příslušenství jiných staveb, kromě staveb oceňovaných podle § 26a se ocení podle § 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Dle § 26a jsou oceněny rodinné domy porovnávacím způsobem. Cena garáže se zjistí vynásobením m^3 obestavěného prostoru a indexovou průměrnou cenou. Pro garáže, které tvoří příslušenství ke stavbě oceňované podle § 26a se použije hodnota indexu trhu a hodnota indexu polohy stanovená pro tuto stavbu. Index konstrukce a vybavení se stanoví podle přílohy č. 18 tabulky č. 2. V ceně je již zahrnuto standardní vybavení garáže uvedené v příloze č. 9. [10]

Pokud zastavěná plocha garáže není rozdělena příčkami a přesáhne $100 m^2$ nebo stavba má více než dvě podlaží, potom se cena garáže zjistí podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. [10]

3.1.6 Ocenění venkovních úprav

Venkovní úpravy se oceňují podle § 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cena venkovní úpravy, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem je již zahrnuta v její ceně. Venkovní úpravy, které nejsou zahrnuty v její ceně při porovnávacím způsobu, se ocení samostatně. Při oceňování nákladovým způsobem nejsou venkovní úpravy zahrnuty v ceně stavby. V tomto případě se jejich cena zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11 popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Koeficienty změny cen staveb K_i se určují podle kódu CZ-CC a kódu SKP. Výjimku tvoří oplocení, kde koeficienty změny cen staveb se uvažují podle příslušné oceňované stavby. [10]

3.1.7 Ocenění porostů

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a na okrasné rostliny. Ocenění porostů se provádí dle § 41 Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny vyhlášky č. 3/2008 Sb. U rodinných domů se nachází okrasné dřeviny, které jsou oceněny podle § 41 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. [10]

Základní cena okrasných dřevin je uvedena v příloze č. 37 oceňovací vyhlášky podle příslušné skupiny a věkové kategorie. Základní cena okrasných dřevin se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami podle bodu č. 3 z přílohy č. 37 a vynásobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14 a K_z z tabulky č. 30 z přílohy č. 37. Koeficient prodejnosti je uveden v příloze č. 39, pozn. 15 – „Koeficient prodejnosti pro trvalé porosty oceněné podle § 35 až 42 je roven 1,00.“ [10]

3.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ TRŽNÍMI ZPŮSOBY

Ocenění nemovitosti založené na principech tržní ekonomiky je zcela odlišné od ocenění podle cenového předpisu. Základní myšlenka trhu spočívá v tom, že neexistují žádná omezení, metodiky a systémy, které by jednoznačně určovaly cenu nemovitosti na trhu, kromě trhu samotného.

Vyžaduje znalosti stavu trhu, tj. poměru nabídky a poptávky v daném regionu, ale i znalost oceňované věci, tj. určit co je standart na trhu a jak klasifikovat posuzovanou nemovitost, zda jde o podstandard či nadstandard.

Oceňování nemovitosti je postaveno zásadně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o vývoji cen, o tendencích v politice, v ekonomice, o hospodářských výsledcích a předpokladech, a jen tak je možné ověřovat srovnatelné podmínky pro návrh ceny. Výsledkem v rámci ocenění je tržní hodnota nemovitosti a nikoliv jeho cena. Cena je až konkrétní částka realizovaná prodejem mezi prodávajícím a kupujícím. [4, str. 11]

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především:

- **politicko-správní vlivy** - územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy,
- **ekonomické vlivy** - zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti

financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra,

- **sociálně-demografické vlivy** - vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika,
- **fyzikální vlivy** - poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost. [19]

Ze schématu obr. 1 vyplývá, že existují tři metody pro tržní oceňování:

- nákladová metoda,
- výnosová metoda,
- porovnávací metoda.

3.2.1 Ocenění nemovitostí nákladovým způsobem

Cena za stavebně technickou hodnotu se nazývá reprodukční (časová) cena. Její použití je vhodné pro ocenění novostaveb nebo staveb, kde neexistuje projektová dokumentace. Pro výpočet této ceny se využívá metod:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočty cen.

Uvedené metody nejsou v současné době závazné platným oceňovacím předpisem, ale z odborného hlediska se jedná o obecně platné a běžně používané postupy ocenění.

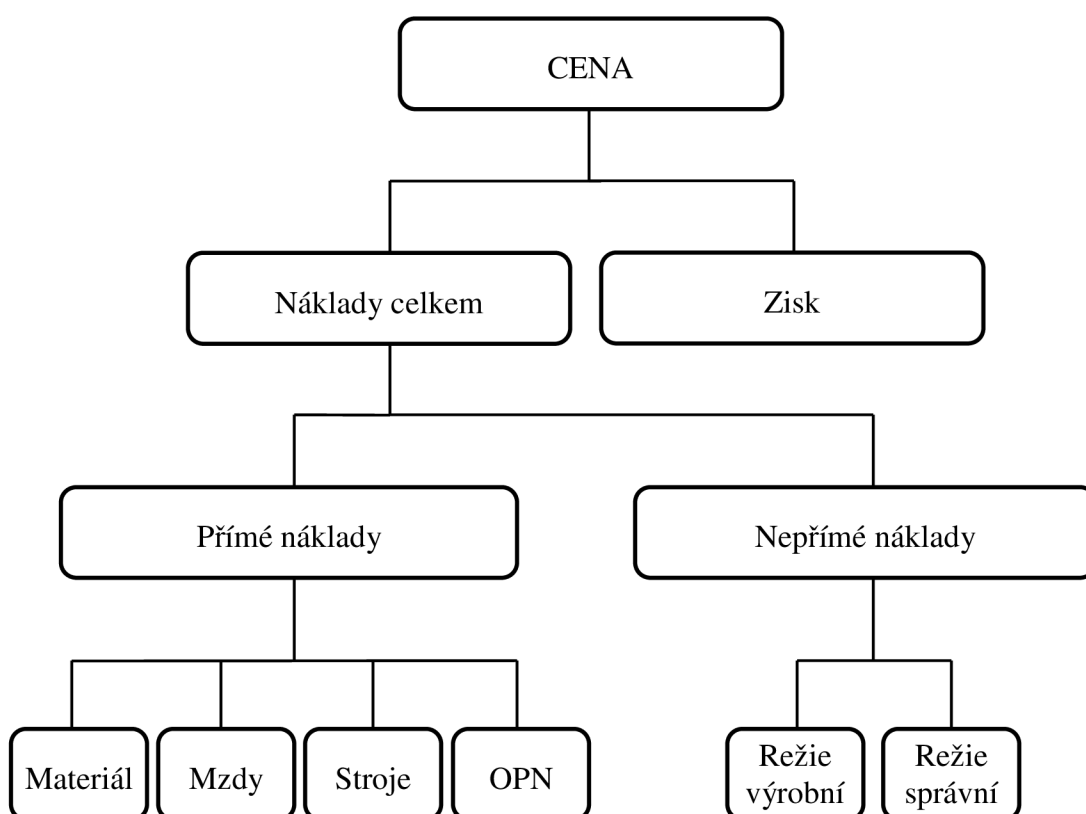
Individuální cenová kalkulace

Jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a nejpracnější metodu. Rozlišují se jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledkem je reprodukční cena, která se vypočte součtem výsledných objemů pro každý druh a provedení

se vynásobí jednotkovou cenou. Jednotková cena je uvedena v příslušném katalogu cen stavebních prací. [1, str. 130]

Pro použití této metody musíme podrobně znát jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Z toho vyplývá, že se dá použít jen u staveb nově budovaných, ale lze ji využít i u starších staveb, s tím rozdílem, že musí existovat podrobná stavebně technická dokumentace se skladbou stavby. Stavebně technická dokumentace musí souhlasit se skutečným stavem. [1, str. 130]

Individuální cenová kalkulace umožňuje stanovení jednotkové ceny z nákladů vynaložených na stavbu. Náklady jednotlivých položek se rozdělují na dvě hlavní skupiny, a to na přímé náklady, zjistitelné přímo na danou položku nebo na nepřímé náklady, které nelze vyčíslit na konkrétní položku. Přímé i nepřímá náklady lze členit a sestavovat do kalkulačních vzorců. Cenu zjistíme z celkových nákladů a zisku. Celkové náklady dělíme na přímé a nepřímé náklady. [1, str. 130-131] a [2, str. 79]



Obr. 2: Cena stavebního objektu [zdroj: 1, str. 131]

Přímé náklady obsahují:

- přímý materiál – vyčíslitelný materiál, který je spotřebovaný přímo na konkrétní stavbu,
- přímé mzdy – jsou to mzdy výrobních pracovníků na provedení práce, bez položek sociálního a zdravotního pojištění,
- náklady na stroje – vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů,
- ostatní přímé náklady – ostatní vyčíslitelné náklady související s kalkulovanou prací: - podíl zaměstnavatele na sociální a zdravotní pojištění,
- odpisy strojů a zařízení,
- cestovní a jiné výlohy.

Celkové přímé náklady získáme součtem všech položek. [1, str. 131]

Nepřímé náklady obsahují:

- výrobní režie – spotřeba paliv, energií a materiálů související s řízením, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, odpisy investičního majetku a drobného investičního majetku, cestovné, nájemné a ostatní služby, mzdové náklady včetně odvodů, náklady na záruční opravy, pojistné atd.,
- správní režie – náklady související s řízením a správou, obdobné náklady jako u výrobních režii, ale náležející správě (mzdy administrativy apod.).

Zisk by měl zahrnovat i vliv inflace zejména u stavebních prací. Cenu zjistíme součtem nákladů celkem a zisku. Nesmíme opomenout připočítat daň z přidané hodnoty, je-li dodavatel jejím plátcem. [1, str. 131-132]

Podrobný položkový rozpočet

U této metody se jedná o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu na základě položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací a výměry dané stavby apod. Cena položek může být sestavena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen. Pro sestavení ceny je využíván matematický model, který zaznamená změny cen vstupů a tyto změny pak promítá do všech položek. Cena je

sestavena jako nákladová s kalkulací přiměřeného zisku a zohledňuje stav nabídky a poptávky na trhu stavebních prací a materiálů. Pro položkové rozpočty je potřeba oceňovat nové stavby nebo u starších staveb je nutná existence stavebně technické dokumentace se skladbou stavby. Tato dokumentace musí souhlasit se skutečným stavem. Ceníkové položky lze zjistit z různých podkladů např. z Katalogů popisů a směrných cen stavebních prací (KCSP), vydaných Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS) Praha, a.s. nebo formou datových souborů. Položky rozpočtu jsou pravidelně aktualizovány, některé i dvakrát do roka. [1, str. 133]

Celkové náklady na stavbu je nutno utřídít a sestavit do jednotlivých celků. Roztřídění celků je pouze doporučené, a slouží ke stanovení ceny z pohledu dodavatele a investora. Těmto celkům se říká hlavy a označují se buď římskými čísly I - XI a nebo písmeny A – K. [1, str. 134]

<u>Členění souhrnného rozpočtu:</u>	I	Projektové a průzkumné práce
	II	Provozní soubory
	III	Stavební objekty
	IV	Stroje a zařízení
	V	Umělecká díla
	VI	Vedlejší náklady
	VII	Ostatní náklady
	VIII	Rezerva
	IX	Jiné investice
	X	Náklady z investičních prostředků
	XI	Náklady z neinvestičních prostředků

Metody agregovaných položek

Agregované položky jsou velmi oblíbené pro svoji jednoduchost, ale jsou velmi obtížně použitelné u liniových staveb. Tato metoda nachází při oceňování uplatnění, i když nejsou k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Agregované položky představují sloučení několika rozpočtových položek do jedné, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací, tak že tvoří ucelenou konstrukci. Ve znalecké praxi může sloužit pro zjištění opravných koeficientů

na odlišné vybavení oceňovaného objektu oproti srovnávacímu při oceňování podle THU. Ocenění touto metodou je poměrně přesné. [1, str. 135]

Agregované položky mohou být tvořeny a ukládány pro budoucí použití ve formě dokumentu nebo pomocí počítačového programu. [2, str. 80]

Propočty cen pomocí technicko-hospodařských ukazatelů (THU)

Propočty cen pomocí THU jsou proti použití rozpočtu podstatně jednodušší, ale zato méně přesná. Pro odhad je tato přesnost dostačující.

Princip spočívá v určení výměry celé stavby např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy atd. Pro danou jednotku se v katalogu THU zjistí jednotková cena, která se následně vynásobí s výměrou stavby a výsledkem je cena reprodukční. Porovnáme-li již realizované stavby a ceny, za které byly provedeny, tak získáme jednotkovou cenu. Jednotková cena z dřívějších let se přepočítává indexem. Jednotkovou cenou pro propočty cen staveb se zabývá delší dobu řada firem. Jako první to byl Ústav racionalizace ve stavebnictví (URS), který také vydává časopis „Katalog ukazatelů rozpočtu ve stavebnictví (KURS)“ s přílohou „Cenové zprávy“. Nachází se zde ceny stavebních prací, ceny produktů a pravidelně publikovány meziroční indexy změn cen stavebních prací. [1, str. 137] a [2, str. 80-81]

$$I = \frac{\text{Index pro rok, ke kterému je známa cena}}{\text{Index pro rok, na který je třeba cenu přepočítat}}, \quad (3.9)$$

- Zastavěná plocha stavby – při zvětšování zastavěné plochy se mění v jiném poměru výměry prvků závislých na obvodu stavby, jako jsou stěny včetně vnitřních a vnějších úprav. Se zvyšující se zastavěnou plochou podlaží se mírně snižuje cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu. [2, str. 81]

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}, \quad (3.10)$$

kde K_2 ... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části,
PZP ... průměrná zastavěná plocha v m^2 ,
0,92 a 6,60 ... jsou konstanty dané zákonem,

- Výška stavby – s rostoucí výškou podlaží roste podíl některých konstrukcí na celkové ceně stavby přímo úměrně výšce. Mezi tyto konstrukce patří svislé konstrukce a jejich úpravy povrchů. Jiné konstrukce jako jsou vodorovné konstrukce, izolace proti vodě, dveře atd. se nemění a jiné se mohou měnit jen částečně, těmi jsou jen svislé rozvody elektroinstalace, vodovodní a kanalizace, zemní práce a okna apod. [2, str. 81]

Pro přepočet základní ceny podle průměrné výšky podlaží stavby se využije vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30, \quad (3.11)$$

kde K_3 ... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží stavby,
 v ... průměrná výška podlaží v metrech,
2,10 a 0,30 ... jsou konstanty dané zákonem,

Ze vzorce pro výpočet koeficientu K_3 vyplývá, že se zvyšující se výškou podlaží se snižuje cena za $1 m^3$ obestavěného prostoru stavby. [10]

- Vybavení stavby – ve skutečnosti oceňovaný objekt není obvykle vybaven stejně jako objekt srovnávací. Jednotkovou cenu je potřeba upravit o koeficient vybavení. [2, str. 81]

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (3.12)$$

kde K_4 ... koeficient vybavení stavby,
 n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení,
1 a 0,54 ... jsou konstanty dané zákonem,

- Místo stavby – rozdíly spočívají v nákladech na umístění stavby ve velkém městě a na vesnici, stejně tak zda stavba se nachází v centru města nebo na jeho okraji.

