



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU VZDÁLENOSTI OD STÁTNÍ HRANICE NA OBVYKLOU CENU VYBRANÝCH RODINNÝCH DOMŮ V LOKALITĚ ORLICKÝCH HOR A PODORLICKA

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF THE BORDER DISTANCE ON THE STANDARD PRICES OF
SELECTED DETACHED HOUSES IN THE LOCATION OF ORLICKÉ HORY AND PODORLICKO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MARTINA NÁGLOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Martina Náglová

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:

Posouzení vlivu vzdálenosti od státní hranice na obvyklou cenu vybraných rodinných domů v lokalitě Orlických hor a Podorlicka.

v anglickém jazyce:

Assessment of the Impact of the Border Distance on the Standard Prices of Selected Detached Houses in the Location of Orlické hory and Podorlicko.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny pěti rozdílných typů RD dle platného oceňovacího předpisu a zjištění ceny RD porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu vč. ceny pozemků v jednotném funkčním celku.

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

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od státní hranice.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna vzdáleností od státní hranice. Bude zjištěno, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt „zaměstnanosti“.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630-0

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


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

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 16.10.2013




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

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá ovlivněna vzdáleností od státní hranice, a to u vybraných rodinných domů v lokalitě Orlických hor a Podorlicka. Dále bude zjištěno, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt „zaměstnanosti“.

Teoretická část se věnuje a současně vysvětluje základní pojmy týkající se oblasti oceňování nemovitých věcí, především rodinných domů. Dále jsou popsány nejpoužívanější metody, které slouží k oceňování pozemků a nemovitých věcí.

Praktická část je zaměřena na popis a ocenění 5 rodinných domů pomocí nákladového a porovnávacího způsobu podle vyhlášky a porovnávacího způsobu nevyhláškového. Součástí je i ocenění pozemků, které tvoří s rodinnými domy jednotný funkční celek. Získané ceny jsou přepočteny na ceny jednotkové a vyhodnoceny.

Abstract

The aim of this thesis is the assessment to what extent is standard price influenced by the distance from the border, specifically for the selected family houses in the location of Orlicke hory and Podorlicko. It will also be determined what proportion of the administrative price applies to selected aspect of „employment“.

The theoretical part deals with and explains the basic concepts concerning the real estate evaluation, particularly family houses. The following describes the most commonly used methods that are used for lands and real estate evaluation.

The practical part is focused on the description and valuation of five family houses using the comparative method according to the regulation and comparative non-regulation method. There are also valuation of land that make up the family houses single functional unit. These prices are recalculated to unit prices and evaluated.

Klíčová slova

Oceňování nemovitých věcí, rodinný dům, tržní cena, pozemek, nákladový a porovnávací způsob vyhláškový, porovnávací metoda nevyhlášková.

Keywords

Real estate evaluation, family house, market price, land, cost and comparative method according to the regulation, comparative non-regulation method.

Bibliografická citace

NÁGLOVÁ, M. *Posouzení vlivu vzdálenosti od státní hranice na obvyklou cenu vybraných rodinných domů v lokalitě Orlických hor a Podorlicka*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 195 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

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

V Brně dne 15. 5. 2014

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Chtěla bych poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Michaelle Hrubanové za cenné rady a odborné vedení při tvorbě této diplomové práce. Také bych chtěla poděkovat své rodině za podporu při studiu a při zpracovávání této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	13
1.1 Co je to nemovitost?.....	13
1.2 Stavba – rodinný dům	14
1.3 Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor	16
1.4 Pozemky	17
1.5 Katastr nemovitostí.....	18
1.6 Administrativní cena a tržní hodnota nemovité věci.....	19
1.7 Znalci a odhadci	21
1.8 Životnost a opotřebení.....	22
2 VYBRANÉ ZPŮSOBY PRO OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	23
2.1 Podle cenových předpisů.....	23
2.2 Naegeliho metoda třídy polohy	24
3 VYBRANÉ ZPŮSOBY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	26
3.1 Ocenění podle cenového předpisu.....	26
3.1.1 Nákladový způsob	26
3.1.2 Porovnávací způsob (vyhláškový)	28
3.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	29
3.2 Tržní způsoby ocenění.....	30
3.2.1 Nákladová metoda	31
3.2.2 Porovnávací metoda (nevyhlášková).....	33
3.2.3 Výnosová metoda.....	34
4 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI V ORLICKÝCH HORÁCH A PODORLICKU	36
5 OCEŇOVANÁ LOKALITA ORLICKÉ HORY A PODORLICKO.....	39
5.1 Obec Nekoř.....	40

5.2	Obec Lukavice.....	41
5.3	Město Králíky.....	42
5.4	Město Choceň.....	42
5.5	Město Lanškroun.....	43
6	POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ	45
6.1	RD 1 – Nekoř	45
6.2	RD 2 – Lukavice.....	47
6.3	RD 3 – Králíky	49
6.4	RD 4 – Choceň	51
6.5	RD 5 – Lanškroun	53
7	TVORBA DATABÁZE NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	55
8	VÝSLEDKY A VYHODNOCENÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ	64
9	POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN OCEŇOVANÝCH RD	69
10	POSOUZENÍ VLIVU VZDÁLENOSTI OD STÁTNÍ HRANICE NA OBVYKLOU CENU.....	72
11	VLIV NEZAMĚŠTNANOSTI NA ADMINISTRATIVNÍ CENU NEMOVITÉ VĚCI....	74
	ZÁVĚR.....	78
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	80
	SEZNAM ZKRATEK	82
	SEZNAM OBRÁZKŮ	83
	SEZNAM TABULEK	84
	SEZNAM PŘÍLOH	85

ÚVOD

Otázka řešení bydlení potká v životě téměř každého jedince. Bydlení je oprávněně považováno za jednu ze základních potřeb člověka. Mezi základní sektory bydlení v České republice patří družstevní, nájemní a vlastnické bydlení. Diplomová práce je zaměřena především na vlastnické bydlení, které je nejrozšířenější. S potřebou ocenění nemovité věci (nejčastěji rodinného domu či bytu) se můžeme setkat např. pro účel koupě, prodeje, darování, dědictví či zástavy. Nákup bytu či prodej nemovité věci jsou události, které člověka potkají jen několikrát za život. Dá se říci, že se oceňují všechny 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. Téma diplomové práce zaměřené na oceňování rodinných domů jsem si zvolila nejen proto, že je podle mě velmi zajímavé, ale v dnešní společnosti stále aktuální. Má práce by měla pomoci zvýšit povědomí o situaci prodeje rodinných domů na realitním trhu v příhraničí s Polskem v lokalitě Orlických hor a Podorlicka.

Nemovité věci se oceňují podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

Cílem této práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna vzdáleností od státní hranice v lokalitě Orlických hor a Podorlicka. Ocenění rodinných domů bude provedeno nákladovou a porovnávací metodou vyhláškovou a porovnávací metodou nevyhláškovou. Oceněny budou také pozemky v jednotném funkčním celku.

V teoretické části diplomové práce jsou přiblíženy základní pojmy vážící se k problematice oceňování nemovitých věcí, především rodinných domů, popsány vybrané způsoby pro oceňování nemovitých věcí, které jsou využity v praktické části a stručně vymezeny nejpoužívanější metody pro oceňování pozemků.

V praktické části je nejprve charakterizována situace na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě, v následující kapitole je tato lokalita podrobně popsána. Dále jsou popsány jednotlivé oceňované domy z hlediska jejich polohy, dispozice a konstrukčního řešení.

Na základě skutečně realizovaných prodejních cen rodinných domů je sestavena jejich databáze. Výsledky zjištěných cen rodinných domů v závislosti na metodě oceňování jsou prezentovány formou tabulek, grafů a příslušných komentářů. Na závěr se diplomová práce zabývá porovnáním jednotkových cen oceňovaných rodinných domů. Součástí této práce je také zjistit, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje aspekt „zaměstnanosti“.