Odlišnosti velikosti obce upravuje vyhláška polohovým koeficientem 0,85-1,25 pro jednotlivé obce. Vyhláška však neřeší vliv polohy v obci. [2, str. 81]

- Doba stavby – oceňovaná stavba může být z jiného časového období než stavba, se kterou se bude srovnávat. K přepočtu slouží cenové indexy uvedené v příloze ve vyhlášce. [2, str. 81]

3.2.2 Ocenění nemovitostí výnosovým způsobem

Ocenění výnosovým způsobem přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti za účelem výnosu. Výnosová hodnota nepřihlíží k vynaloženým nákladům. Porovnávají se dosažené zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na danou úrokovou míru. Ziskem z nemovitosti je nájemné z bytových a nebytových prostor. Dalšími zisky lze uvažovat pronájem vnějších ploch pro reklamu a jiné. Výnosy z nájemného jsou celkové příjmy za rok, snížené o náklady na dosažení těchto příjmů. Náklady za nemovitost jsou spojeny se správou, provozem a opravami nemovitosti. Zejména náklady na správu nemovitosti, daň z nemovitosti, živelní a odpovědní pojištění, náklady na údržbu a opravy pronajatých prostor. Snižování hodnoty nemovitosti opotřebením se kompenzuje odpočtem amortizace. Příjmy a náklady z nájemného mohou být v budoucnu stále nebo proměnlivé. [1, str. 267] a [2, str. 96]

Výsledkem ocenění výnosovým způsobem je výnosová hodnota též nazývaná kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. „*Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.*“ [1, str. 267]

Zjednodušeně se jedná o jistinu, kterou je zapotřebí při stanovené úrokové sazbě uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech očekávané budoucí čisté příjmy z nájemného nemovitosti. [1, str. 267-268]

Vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$\text{Cena výnosová } C_v [\text{Kč}] = \frac{\text{zisk (čistý výnos z ročního nájemného nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p.a.]}} * 100, \quad (3.13)$$

Tento vztah platí jen za předpokladu, že výnosy budou po celou dobu pronájmu konstantní a předpokládaná doba výnosů bude dlouhodobá. [1, str. 268]

Základní pojmy úrokového počtu pro výnosové ocenění:

- **Úroková míra** – označuje se u [%]. Udává, kolik činí úroky z jistiny. Podmínkou je, aby bylo stanoveno období, za které se počítá úrok pomocí úrokové míry a obvykle se počítá za jeden rok.
- **Úrok** – označuje se U [Kč] a je to částka, která se připočítá k jistině J za dobu t při úrokové míře u .
- **Úročitel** – označuje se q [% p.a.]. Udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u .

$$q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i, \quad (3.14)$$

- **Jednoduché úrokování** – stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích, resp. nepočítají se úroky.
- **Složené úrokování** – též složitě úrokování. Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky, resp. počítají se úroky z úroků. [2, str. 96-97]

Výnosová metoda se velmi často používá při oceňování komerčních objektů. Tyto komerční prostory se pronajímají za volné neregulované nájemné. [19]

3.2.3 Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem

Porovnávací metoda se též nazývá srovnávací nebo komparativní. Porovnávací způsob odráží aktuální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje pravděpodobná výše ceny posuzované nemovitosti. Ceny srovnatelných nemovitostí jsou známy a upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti a výsledkem je porovnávací hodnota. Porovnávací způsob je klíčový při odhadu tržní hodnoty a v běžné praxi se jedná o nejčastěji používaný přístup. Porovnávací metodu lze použít všude,

kde pro porovnání existují podmínky. Porovnávací metodou lze oceňovat jak nemovité věci, tak i movité věci. Předpokladem je, že se jedná o věci obdobné, či srovnatelné. Srovnávacími parametry pak mohou být např. druh a účel věci, technické parametry, materiál, kvalita provedení, technický stav, opravitelnost, dostupnost náhradních dílů a další. K porovnání nemovitostí dále potřebujeme mít co nejvíce dostupných informací – lokalitu, velikost, počet podlaží, vybavení, dostupnost, využití a další. [1, str. 327] a [19]

U movitých věcí je jednodušší cenové porovnání, protože jsou vyráběny a prodávány převážně sériově ve větším počtu. Movité věci jsou volně přemístitelné, a proto se jejich ceny v různých oblastech příliš neliší. Existuje rozsáhlejší trh, takže jsou známy ceny nových i použitých věcí. [1, str. 327]

U nemovitostí je cenové porovnání trochu náročnější, protože nemovitosti nejsou přemístitelné. Cena nemovitosti je závislá na poloze, a pokud je to možné, je třeba nemovitosti porovnávat ve stejných nebo velmi podobných polohách. Na poloze nejvíce záleží u obchodních nemovitostí a o něco méně u obytných nemovitostí. U výrobních nemovitostí už tak moc nezáleží na poloze, ale důležitým faktorem je dopravní spojení. Dalšími faktory pro porovnání nemovitostí jsou velikost, a technický stav nemovitosti. Při oceňování nemovitostí je třeba brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti vyjádřit koeficientem, které se pak promítnou do ceny nemovitosti. [1, str. 327]

Tato zdánlivě jednoduchá srovnávací metoda má několik úskalí. Zřejmě se nám nepodaří přesně zjistit skutečné prodejní ceny. Informace o ceně by nám mohly poskytnout realitní kanceláře v inzerci v časopisech nebo internetové inzerci. Musíme si však uvědomit, že realitní kanceláře uvádějí ceny inzerované jako požadované prodejní a jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno zjistit, jak cena dané nemovitosti postupně v čase klesá. Z toho je patrné, že daná nemovitost se prodala za cenu velmi blízkou poslední požadované. Důležitým kritériem je, že *„cena odhadované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji“*. [2, str. 112-114]

Pro objektivní stanovení ceny nemovitostí je zapotřebí, aby si znalec sestavil vlastní databázi. Znalec si do databáze zjistí potřebné informace o nemovitostech. Na základě těchto informací má možnost danou nemovitost ocenit co nejpřesněji podle trhu s nemovitostmi.

4 SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ

V této kapitole bude popsána především rozdílnost jednotlivých metod, se kterými se znalec může setkat v praxi. Způsoby ocenění se mohou lišit v postupu výpočtu, v účelu, pro který se používají a další.

4.1 POROVNÁVACÍ A NÁKLADOVÝ ZPŮSOB PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Nákladová metoda vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení nemovitosti v místě ocenění snížená o technické opotřebení stavby ke dni ocenění. Ve výpočtu ceny se koeficienty zohledňuje charakter stavby, její stáří, velikost (obestavěný prostor), vybavení, poloha, prodejnost a změna cen. Z této hodnoty se pak odečítají případné odpisy nebo znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením a funkční nebo ekonomické nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupující by za nemovitost nezaplatil více, než jsou náklady vynaložené na vlastní výstavbu nemovitosti se stejnou využitelností. [5] Z ekonomického hlediska, jakmile by nabízená cena převyšovala zjištěnou cenu nákladovou metodou, tak je výhodnější pro kupujícího si postavit novou nemovitost. Cena nemovitosti zjištěná nákladovou metodou nezahrnuje cenu vedlejších staveb. Pozemky nejsou zahrnuty v ceně, musí se ocenit samostatně.

Porovnávací metoda vyhlášková zahrnuje již v ceně nemovitosti vedlejší stavby a zohledňuje její technický stav. Metodu lze uplatnit u dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1100 m³. V ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, některé venkovní úpravy a popřípadě vedlejší stavby tvořící jeho příslušenství pokud součet zastavěných ploch nepřekročí 25 m². Pozemky nejsou zahrnuty v ceně, musí se ocenit samostatně.

Společným znakem obou metod jsou oceňovací předpisy, a to zákon a prováděcí vyhláška. Nákladová metoda nám stanoví přesnější cenu odhadu za nemovitost, jelikož vychází z místního šetření nebo ze získané technické dokumentace.

4.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Srovnání porovnávacího způsobu ocenění nemovitostí podle platného cenového předpisu (vyhláškové) a na základě informací čerpajících z trhu (nevyhláškové). Porovnávací metoda vychází z porovnání stejných nebo obdobných charakteristik nemovitostí. Obě dvě metody vyjadřují stejnou podstatu, ale liší se jejich způsob výpočtu konečné ceny nemovitosti.

Metoda podle platného cenového předpisu je dána vyhláškou 3/2008 Sb. Jedná se o nepřímé porovnání, kde se nemovitost porovnává s vyhláškovým standardem. Situace na trhu je zde řešena minimálně. Převážně se řeší situace na dílčím trhu, zda je převyšující nabídka nebo poptávka. Dále se zohledňuje index polohy nemovitosti. Nevychází se z realizovaných resp. inzerovaných cen podobných nemovitostí. Pro rodinné domy podle přílohy ve vyhlášce si najdeme indexované průměrné ceny za m³ obestavěného prostoru a konstrukce a vybavení zařadíme do kvalitativního pásma. Vedlejší stavby a venkovní úpravy rodinných domů jsou zohledněny v ocenění porovnávacím způsobem.

Tato metoda není dána zákonem, tudíž znalec má volnost při stanovení výsledné ceny a jde o subjektivní posouzení znalce.

U metody nevyhláškové je ocenění nemovitostí provedeno cenovým porovnáním (komparací). Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Znalec si sestaví vlastní databázi nemovitostí, ze které pak čerpá. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejků podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých nemovitostí odvozena tržní cena oceňované nemovitosti. Indexy odlišnosti u jednotlivých nemovitostí respektují jejich rozdíl oproti oceňované nemovitosti. Indexy odlišnosti mohou být např. poloha nemovitosti, velikost nemovitosti, velikost pozemku, garáž, stav a vybavení nemovitosti, úvaha znalce a další kritéria. Znalec si sám volí indexy odlišnosti a může si jich zvolit nepřeberné množství.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

4.3 CENA ČASOVÁ A CENA OBVYKLÁ

Rozdíl mezi cenou časovou a obvyklou je možno vidět v tom, že každou cenu je třeba zjišťovat jiným způsobem ocenění.

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit v cenové úrovni k datu ocenění, snížená o přiměřené technické opotřebení nemovitosti a o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti. Časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p . [1, str. 51]

Takto stanovená cena pro odhad obvyklé ceny není tak významná, protože nerespektuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. [1, str. 51]

Obvyklá cena je taková cena, za kterou je možno stejnou nebo podobnou nemovitost koupit nebo prodat v daném místě a čase. Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný schválený a oficiální předpis. K dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi odborných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Jedná se tedy o metodu porovnávací nevyhláškovou a je závislá na stavu trhu. [1, str. 52-53]

5 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky mají jednu podstatnou zvláštnost oproti ostatním nemovitostem. V daném územním celku mají omezenou rozlohu a nelze je libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Pozemky nepodléhají opotřebení, jako tomu je u ostatních nemovitostí.

Pro účely oceňování dle zákona č. 151/1997 Sb. se pozemky člení na stavební, zemědělské, lesní, vodní nádrže a vodní toky a jiné. Na cenu pozemku působí mnoho odlišných faktorů, které se mění v závislosti na jeho předpokládaném využití, poloze nebo napojení na inženýrské sítě. Na trhu existuje řada metod, které se snaží cenu pozemku určit administrativně nebo co nejpřesněji odhadnout. Vzhledem k těmto faktorům byla vytvořena řada metod, ze kterých se cena pozemku buď určí administrativně, nebo na základě trhu co nejpřesněji odhadnout. [1, str. 387], [2, str. 133] a [10]

5.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

V současné době cenový předpis u stavebních pozemků dává přednost ocenění podle cenové mapy. Dle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je definováno, že:

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška“.

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách“.

Obec předkládá návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Na konci každého kalendářního roku obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků obecně závaznou vyhláškou. Ministerstvo financí uveřejňuje oficiální cenové mapy v „Cenovém věstníku“. [10]

V případě, že není možné stanovení ceny stavebního pozemku podle cenové mapy, postupuje se podle prováděcí vyhlášky § 28. Základní cena v tomto paragrafu se upraví podle přílohy č. 21 o srážky a přírážky, které se musí zdůvodnit. Následně podle přílohy č. 38 se vynásobí koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Cenu pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy v $K\check{c}/m^2$, která tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem, získáme, když základní cenu vynásobíme s koeficientem 0,40. [10]

5.2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DLE NEAGELIHO METODY TŘÍDY POLOHY

Autorem této metody je švýcarský architekt Wolfgang Neageli. Způsob výpočtu ceny stavebního pozemku je podle třídy polohy, na základě velkého množství srovnání realizovaných cen nemovitostí s druhem stavby na nich postavených, polohou pozemku a intenzitou jeho využití. Podstata Neageliho metody spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou této metody je, že se dá použít téměř u každého oceňovaného stavebního pozemku, především tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. [1, str. 392-395] a [2, str. 138-144]

Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. Používáno je 5 + 2 klíčů třídy polohy. Klíč třídy polohy obsahuje řadu různých kritérií:

- I Všeobecná situace
- II Intenzita využití pozemku
- III Dopravní relace k velkoměstu
- IV Obytný sektor
- V Řemesla, průmysl, administrativa, obchod
- VI Povyšující faktory
- VII Redukující faktory

Číslo příslušné třídy se hodnotí na základě slovního popisu u klíčů třídy polohy. Klíče, které nelze uplatnit, se neuvažují. Ze zbylých tříd se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy. Na základě výsledné třídy polohy se interpolací zjistí v tabulce procento zastoupení

pozemku v ceně souboru stavby. Pro výpočet jednotkové ceny pozemku je maximálně přípustný trojnásobek plochy zastavěné stavbami. Přebývající plocha je oceněna 25 %. [1, str. 392-395] a [2, str. 138-144]

Matematicky lze přepočet vyjádřit vztahem:

$$CP = RC * \frac{PP}{PS}, \quad (5.1)$$

kde CP ... cenu celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),
 RC ... výchozí cenu (tj. cenu bez odpočtu opotřebení) staveb na pozemku (Kč),
 PP ... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný Naegeliho metodou zařazením do třídy polohy pomocí klíčů polohy (%),
 PS ... poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb;
 $PS = 100 - PP$ (%).

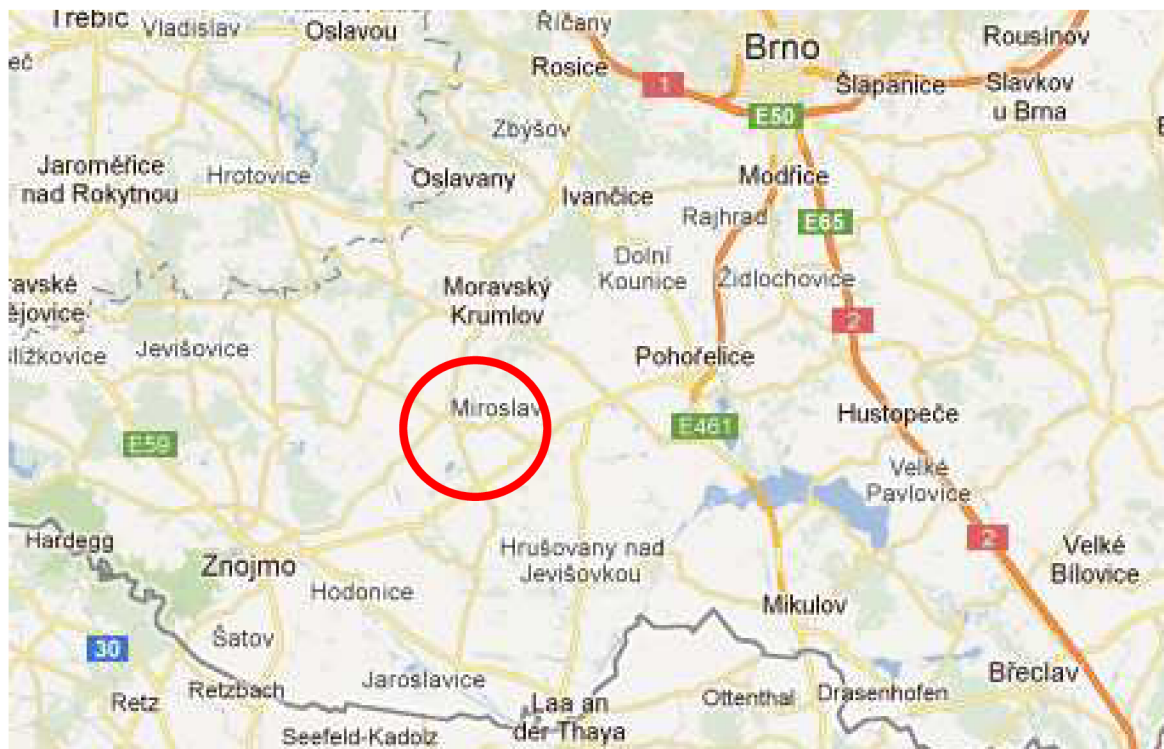
6 POPIS OCEŇOVANÉ LOKALITY

V této kapitole bude blíže popsáno město Miroslav, ve kterém se nachází všechny oceňované rodinné domy. V Miroslavi je veškerá občanská vybavenost. Nachází se zde dvě mateřské školy, základní škola, zdravotní středisko s lékárnou, několik praktických lékařů, stomatologů a veterinářů, letní kino, sportovní areály, obchody a restaurace. Je zde dobrá dopravní dostupnost integrovanou dopravou do Brna a Znojma. V následujících podkapitolách podrobněji popíši historii města a uvedu některé zajímavosti, které ve městě Miroslav můžeme shlédnout.

Situace na trhu je taková, že nabídka odpovídá poptávce. Ve městě neexistuje platná cenová mapa pozemků a k dispozici je platný územní plán města.

6.1 LOKALIZACE MĚSTA MIROSLAV

Menší jihomoravské město Miroslav leží přibližně 45 km jihozápadním směrem od Brna, na cestě mezi Brnem a Znojmem. Počtem 2 909 obyvatel se řadí mezi malá města. Z hlediska geologického se nachází na předělu Karpat a Českého masivu. Klimaticky patří Miroslav do suché a teplé oblasti s mírnou zimou. Nejvyšším bodem je Markův kopec o nadmořské výšce 300 m. Okolí Miroslavi neposkytuje zvláštních přírodních krás, je tu citelný nedostatek lesů a vody. Vystoupíme-li za jasného dne na Markův kopec, naskytne se nám krásný výhled. Daleko široko před námi táhnou žírné lány Dyjskosvrateckého úvalu, z kterého se na jihovýchodě vypínají Pavlovské kopce. Z jejich lesů malebně vystupují zříceniny Dívčího hradu a Klentnic. Směrem na jih na náhorní plošince je vidět lechovický kostel a ještě dále mírné pahorky Dolních Rakous se zříceninami Falkensteina a Staatzbergu. [7, str. 8] a [12]



Obr. 3: Lokalizace města [zdroj: <http://www.maps.google.cz>]

6.2 CHARAKTERISTIKA MĚSTA MIROSLAV

6.2.1 Historie města

Z roku 1222 je místo písemně doloženo, kdy český král Přemysl Otakar I. a jeho manželka Konstancie potvrdili písemnou listinou věnování vinného desátku rajhradským benediktinům. V místní farní kronice (ztracené za II. sv. války) byla zapsána pověst, že zde někdy kolem roku 912 byla vybudována dcerou českého vévody kněžnou Miroslavou vodní tvrz, která byla v 16. stol. přebudována na zámek. Novodobý vývoj města částečně ovlivnil odpor Miroslavských proti vybudování železnice v jejich sousedství. Proto bylo v roce 1869 vlakové nádraží zřízeno ve vzdálenosti 5 km od obce. Dnešní Miroslav vznikla spojením tří původně samostatných osad zmiňovaných od 14. století, a to Mitterdorfu, České vsi a Václavova. V letech 1497 až 1569 patřilo panství pánům z Mírova a Zikmund Valecký si na králi vymohl v roce 1533 povýšení Miroslavi na městečko. Žádosti o povýšení na město pocházejí sice již z let 1929 a 1930, došlo k němu však v roce 1965. [7] a [12]

Neoficiální zprávy hovoří o tom, že miroslavští vinaři řídili práce při zřizování vinic

v okolí Znojma, což bylo zhruba o tři století dříve. Jen málo zpráv máme o starých vinných druzích. Jedna z nich hovoří o Weinberger Ochsenblut (weinerská volská krev). Jednalo se prý o velmi dobré červené víno, podobné dnešní Frankovce, které se velmi dobře prodávalo do Vídně. Dnes dosahuje zdejší vinařství jihomoravské špičky, ať jde o odrůdy révy, způsob pěstování či jakost vín. Nejznámější viniční tratí jsou Weinperky, ležící na úpatí Markova kopce s křížem na vrcholu 301 m nad mořem, ze kterého jsou při dobré viditelnosti zřetelné zasněžené vrcholky rakouských Alp. Na vinařských výstavách v České republice i za hranicemi největší ohlas získaly vína odrůd Veltlínské zelené, Muller Thurgau, Neuburgské a Svatovavřínecké. [12]



Obr. 4: Náměstí se starou radnicí [12]

6.2.2 Zajímavost města

Úrodná půda a příznivé klimatické podmínky jsou předurčeny nejen k pěstování vinné révy, ale také meruněk, na kterou upozorňuje dnes již tradiční červencové Meruňkobraní. Dominantou města je od 9. června 2001 nová 12 m ocelová plastika sochy „Radost“ od akademického sochaře Pavla Krbálka, kterou věnoval občanům města. [12] Po celou předvánoční dobu zdobí miroslavské náměstí osvětlený strom a obří adventní věnec o průměru 6,8 m. Výkon je zapsán do české Guinnessovy knihy rekordů. Miroslavští občané se také zasloužili o světový rekord ve skládání největšího sériově vyráběného puzzle na světě. Toto puzzle je ke zhlédnutí v místní restauraci Slávie.

Musím říci, že na to jak je Miroslav malé město, tak se snaží dostat do podvědomí širšího okolí jako jedno z mála měst. Do těchto aktivit zapojuje i své občany.

6.2.3 Znak města

Znak byl městečku udělen v roce 1533 Ferdinandem I., ale jeho popis byl neúplný. Historický znak s upřesněným popisem, byl udělen městečku Miroslavi předsedou Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky současně s praporem. Slavnostní předání se konalo 12. července 1999. Následně 12. září byly symboly města posvěceny převorem tuňanské kanonie Oldřichem Navaříkem. Jedná se o rozpůlený štít, v jehož pravé červené polovině je půl stříbrné orlice se zlatou zbrojí a je připomínkou vlastnictví zboží hrabaty z Hardeka na konci 14. století. V levé stříbrné polovině upozorňuje zelená ratolest se dvěma listy a dvěma modrými hrozny na prastarou tradici miroslavského vinařství. [12]



Obr. 5: Znak města [12]

6.2.4 Památky města

Miroslavský zámek

Miroslavský zámek patří k nepřehlédnutelným dominantám města a lze jej pozorovat odevšad. První zmínka o vodní tvrzi v Miroslavi je sice až z roku 1387, ale podle pověsti zapsané v místní farní kronice (ztracené za II. sv. války) zde byla někdy kolem roku 912 vybudována dcerou českého vévody kněžnou Miroslavou vodní tvrz, která byla v 16. století přebudována na zámek. K renesanční přestavbě gotického hradu na skále došlo na začátku 16. století za pánů Valeckých z Mírova, v té době panství vzkvétalo. V této době se také poprvé objevuje německý název Misslitz. V roce 1992 získalo město památku do své správy a hledá pro něj optimální využití. Na nádvoří je možno o Jarmarku u Floriána shlédnout různé atrakce a vyslechnout koncert. Pouze za dveřmi s figurálně zdobeným

portálem je maličké muzeum města. Občasné návštěvníky upoutává zejména sklípková klenba v bývalé soudní síni. [12] Z fotografií lze vidět, že miroslavský zámek rok od roku více chátrá. V současnosti je rozsáhlá budova zámku nevyužita. Město Miroslav se usilovně snažilo zdejší dominantu města prodat za symbolickou 1 Kč, ale bohužel zatím bezúspěšně.



Obr. 6: Zámek – jižní pohled [12]



Obr. 7: Zámek – východní pohled [12]

Katolický kostel

Nejvýznamnější barokní památkou města je Chrám sv. Petra a Pavla, který pochází z roku 1729. Traduje se, že jde o třetí kostelní stavbu na stejném místě. Pomníček u kostela z roku 1772 s lebkou nasvědčuje o původním hřbitově, který kostel obklopoval. Stávající hřbitov pochází z první poloviny 19. století a nachází se 200 m od kostela.

Katolický kostel, ale i další barokní památky v Miroslavi – sýpka, vinný sklep, sochy sv. Jana Nepomuckého a socha sv. Floriána dokládají sepětí města s klášterem v Louce, jemuž Miroslav patřila v období po Bílé hoře téměř sto let. [12]



Obr. 8: Katolický kostel [12]

Židovský hřbitov

Významnou kulturní památkou je židovský hřbitov na Nádražní ulici. Při záchranných pracích došlo k překvapivému objevu. Náhodně byl objeven náhrobek patrně nejslavnějšího rokáda Rafaela Koniga. Rafael Konig byl prvním Židem v Rakousko-Uherské monarchii, který mohl užívat titul Mistr, bydlet mimo ghetto a provozovat živnost. Průmyslové podniky ve městě zakládali především Miroslavští Židé. Jednalo se zejména o zpracování ovoce, vonné oleje, výrobu likérů a sodovkárnu. Uprostřed města se nacházela židovská ulice, ze které se dnes dochovalo jen několik obytných domků a synagoga přebudovaná na kulturní dům. [12]



Obr. 9: Židovský hřbitov [12]

Mirolavské kopce – Národní přírodní památka

Odedávna poutaly pozornost milovníků přírody i odborníků Mirolavské kopce, které byly již v šedesátých letech navrženy do seznamu chráněných území. Ojedinelé území z botanického hlediska se skládá z šesti izolovaných lokalit jižně od města Mirolavi o ploše 28 ha. Jedná se o kopečky známé jako Větrník 290 m., Přední a zadní Markův kopec 300 m., Ve vinohradu 297 m., U letiště 259 m. a Zmrzlé 249 m. Zdejší vegetace patří mezi nejvýznamnější přírodní památku Mirolavských kopců, v nichž se vyskytuje řada vzácných a chráněných druhů rostlin. Patří k nim např.: Vstavač vojenský, Koniklec velkokvětý, Koniklec luční, Pryskyřník ilyrský, Kavyl sličný, Smil písečný, Hvězdnice chlumní, Divizna brunátná, Koulenka vyšší, Len tenkolistý a mnoho dalších. Při výzkumu v letech 1991 a 1992 bylo na tomto území zjištěno celkem 342 druhů rostlin. [12]



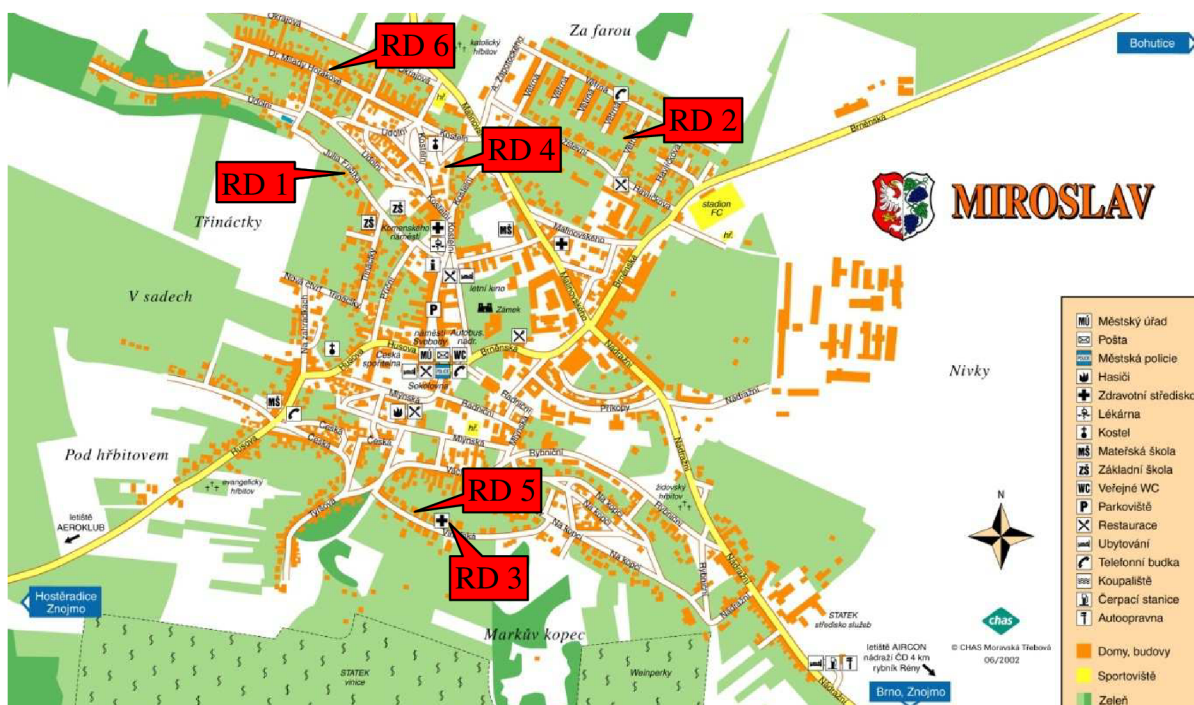
Obr. 10: Mirolavské kopce [12]

7 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Všechny oceňované rodinné domy s přilehlým pozemkem leží v obci Miroslav. Oceňované RD jsou postaveny na pozemcích majitelů stavby. Pro ocenění bylo vybráno 6 objektů, které na závěr budou mezi sebou porovnány a z výsledků budou vyhotoveny grafy. V dané lokalitě není k dispozici platná cenová mapa a pozemky budou oceněny podle Neageliho metody třídy polohy.

Projektová dokumentace oceňovaných rodinných domů byla zapůjčena majitelem domu nebo poskytnuta její kopie. U některých objektů byla požadována anonymita majitelů, a proto nebudou zveřejňována žádná jména. U každého rodinného domu jsou uvedena čísla parcel RD a pozemků, včetně výřezu katastrální mapy. Následuje jeho popis s fotodokumentací čelní strany a rekapitulace výpočtu zastavěné plochy s obestavěným prostorem. Výpisy LV, kopie projektové dokumentace, tabulky se vstupními daty pro ocenění a výsledky zjištěných cen na základě použitých způsobů ocenění jsou přílohou DP. Rekapitulace a grafické znázornění těchto cen dle jednotlivých způsobů ocenění jsou v kapitole 9.

Při výpočtu zastavěných ploch a obestavěného prostoru jsem vycházela z projektové dokumentace. Obestavěný prostor byl vypočten podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pro výpočet způsobu nákladového ocenění je uvažován koeficient vybavení $K_4 = 1$, protože všechny objekty mají vybavení a konstrukce provedeny standardním způsobem. U nemovitostí RD 2, RD 3 a RD 4 nejsou evidované žádné negativní právní vlivy a u nemovitostí RD 1, RD 5 a RD 6 jsou evidované negativní právní vlivy.



Obr. 11: Dispoziční rozmístění oceňovaných rodinných domů v Miroslavi [12]

7.1 RODINNÝ DŮM 1 (RD 1)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Miroslav na parcele č. 750 o výměře 188 m² a pozemek na parcele č. 751 o výměře 200 m² dohromady tvoří funkční celek. K domu je vedlejší stavba – kůlna, která leží na parcele č. 752 o výměře 12 m². Funkční celek je zapsán na listu vlastnictví (LV) č. 249. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze č. 1.1. Projektová dokumentace rodinného domu RD 1 je zobrazena v příloze č. 2.1.



Obr. 12: Výřez katastrální mapy [zdroj: <http://www.cuzk.cz>, cit. 2012-10-2]

Rodinný dům byl postaven v roce 1975, je řadový, třípodlažní a podsklepený. V roce 2011 byla provedena celková rekonstrukce domu. Dům je zateplený polystyrenem a omítnut vápenocementovou omítkou. V přízemí je garáž. Stavba je z ytongových panelů, základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo podsklepení je tloušťky 400 mm a obvodové zdivo nadzemní části je 250 mm a 200 mm. Příčky v celém domě jsou z ytongových panelů o tloušťce 250 mm, 150 mm, 100 mm a 75 mm. Stropní konstrukce Hurdis. Schodiště je jednoramenné do tvaru L, betonové, monolitické. Venkovní dveře a okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Automatická sekční garážová vrata. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně, na WC, v kuchyni a na chodbě v přízemí. Na chodbě v patře je koberec. Střešní konstrukce je plochá, plechová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové pokryté laminátovou plovoucí podlahou nebo kobercem, v kuchyni, na WC a v koupelně je položena keramická dlažba. Bleskosvod je instalován. Napojení na inženýrské sítě je provedeno z ulice, kde jsou řešeny všechny hlavní trasy, jako je vodovod, plynovod, sdělovací kabely. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Zdrojem teplé vody v domě je elektrický bojler. Odpad

domu je napojen do veřejné kanalizace. V kuchyni je sklokeramická deska, elektrickou troubou, digestoř, myčka. V domě je koupelna a třikrát WC. Koupelna je vybaveny plastovou vanou, toaletou a umyvadlem. Toalety v domě jsou splachovací systémy s integrovanými sprchovacími funkcemi. Před domem je opěrná zeď z lomového kamene postavená o dva roky později než RD. Na opěrné zdi před domem je plot kovový stejného stáří jako opěrná zeď. Majitel domu provádí pravidelné údržby a dům je v dobrém technickém stavu.

V podzemním podlaží se nachází prádelna, kotelna, chodba a třikrát sklep. V přízemí se nachází kuchyň, koupelna, dvakrát WC, obývací pokoj, chodba a schody. 2.NP má tři obývací místnosti, koupelnu s WC a chodbu.

Níže uvedená tabulka Tab. 1 rekapituluje ZP a OP viz příloha č. 3.1.