Přílohami této práce jsou výpisy listu vlastnictví a výřezy map z katastru nemovitostí, výpočty výměr, od vlastníků nemovitých věcí poskytnutá projektová dokumentace oceňovaných rodinných domů a samotné ocenění pozemků se stavbami, které se na nich nacházejí včetně pozemků v jednotném funkčním celku.

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

1 ZÁKLADNÍ POJMY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V této kapitole jsou vysvětleny a definovány nejdůležitější pojmy, týkající se především oceňování rodinných domů, které se v diplomové práci vyskytují.

1.1 CO JE TO NEMOVITOST?

Tento pojem už v současně platném občanském zákoníku nenajdeme. Nemovitost byla v § 119 zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013) definována jako pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem. [4, s. 61] Může se jednat např. o dům, chatu, chalupu, zahradu, pole, louku, les, sad, park, rybník, rozhlednu, altán apod. V novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., který je účinný od 1. 1. 2014, najdeme v § 498 definici nemovité věci:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [11, s. 108]

Velká změna je to především ohledně těch staveb, které jsou se zemí spojeny pevným základem a které předchozí legislativa považovala za samostatné nemovité věci. Spojení pozemku a na něm stojící stavby do jedné nemovité věci je vyjádřením staré právní zásady. Půda (pozemek) má přednost před tím, co je na povrchu, všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku.

Veškeré nemovité věci v České republice jsou evidovány v katastru nemovitostí, kde můžeme zjistit historii vlastnictví včetně dostupné dokumentace. Závaznými údaji pro právní úkony týkající se nemovitých věcí vedených v katastru nemovitostí jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovité věci, název a geometrické určení katastrálního území. [5, s. 21] Předmětem ocenění nebo odhadu tržní hodnoty je zpravidla celý soubor nemovitých věcí, který tvoří hlavní stavba, vedlejší stavba a parcela nebo několik parcel.

„Pozemkem se 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.“ [3, s. 25]

„Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ [3, s. 26]

Nemovité věci jsou veškeré stavby bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Příslušenství je vlastně samo o sobě stavbou, tzn. nemovitou věcí, protože může existovat samostatně. Příslušenstvím může být např. kůlna, přípojka vody, kurník či žumpa.

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ [11, § 510]

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [11, § 505, 506]

Dle výše uvedené definice je tedy stavba součástí pozemku. Je to jedna věc. Jako součást stavby můžeme uvažovat takové konstrukce, které jsou s ní provozně propojeny. Jsou to například elektrické zařizovací předměty (sporáky, topidla), jestliže jsou připojeny vodičem do zdi, nikoli vidlicí do zásuvky. Podlahové krytiny jsou součástí, pokud jsou např. přilepené, přibité či připevněné lištami. Rozdíl mezi součástí a příslušenstvím je v tom, že vlastník součásti věci je vždy i vlastníkem věci hlavní, i když ji pořídil někdo jiný.

1.2 STAVBA – RODINNÝ DŮM

Jak již bylo v předchozím textu řečeno, nemovité věci jsou pozemky a stavby. Existuje celá řada staveb. Bydlíme v rodinných domech či bytech, studujeme v budovách, pracujeme v halách.

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

- stavby pozemní, kterými jsou budovy, jednotky a venkovní úpravy,

Budovy:

- stavby prostorově soustředěné,
- navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi,
- s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

Mezi budovy řadíme rodinné domy, objekty pro rodinnou rekreaci, garáže, vedlejší stavby, budovy (haly) obytné a provozní. Jednotkou může být byt nebo nebytový prostor. Mezi venkovní úpravy patří např. vodovodní přípojky, žumpy, čistírny odpadních vod, plynovody, opěrné zdi či ploty.

- stavby inženýrské a speciální pozemní (stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. [6, s. 5]

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání, se nazývá dočasná stavba. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [7, s. 5]

Rodinný dům dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je:

- stavba pro bydlení,
- ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena,
- může mít nejvýše tři samostatné byty,
- nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., která platila do konce roku 2013, se rozlišoval pojem funkční celek a jednotný funkční celek. V současné době už pojem funkční celek vymizel a definice jednotného funkčního celku vychází ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku:

„Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“ [6, § 9]

Dle výše uvedené definice už není požadováno, aby pro splnění jednotného funkčního celku byl vyžadován stejný vlastník všech pozemků. Jednotný funkční celek tedy tvoří pozemek se stavbou a s tím společně užívaná zahrada či ostatní plocha. Všechny tyto pozemky budou mít při ocenění dle vyhlášky stejnou cenu.

1.3 ZASTAVĚNÁ PLOCHA, PODLAHOVÁ PLOCHA, OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. uvádí ve své příloze č. 1 definici a postup stanovení zastavěné plochy stavby (označujeme jako ZP):

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

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

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.“ [9, s. 22]

Je třeba rozlišovat ZP podlaží a ZP objektu. Podlahovou plochu (označujeme jako PP) představuje vnitřní plocha místností, která je měřena u podlahy. Měření provádíme s přesností na centimetry, výsledky uvádíme v m² na dvě desetinná místa. Je důležité vždy ověřovat, zda je půdorys místností pravoúhlý. Podlahová plocha je plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, který je veden v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou ohraničeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. V případě, že jsou prostory poloodkryté či odkryté se místo chybějících svislých konstrukcí stěn vymezi podlahová plocha jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do celkové podlahové plochy (bytů, nebytových prostorů, rodinných domů) se započítává podlahová plocha:

- arkýřů a lodžii,
- výklenků (při nejmenším 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou minimálně 2 m vysoké),

- místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- vnitřního schodišťového prostoru (půdorysná plocha) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. [5, s. 11]

Obestavěný prostor (označujeme OP) se udává v m³. Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Spodní stavba:

- všechna podzemní podlaží, i když podle vyhlášky nedosahují 1,70 m světlé výšky pro podlaží,
- horní hranice: horní líc stropu 1. PP.

Vrchní stavba:

- všechna nadzemní podlaží bez půdního prostoru, až na vnější líc krytiny, k tomu se připočte podezdívka (to, co je nad terénem).

Zastřešení:

- půdní prostor od líce podlahy půdy po vnější líc střešní krytiny (střecha bez půdního prostoru patří k vrchní stavbě).

Do obestavěného prostoru se připočítávají balkony a pavlače vystupující nad 0,5 m před líc objektu (ZP×1 m).

1.4 POZEMKY

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

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost),
- lesní pozemky (lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky),
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

- jiné pozemky (např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda).

Stavebními pozemky jsou:

a) nezastavěné

- vedené v katastru nemovitostí (označujeme jako KN) jako zastavěná plocha a nádvoří,
- jakékoliv, je-li územní rozhodnutí, regulační plán, veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo územní souhlas na zastavění,
- v KN jako zahrada, ostatní plocha tvořící jednotný funkční celek,
- evidované v KN s právem stavby,

b) zastavěné

- v KN jako zastavěná plocha a nádvoří,
- v KN jako ostatní plocha,

c) skutečně zastavěné stavbami. [6, s. 8,9]

Pozemek se pro účely oceňování posuzuje podle stavu, jaký je uveden v katastru nemovitostí. V případě, že nastane nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, se při oceňování vychází se stavu skutečného. Tento zákon také vymezuje, co se nepovažuje za pozemky. Jsou to pozemky, které jsou zastavěné jen podzemním nebo nadzemním vedením, dále podzemní stavby, které nedosahují úrovně terénu, podzemní části a příslušenství staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořící součást pozemních staveb. Za stavební pozemek se též nepovažuje pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky či sochami.