Obr. 13: Rodinný dům RD 1

Tab. 1: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

RD 1	ZP [m²]	OP [m³]
1. podzemní podlaží	75,44	188,60
1. nadzemní podlaží	72,00	201,60
2. nadzemní podlaží	72,00	216,00
Zastřešení		26,64
Celkem	72,00	632,84
CELKEM PO ZAOKROUHLĚNÍ	72,00	633,00

7.2 RODINNÝ DŮM 2 (RD 2)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Miroslav na parcele č. 1351 o výměře 124 m² a pozemek na parcele č. 1352 o výměře 415 m² dohromady tvoří funkční celek. Funkční celek je zapsán na listu vlastnictví (LV) č. 242. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze č. 1.2. Projektová dokumentace rodinného domu RD 2 je zobrazena v příloze č. 2.2.



Obr. 14: Výřez katastrální mapy [zdroj: <http://www.cuzk.cz>, cit. 2012-10-2]

Rodinný dům byl postaven v roce 1977, je volně stojící, třípodlažní a podsklepený. V přízemí je vestavěná garáž pro jeden osobní automobil. Stavba je z ytongových panelů, základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Celý dům je omítnut břízolitem. Příčky v celém domě jsou z ytongových panelů o tloušťce 150 mm. Schodiště je betonové a monolitické. Venkovní dveře a okna jsou dřevěná, vnitřní dveře jsou dřevěné a část je plná a zbylá část prosklená. Garážová vrata jsou dřevěná. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně, na WC, v kuchyni a na chodbě v přízemí. V patře je plovoucí podlaha na chodbě. Část oken je vyměněna za nová eurookna provedeno v roce 2010 a 2011. Střecha je rovná plechová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu natřeného dle barvy a stylu domu. Tam, kde byly vyměněny okna, jsou parapety

z měděného plechu. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové pokryté kobercem, v kuchyni, na WC a v koupelně je položena keramická dlažba. Podlahy ostatních místností jsou z PVC. Na chodbě v přízemí je položen mramor a na chodbě v 1.NP je nová laminátová plovoucí podlaha. V domě je krb. Bleskosvod je instalován. Napojení na inženýrské sítě je provedeno z ulice, kde jsou řešeny všechny hlavní trasy, jako je vodovod, plynovod, sdělovací kabely. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Zdrojem teplé vody v domě je ekologický elektrický bojler. Odpad domu je napojen do veřejné kanalizace. V kuchyni je plynový sporák s elektrickou troubou, digestoř, myčka. V domě jsou dvě koupelny a 2 WC. Koupelny jsou vybaveny plechovou vanou a umyvadlem. WC v přízemí je zrekonstruované v roce 2010 – Geberit systém s integrovanými sprchovacími funkcemi s novým obkladem a dlažbou. WC v patře je závěsné a splachovací. Majitel domu provádí pravidelné údržby a dům je v dobrém technickém stavu.

V 2.PP se nachází schodiště, kotelna a uhelna. V 1.PP se nachází prádelna, sušárna a sklep. V přízemí se nachází kuchyň, koupelna, WC, šatník a hala. 2.NP má 4 obývací místnosti, koupelnu, WC a chodbu.

Níže uvedená tabulka Tab. 2 rekapituluje ZP a OP viz příloha č. 3.2.



Obr. 15: Rodinný dům RD 2

Tab. 2: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

RD 2	ZP [m²]	OP [m³]
2. mezipatro	26,96	29,66
1. podzemní podlaží	75,21	180,50
1. nadzemní podlaží	122,49	342,96
2. nadzemní podlaží	135,65	381,69
Zastřešení		52,68
Celkem	135,65	987,48
CELKEM PO ZAOKROUHLĚNÍ	136,00	987,00

7.3 RODINNÝ DŮM 3 (RD 3)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Miroslav na parcele č. 2098/3 o výměře 113 m² a pozemek na parcele č. 2098/2 o výměře 344 m² dohromady to tvoří funkční celek. Funkční celek je zapsán na listu vlastnictví (LV) č. 1320. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze č. 1.3. Projektová dokumentace rodinného domu RD 3 je zobrazena v příloze č. 2.3.



Obr. 16: Výřez katastrální mapy [zdroj: <http://www.cuzk.cz>, cit. 2012-10-2]

Rodinný dům byl postaven v roce 1985, je volně stojící, třípodlažní a podsklepený. V přízemí je vestavěná garáž pro jeden osobní automobil. Stavba je zděná, základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Celý dům je omítnut bříazolitem. Příčky v celém domě jsou zděné o tloušťce 300 a 150 mm. Schodiště je dřevěné, atypické, velmi pěkného vzhledu. Venkovní dveře a okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Garážová vrata jsou plastová. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně, na WC, v kuchyni a na chodbě v přízemí. Na chodbě v patře je betonová podlaha pokryta kobercem. Střecha je sedlová, pokryta klasickými pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu natřeného dle barvy a stylu domu. Podlahy v 1NP obytných místností jsou betonové pokryté kobercem. V kuchyni, na WC a v koupelně je položena keramická dlažba. Bleskosvod je instalován. Napojení na inženýrské sítě je provedeno z ulice, kde jsou řešeny všechny hlavní trasy, jako je vodovod, plynovod, sdělovací kabely. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Zdrojem teplé vody v domě je elektrický bojler. Odpad domu je napojen do veřejné kanalizace. Kuchyň byla v roce 2008 zrekonstruovaná – nová moderní kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická deska, elektrická trouba, digestoř, mikrovlnná trouba a myčka). Koupelna je vybaveny plechovou vanou a umyvadlem. Záchod v domě je závěsný splachovací. Před domem je dřevěný plot s podezdívkou z prefabrikovaných dílců z roku 2005. Podezdívka je původní z roku 1985. U domu jsou na pozemku vysázeny okrasné porosty: Jalovec obecný 1 ks, Cypřišek nutka 3 ks, Zerav západní 2 ks a Borovice lesní 1 ks. Majitel domu provádí pravidelné údržby a dům je v dobrém technickém stavu.

V podzemním podlaží se nachází prádelna, dílna, kotelna, uhelna a sklep na ovoce. V 1.NP se nachází veranda, šatna, kuchyň s jídelním koutem, koupelna, WC, hala, obývací pokoj a ložnice. Ve 2.NP jsou 3 obývací místnosti a WC.

Níže uvedená tabulka Tab. 3 rekapituluje ZP a OP viz příloha č. 3.3.



Obr. 17: Rodinný dům RD 3

Tab. 3: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

RD 3	ZP [m ²]	OP [m ³]
1. podzemní podlaží	110,00	308,00
1. nadzemní podlaží	110,00	319,00
Podkroví	110,00	269,50
Celkem	110,00	896,50
CELKEM PO ZAOKROUHLĚNÍ	110,00	897,00

7.4 RODINNÝ DŮM 4 (RD 4)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Miroslav na parcele č. 14/2 o výměře 114 m² a pozemek na parcelách č. 13/2 o výměře 118 m² a č. 15 o výměře 143 m². Rodinný dům je zapsán na listu vlastnictví (LV) č. 2250 a pozemky parcelní č. 13/2 na LV č. 1488 a parcelní č. 15 na LV 1501. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze č. 1.4. Projektová dokumentace rodinného domu RD 4 je zobrazena v příloze č. 2.4.



Obr. 18: Výřez katastrální mapy [zdroj: <http://www.cuzk.cz>, cit. 2012-10-2]

Rodinný dům byl postaven v roce 1976 a v roce 1994 proběhla celková rekonstrukce. Dům je volně stojící, dvoupodlažní a nepodsklepený. V přízemí je vestavěná garáž pro jeden osobní automobil. Stavba je zděná, základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Celý dům je omítnut vápenocementovou omítkou. Příčky v celém domě jsou zděné o tloušťce 450, 400, 350, 300, 150 a 100 mm. Schodiště je betonové, monolitické. Venkovní dveře a okna jsou dřevěná, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Garážová vrata jsou dřevěná. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně, na WC, v kuchyni a na chodbě v přízemí. Na chodbě v patře je podlaha pokryta PVC. Okna byla v roce 2009 vyměněna za nová plastová. Střecha je sedlová, pokryta klasickými pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu natřeného dle barvy a stylu domu. Tam, kde byly vyměněny okna, jsou vnitřní a venkovní plastové parapety. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové pokryté kobercem nebo laminátovou plovoucí podlahou. Na verandě, v kuchyni, na WC a v koupelně je položena keramická dlažba. Bleskosvod je instalován. Napojení na inženýrské sítě je provedeno z ulice, kde jsou řešeny všechny hlavní trasy, jako je vodovod, plynovod, sdělovací kabely. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Zdrojem teplé vody

v domě je elektrický bojler. Odpad domu je napojen do veřejné kanalizace. K domu je studna a voda ze studny je používána na splachování záchodů a praní. V kuchyni je sklokeramická deska, elektrická trouba, digestoř, myčka. Koupelna je vybaveny plastovou vanou, sprchovým koutem a umyvadlem. Koupelna je vybaveny plechovou vanou a umyvadlem. Záchod v domě je závěsný splachovací. Vedle domu je posezení a bazén z roku 2005. Za plotem před domem je parkovací stání pro 1 auto. Okolo domu je plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek z roku 2002. Brána dřevěná s elektrickým pohonem z roku 2007. Majitel domu provádí pravidelné údržby a dům je dobrém technickém stavu.

V přízemí se nachází zádveří, kuchyň s jídelním koutem, spíž, WC + sprchový kout, obývací pokoj, kotelna a garáž. V 1.NP jsou 2 obývací pokoje, ložnice, hala, WC, koupelna s vanou, sprchovým koutem a umyvadlem.

Níže uvedená tabulka Tab. 4 rekapituluje ZP a OP viz příloha č. 3.4.



Obr. 19: Rodinný dům RD 4

Tab. 4: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

RD 4	ZP [m ²]	OP [m ³]
1. nadzemní podlaží	102,49	253,95
Podkroví	105,12	270,21
Krov	85,17	109,44
Celkem	105,12	633,60
CELKEM PO ZAOKROUHLĚNÍ	106,00	634,00

7.5 RODINNÝ DŮM 5 (RD 5)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Miroslav na parcele č. 2107/3 o výměře 102 m² a pozemek na parcele č. 2107/2 o výměře 242 m² dohromady tvoří funkční celek. Funkční celek je zapsán na listu vlastnictví (LV) č. 1423. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze č. 1.5. Projektová dokumentace rodinného domu RD 5 je zobrazena v příloze č. 2.5.



Obr. 20: Výřez katastrální mapy [zdroj: <http://www.cuzk.cz>, cit. 2012-10-2]

Rodinný dům byl postaven v roce 1988, jedná se o třípodlažní, podsklepený dvojdomek. V suterénu je vestavěná garáž pro jedno osobní vozidlo. Stavba je zděná, základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová, pokryta klasickými pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu natřeného dle barvy a stylu domu. Fasádní omítka domu je bířozolit. Obvodové zdivo podsklepení je tloušťky 450 mm a obvodové zdivo nadzemní části je 300 mm. Příčky v domě jsou zděné o tloušťce 300 mm, 250 mm, 150 mm a 100 mm. Stropní konstrukce z desek PZD. Schodiště je z kovové konstrukce s dřevěnými nášlapy. Venkovní dveře jsou nová plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Okna a garážová vrata jsou původní dřevěná. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně, na WC a v kuchyni. Na chodbě v přízemí je PVC a v patře je koberec. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové pokryté kobercem, v kuchyni, na WC a v koupelně je položena keramická dlažba. Ostatní místnosti jsou podlahy pokryty PVC. Bleskosvod je instalován. Napojení na inženýrské sítě je provedeno z ulice, kde jsou řešeny všechny hlavní trasy, jako je vodovod, plynovod, sdělovací kabely. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Zdrojem teplé vody v domě je elektrický bojler. Odpad domu je napojen do veřejné kanalizace. Kuchyni je standardně vybavena - plynový sporák s elektrickou troubou a digestoř. V domě jsou dvě koupelny, z toho jednou samostatná koupelna s plechovou vanou a umyvadlem; podruhé společná koupelna s WC. Záchody v domě jsou závěsné a splachovací. Za domem je nekrytý plastový bazén. U domu jsou na pozemku vysázeny okrasné porosty: Smrk pichlavý 1 ks, Tis prostřední 1 ks a Zerav západní 1 ks. Majitel domu provádí pravidelné údržby a dům je v dobrém technickém stavu.

V podzemním podlaží se nachází garáž, sklep, prádelna + sušárna, kotelna, uhelna a prostor pro schody. V přízemí se nachází zádveří, chodba, kuchyň s jídelnou, spíž, koupelna, WC, obývací pokoj, pracovna a schody. Podkroví má tři obývací pokoje, koupelnu s WC, šatní komora, chodbu a půdní prostor.

Níže uvedená tabulka Tab. 5 rekapituluje ZP a OP viz příloha č. 3.5.



Obr. 21: Rodinný dům RD 5

Tab. 5: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

RD 5	ZP [m ²]	OP [m ³]
1. podzemní podlaží	100,76	250,95
1. nadzemní podlaží	101,49	292,29
Podkroví	101,49	274,78
Celkem	101,49	818,02
CELKEM PO ZAOKROUHLĚNÍ	102,00	818,00

7.6 RODINNÝ DŮM 6 (RD 6)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Miroslav na parcele č. 1098 o výměře 695 m² a pozemek na parcele č. 1099 o výměře 1016 m² dohromady to tvoří funkční celek. Funkční celek je zapsán na listu vlastnictví (LV) č. 2219. Výpis listu vlastnictví je uveden v příloze č. 1.6. Projektová dokumentace rodinného domu RD 6 je zobrazena v příloze č. 2.6.



Obr. 22: Výřez katastrální mapy [zdroj: <http://www.cuzk.cz>, cit. 2012-10-2]

Rodinný dům byl postaven v roce 2010, je volně stojící, jednopodlažní a nepodsklepený. Vestavěná garáž pro jedno osobní vozidlo. Stavba je zděná, základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Vnější plášť domu je zateplený polystyrenem a omítnut vápenocementovou omítkou. Obvodové zdivo z keramických bloků tloušťky 500 mm. Příčky v celém domě jsou zděné o tloušťce 250 mm, 175 mm, 115 mm. Dřevěná stropní konstrukce se sádkkartonovým podhledem. Bez schodiště. Venkovní dveře a okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Sekční garážová vrata. Vnitřní omítky jsou štukové. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně, na WC, v kuchyni a na chodbě. Sedlová střecha se střešní krytinou z pálených střešních tašek Tondach.

Klempířské konstrukce jsou provedeny z měděného plechu. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové pokryté laminátovou plovoucí podlahou nebo kobercem, v kuchyni, na WC a v koupelně je položena keramická dlažba. Bleskosvod je instalován. Napojení na inženýrské sítě je provedeno z ulice, kde jsou řešeny všechny hlavní trasy, jako je vodovod, plynovod, sdělovací kabely. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Zdrojem teplé vody v domě je ekologický elektrický bojler. Odpad domu je napojen do veřejné kanalizace. Kuchyňská linka je zařízena nadstandardně s vestavěnými spotřebiči - indukční deska, elektrická trouba, digestoř mikrovlnka a myčka. Koupelna s plastovou vanou, sprchovým koutem, toaletou a bidetem. Navíc je ještě samostatná toaleta s bidetem a umyvadlem. Toalety v domě jsou Geberit systémy s integrovanými sprchovacími funkcemi. K domu je studna a voda je využívána na splachování WC a praní. Za domem je velký dvůr, který se teprve upravuje.

V domě se nachází kotelna, zádveří, dvě šatny, chodba, kuchyň s jídelním koutem a obývacím prostorem, dílna a tři pokoje.

Níže uvedená tabulka Tab. 6 rekapituluje ZP a OP viz příloha č. 3.6.

Tab. 6: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

RD 6	ZP [m ²]	OP [m ³]
1. nadzemní podlaží	196,17	568,89
Zastřešení	196,17	181,20
Celkem	196,17	750,09
CELKEM PO ZAOKROUHLĚNÍ	197,00	750,00

8 TRH S NEMOVITOSTMI V MIROSLAVI A OKOLÍ

Trh nemovitostí úzce souvisí s hospodářskou situací v dané lokalitě a lze ho považovat za místní trh, na který má vliv pracovní příležitost v dané lokalitě a je vymezený vzdáleností, kterou jsou lidé ochotni za pracovní příležitosti denně podstupovat dojížděním. Růst cen nemovitostí má nepochybně vzestupný vliv na ekonomiku a naopak. Důvodem mohou být některé vlastnosti nemovitostí. Poptávka po nemovitostech má přínosný efekt, který je důsledkem velkého zájmu mnoha odvětví do výstavby nemovitostí. Pro provoz a obsluhu nemovitosti je zapotřebí určité zázemí technické infrastruktury, jako jsou inženýrské sítě a příjezdové komunikace, jejichž kvalita a stav také ovlivňují cenu nemovitostí. Trh nemovitostí je také ovlivněn úrokovou mírou a dostupností úvěrů. [20]

Trh s nemovitostmi zaznamenává už několikátým rokem výrazný pokles cen rodinných domků, bytů i snížení nájemného v menších městech. Trh s nemovitostmi vloni zažil další propad cen. Ceny nemovitostí v jihomoravském kraji nadále klesají i v roce 2012. Přichází zřejmě ta správná doba pro koupi nemovitosti či pozemku, což by mohlo přinést i oživení na trhu. Pokles cen nemovitostí je typický pro starší nemovitosti v menších městech. Nemovitosti se prodávají, ale doba prodeje se prodlužuje.

Jihomoravský kraj se řadí k regionům s významným ekonomickým potenciálem, který se soustřeďuje především do Brna a jeho okolí. Na trhu s nemovitostmi z hlediska úrovně cen je jihomoravská metropole Brno se svým okolím po Praze a středních Čechách druhou nejdražší lokalitou k bydlení v České republice. Ve druhém čtvrtletí roku 2010 vůči shodnému období předcházejícího roku došlo k poklesu cen téměř ve všech městech Jihomoravského kraje. Výjimku tvořily obce Miroslav a Pohořelice, kde ceny starších nemovitostí navzdory přetrvávající ekonomické krizi v uvedeném období vzrostly, a to o více než 10 procent. O rok později, ve druhém čtvrtletí roku 2011, se pokles cen nemovitostí v Jihomoravském kraji ještě více prohloubil. Značný propad cen nemovitostí zasáhl překvapivě i obce Pohořelice a Miroslav, kde ceny o rok dříve zaznamenaly výrazný růst. [14]

Pokles nájmu je zapříčiněn touhou obyvatel po vlastním bydlení. A proto lidé hlavně v menších městech mají zájem o koupi pozemku, aby si mohli postavit svůj vlastní dům a nikoliv žít v nájemním bytě.

V Miroslavi se cena pozemků pohybuje za příznivé ceny, a proto kolem roku 2008 byl nedostatek stavebních pozemků. Na tuto poptávku město zareagovalo a snažilo se vytvořit

nová stavební místa. Tam, kde dříve bývalo prosperující zahradnictví, dnes už stojí rodinné domky. Dokonce i stavební parcela, kterou nikdo nechtěl přes 30 let, byla najednou prodána. A takhle by se dalo pokračovat dále, postupně se ruší nevyužité prostory zaniklých firem, zahrádky, části orné půdy a veškerá volná místa pro stavbu rodinných domů. Zvýšená poptávka v Miroslavi je důvodem levnějšího pořízení pozemku pro stavbu rodinného domu než v nedalekém Brně či Znojmě. V Miroslavi je veškerá občanská vybavenost a je zde dobrá dostupnost do Znojma a do Brna jak integrovanou dopravou, tak i osobním automobilem.

8.1 TVORBA DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ



Pro odhadce je velmi důležité, aby si vedl vlastní databázi nemovitostí a průběžně ji doplňoval. Taková databáze je nezbytná pro objektivní stanovení ceny nemovitosti. Pro tvorbu databáze je nápomocí realitní inzerce, která je důležitým objektivním podkladem pro cenové porovnání při zjišťování tržní ceny nemovitosti. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než za jaké budou prodány. Lze si povšimnout, že cena určité nemovitosti v čase klesá, až nakonec z inzerce zmizí. Za tuto nižší cenu zřejmě byla prodána. Z tohoto vyplývá, že cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Vlastní databáze nemovitostí byla sestavena z inzerovaných prodejů podobných nemovitostí během prosince roku 2011 až března roku 2012. V dané lokalitě se nacházelo relativně málo nemovitostí, které by byly vhodné k porovnání s oceňovanými nemovitostmi. Proto do databáze byly zahrnuty nemovitosti z celého okresu, maximální vzdálenost cca 20 km od města Miroslav. Sestavená databáze slouží pro výpočet tržní ceny rodinných domů porovnávací metodou nevyhláškovou. Databáze by měla obsahovat minimálně 15 inzerovaných domů k porovnání. Vytvořená databáze v diplomové práci obsahuje 22 rodinných domů k porovnání z celého okresu.

V databázi se hodnotí koeficienty odlišnosti - poloha, velikost zastavěné plochy, existence garáže nebo parkovacího stání, počet podlaží, stav a vybavení nemovitosti, celková velikost pozemku, typ domu (samostatně stojící, řadový nebo rohový) a tvar střechy. Koeficientu velikosti zastavěné plochy nemovitosti a velikosti pozemku byla přidělena nižší váha.

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
3	Miroslav	7,5 + 1	<p><u>Miroslav</u> Samostatně stojící podsklepený RD s garáží. Možno využít i jako dvougenerační RD. Součástí jsou podsklepené hospodářské stavby, velký skleník, předzahrádka, dvůr a zahrada. Vstup na dvůr s venkovní zastřešenou terasou. Plocha zahrady je 700 m².</p>  <p>Plocha parcely: 805 m² Zastavěná plocha: 106 m² Datum vložení: 24.02.2011 Datum aktualizace: 16.12.2011 ID zakázky: 3350</p>	3 000 000 Kč
4	Miroslav	4 + 1	<p><u>Miroslav</u> Patrový samostatně stojící RD. Dům je udržovaný, se sedlovou střechou, částečně podsklepený. Dům je po částečné rekonstrukci (nová elektrina v mědi, rozvody vody, kuchyňská linka, koupelna, v přízemí nové betonové podlahy, okna a dveře do dvora). Za domem se nachází malý uzavřený dvůr. RD je bez garáže pouze parkovací stání.</p>  <p>Plocha parcely: 162 m² Zastavěná plocha: 162 m² Datum vložení: 03.12.2010 Datum aktualizace: 07.02.2012 ID zakázky: 176</p>	885 000 Kč

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
5	Miroslav	4 + 1	<p><u>Miroslav</u> Samostatně stojící, podsklepený RD s garáží. Za domem je krásná zahrada s bazénem, se skleníkem, zahradním domkem k úschově nářadí atd. Vytápění je zde ústřední na elektřinu.</p>  <p>Plocha parcely: 611 m² Zastavěná plocha: 116 m² Datum vložení: 28.02.2011 Datum aktualizace: 17.02.2012 ID zakázky: 11027</p>	2 200 000 Kč

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
7	Suchohrdly u Miroslavi	3 + 1	<p><u>Suchohrdly u Miroslavi</u></p> <p>Jedná se o zděný přízemní dům se sedlovou střechou, který není podsklepen. K domu náleží menší dvorek se zahrádkou, dále pak kůlny. Dispozice domu: Z před síně je vstup do všech pokojů zvláště, ložnice a kuchyně, mají okno do před síně, ostatní pokoje přímo ven. Nedávno zde proběhla částečná výměna oken za plastová, nové dveře. Vytápění je v domě řešeno akumul. kamny a krbovými kamny. Plynová přípojka vede před domem. Vzdáleno 6 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 489 m² Zastavěná plocha: 130 m² Datum vložení: 22.11.2011 Datum aktualizace: 03.03.2012 ID zakázky: 11061434</p>	1 500 000 Kč
8	Suchohrdly u Miroslavi	3 + 1	<p><u>Suchohrdly u Miroslavi</u></p> <p>RD přízemní, rohový s garáží. Krásný dům po kompletní rekonstrukci s vybavením, zahradou a obrovským stavebním pozemkem. Chodbička, které vévodí krbová kamna, nás zavede do ložnice. Tato krbová kamna vytopí celý dům. Vedle ložnice se nachází do modrých a šedých tónů laděná prostorná koupelna s masážní vanou a sprchovým koutem. Koupelna působí velmi romanticky. WC je samostatné a také laděné do stejných barev. Jako cihlové zdobení na domu, posezení s krbem na dlážděném prostranství a udržovaný trávník s pěkným kamenným chodníčkem a sochou. Lemování zahrady okrasnými keři, bazén na terase z trávníku a kamenů. Soukromí máte zajištěno bambusovým plůtkem na dvou stranách pozemku a zdí, která tento pozemek odděluje od sousedova. Pozemek uznávaný jako stavební o rozloze 3811 m². Popis jiných ploch: stodola, dílna. Vzdáleno 6 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 4 285 m² Zastavěná plocha: 474 m² Datum vložení: 13.12.2011 Datum aktualizace: 26.02.2012 ID zakázky: D144M066</p>	2 490 000 Kč



Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
11	Bohutice	6 + 1	<p>Bohutice</p> <p>Samostatně stojícího, podsklepený rodinný dům s garáží, parkovacím stáním, dvorem, hospodářskými budovami a zahradou. Rodinný dům je patrový a je kompletně zateplený. V přízemí rodinného domu se nachází obývací pokoj s křbovými kamny a zimní zahradou, Do 1. poschodí vedou krásné dřevěné schody. V patře pouze nachystáno na druhou koupelnu. U domu se nachází vytápěné hospodářské budovy, které jsou také podsklepeny. Na vydlážděném dvoře domu se nachází zabudovaný bazén, pergola vhodná k letnímu posezení. U domu je krásná udržovaná zahrada s ovocnými stromy (převážně meruňky), CP zahrady je 1469 m². Vzdáleno 7 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 1997 m² Zastavěná plocha: 528 m² Datum vložení: 16.02.2012 Datum aktualizace: 20.02.2012 ID zakázky: N01800</p>	2 990 000 Kč
12	Petrovice	4 + kk	<p>Petrovice</p> <p>Dům je patrový, rohový, celý podsklepený. Celý dům je podsklepen, ve sklepě je umístěn kotel na tuhá paliva, uhelna, plynový kombinovaný kotel, el. boiler. V celém domě jsou nové rozvody elektřiny 220 a 380 V, vody, bezpečnostní kamerový systém před domem. Na dvoře se nachází dílna nově zbudovaná v r.2007 s vl. WC, el. vytápění, teplá voda, odpady, automechanizační hever. Vedle stojí původně samostatný domek, v současnosti přebudovaný na dvougaráž a místnost na zahradní nářadí se sedlovou střechou. Dílnu s garáží lze využít i pro podnikatelské účely jako autodílnu. Na dvoře jsou ještě hospodářské budovy, kde se mimo jiné nachází profesionální kovářská výheň a udrna. Veškeré svody dešťové vody jsou svedeny v zemi do kanalizace. Za domem je zahrada o celkové výměře 1 122 m², zastavěná plocha a nádvoří je 618 m². Vzdáleno 9 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 1 350 m² Zastavěná plocha: 80 m² Datum vložení: 01.04.2010 Datum aktualizace: 21.02.2012 ID zakázky: 140-N00063</p>	2 800 000 Kč

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
13	Rybníky	4 + 1	<p><u>Rybníky</u></p> <p>Samostatně stojící rodinný dům s garáží. O vytápění domu se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Možnost napojení na plyn. Nemovitost je napojena na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace. K domu náleží pěkná udržovaná zahrada o výměře 82 m². K domu náleží 2 garáže (jedna součástí domu, druhá samostatná), hospodářská budova. Vzdáleno 10 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 575 m² Zastavěná plocha: 493 m² Datum vložení: 11.08.2011 Datum aktualizace: 08.03.2012 ID zakázky: 1124410</p>	2 325 000 Kč

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
16	Božice	4 + 1	<p>Božice</p> <p>Samostatně stojící rodinný dům, podsklepený s parkovacím stáním. V domě proběhla v roce 2010 částečná rekonstrukce (nové odpady, rozvody elektřiny v mědi, rozvody vody v plastu, rozvody topení (měď) včetně topných těles). Na podlahách nový beton, na kterém jsou položeny plovoucí podlahy, v chodbách, koupelně a na WC dlažba, v kuchyni nové lino. Nová plastová okna a dveře, opravené či nové vnitřní omítky. V koupelně a na WC nové zařizovací předměty, zbývají dokončit obklady. Vytápění domu a ohřev vody kombinovaným plynovým kotlem Junkers. Elektřina 220/380V, obecní vodovod. V obci se buduje splašková kanalizace, na kterou bude dům v letošním roce připojen. Vedle domu samostatně stojící hospodářská budova cca 50 m² a ve dvoře kvelbený sklep cca 50 m². K domu přiléhá zahrada se dvěma vjezdy. V obci kompletní občanská vybavenost, 2 školky, základní škola (1. – 9. ročník), zdravotní středisko, pošta a obchodní centrum. Vzdáleno 17 km od Miroslavi. Bez zateplení</p> <div data-bbox="767 943 1115 1234" data-label="Image"> </div> <p>Plocha parcely: 1 200 m² Zastavěná plocha: 104 m² Datum vložení: 29.02.2012 Datum aktualizace: 07.03.2012 ID zakázky: 1977164380</p>	1 299 000 Kč

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
17	Božice	7 + 1	<p><u>Božice</u></p> <p>Velmi prostorný, rohový, podsklepený rodinný dům. Dům je po celkové rekonstrukci - zateplení, nová střecha, nové rozvody vody, elektřiny, topení. Jedná se o byt v přízemí a podkroví spolu s tzv. vejmkem - součástí hospodářských budov. Nad hospodářskými budovami je příprava na další půdní byt 2+1. Zastavěná plocha je 450 m² dům a 889 m² hospodářská stavení a nádvoří, zahrady jsou celkem 2 705 m². V domě je kotel na tuhá paliva, plynový kotel, solární ohřev TUV. Voda je obecní a ze studny s tím, že jsou v domě rozvedeny 2 okruhy. Odpad řešen jímkou 24 m³. Do 3 let bude dům připojen na obecní kanalizaci. K dispozici garáž a parkovací stání. Malebná vinařská obec Božice má kompletní občanskou vybavenost (ZŠ 1. - 9. třída, 2 MŠ, 4 obchody z toho 2 obchody otevřeny 7 dnů v týdnu, pošta, dětský a dospělí lékař, zubařka, lékárna, vyhříváný bazén s vířivkou se slanou vodou a saunou v Relax centru, kino). Vzdálenost 17 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 4 044 m² Zastavěná plocha: 450 m² Datum vložení: 06.06.2011 Datum aktualizace: 02.03.2012 ID zakázky: 270361948</p>	3 340 000 Kč
18	Hrušovany nad Jevišovkou	6 + 1	<p><u>Hrušovany nad Jevišovkou</u></p> <p>Dům v řadové zástavbě, podsklepený rodinný dům. V přízemí prostorný obývací pokoj s krbem a vstupem na terasu. Celý dům je zateplený, nová fasáda, zrekonstruovaný a udržovaný. Za domem okrasná zahrada a garáž pro dvě auta. Napojení na veřejnou kanalizaci, dálkový vodovod a plynovod. Vzdálenost 18 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 355 m² Zastavěná plocha: 120 m² Datum vložení: 02.05.2011 Datum aktualizace: 06.03.2012 ID zakázky: 183928</p>	2 200 000 Kč

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
19	Hrušovany nad Jevišovkou	7 + 1	<p><u>Hrušovany nad Jevišovkou</u></p> <p>Samostatně stojící rodinný dům s garáží. Nemovitost o stáří cca. 30 let je cihlová, napojená veškeré IS, krov je ocelový, okna dřevěná zdvojená, celkově podsklepené, vytápění na tuhá paliva - nutno dokončit. Nemovitost se nachází v klidné části obce a je vhodná jak k bydlení, tak ke komerčnímu využití. Vzdálenost 18 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 535 m² Zastavěná plocha: 170 m² Datum vložení: 12.12.2011 Datum aktualizace: 10.01.2012 ID zakázky: 140-N00464</p>	1 860 000 Kč
20	Hrušovany nad Jevišovkou	6 + 1	<p><u>Hrušovany nad Jevišovkou</u></p> <p>Zrekonstruovaný, řadový, podsklepený rodinný dům s garáží. Za domem je zahrada s bazénem. Plastová okna, kuchyňská linka, plovoucí podlahy, kotel (na tuhá paliva a elektrický). V přízemí je prostorný obývací pokoj s krbem, kuchyně, chodba s WC a vestavěná garáž. V patře je koupelna s WC, čtyři pokoje a balkon. Vzdálenost 18 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 200 m² Zastavěná plocha: 200 m² Datum vložení: 30.06.2011 Datum aktualizace: 11.01.2012 ID zakázky: NEMO189:966252</p>	2 420 000 Kč

Č.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Jiné	Cena
21	Práče	6 + 1	<p><u>Práče</u> Patrový, podsklepený, dvougenerační dům s garáží se nachází v řadové zástavbě v klidné části obce. Dvě koupelny v domě. Okna jsou dřevěná. Zavedena voda, plyn, elektřina i kanalizace. Způsob vytápění a ohřevu vody je plynem. Možnost odkoupení i sousedního pozemku. V roce 2011 provedena rekonstrukce střechy. Vzdálenost 18 km od Miroslavi.</p>  <p>Plocha parcely: 242 m² Zastavěná plocha: 109 m² Datum vložení: 28.10.2011 Datum aktualizace: 27.01.2012 ID zakázky: 01-B</p>	1 490 000 Kč
22	Práče	5 + 1	<p><u>Práče</u> Řadový, podsklepený rodinný dům z roku 1992. O vytápění domu se stará plynový kotel s rozvody ústředního topení. Dům je napojen na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Další: dvojgaráž, hospodářská budova.</p>  <p>Plocha parcely: 253 m² Zastavěná plocha: 109 m² Datum vložení: 12.08.2011 Datum aktualizace: 09.03.2012 ID zakázky: 1126504</p>	2 980 000 Kč

9 REKAPITULACE VYPOČTENÝCH OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ

Pro ocenění rodinných domů jsem použila tři rozdílné způsoby ocenění. Ocenila jsem také pozemky, na kterých rodinné domy se nacházejí i s přilehlou zahradou tvořící funkční celek. V ceně rodinných domů jsou zahrnuty stavby tvořící příslušenství k rodinným domům, kterými jsou garáž a vedlejší stavba, dále venkovní úpravy a porosty.