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je stavební pozemek definován:

„stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, 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.“ [7, § 2]

1.5 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitých věcí je odborná činnost, která souvisí s katastrem nemovitostí, ten poskytuje pro oceňování nemovitých věcí nezbytné podklady. Nemovité věci oceňujeme za účelem zjištění jejich hodnoty. Je důležité zkoumat a analyzovat majetkoprávní vztahy k oceňované nemovité věci, protože mohou mít rozhodující dopad na hodnotu majetku. Nemovité věci a právní vztahy k nim jsou zaznamenány v katastru nemovitostí. Je to soubor

údajů o nemovitých věcech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení, jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitým věcem. Práva k nemovitým věcem vznikají právoplatným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Vklad do katastru nemovitostí je zápis, který vyvolává právní účinky vzniku, změny nebo zániku smluvně založeného práva k nemovitým věcem. Zápisem vkladu nebo výmazem vkladu se do katastru nemovitostí zapisují zejména práva vlastnická, právo stavby, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo s účinky věcného práva, budoucí výměnek, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka či pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka. Právní účinky vkladu tak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí a jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

Záznamem jsou vyznačována práva k nemovitým věcem vznikající ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.

Další formou zápisu v katastru nemovitostí je tzv. poznámka, která upozorňuje na fakt, že o příslušné nemovité věci bylo vyneseno rozhodnutí v souvislosti se zahájením výkonu rozhodnutí prodejem, vyhlášením konkurzu proti vlastníkovi nebo se zahájením vyvlastňovacího řízení. Na rozdíl od vkladu či záznamu neslouží k zápisu práv do katastru nemovitostí, ale má informativní charakter.

1.6 ADMINISTRATIVNÍ CENA A TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI

Při oceňování nemovitých věcí se můžeme setkat s různými druhy cen či hodnot. Je tedy nutné odlišit pojem cena a hodnota.

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Představuje konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, je tedy pevným číslem. Podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. [8, s. 2]

Existují různé druhy cen např. cena administrativní, cena pořizovací, cena reprodukční, obvyklá cena a další. Definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ [6, § 2]

Obvyklá cena se zjišťuje analýzou trhu. Je to cena běžná, která se pravidelně opakuje a odpovídá zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji proto můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Je odhadem hodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. 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. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány např. výnosová hodnota, věcná hodnota, střední hodnota, tržní hodnota a další.

Administrativní cena je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Ocenění podle cenového předpisu má za úkol správně interpretovat daný cenový předpis. Toto ocenění se použije například při stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí, při řešení pozůstalostních řízení, v soudním řízení, případně pro potřeby finančních úřadů. Cena zjištěná tímto způsobem vychází z celé řady zjednodušení a průměrů, je to cena, která s objektivní hodnotou nemovité věci přijímanou trhem nemá příliš společného. Konstrukce ceny je přesně dána již zmíněnou legislativní úpravou, neměl by zde být prostor pro různorodý výklad. Výsledná cena by měla být jednoznačná a jedinečná.

Tržní hodnota nemovitých věcí je většinou definována jako hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitými věcmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů, tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, které vybočují z běžné praxe. Mimoto se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

[2, s. 49]

V tržním oceňování, na rozdíl od administrativního zjišťování ceny, neexistují přesné návody a vzorce, ale pouze určité postupy, jejichž použití je třeba přizpůsobovat konkrétním podmínkám. Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze určit či zjistit, ale pouze odhadnout. Znalost tržní hodnoty nemovité věci je důležitá při jednání o koupi a prodeji nemovité věci, pro majetková vyrovnání, dražby, pro zajištění úvěru nemovitých věcí, při jednání o hypotečním úvěru apod.

Při stanovení administrativní ceny a obvyklé ceny (tržní hodnoty) je shodný objekt zkoumání, rozdílný je ale způsob zkoumání. Výsledky zjištěné při respektování tržních principů a podle cenových předpisů jsou vzájemně nekompatibilní. Cena zjištěná podle cenového předpisu nemůže sloužit jako nástroj cenové argumentace např. při realitním obchodě nebo pro zajištění úvěru nemovitou zástavou. Ocenění zpracované na tržních principech zase nemůže být z legislativních důvodů použito pro stanovení základu vymezených typů majetkových daní.

1.7 ZNALCI A ODHADCI

Oceňovat nemovité věci mohou v dnešní době znalci a odhadci majetku. V praxi znalců a odhadců se dnes můžeme setkat se dvěma základními druhy ocenění. Jde o oceňování živnostenské a zpracovávání znaleckých posudků prováděné znalci. Oceňování podle živnostenského zákona nesmí nést označení znalecký posudek. Tato ocenění jsou realizována odhadci na základě koncese podle živnostenského zákona. Naproti tomu vlastní znalectví je oblast s dlouholetou tradicí, zaběhlými standardy a stabilizovanými vztahy.

Činnost znalců upravuje zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících. Znaleckou činnost vykonávají nejen znalci zapsaní do seznamu znalců a tlumočníků, ale také ústavy. Znalec představuje vysoce kvalifikovaného odborníka, který je jmenovaný (ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu) do funkce v daném oboru či odvětví po náročném prokázání znalostí. Po jmenování, na které však není ani při splnění všech nutných požadavků právní nárok, je znalec zapsán do seznamu znalců. Znalec je tedy nezávislá osoba, která na základě svých odborných znalostí zkoumá, posuzuje a hodnotí určité skutečnosti, o kterých vydává obvykle písemný znalecký posudek. Vedle primárních zakázek od soudů a státních orgánů může jít také o zadání z privátní a občanské sféry. Soudce je především právníkem, proto soud může v otázkách odborných povolat odborníka – znalce.

Odhadce provádí například expertní, odhadní či odbornou činnost po dohodě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Činnost odhadců je převážně zaměřena

na komerční oceňování a ekonomické posuzování majetku či služeb zpravidla pro komerční účely zástav a tržních cenových vstupů u bank, pojišťoven apod. U odhadce je jeho pozice významně jiná než u znalce. Neopatřuje a ani nesmí opatřovat svoji práci kulatým razítkem se státním znakem, nemá povinnost vést deník a ani nepodléhá žádné kontrole. Seznamy spolupracujících odhadců obvykle vedou banky, spořitelny a pojišťovny podle svých požadavků. Vyšším kvalifikačním stupněm je certifikovaný odhadce. Certifikaci odhadců provádí několik organizací. Certifikát odhadce nemovitostí například osvědčuje odbornou způsobilost pro tržní oceňování nemovitých věcí, lze ho používat zejména při oceňování majetku pro úvěrové a hypoteční úvěrové řízení v oblasti peněžnictví ale i jinde.

1.8 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ

Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, která uplyne od vzniku stavby do jejích zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Udává se číselně v rocích. Životnost je tedy schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav. Dá se vyjádřit z několika pohledů:

- technická – u technické životnosti je kladen důraz na materiálové provedení, kde životnost stavby je dána především provedením prvků dlouhodobé životnosti, které se většinou během doby trvání stavby nemění vůbec, nebo pouze částečně (patří sem např. základy, zdivo, stropy, krov), ostatní se nazývají prvky krátkodobé životnosti,
- ekonomická – pro ekonomickou životnost je důležitá doba použitelnosti stavby. Je to doba od vzniku stavby až po okamžik ztráty její ekonomické užitečnosti. Za okamžik ekonomického zániku stavby lze označit situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší výnosy.

Opotřebení (znehodnocení) nemovité věci vyjadřuje pokles kvality a ceny nemovité věci vlivem používání, atmosférickými vlivy či změnami materiálu. Obvykle se udává v procentech z hodnoty nové stavby. Rozlišuje různé metody opotřebení:

- klasické, které představuje opotřebení celé stavby najednou,
- analytické, které vyjadřuje opotřebení jednotlivých konstrukcí.