Veškeré výpočty jsou provedeny v Microsoft Office Excel 2007, zjištěné konečné výsledky jsou zaokrouhleny na desetikoruny. Obestavěný prostor je zaokrouhlen na celé m³. Dílčí výpočty nejsou zaokrouhlovány. Součástí diplomové práce jsou veškeré výpočty, nacházející se v přílohách. Popis rodinných domů je v kapitole 7.

9.1 VÝPOČET CENY RODINNÝCH DOMŮ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY

Cena rodinných domů nákladovým způsobem je stanovena podle § 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Ocenění rodinného domu nákladovým způsobem je provedeno podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. U všech rodinných domů není splněna podmínka obestavěného prostoru nad 1100 m³. Pro srovnání cen oceňovaných rodinných domů je využit nákladový způsob ocenění.

Podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou rodinné domy zařazeny do typů podle toho, zda je dům podsklepený/nepodsklepený, podle konstrukce domu, podle tvaru střechy a zda se nachází podkroví. Ke každému typu je stanovena základní cena za m³. Všechny stavby mají standardní provedení a vybavení, jsou v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, a proto způsob výpočtu opotřebení je lineární. V dané lokalitě není potvrzen výskyt

radonu v podloží ani objektu, proto není uvažováno při výpočtu se snížením ceny rodinného domu.

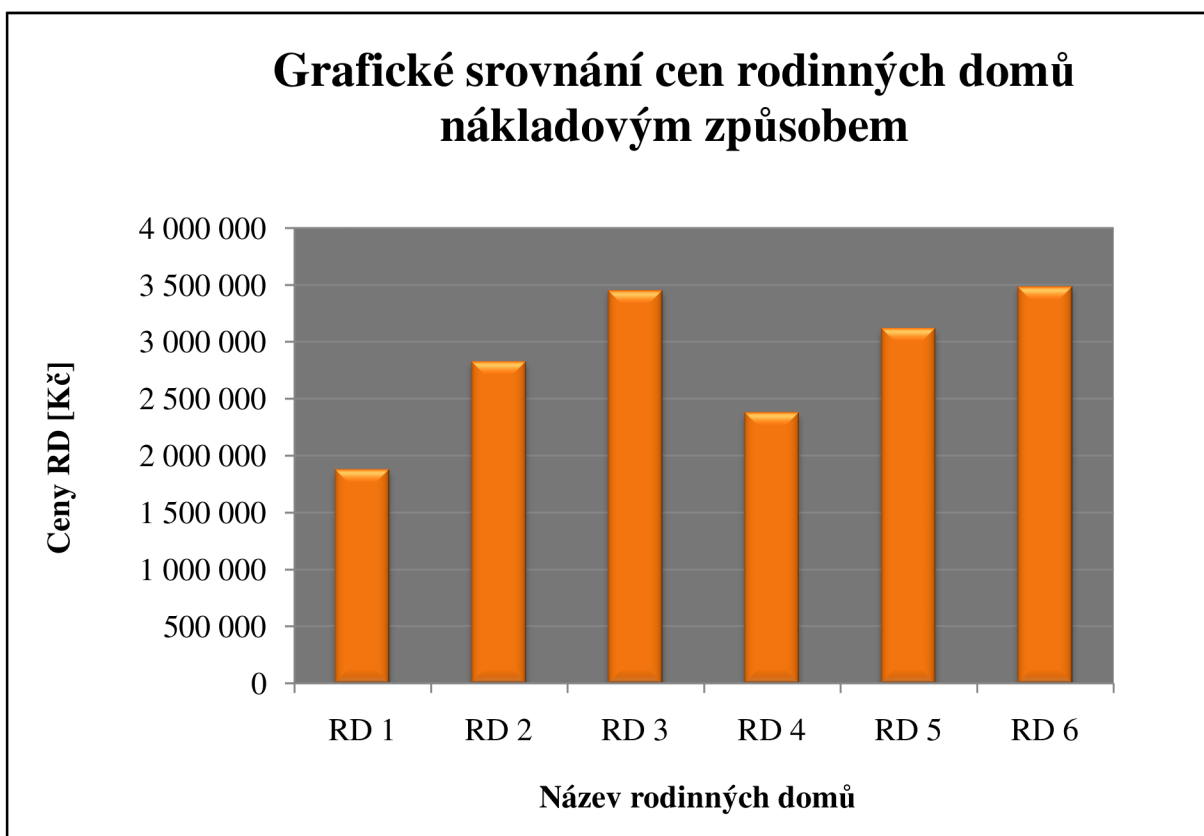
Garáž u RD 1 a RD 3 tvoří příslušenství k rodinnému domu a je oceněna samostatně podle § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Garáž je zařazena do typů podle toho, zda je garáž podsklepená/nepodsklepená, podle svislé nosné konstrukce, tvaru střechy a krovem umožňující/neumožňující podkroví. Ke každému typu je stanovena základní cena za m³.

Vedlejší stavba tvoří příslušenství k RD 1 a je oceněna podle § 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Základní cena je uvedena v příloze č. 8. Venkovní úpravy jsou oceněny podle § 10 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ocenění okrasných porostů je podle § 41 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cena rodinných domů stanovena nákladovým způsobem nezahrnuje cenu pozemků. Pozemky jsou oceněny podle Neageliho metody třídy polohy.

V tabulce Tab. 8 jsou uvedeny ceny rodinných domů, garáže, pozemků, vedlejší stavby, venkovních úprav a porostů. Podrobný popis jednotlivých rodinných domů je v kapitole 7.

Tab. 8: Cena RD zjištěná nákladovým způsobem podle vyhlášky

CENA ZJIŠTĚNÁ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM							
RD	Cena RD [Kč]	Cena garáže [Kč]	Vedlejší stavba [Kč]	Cena pozemku včetně zahrady [Kč]	Cena venkovních úprav [Kč]	Cena porostů [Kč]	Celková cena RD [Kč]
<i>kap. 7</i>	<i>příloha č. 4</i>	<i>př. č. 4.1.1 př. č. 4.2.1</i>	<i>př. č. 4.1.2</i>	<i>příloha č. 7</i>	<i>příloha č. 8</i>	<i>příloha č. 9</i>	
RD 1	1 485 050,00	91 410,00	33 776,00	240 480,00	19 871,00	7 830,00	1 878 420,00
RD 2	2 394 150,00	součást nemovitosti	-	359 428,00	67 163,00	6 045,00	2 826 790,00
RD 3	2 809 350,00	77 504,00	-	409 647,00	80 937,00	72 525,00	3 449 970,00
RD 4	1 871 470,00	součást nemovitosti	-	297 371,00	177 866,00	32 558,00	2 379 270,00
RD 5	2 668 760,00	součást nemovitosti	-	352 047,00	73 538,00	27 248,00	3 121 600,00
RD 6	3 029 070,00	součást nemovitosti	-	443 249,00	11 180,00	-	3 483 500,00



Graf 1: Grafické vyjádření cen RD zjištěných nákladovým způsobem podle vyhlášky

V grafu jsou zobrazeny ceny rodinných domů včetně pozemků, staveb tvořící příslušenství k oceňovaným rodinným domům, venkovních úprav a porostů. Garáž a vedlejší stavba u RD 1 tvoří příslušenství k oceňovanému domu. U RD 3 tvoří příslušenství k oceňovanému domu pouze garáž. Na výslednou cenu nemovitosti má značný vliv stáří nemovitosti a velikost obestavěného prostoru. Obestavěný prostor se pohybuje v rozmezí 633 m² až 987 m² viz tabulka Tab. 11. RD 1 a RD 4 mají nejmenší a shodný obestavěný prostor a zároveň jsou nejstarší, tak proto jejich cena je nejnižší. RD 6 je novostavba a jeho obestavěný prostor činí 750 m², nejvyšší cena tomu odpovídá.

9.2 VÝPOČET CENY RODINNÝCH DOMŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY

Cena rodinných domů porovnávacím způsobem je stanovena podle § 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem je provedeno podle § 26a a přílohy č. 18a a č. 20a vyhlášky č. 3/2008 Sb. U všech rodinných domů je splněna podmínka obestavěného prostoru do 1100 m³.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství, uvedených v příloze č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. kromě venkovního bazénu a terasy venkovní. Také zahrnuje cenu vedlejších staveb tvořící jeho příslušenství, pokud součet výměr zastavěných ploch není větší než 25 m².

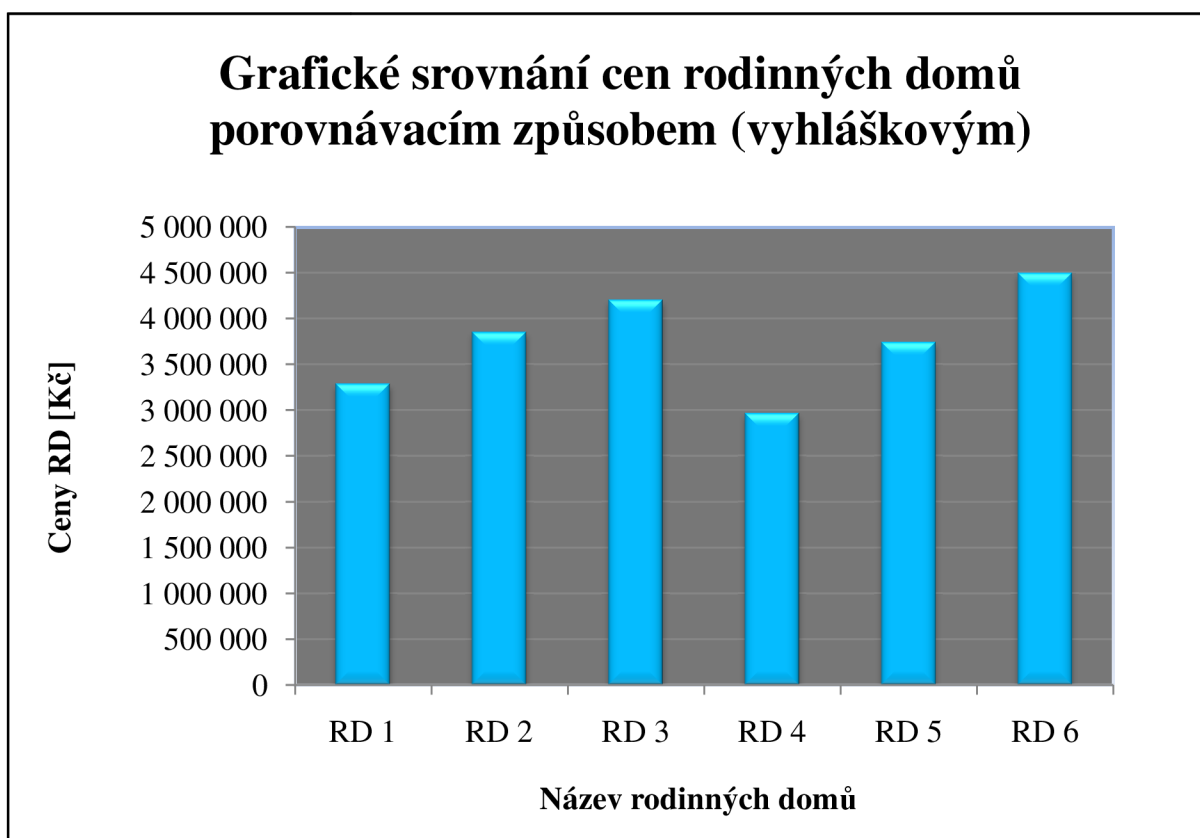
Garáž u RD 1 a RD 3 tvoří příslušenství k rodinnému domu a je oceněna samostatně podle § 24. Pro index trhu a index polohy nemovitosti se použije hodnota indexu trhu a polohy pro stavbu oceněnou podle § 26a. Index konstrukce a vybavení se stanoví podle přílohy č. 18 tabulky č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Venkovní úpravy – venkovní bazén a terasa jsou oceněny podle § 10 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ocenění okrasných porostů je podle § 41 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pozemky jsou oceněny podle Neageliho metody třídy polohy.

V tabulce Tab. 9 jsou uvedeny ceny rodinných domů, garáží, pozemků, venkovních úprav a porostů. Podrobný popis jednotlivých rodinných domů je v kapitole 7.

Tab. 9: Cena RD zjištěná porovnávacím způsobem podle vyhlášky

CENA ZJIŠTĚNÁ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM (VYHLÁŠKOVÝM)						
RD	Cena RD [Kč]	Cena garáže [Kč]	Cena pozemku včetně zahrady [Kč]	Cena venkovních úprav [Kč]	Cena porostů [Kč]	Celková cena RD [Kč]
<i>kap. 7</i>	<i>příloha č. 5</i>	<i>příloha č. 5.1.1 příloha č. 5.3.1</i>	<i>příloha č. 7</i>	<i>příloha č. 8</i>	<i>příloha č. 9</i>	
RD 1	2 856 590,00	183 961,00	240 480,00	-	7 830,00	3 288 860,00
RD 2	3 478 470,00	součást nemovitosti	359 428,00	5 403,00	6 045,00	3 849 350,00
RD 3	3 615 070,00	108 046,00	409 647,00	-	72 525,00	4 205 280,00
RD 4	2 580 780,00	součást nemovitosti	297 371,00	55 176,00	32 558,00	2 965 890,00
RD 5	3 314 950,00	součást nemovitosti	352 047,00	48 119,00	27 248,00	3 742 360,00
RD 6	4 054 480,00	součást nemovitosti	443 249,00	-	-	4 497 730,00



Graf 2: Grafické vyjádření cen RD zjištěných porovnávacím způsobem podle vyhlášky

V grafu jsou zobrazeny ceny rodinných domů včetně pozemků, staveb tvořící příslušenství k oceňovaným rodinným domům, venkovních úprav a porostů. Garáž u RD 1 a RD 3 tvoří příslušenství k oceňovanému domu a je k ceně přičtena. Vedlejší stavba u RD 1 je zahrnuta již ve výpočtu ceny rodinného domu, jelikož její výměra byla do 25 m². Vyhláškový porovnávací způsob zohledňuje i velikost pozemku ke každé stavbě rodinného domu. Velikost pozemku je zahrnuta pod znakem „pozemky ve funkčním celku se stavbou“, ale tento znak ovlivní dílčí koeficient pouze hodnotou – 0,01 až 0,01. Nastavená hodnota přírážky nebo srážky za velikost pozemku není dostačující, a proto je lepší k cenám rodinných domů přičíst cenu pozemku zjištěnou jiným způsobem.

Na výslednou cenu nemovitosti má vliv mimo jiné stáří nemovitosti a velikost obestavěného prostoru. Obestavěný prostor se pohybuje v rozmezí 633 m² až 987 m². RD 1 a RD 4 mají nejmenší a shodný obestavěný prostor a zároveň jsou nejstarší, tak proto jejich cena je opět nejnižší. RD 6 má cenu nejvyšší, jelikož se jedná o novostavbu. Ostatní rodinné domy jsou více jak 25 let staré.

9.3 VÝPOČET CENY RODINNÝCH DOMŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM NEVYHLÁŠKOVÝM (KOMPARATIVNÍ)

Porovnávací způsob nevyhláškový se též nazývá komparativní. Ocenění porovnávacím způsobem podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání na oceňovanou nemovitost.