2 VYBRANÉ ZPŮSOBY PRO OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky oproti převážně většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (region, obec, město, stát). Pozemky nelze libovolně vyrábět nebo rozšiřovat. Cena pozemku se mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby. Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je poměrně nákladné. Byla vyvinuta řada metod, které se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit, nebo nahradit funkci trhu a cenu pozemku co nejpřesněji odhadnout. Vybrané metody jsou popsány v této kapitole. [1, s. 387]

Při oceňování pozemků platí obecně zásada, že 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). Vychází se z právního stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Katastrální zákon však druh pozemku nepovažuje za závazný údaj. (viz kapitola 1.1 této diplomové práce) Je to z toho důvodu, že katastr nemovitostí nemůže nést zodpovědnost za vlastníky nemovitostí, kteří neplní své povinnosti dané katastrálním zákonem a neuvedou do aktuálního právního stavu každou změnu svého pozemku. Proto zákon o oceňování majetku dává při rozporu se skutečností při ocenění přednost skutečnému stavu.

Jak jsem již zmínila v první kapitole této práce, od letošního roku je nově stavba součástí pozemku, tvoří jednu nemovitou věc. Oceňuje se tedy pozemek včetně stavby. K ceně pozemku určené dle cenového předpisu se přičte cena stavby, popřípadě cena staveb, které jsou jeho součástí. Pokud se stavba nachází na více pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, kde je přestavkem. Přestavek je malá část stavby, která přesahuje na malou část sousedního pozemku. Pokud ji stavebník postavil v dobré víře, může se stát za náhradu vlastníkem tohoto pozemku.

2.1 PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Prioritní způsob při oceňování pozemků je na základě cenových map, které obsahují ceny skutečně sjednané při jejich prodeji, případně zjištěné jejich porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků v obci. Kritériem porovnání je přitom stavební vybavenost v místě, obdobná poloha v obci a shodné užití. Cenovou mapu stavebních pozemků vydává

obec závaznou vyhláškou a v souladu s ustanovením § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ji každoročně aktualizuje.

Pokud nemá obec vydanou závaznou vyhláškou cenovou mapu stavebních pozemků (označujeme jako CMSP) nebo pokud oceňovaný pozemek leží mimo hranice CMSP nebo není označen cenou, ocenění se podle § 3 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., tzn. základní cenou za 1 m² vynásobenou indexem cenového porovnání. Do tohoto indexu se promítá vliv trhu, polohy a vlivy omezující pozemek. Při stanovení indexu trhu hodnotíme např. vlastnické vztahy, změny v okolí, povodňové riziko. Index polohy zahrnuje např. zástavbu v okolí pozemku, polohu v obci, možnost napojení na inženýrské sítě, občanskou vybavenost v okolí pozemku, dopravní dostupnost nebo nezaměstnanost. U indexu omezujících vlivů pozemku hodnotíme např. svažitost pozemku, ochranná pásma, omezení užívání pozemku či geometrický tvar pozemku. Základní cena se stanoví a upraví dle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky. V této příloze jsou uvedeny koeficienty velikosti obce O₁, hospodářsko-správního významu O₂, polohy obce O₃, technické infrastruktury v obci O₄, dopravní obslužnosti obce O₅ a občanské vybavenosti obce O₆.

V části druhé oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. jsou v jednotlivých odstavcích uvedena pravidla pro ocenění stavebních pozemků užívaných k různým účelům. Mimo základních cen pozemků, členěných podle velikosti a významu obcí, navazují ustanovení o úpravě ceny podle významu a užití pozemku, včetně odkazů na jednotlivé přílohy vyhlášky, ve kterých jsou uvedeny přírážky a srážky k základní ceně pozemku. Nejprve se tedy stanoví základní cena pozemku, která se upraví podle příslušné přílohy přírážkami a srážkami a pak navazují úpravy podle dalších odstavců této části.

Oceňování pozemků samo o sobě není složité. Větším problémem je jeho správná právní identifikace a zařazení. To vyplývá nejen ze stavebního zákona, ale též z územního nebo regulačního plánu obce, z katastrálního zákona apod. Znalost těchto zákonů je pro správné zařazení pozemku velmi důležitá. Základní členění a charakteristika pozemků je uvedena v kapitole 1.4 této práce.

2.2 NAEGELIHO METODA TŘÍDY POLOHY

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ byla vyvinuta švýcarským architektem Wolfgangem Naegelim. Je založena na poznatku, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovité věci, tak k výnosu z nájmu. Výhodou této metody je, že může být použita ve většině případů ocenění stavebních pozemků, zejména tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou

prodejní cenou. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí 7 klíčů charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8:

- I – všeobecná situace (vesnice bez turistického ruchu až nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech),
- II – intenzita využití pozemku (nepatrné využívání, skromné 1-2 podlažní stavby až vícepodlažní obchodní domy v Praze či Brně),
- III – dopravní relace k velkoměstu (odlehlá, nepříznivě dostupná místa až ohnisko velkoměstského dopravního systému),
- IV – obytný sektor (venkovské obytné stavby, malé nákupní možnosti, RD bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely),
- V – řemesla, průmysl, administrativa, obchod (pískovny, lomy, pily, skladovací plochy až luxusní obchody, velké banky, cestovní kanceláře),
- VI – povyšující faktory (zvýšení o jednu třídu, např. rohové parcely pro obchodní účely),
- VI – redukující faktory (snížení o max. jednu třídu, např. rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy). [1, s. 392-394]

Klíče, které nelze uplatnit, se neuvažují. Ze zbylých tříd se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy. Na základě výsledné třídy polohy se interpolací dle Tab. č. 1 zjistí procento zastoupení pozemku v ceně souboru stavby.

Tab. č. 1 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Naegeliho [1, s. 394]

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35-55

Cena pozemku se zjistí dle vztahu:

$$CP = RC \times \frac{PP}{100-PP} = RC \times \frac{PP}{PS} \quad (2.1)$$

kde CP ... cena celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),

RC ... výchozí cena (tj. cena bez odpočtu opotřebení) staveb na pozemku (Kč),

PP ... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný Naegeliho metodou z třídy polohy (%),

PS ... poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb;

PS = 100 – PP (%). [1, s. 397]

3 VYBRANÉ ZPŮSOBY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Existuje několik možných přístupů k problematice oceňování nemovitých věcí. Volba konkrétního přístupu či metody vždy záleží na požadovaném výsledku oceňovacího posudku a na účelu, za kterým byl posudek vyhotoven. Když si soud vyžádá posudek za účelem dědického řízení, budeme volit ocenění podle cenových předpisů, neboť zákon zde neponechává prostor jiné volbě. Pokud je posudek vyžádán potenciálním investorem, budeme pravděpodobně volit výnosové ocenění, neboť investora zajímá výnosová hodnota investice. Prvním předpokladem řádného ocenění je přesná identifikace oceňované nemovité věci. Pro vlastní ocenění je pak zapotřebí zvolit vhodnou metodu (případně jejich kombinaci). Záleží i na účelu ocenění, např., zda je oceňovaný objekt určen k pronájmu či pouze k bydlení. Vybrané metody pro určení ceny nemovitosti jsou popsány v této kapitole a dále aplikovány v praktické části.

3.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění nemovité věci se vypracovává na základě dokonalé znalosti posuzované nemovité věci a všech souvislostí. Konečné dílo musí být překontrolovatelné, přehledné, matematicky přesné a vždy odpovídající skutečnosti. Cena, která je stanovena podle cenového předpisu, se nazývá cenou administrativní. Ocenění se provádí dle cenového předpisu platného v té které době (v současné době zákonem č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb.). Pro výpočet je třeba znát přesné znění vyhlášky a správně tak zařadit nemovitost, určit správně příslušné výpočtové koeficienty a indexy, je třeba též použít správnou metodu pro ocenění. Výše zmíněná prováděcí vyhláška rozlišuje tři způsoby ocenění staveb.

3.1.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob oceňování nemovitých věcí vychází v zájmu zachování kontinuity oceňovacích předpisů a budování ucelených cenových řad z oceňovacích postupů a cenové úrovně obsažené ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., kterou byla založena nová koncepce oceňování nemovitých věcí. Tato úroveň je pravidelně aktualizována na současnou úroveň o vliv vývoje cen stavebních prací a o vliv prodejnosti tohoto majetku trhu. [5, s. 78]

Nákladovým způsobem se oceňují budova a hala, inženýrská a speciální pozemní stavba, rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, rekreační a zahrádkářská chata

(rozestavěná nebo neuvedená v příloze č. 25 oceňovací vyhlášky), vedlejší stavba, garáž (příslušenství hlavní stavby nebo rozestavěná), studna, venkovní úpravy, hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, kulturní památka, jednotka, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů (kromě jednotky ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 pod typem J, K, rozestavěné jednotky a nebytového prostoru), rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo, rozestavěná stavba, stavba určená k odstranění, jiná stavba, stavba bez základů, stavba z více konstrukčních systémů, stavba s víceúčelovým užitím.

Jelikož je tato diplomová práce zaměřena na ocenění rodinných domů, uvedu zde kritéria, kdy se rodinný dům může ocenit nákladovým způsobem:

- obestavěný prostor je větší než $1\,100\text{ m}^3$,
- základní průměrná cena není uvedena v příloze č. 24 a v tabulce č. 1,
- rozestavěný rodinný dům,
- kulturní památka,
- patří k původní zemědělské usedlosti,
- je-li užíván k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání

Schéma postupu při provádění ocenění:

- výpočet výměr – např. pro rodinný dům (dále jen RD) se počítá OP v m^3 ,
- zjištění základní ceny stavby – pro RD v $\text{Kč}/\text{m}^3$,

Základní cena (označujeme jako ZC) je cena za jednotku podle jednotlivých příloh dle způsobu výpočtu a dle druhu stavby.

- zjištění koeficientů pro stavbu (např. pro RD je to K_4 , K_5 a K_i),
- výpočet základní ceny upravené,

Základní cena upravená (označujeme jako ZCU) = ZC vynásobená oceňovacími koeficienty.

- výpočet opotřebení v procentech.

Opotřebení staveb slouží k posouzení hodnoty stavby vzhledem k jejímu stáří a životnosti stavby. U nákladového způsobu ocenění se ke zjištění opotřebení používá metoda lineární a analytická. O opotřebení pojednává příloha č. 21 oceňovací vyhlášky.

„Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.“ [9, příloha č. 21]

Základem analytické metody jsou objemové podíly konstrukcí a vybavení dle typu stavby, které jsou uvedeny v přílohách vyhlášky, k nimž jsou přiřazené životnosti jednotlivých konstrukcí.

- výpočet celkové ceny stavby bez zápočtu opotřebení,
- výpočet celkové (výsledné) ceny stavby se zápočtem opotřebení.

3.1.2 Porovnávací způsob (vyhláškový)

Porovnávací způsob zjištění ceny je předepsán pro garáž (dokončená samostatná nebo řadová, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáž, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 34 a 35), jednotku, kterou je byt nebo zahrnuje byt nebo soubor bytů (v budově typu J a K z přílohy č. 8, včetně podílu na společných částech nemovité věci), rekreační a zahrádkářskou chatu (dokončená), rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek. Aby mohl být rodinný dům oceněn porovnávacím způsobem, musí splňovat definici rodinného domu z § 13, odst. 2 oceňovací vyhlášky, musí být dokončený, mít obestavěný prostor do 1 100 m³ včetně a ZC uvedenou v příl. 24, na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi není stavba určena nebo užívána pro podnikání a nepatří k zemědělské usedlosti.

Schéma postupu při provádění ocenění:

- výpočet výměr (OP),
- zjištění základní ceny (ZC),
- zjištění indexu pro oceňovanou nemovitost,

I_V – index konstrukce a vybavení

- výpočet základní ceny upravené ($ZCU = ZC$ vynásobená I_V),

Hodnota opotřebení je již obsažena v hodnocení stavebně technického stavu – indexu I_V .

- výpočet celkové (výsledné) ceny stavby ($C = ZCU$ vynásobená OP pro rodinný dům).

3.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, protože obvyklá cena zohledňuje jak náklady, které investor do nemovité věci vložil, tak i výnosy, které je nemovitá věc schopna vyprodukovat. Přičemž u výnosového způsobu je výrazně zjednodušeno stanovení odpočtu nákladů. Výsledná zjištěná cena nemovité věci není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovité věci, zohledňují se zde příležitosti či negativní vlivy v okolí nemovité věci nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další vývoj a výnos nemovité věci a tím i na její prodejnost. [5, s. 92]

Tento způsob oceňování se používá:

- je-li pronajata celá stavba,
- je-li stavba, popřípadě její převažující část u vybraných typů staveb (budovy pro administrativu, pro obchod a služby, bytové domy, garáže, pro skladování a pro zemědělství, haly pro obchod, garáže a skladování a manipulace) částečně pronajata,
- není-li stavba výše vyjmenovaných typů pronajata, ale její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

Základním podkladem pro výpočet výnosovým způsobem je nájemní smlouva, která musí být zcela jednoznačného znění. Tato metoda ocenění kombinuje nákladový způsob, který automaticky ročně aktualizuje inflaci a výnosový způsob, který předpokládá, že výše smluvních cen kopíruje tržní hodnoty v daném místě a čase, tím se přibližuje tržním cenám. Z tohoto důvodu by se měly ceny za pronájem při déletrvajících smlouvách o pronájmu každoročně aktualizovat.

Postup při ocenění:

- nákladový způsob
- výnosový způsob – výnosová cena se vypočte z ročního nájemného sníženého o 40 % a započtení míry kapitalizace. Pronajímaná podlahová plocha se porovná s celkovou podlahovou plochou všech podlaží, odečtou se plochy společně užívané a prostory objektivně nepronajímatelné.
- analýza rozvoje nemovité věci nakonec zhodnotí výši cen zjištěných oběma způsoby a podle kódu pro zatřídění stavby a podle vzájemného poměru obou zjištěných cen pak určí cenu výslednou.

3.2 TRŽNÍ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

Rozdíl mezi stanovením administrativní ceny a odhadem tržní hodnoty je velmi výrazný. Tržní odhad nemovité věci poukazuje na stávající hodnotu nemovité věci na trhu, nepracuje tedy se zákonem danými pravidly, ale k problematice přistupuje objektivně. I když některé používané metody mají stejný název např. výnosová, postup při jejich stanovení je rozdílný. Tržní ocenění je tedy založeno na obecně uznávaných přístupech. Pracnost obou způsobů ocenění je přibližně srovnatelná. Dá se říci, že administrativní ocenění jsou náročnější na přesnost zjištěných informací a také prohlídka nemovitosti trvá výrazně déle. U tržního ocenění musí mít odhadce nebo znalec dostatek informací o srovnatelných nemovitých věcech, neboť jejich vyhledání a roztrídění zabírá poměrně hodně času. Je vhodné, aby odhadce znal dobře lokalitu a trh, v níž se oceňovaná nemovitá věc nachází.