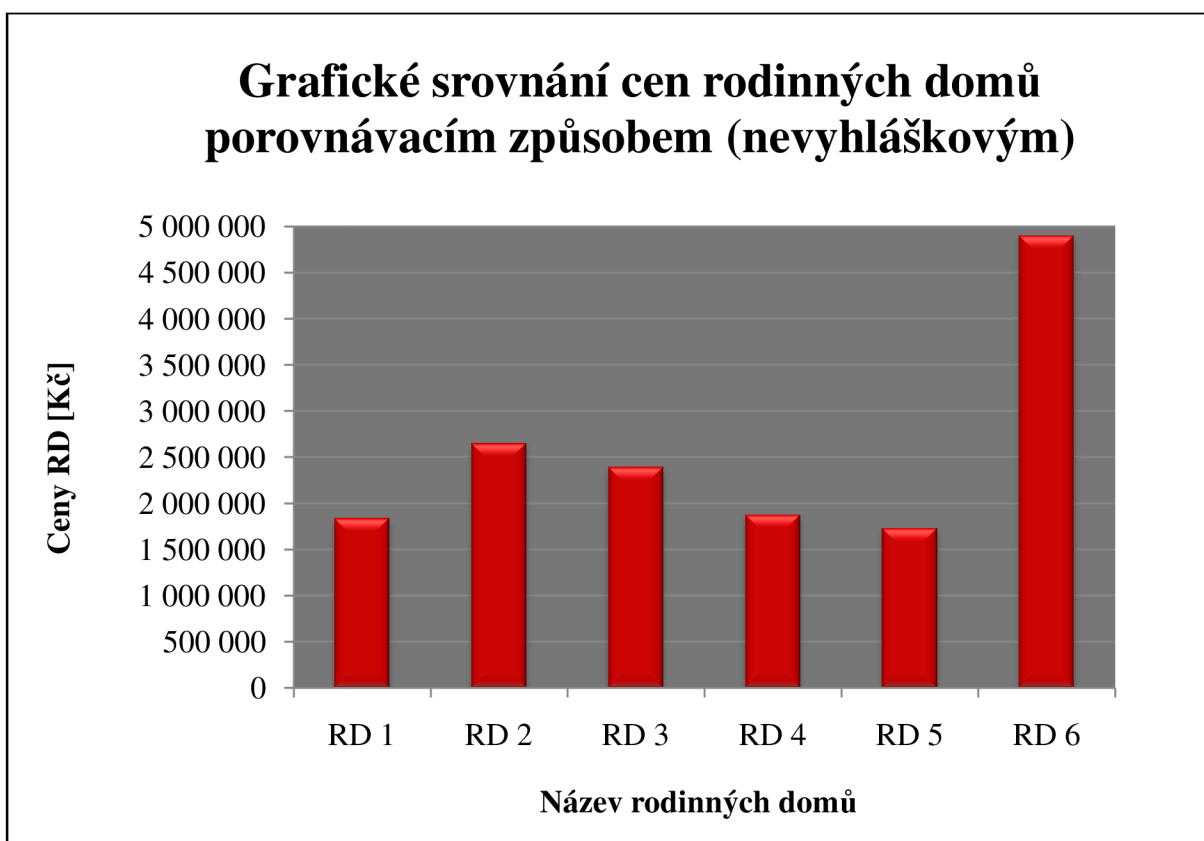
Pro výpočet ceny rodinného domu je zapotřebí vytvořit si vlastní databázi podobných inzerovaných prodejů rodinných domů. Do databáze bylo vybráno k porovnání 22 rodinných domů s maximální vzdáleností cca 20 km od námi oceňovaných nemovitostí. Sestavená databáze slouží pro výpočet tržní ceny rodinných domů. Jedná se o cenu rodinného domu na dílčím trhu, za kterou jsme schopni opravdu danou nemovitost prodat či koupit.

V databázi se hodnotí koeficienty odlišnosti - poloha, velikost zastavěné plochy, existence garáže nebo parkovacího stání, počet podlaží, stav a vybavení nemovitosti, celková velikost pozemku, typ domu (samostatně stojící, řadový nebo rohový) a tvar střechy.

V ceně je již zahrnuta cena rodinného domu včetně garáže, pozemku a venkovních úprav. Databáze nemovitostí je podrobně sestavena v tabulce Tab. 7 kapitole 8.1.

Tab. 10: Cena RD zjištěná porovnávacím způsobem nevyhláškovým (komparativní)

CENA ZJIŠTĚNÁ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM (NEVYHLÁŠKOVÝM)		
RD	Cena RD [Kč]	Příloha číslo
RD 1	1 834 600,00	příloha č. 6.1
RD 2	2 648 500,00	příloha č. 6.2
RD 3	2 390 900,00	příloha č. 6.3
RD 4	1 875 200,00	příloha č. 6.4
RD 5	1 728 800,00	příloha č. 6.5
RD 6	4 898 400,00	příloha č. 6.6



Graf 3: Grafické vyjádření cen RD zjištěných porovnávacím způsobem nevyhláškovým

Při tomto způsobu ocenění do určité míry závisí na trhu s nemovitostmi. Jedná se o porovnání daných rodinných domů s domy, které jsou momentálně k prodeji, a nalezneme je v inzerci realitních kanceláří na internetových stránkách.

V grafu jsou zobrazeny ceny rodinných domů včetně pozemků, staveb tvořící příslušenství k oceňovaným rodinným domům a venkovních úprav. Dále jsou zohledněny tvar střechy, počet podlaží a typ rodinného domu (volně stojící, řadový nebo rohový).

Při výpočtu má největší vliv na cenu velikost pozemku a zastavěná plocha. RD 6 má největší pozemek o výměře 1 711 m² a největší zastavěnou plochu 197 m². Jedná se o jednopodlažní novostavbu. Dále z grafu vyplývá, že stavby zhruba se stejným stářím mají přibližnou cenu.

9.4 CELKOVÉ SROVNÁNÍ CEN RODINNÝCH DOMŮ

Vybrané rodinné domy jsou oceněny nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem vyhláškovým, porovnávacím způsobem nevyhláškovým. Z těchto cen byla stanovena cena časová a obvyklá.

Tab. 11: Rekapitulace zjištěných ceny rodinných domů

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN							
RD	Obest. prostor [m ³]	Cena pozemků [Kč]	Nákladová cena [Kč]	Porovnávací cena (vyhlášková) [Kč]	Porovnávací cena (nevyhlášková) [Kč]	Časová cena [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
<i>Kap.7.1</i>	<i>Př. č. 3</i>	<i>Příloha č. 7</i>	<i>Příloha č. 4</i>	<i>Příloha č. 5</i>	<i>Příloha č. 6</i>		
RD 1	633	240 480	1 878 420	3 288 860	1 834 600	2 200 530	1 834 600
RD 2	987	359 430	2 826 790	3 849 350	2 648 500	3 313 150	2 648 500
RD 3	897	409 650	3 449 970	4 205 280	2 390 900	4 036 410	2 390 900
RD 4	634	297 380	2 379 270	2 965 890	1 875 200	2 784 220	1 875 200
RD 5	818	352 050	3 121 600	3 742 360	1 728 800	3 663 480	1 728 800
RD 6	750	443 250	3 483 500	4 497 730	4 898 400	4 084 270	4 898 400

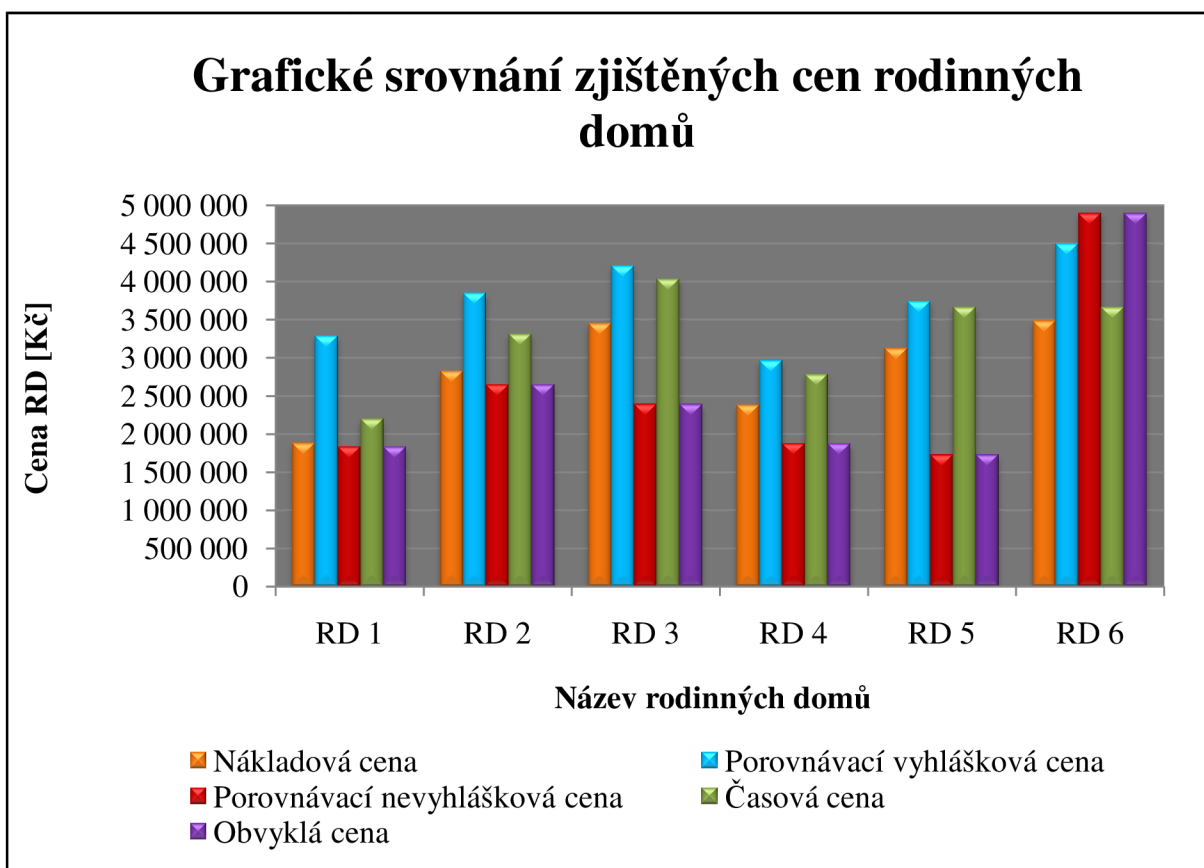
Tabulka Tab. 11 zobrazuje přehled zjištěných cen vybraných rodinných domů různými způsoby ocenění. Nákladová cena a porovnávací cena vyhlášková nezahrnují při výpočtu ceny RD cenu pozemků. Ocenění pozemků je provedeno Neageliho metodou třídy polohy. V tabulce Tab. 11 u ceny nákladové, porovnávací vyhláškové a časové je již cena pozemku

připočtena. Cena zjištěná porovnávacím způsobem nevyhláškovým a obvyklá cena mají již cenu pozemku zahrnutou ve výpočtu ceny RD.

Cena časová vyjadřuje náklady, které musely být vynaloženy na pořízení rodinného domu v současné cenové úrovni. Jedná se o přiměřené opotřebení stavby vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. K této ceně se ještě musí přičíst cena pozemků. Cena pozemků je zjištěna Neageliho metodou třídy polohy. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. nalezneme koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň na úroveň současnou. Pro výpočet lze tedy použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti. Cena časová je cena nákladová bez koeficientu prodejnosti.

Obvyklá cena je určena podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen. Pro stanovení ceny obvyklé, jsem provedla úvahu optimální ceny mezi dvěma nejvíce se shodujícími zjištěnými cenami. U RD 1, RD 2 a RD 6 se nejvíce shodovala cena nákladová a cena porovnávací nevyhlášková. Cena porovnávací vyhlášková a časová se nejvíce shodovala u RD 3, RD 4 a RD 5. Jelikož u RD 3 a RD 5 se zjištěná cena rodinných domů mezi těmito způsoby výběru jeví nepřiměřeně vysoká, tak proto se raději přikloním k ceně zjištěné porovnávacím způsobem nevyhláškovým. Cena více odpovídá trhem nemovitostí.

Ceny pozemků výpočtem Neageliho metody třídy polohy vychází dost nadhodnoceny oproti výpočtu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Toto porovnání jsem si udělala pro vlastní potřebu na základě vyšších cen Neageliho metody třídy polohy. Dále jsem porovnávala obdobné pozemky z inzerovaných prodejů v lokalitě Miroslav. Bohužel v této lokalitě se stavební pozemek neprodával, ale v jeho části Miroslav-Kašenec se prodávali dva pozemky a cena téměř odpovídala cenám mnou zjištěných Neageliho metodou třídy polohy. Vyšší ceny jsou zapříčiněny nedostatkem stavebních pozemků v oceňované lokalitě.



Graf 4: Grafické vyjádření zjištěných cen rodinných domů

Z grafického srovnání zjištěných cen rodinných domů vyplývá, že u pěti rodinných domů je cena porovnávací vyhlášková vyšší než ostatní zjištěné ceny. U stejných rodinných domů je vždy nižší cena zjištěná porovnávacím způsobem nevyhláškovým než cena zjištěná ostatními způsoby ocenění. Prvních pět rodinných domů jsou si velmi podobné, mají dvě nadzemí podlaží a jedná se o starší domy více jak 25 let. RD 6 je novostavba, která má jedno nadzemní podlaží, a proto by bylo lepší ji srovnávat s podobnými novostavbami.

RD 1 a RD 4 patří mezi nejstarší domy a mají shodný nejmenší obestavěný prostor, a proto je jejich cena nižší oproti ostatním rodinným domům. RD 3 a RD 5 leží blízko u sebe, tvarově jsou shodné, ale RD 3 má větší zastavěnou plochu a obestavěný prostor a oproti RD 5 má ještě samostatnou garáž vedle domu. Vyšší cena RD 3 oproti RD 5 je v přiměřená. Tvarově a věkově shodné jsou domy RD 1 a RD 2, ale RD 2 má podstatně větší zastavěnou plochu i obestavěný prostor, a proto jeho cena je vyšší. Jelikož všechny domy se nachází v jedné oceňované lokalitě, tak jejich poloha nemá podstatný vliv na cenu nemovitosti.

Cenu rodinných domů ovlivňuje řada různých faktorů. Jedná se o polohu a velikost nemovitosti, velikost pozemků tvořící funkční celek k oceňovaným nemovitostem a někdy i venkovní úpravy s porosty. V posledních letech měla na cenu vliv finanční krize, která se projevila počátkem roku 2009. Finanční krize zapříčinila nižší poptávku na trhu s nemovitostmi a tím stlačila cenu nemovitostí dolů. Méně významným faktorem, který ovlivní cenu nemovitosti, je jeho vybavení, protože oceňované nemovitosti jsou velmi podobně vybaveny. Neobsahují žádné nadstandardní ani podstandardní prvky. Všechny nemovitosti mají vlastní garáž, takže tento prvek má minimální vliv na cenu.

9.5 ZOHLEDNĚNÍ VYBRANÉHO ASPEKTU „PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOST“

Trh nemovitostí významně ovlivňuje trh pracovní síly, a to prostřednictvím výstavby bytových domů určených pro uspokojování bydlení, které je základní lidskou potřebou. Byt v bytovém domě nebo rodinný domek jsou nemovitosti určené k přímé osobní spotřebě obyvatelstva. Bez fungujícího trhu bytů, který je dílčím trhem nemovitostí, dochází k deformacím v uspokojování této potřeby a nemožnosti dosáhnout rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou. [6]

Aspekt „pracovní příležitost“ se dnes nazývá „nezaměstnanost v obci a okolí“. S „nezaměstnaností v obci a okolí“ se setkáme při ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a přílohy 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. Je součástí indexu polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 5 pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce s více jak 2000 obyvateli kromě všech obcí v okresech Praha – východ, Praha – západ a kromě vyjmenovaných měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Nezaměstnanost v obci Miroslav je zohledněna při oceňování rodinných domů porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jak již bylo zmíněno, Miroslav leží mezi obcemi Brnem a Znojmem, nedaleko rakouských hranic. Tato poloha má při hledání zaměstnání velikou výhodu. Pokud lidé dobře ovládají německý jazyk, vlastní automobil a jsou ochotni za prací dojíždět, tak mají možnost hledat zaměstnání i za hranicemi v Rakousku. Další pracovní příležitostí je práce v Brně. Na jižním okraji Brna je průmyslová zóna, kde sídlí mnoho nadnárodních společností, které poskytují pracovní příležitost mnoha lidem z Brna a jeho okolí. Spojení vlastním automobilem nebo integrovanou dopravou je

na dobré úrovni. I když podle vzdálenosti je obec Znojmo blíže, i přesto většina obyvatel Miroslavi dojíždí za prací do Brna, kde je větší pracovní příležitost. Podle informací z „Integrovaného portálu Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV)“ vyplývá, že mikroregion Miroslavsko má vyšší nezaměstnanost než je průměr v kraji. Domnívám se, že samotná obec Miroslav bude mít nižší míru nezaměstnanosti než je mikroregion Miroslavsko. Obec Miroslav má lepší příležitost dojíždění za prací než okolní menší obce. V tabulce Tab. 12 je uvedena míra nezaměstnanosti pro rok 2011 a pro rok 2012 je uvedena k 30. červnu 2012 pouze pro Jihomoravský kraj, Brno-město a Znojmo. Pro mikroregion Miroslavsko zatím není známa míra nezaměstnanosti pro rok 2012. Veškeré údaje o výši nezaměstnanosti vychází ze statistik Ministerstva práce a sociálních věcí z „Integrovaného portálu MPSV“.

Tab. 12: Míra nezaměstnanosti

	2011	2012
Jihomoravský kraj	9,81 %	9,00 %
Brno-město	8,15 %	8,22 %
Znojmo	14,05 %	11,63 %
Miroslavsko	11,71 %	

Cenový podíl míry nezaměstnanosti je vyjádřen v procentech z cen zjištěných porovnávacím způsobem (vyhláškovým). Při porovnání je zohledněn znak „nezaměstnanost v obci a okolí“, který odpovídá minimální hodnotě -0,04 a maximální hodnotě +0,04 pro stavby určené k trvalému bydlení u obcí s více jak 2 000 obyvatel kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha-západ a kromě vyjmenovaných měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Minimální hodnota -0,04 vyjadřuje vyšší nezaměstnanost v daném regionu než je průměr v kraji a maximální hodnota +0,04 vyjadřuje nižší nezaměstnanost v daném regionu než je průměr v kraji. Při výpočtu zohlednění nezaměstnanosti v obci a okolí jsou uvažovány obě dvě varianty. S touto hodnotou se uvažuje při výpočtu Indexu polohy I_P u porovnávacího způsobu. Společně s indexem trhu I_T a indexem konstrukce a vybavení I_V tvoří koeficient cenového porovnání I . Součinem koeficientu cenového porovnání I , indexované průměrné ceny IPC a obestavěného prostoru OP určíme cenu nemovitosti.

V následující tabulce Tab. 13 jsou vyjádřeny ceny rodinných domů s minimální hodnotou -0,04 a s maximální hodnotou +0,04 nezaměstnanosti. Výsledkem je procentuální podíl, který má nepatrný vliv na cenu rodinného domu.

Tab. 13: Vyjádření podílu aspektu „nezaměstnanost v obci a okolí“

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (vyhláškovým) v [Kč]			
RD	minimální hodnota aspektu "nezaměstnanost v obci a okolí"	maximální hodnota aspektu "nezaměstnanost v obci a okolí"	Porovnání mezi minimální a maximální hodnotou [%]
RD 1	3 040 550,00	3 234 220,00	6,37%
RD 2	3 478 470,00	3 722 580,00	7,02%
RD 3	3 723 110,00	3 972 430,00	6,70%
RD 4	2 580 780,00	2 755 750,00	6,78%
RD 5	3 314 950,00	3 543 560,00	6,90%
RD 6	4 054 480,00	4 339 000,00	7,02%
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			6,80%

Z výpočtů vyplývá, že zohledňující aspekt „nezaměstnanost v obci a okolí“ resp. „pracovní příležitost“ tvoří přibližně 6,80 % ceny nemovitosti. Jelikož míra nezaměstnanosti je v Miroslavi vyšší, než je průměr v kraji, proto cena zjištěná porovnávacím způsobem (vyhláškovým) je nižší v průměru o 6,80 % z ceny nemovitosti než v lokalitách, kde je míra nezaměstnanosti nižší, než je průměr v kraji. Tato hodnota nemá významný vliv na celkovou zjištěnou cenu rodinných domů.

10 ZÁVĚR

Oceňování nemovitostí se provádí za účelem zjištění hodnoty nemovitosti. V České republice existují dvě hlavní skupiny oceňování nemovitostí, kterými jsou ocenění podle cenového předpisu a tržní ocenění. Každý z těchto způsobů je určen pro jiné účely ocenění nemovitostí a má své opodstatnění a oporu v zákoně.

Cenový předpis má pevně daná pravidla, postupy výpočtů a stanovené základní ceny různých nemovitostí vstupujících do výpočtu. Při oceňování nemovitostí administrativním způsobem je naprosto nezbytné, abychom postupovali přesně tak, jak stanoví vyhláška, tzn. zachovali pořadí jednotlivých kroků. I když se to tak nemusí jevit, má to svoji logiku a přehození některých částí výpočtu může mít nezanedbatelný vliv na správnost výpočtu. Ceny stanovené dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou vytvořené pro potřeby správních orgánů. Výsledné ceny administrativní nelze považovat za tržní hodnoty.

Tržní způsob ocenění není určen zákonem, jedná se o názor odhadce. V odborné literatuře existují pouze doporučující a metodické postupy tržního ocenění, ale odhadce se jimi nemusí řídit. Odhadce musí uvést dostačující argumenty pro určení tržní hodnoty nemovitosti. Při tržním způsobu ocenění si může odhadce volit libovolný počet koeficientů a cenotvorných prvků. Sám zjišťuje všechny tyto informace na základě průzkumu trhu. Informaci o tržní hodnotě nemovitosti sděluje odhadce zpravidla písemně pomocí vyhotoveného ocenění. Ocenění musí být jednoznačné a průkazné. Proto by mělo ocenění obsahovat zejména následující informace: datum ocenění, datum k jakému bylo provedeno ocenění, úkol odhadce, podklady pro ocenění, identifikace oceňované nemovitosti, popis oceňované nemovitosti, popis a výpočty použitých způsobů ocenění. Tržní způsob ocenění odráží skutečnou hodnotu nemovitosti.

Cílem práce bylo srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v Miroslavi. Dále zjistit, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt "pracovní příležitost". Práce je rozdělena do dvou částí. V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy pro oceňování majetku, způsoby ocenění, podklady potřebné k ocenění a stručný popis oceňované lokality s rodinnými domy. Druhá část je praktická, kde jsou vypočteny hodnoty nemovitostí různými způsoby ocenění včetně všech příslušenství, venkovních úprav a porostů.

Pro ocenění 6-ti rodinných domů jsem si opatřila podklady, kterými jsou výpisy z katastru nemovitostí a výřezy katastrálních map, viz příloha č. 1, a projektová dokumentace, viz příloha č. 2. Následně podle projektové dokumentace jsem provedla výpočet obestavěného prostoru a zastavěné plochy jednotlivých rodinných domů. Pro ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem nevyhláškovým jsem si sestavila vlastní databázi z obdobných nemovitostí inzerovaných na webových stránkách realitních kanceláří, viz kapitola 8.1 Tab. 7. Rodinné domy byly oceněny dle cenového předpisu – nákladovým a porovnávacím způsobem a dle tržní hodnoty – porovnávacím způsobem nevyhláškovým. Rekapitulace výsledných cen rodinných domů je uvedena v tabulce Tab. 11. K oceňovaným rodinným domům byly oceněny garáže a vedlejší stavby tvořící příslušenství k dané stavbě, venkovní úpravy a porosty dle vyhlášky č. 3/2003 Sb. Tyto ceny jsou uvedeny v tabulce Tab. 8. Pozemky byly oceněny Neageliho metodou třídy polohy a jejich ceny jsou uvedeny také v tabulce Tab. 8. Dále byla stanovena cena časová. Tato cena byla určena jako cena nákladová bez koeficientu prodejnosti K_p . Obvyklá cena je určena podle odborné úvahy odhadce, na základě zvážení všech okolností a vypočtených cen podle cenového předpisu a tržního ocenění. Tržní cena vystihuje trh nemovitostí, a proto jsem ji stanovila jako obvyklou cenu nemovitosti.

Z důvodu větší přehlednosti a srozumitelnosti výsledků jednotlivých způsobů ocenění rodinných domů jsem vyhotovila tabulky a grafy, viz kapitola 9. U každého způsobu ocenění je v tabulce uvedeno, z čeho se skládá výsledná hodnota rodinného domu. Z těchto hodnot byl vyhotoven graf a provedena analýza, co nejvíce ovlivňuje cenu rodinného domu. V závěru kapitoly 9 byl vyhotoven graf, který vyjadřuje srovnání všech vybraných způsobů ocenění a byla provedena analýza zjištěných hodnot rodinných domů. Celkem bylo srovnáváno šest rodinných domů. Pět domů bylo starších 25 let a v jednom případě se jednalo o novostavbu. Novostavbu jsem do porovnání zařadila, protože jsem chtěla zjistit, jak moc se její cena bude lišit od ostatních rodinných domů, které jsou starší.

Dílčím úkolem práce bylo zohlednění vybraného aspektu „pracovní příležitost“. I když popisovaná lokalita se nachází v blízkosti druhého největšího města České republiky, které má nezaměstnanost menší než je průměr v kraji, tak i přesto mikroregion Miroslavsko má nezaměstnanost větší než je průměr v kraji. Vybraný aspekt byl zohledněn s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem vyhláškovým s nejpříznivější hodnotou podle cenového předpisu. Při posuzování aspektu byl zohledněn znak „nezaměstnanost v obci a okolí“, který odpovídá minimální hodnotě -0,04 a maximální hodnotě +0,04. Z výpočtů vyplývá,

že zohledňující aspekt tvoří průměrně 6,80 % z ceny nemovitosti. Jelikož míra nezaměstnanosti je v Miroslavi vyšší, než je průměr v kraji, proto cena zjištěná porovnávacím způsobem vyhláškovým je nižší v průměru o 6,80 % z ceny nemovitosti než v lokalitách, kde je míra nezaměstnanosti vyšší, než je průměr v kraji. Tato hodnota nemá významný vliv na celkovou zjištěnou cenu rodinných domů.

11 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A JINÉ ZDROJE

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 1999. 540 s. ISBN 80-7201-197-9.
- [3] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P. a kolektiv. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [4] KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí, díl III.: Oceňování obvyklou cenou*. 1. vydání. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X
- [5] HÜTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010, 60 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
- [6] ŽÍTEK, V. a ROKOSOVÁ, L. *Cvičebnice k oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 2. přepracované a rozšířené vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 98 s. ISBN 978-80-210-4280-3.
- [7] JELÍNEK, R. *Mirotlav - Sedm set padesát let písemných památek*. Mirotlav: Městský národní výbor v Mirotlavi, 1972. 208 s.
- [8] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Oeconomia, 2004, 113 s. ISBN 80-245-0728-5.

Legislativa:

- [9] *Úplné znění zákona: Katastr nemovitostí, Zeměměřictví, pozemkové úpravy a úřady*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2010. 272 s. ISBN 978-80-7208-820-1.
- [10] *Úplné znění zákona a vyhlášky: Oceňování majetku*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2012. 240 s. ISBN 978-80-7208-887-4.

Elektronické zdroje:

- [11] Spousta, M. *Juniorstav 2008* [online]. 2008 [cit. 2011-11-01]. Zjištění vhodnosti použití metody opotřebení u objektu s předpokládanou řádnou údržbou. Dostupné z: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/juniorstav2008_sekce/pdf/7/Spousta_Michal_CL.pdf>.
- [12] *Mirotlav - oficiální web města* [online]. 2009 [cit. 2011-11-07]. Město Mirotlav. Dostupné z: <http://www.mesto-mirotlav.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=9537&id=1284&p1=1351>.
- [13] Kroupa, D. *Odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí – Brno 2003* [online]. 2003 [cit. 2011-11-07]. Výnosová hodnota - důležitý podklad pro odvození tržní ceny nemovitostí. Dostupné z: <<http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/7-1/rp/kroupa1.pdf>>.
- [14] *Realit* [online]. 2011 [cit. 2011-11-17]. Ceny bytů na Brněnsku určuje vzdálenost od Brna. Dostupné z: <<http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-brnensku-urcuje-vzdalenost-od-brna>>.
- [15] PEŠEK, J. *Studijní databáze cen nemovitostí* [online]. 2008 [cit. 2011-11-24]. Administrativní cena nemovitosti. Dostupné z: <<http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&clanek=30>>.
- [16] *LAnd MAnagement* [online]. 2007 [cit. 2011-12-13]. Oceňování nemovitostí. Dostupné z WWW: <<http://www.la-ma.cz/?p=110>>.
- [17] PELOUŠKOVÁ, Petra. *Oceňování nemovitostí*. Brno, 2006. 46 s. Bakalářská práce. Masarykova univerzita. Dostupné z: <http://is.muni.cz/th/127536/pravf_b/Ocenovani_nemovitosti-posledni_verze.pdf>.
- [18] *Hypindex.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-12-17]. Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>>.
- [19] *Oceňování nemovitostí a cenové mapy* [online]. [cit. 2011-12-28]. Tržní oceňování nemovitostí. Díl 3, část 5. Dostupné z: <http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX>.
- [20] *Regionální atraktivita trhu nemovitostí rekreačních a turistických objektů na příkladech vybraného kraje* [online]. Brno, 2007 [cit. 2012-09-10]. Diplomová práce. Masarykova univerzita v Brně. Dostupné z: <http://is.muni.cz/th/62708/esf_m/DP1.pdf>.

12 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Schéma způsobů oceňování nemovitostí.....	28
Obr. 2: Cena stavebního objektu [zdroj: 1, str. 131].....	37
Obr. 3: Lokalizace města [zdroj: http://www.maps.google.cz].....	52
Obr. 4: Náměstí se starou radnicí [12].....	53
Obr. 5: Znak města [12].....	54
Obr. 6: Zámek – jižní pohled [12].....	55
Obr. 7: Zámek – východní pohled [12].....	56
Obr. 8: Katolický kostel [12].....	56
Obr. 9: Židovský hřbitov [12].....	56
Obr. 10: Miroslavské kopce [12].....	57
Obr. 11: Dispoziční rozmístění oceňovaných rodinných domů v Miroslavi [12].....	59
Obr. 12: Výřez katastrální mapy [zdroj: http://www.cuzk.cz , cit. 2012-10-2].....	60
Obr. 13: Rodinný dům RD 1.....	61
Obr. 14: Výřez katastrální mapy [zdroj: http://www.cuzk.cz , cit. 2012-10-2].....	62
Obr. 15: Rodinný dům RD 2.....	63
Obr. 16: Výřez katastrální mapy [zdroj: http://www.cuzk.cz , cit. 2012-10-2].....	64
Obr. 17: Rodinný dům RD 3.....	66
Obr. 18: Výřez katastrální mapy [zdroj: http://www.cuzk.cz , cit. 2012-10-2].....	67
Obr. 19: Rodinný dům RD 4.....	68
Obr. 20: Výřez katastrální mapy [zdroj: http://www.cuzk.cz , cit. 2012-10-2].....	69
Obr. 21: Rodinný dům RD 5.....	71
Obr. 22: Výřez katastrální mapy [zdroj: http://www.cuzk.cz , cit. 2012-10-2].....	72

13 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tab. 1: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu ...	61
Tab. 2: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu ...	64
Tab. 3: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu ...	66
Tab. 4: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu ...	69
Tab. 5: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu ...	71
Tab. 6: Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu ...	73
Tab. 7: Databáze nemovitostí	76
Tab. 8: Cena RD zjištěná nákladovým způsobem podle vyhlášky.....	90
Tab. 9: Cena RD zjištěná porovnávacím způsobem podle vyhlášky	93
Tab. 10: Cena RD zjištěná porovnávacím způsobem nevyhláškovým (komparativní)	95
Tab. 11: Rekapitulace zjištěných ceny rodinných domů.....	96
Tab. 12: Míra nezaměstnanosti.....	100
Tab. 13: Vyjádření podílu aspektu „nezaměstnanost v obci a okolí“.....	101
Graf 1: Grafické vyjádření cen RD zjištěných nákladovým způsobem podle vyhlášky	91
Graf 2: Grafické vyjádření cen RD zjištěných porovnávacím způsobem podle vyhlášky	93
Graf 3: Grafické vyjádření cen RD zjištěných porovnávacím způsobem nevyhláškovým	95
Graf 4: Grafické vyjádření zjištěných cen rodinných domů.....	98