Tržní hodnotu nemovitých věcí ovlivňuje celá řada faktorů, jedná se především o:

- 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). [5, s. 19]

Konečné stanovisko na tržní hodnotu ovlivňuje rovněž účel ocenění, tzn. v jaké podobě a jakým způsobem bude celkový výsledek prezentován a jakým způsobem, za jakých podmínek a k čemu bude sloužit. Výsledkem tržního ocenění je odhad hodnoty nemovité věci, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo. Tržní hodnota je ideál, ke kterému se odhadci a znalci snaží přiblížit. Obvykle se při zjišťování tržní hodnoty nemovité věci použije jeden z dále uvedených základních přístupů, častěji je ale použita jejich kombinace.

Tab. č. 2 – Role jednotlivých metod tržního oceňování [2, s. 28]

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Výnosový přístup
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali	Jaká je současná obvyklá cena majetku na trhu	Jaký očekáváme v budoucnosti příjem

3.2.1 Nákladová metoda

Přístup na základě nákladů představuje technický pohled na nemovitou věc, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota. Tato hodnota odpovídá výši současných celkových nákladů na znovuvybudování nemovité věci ve stavu ke dni ocenění včetně nákladů na nákup pozemku. Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení), zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky) a zohlednění obecných tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky). Očekávané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry a srážkou za znehodnocení (opotřebení). Při stanovení očekávaných nákladů lze vycházet z dat v různé podrobnosti. Nejčastěji používané metody pro stanovení výchozí hodnoty stavby jsou: individuální cenová kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metody agregovaných položek, propočet ceny.

Individuální cenová kalkulace

Tato metoda je nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější. Rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírážek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena. [4, s. 12]

Metodu individuální cenové kalkulace lze použít pouze v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, tedy prakticky jen u novostaveb nebo tam, kde existuje podrobná stavebně technická dokumentace. Je to nákladově orientovaná tvorba ceny, která umožňuje stanovení jednotkové ceny.

Náklady na jednotlivé položky se rozdělují na dvě hlavní skupiny: přímé a nepřímé náklady, které se dále člení takto:

Přímé náklady (náklady související s množstvím prvků):

- přímý materiál – materiál spotřebovaný na konkrétní práci,
- přímé mzdy – mzdy výrobních pracovníků, bez sociálního a zdravotního pojištění,
- náklady na stroje – vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů na konkrétní práci,
- ostatní provozní náklady – podíl zaměstnavatele na sociálním a zdravotním pojištění zaměstnanců, odpisy strojů a zařízení, cestovní a další výlohy spojené s konkrétní prací.

Nepřímé náklady (nelze je vyčíslit na konkrétní položku):

- výrobní režie – spotřeba paliv, energií, odpisy investičního a drobného investičního majetku, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, cestovné, nájemné, ostatní náklady, pojistné, poplatky,
- správní režie – náklady související s řízením a správou např. mzdy administrativy.

Náklady celkem + zisk tvoří výslednou cenu, ke které je nutno připočíst daň z přidané hodnoty.

Podrobný položkový rozpočet

Tento způsob je jednou z nejpoužívanějších metod stanovení výchozí ceny staveb. Používá se zejména pro stanovení nabídkových cen nově budovaného objektu nebo cen provedených prací, kde není známá cena těchto provedených prací. Pro vypracování položkového rozpočtu je nutná projektová dokumentace, výkaz výměr, jednotkové ceny příslušných položek rozpočtu. Ceny jednotlivých položek se provádějí buď individuální cenovou kalkulací, nebo je lze získat z databází tzv. „ceníků“. Katalogy cen vydávají a aktualizují renomované společnosti například ÚRS Praha, a.s. nebo RTS Brno, a.s. Položkový rozpočet zahrnuje cenu veškerých stavebních a montážních prací, stavebních materiálů atd.

Metoda agregovaných položek

Principem této metody je výpočet pomocí agregovaných položek, kdy jsou v jedné položce sloučeny dílčí položky tak, že tvoří ucelený soubor materiálů a prací pro zbudování celé konstrukce. Například položka železobetonových základových pasů v rámci jedné

položky obsahuje i potřebné bednění, výztuž a odbednění konstrukce. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. [4, s. 13]

Propočet ceny

Tato metoda je nejméně přesná, ale zároveň proti použití rozpočtu podstatně jednodušší. Princip spočívá ve zjištění výměry celé stavby, nejčastěji na základě obestavěného prostoru, který se pak vynásobí jednotkovou cenou vybraného objektu. Tuto cenu zjistíme v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (označujeme jako THU). V katalogích jsou uvedeny ceny již realizovaných staveb. Srovnáním a upravením ceny z katalogu pak získáme požadovanou jednotkovou cenu námi hodnocené stavby.

Při výpočtu ceny objektu je nutné vycházet z cen k datu, ke kterému provádíme stanovení ceny. Vždy se ale nepodaří najít vhodný THU pro hodnocené období. Pro přepočet ceny se zpravidla využívají „Indexy přepočtu cen stavebních prací“. Tyto indexy zveřejňuje na svých stránkách Český statistický úřad. Po vynásobení ceny příslušným indexem získáme cenu pro námi hodnocené období. [4, s. 13]

3.2.2 Porovnávací metoda (nevyhlášková)

Přístup na základě porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí, které byly v poslední době realizovány na trhu. Výsledkem je tzv. porovnávací hodnota. V běžném tržním prostředí je tento přístup často používán. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu, je třeba zohlednit odlišnosti a časový posun. Základní myšlenkou porovnávací metody je, že hledaná tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitých věcí. Porovnávací přístup odráží aktuální situaci na trhu, proto je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. Nabídku vytvářejí nabízené nemovité věci, tržní poptávku tvoří kupující. Odhad tržní hodnoty nemovité věci musí být vždy založen na analýze trhu v daném segmentu. Je třeba brát v úvahu vnější vlivy, které ovlivňují hodnotu nemovité věci, např. dopravní dostupnost, infrastruktura a služby či ekonomický růst.

Porovnávací hodnota je objektivní právě tehdy, když jsou splněny následující podmínky:

- srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovité věci (rozsah, kvalita, užitek),
- aktuálnost porovnávaných cen,
- dostatečný počet realizovaných obchodů,

- stejné podmínky (účastníci, segment trhu, oblast). [5, s. 23]

Porovnání lze rozdělit do dvou základních skupin:

- přímé,
- nepřímé.

Při přímém porovnání je oceňovaná nemovitá věc porovnávána s každou z vybraných nemovitých věcí jednotlivě (přímo). Při nepřímém porovnání je oceňovaná nemovitá věc porovnávána pouze s jedním zástupným vzorkem, který reprezentuje vybraný soubor vzorků. V referenčním vzorku jsou zprůměrovány a kumulovány vybrané typické vlastnosti všech vzorků uvažovaného souboru. Obvykle se oceňovaná nemovitá věc od vzorků liší, proto je třeba vhodným způsobem tyto odlišnosti zohlednit. Výsledkem použití porovnávací metody je odhad porovnávací hodnoty nemovité věci. Cena odhadované nemovité věci nemůže být větší, než cena úplně stejné nemovité věci inzerované k prodeji.

3.2.3 Výnosová metoda

Obecně platí, že výnosová metoda nemůže indikovat vyšší obvyklou cenu než metoda porovnávací. Vyplývá to z logiky tržních podmínek a z ekonomických zákonů a zákonitostí. Aplikace této metody nám tedy poslouží jednak jako ověření správnosti výpočtu porovnávací metodou, jednak jako další cenový argument. [2, s. 108]

Přístup na základě kapitalizace výnosů je založen na ekonomickém pohledu na nemovitou věc, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je tzv. výnosová hodnota. Výnosová hodnota měří hodnotu očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovité věci. Je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější tento prospěch bude, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitá věc pro potenciálního poptávajícího.

Výpočet se provádí zpětně, tzn. součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovité věci. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu, tedy částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit. Výnosovou hodnotu nemovité věci tedy můžeme definovat jako součet diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Zjednodušeně řečeno je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti. [3, s. 21]

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se používá následující vztah:

$$C_V \text{ [Kč]} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p.a.]}} \times 100 \% \quad (3.1)$$

Tento vztah platí jen za dvou předpokladů, pokud jsou výnosy po celou dobu konstantní a v případě, když je předpokládaná doba těchto výnosů dlouhá (proto se vztah nazývá „věčná renta“). Vzorec nelze pro jiné případy použít. [1, s. 268]

Pokud nebude nemovitá věc prodána, bude provozována na neomezenou dobu, použije se pro výpočet následující vztah:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) \quad (3.2)$$

kde C_V ... výnosová hodnota (cena zjištěná výnosovým způsobem),
 n ... počet budoucích let, po které budou dosahovány výnosy,
 t ... rok, z něhož se počítá výnos,
 z_t ... zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t ,
 q ... úročitel ($q = 1 + u / 100 = 1 + i$).

Konstantní výnos po neomezenou dobu je vzhledem k tomuto požadavku nazýván věčnou rentou a předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci. Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou platí pouze za předpokladu, že po dostatečně dlouhou dobu budou pobírány konstantní výnosy. [1, s. 290]

$$C_V = \frac{z}{i} \quad (3.3)$$

kde C_V ... výnosová cena,
 z ... zisk,
 i ... úroková míra (míra kapitalizace) setinná.

4 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI V ORLICKÝCH HORÁCH A PODORLICKU

Základním a nezbytným předpokladem pro oceňování nemovitých věcí je důkladná znalost trhu nemovitých věcí, zásadní vliv mají i technické (stavební) a právní vlastnosti. Základními subjekty pohybujícími se na trhu nemovitých věcí jsou prodávající, kteří jsou vlastníky nemovité věci a chtějí ji prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovité věci stát. Kupující chce získat nemovitou věc z toho důvodu, aby mu přinášela užitek. Když naopak užitek z vlastnictví plynoucí neodpovídá potřebám vlastníka, stává se prodávajícím. Vztah kupujícího a prodávajícího spočívá v koupi či prodeji nemovité věci a to za smluvně dojednaných podmínek. Tím, že dochází ke střetu nabídky a poptávky, které prodávající a kupující vytvářejí, dochází k ustanovení tržních cen nemovitých věcí.

Tržní prostředí, ceny nemovitých věcí jsou ovlivňovány několika významnými vlivy zejména stavem a vývojem hospodářské situace. Hospodářská krize výrazně ovlivnila trh s nemovitými věcmi. Všeobecně se snížila poptávka po nemovitých věcech, banky zpřísnily podmínky pro získání úvěru. Vývoj cen ovlivňuje také tržní očekávání a vyvolané informace v tomto směru. Například informace o budoucím růstu cen má již sama o sobě bez dalších vlivů za důsledek následný růst cen. Potencionální prodejce nemovitých věcí s informací o budoucím růstu cen pod vidinou možného vyššího zhodnocení oddálí prodej (stáhne nemovitou věc z trhu). Na trhu je méně dostupných nemovitých věcí, čímž roste jejich cena. Potencionálního kupujícího informace o budoucím růstu ceny naopak vyprovokuje ke vstupu na trh. Trh znamená vyšší poptávku, což opět vede ke zvýšení ceny. Analogicky lze sledovat tuto situaci při avizovaném poklesu ceny. Na regionálním trhu s nemovitými věcmi lze tímto způsobem do jisté míry ovlivnit krátkodobý vývoj.

Dalším vlivem je demografický stav a vývoj. Ceny nemovitých věcí ovlivňují demografický vývoj příslušné lokality (např. stěhování do měst za prací). V regionu Orlických hor a Podorlicka je patrná citelná centralizace, která zvyšuje ceny nemovitých věcí v centrech a snižuje na periferiích. Dostupnost infrastruktury a pracovní síly má vliv na zakládání nových podniků.

V okrese Ústí nad Orlicí obecně převládá textilní průmysl, Lanškroun je městem elektroniky a strojírenství, Česká Třebová kromě textilu je městem železnice a Letohrad městem elektrotechniky (OEZ). Textilní průmysl se v posledních letech stále více přesunuje za hranice České republiky. V České Třebové už více jak rok funguje nové překládové nádraží. Dá se říci, že ve městě Lanškroun nadále přetrvává dobrá zaměstnanost. V roce 2010

bylo propojeno na Bukové hoře zimní rekreační středisko Čenkovice s oblastí Červené vody, kde vznikla nová sjezdovka s čtyřsedačkovou lanovkou. Tyto akce zatraktivní region a přinesou nová pracovní místa. V zimním lyžařském středisku Dolní Morava byly rovněž investovány nemalé finanční prostředky do rozvoje areálu, kde vznikl netradiční areál letních adrenalinových akcí. V posledních letech bylo v oceňované lokalitě postaveno několik cyklostezek. Základním předpokladem pro rozvoj regionu je vytvoření odpovídající dopravní infrastruktury. V České Třebové byl vybudován multifunkční terminál s podzemními garážemi. Z hlediska občanské vybavenosti může region nabídnout především sportovní a turistická zařízení. Klimatické podmínky zaručují jak letní, tak zimní sportovní vyžití. V posledních letech byla rozšířena nabídka zimních areálů. Z hlediska vybavenosti pro mladé rodiny region strádá vlivem centralizace služeb v důsledku poklesu obyvatel. Zánik škol, školek, učebních oborů se negativně projevuje na cenách nemovitostí v dané lokalitě.

Zájem o koupi rodinných domů je stále poměrně vysoký. Starší rodinné domy jsou dobře obchodovatelné na vesnicích do 0,8 milionu Kč, ve městech do 1,5 milionu Kč. Tato hranice se oproti minulosti mírně zvýšila, přestože investor si je dobře vědom, že potřebné stavební úpravy u těchto typů rodinných domů si vyžádají nemalé a mnohdy nepředvídatelné investice. Důležitým vlivem na prodejnost rodinných domů je hlavně technický stav, lokalita, poloha v lokalitě a velikost.

K převodům novostaveb nebo rozestavěných rodinných domů dochází nejčastěji z důvodu rozvodu manželů, finanční tísně. Dokončený standardně vybavený rodinný dům lze prodat mírně pod pořizovací náklady. Nadstandardně vybavené a velké rodinné domy se prodávají obtížně a obchodovatelná cena je výrazně nižší než cena pořizovací.

Ceny rodinných domů jsou na trhu nemovitých věcí v Orlických horách a Podorlicku stabilizované, mírně se zvyšuje poptávka. Na vesnicích u menších starších rodinných domů ceny mírně vzrostly, u větších starších rodinných domů se ceny snížily, u novostaveb na vesnicích jsou ceny na stejné úrovni. Ve městech jsou ceny rodinných domů na stejné úrovni. Pronájmy rodinných domů (o více bytových jednotkách) jako celku jsou v této lokalitě uskutečňovány zřídka. V častějších případech se pronajímá pouze část rodinných domů nebo jednobytové rodinné domy v cenách srovnatelných s pronájmem bytových jednotek.

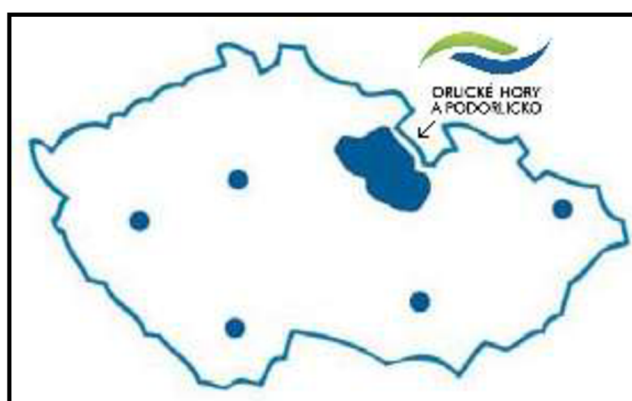
Pokles cen v souvislosti s hospodářskou krizí se nejvíce projevil při obchodování s byty, zejména proto, že ceny bytů před krizí byly výrazně předraženy. Nejvýraznější pokles byl u starších panelákových bytů a u bytů v novostavbách. V současné době jsou ceny bytů stabilizované, i když nabídka bytů pořád převažuje nad poptávkou. Všeobecně

Lze konstatovat, že jednotkové ceny jsou u malometrážních bytů vyšší než u bytů větší kategorie. Je to způsobeno zvýšenou poptávkou po malometrážních bytech, lepší cenovou dostupností a nižšími provozními náklady. Nejčastěji se obchoduje s byty velikosti 3+1. Byty v menších zděných bytových domech jsou o 10 až 15 % dražší oproti klasickým panelákovým bytům. V obcích se obchoduje s byty v mnohem menší míře než ve městech.

Jelikož je oceňovaný region významnou turistickou oblastí, je zde zájem o rekreační objekty, jejichž ceny se drží ve stejné výši. Vyšší je zájem o objekty v rekreačních oblastech (Pastvinská přehrada) a v zimních rekreačních střediscích (Čenkovice, Říčky, Červená voda). Ceny nemovitých věcí v těchto oblastech jsou dvakrát vyšší oproti cenám v běžných oblastech. Pokud se rekreační objekt nachází v těsné blízkosti sjezdovek, tak je cena mnohdy i trojnásobná. Nadále trvá zvýšený zájem o rekreační chalupy na vesnicích (zejména Písečná, Orličky, Sobkovice, Těchonín). Výhodou je, když lyžařský vlek nachází do 0,5 km od nemovité věci. Nabídka rekreačních objektů v okolí měst odpovídá poptávce.

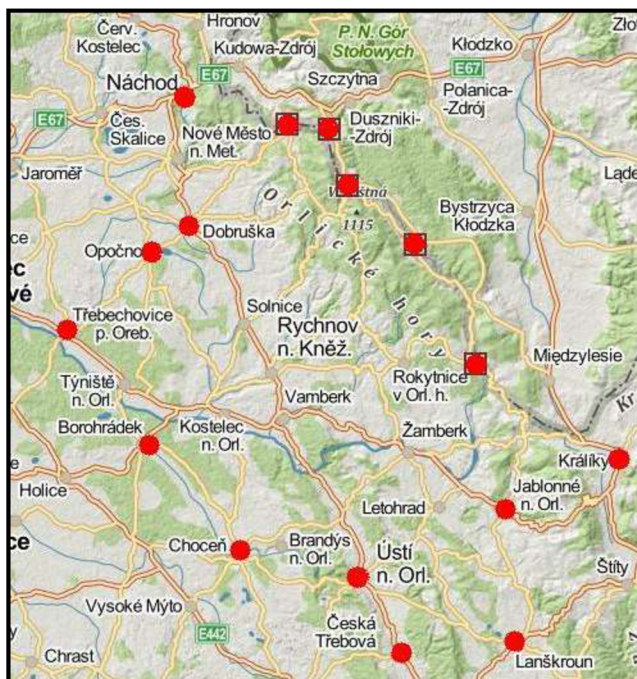
5 OCEŇOVANÁ LOKALITA ORLICKÉ HORY A PODORLICKO

Oblast Orlických hor a Podorlicka se nachází v severní části východních Čech. Rozkládá se na území Královéhradeckého a Pardubického kraje. Hranici této oblasti tvoří hřeben Orlických hor, který přechází přes Bystřické hory do polské Kladské kotliny, a linie měst Podorlicka: Dobrošov, Dobruška, Opočno, Třebachovice pod Orebem, Choceň, Ústí nad Orlicí, Česká Třebová, Jablonné nad Orlicí a Lichkov. Na jihozápadě je krajina otevřená českým nížinám širokým údolím spojených řek Tichá a Divoká Orlice a na východě se potkává s Moravou. [12]



Obr. č. 1 – Poloha Orlických hor a Podorlicka, zdroj: vlastní zpracování

V oceňované lokalitě najdeme zámecké a městské parky, chráněnou krajinnou oblast, přírodní parky a rezervace, naučné stezky, širokou nabídku cyklotras a cyklostezek vedoucích v kopcích či podél řek, mnoho adrenalinových aktivit a sportovního vyžití pro milovníky sportu. Region tedy nabízí ideální podmínky pro turistiku, cykloturistiku a v zimních měsících pro lyžování a běžkování ve známých lyžařských střediscích jako například Deštné v Orlických horách, Říčky v Orlických horách, Zdobnice nebo Čenkovice. K návštěvě lákají také kulturní a historické památky, poutní místa a zachovalá vojenská opevnění z druhé světové války. Nenajdete tu velké hotelové komplexy, ale spíše ubytování v menších zařízeních nebo v soukromí. Další výhodou je, že v této lokalitě se nenacházejí velké městské aglomerace – zdejší městečka jsou spíše menší, upravená a po celé oblasti se setkáte se zachovalou lidovou architekturou. V tomto regionu dlouhodobě funguje rozvoj česko-polské spolupráce, a proto se po některých běžeckých trasách nebo cyklistických stezkách lze dostat přes hranice až do krásného polského příhraničí.



Obr. č. 2 – Hranice oceňované lokality, zdroj: vlastní zpracování

5.1 OBEC NEKOŘ

Obec se nachází mezi městy Jablonné nad Orlicí a Žamberk. Území obce přísluší do povodí Divoké Orlice, která přímo protéká částí obce. Správním zařazením spadá do území obce s rozšířenou působností Žamberk. Nekoř se rozkládá asi 16 km severovýchodně od Ústí nad Orlicí a 7 kilometrů jihovýchodně od města Žamberk. Počet obyvatel této středně velké vesnice je pro letošní rok dle Malého lexikonu obcí 934. Nekoř se dělí na tři části, konkrétně to jsou: Bredůvka, Nekoř a Údolí. Přibližně 20 km severovýchodně od obce je nejbližší silniční hraniční přechod do Polska – Dolní Lipka – Boboszwów. Z Nekoře vede cyklistická i turistická trasa k přehradě Pastviny, která je vzdálená 2 km.

V obci je neúplná občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola I. stupeň, pošta, obchody s potravinami). V okolních městech je dobrá pracovní příležitost. Pro strávení volného času je možné využít sportovní hřiště, dále zde najdeme knihovnu, kostel a hřbitov. Nekoř je napojena na veřejný vodovod, který využívají místní obyvatelé. Obec leží v průměrné výšce 475 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1355. Celková katastrální plocha obce je 1094 ha, z toho orná půda zabírá 39 %. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem, menší část plochy obce zabírají také louky. K významným stavbám této obce náleží barokní kostel sv. Mikuláše z roku 1698 na místním hřbitově, zajímavý je i kostel církve československé z roku 1930. Zachovaly se zde ukázky roubených chalup. [13]



Obr. č. 3 – Obec Nekoř [14]

5.2 OBEC LUKAVICE

Obec leží v centru nejlidnatější a značně navštěvované oblasti Orlických hor a jejich podhůří, spadá do okresu Ústí nad Orlicí a patří pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Žamberk. Tato obec se rozkládá asi 12 kilometrů severovýchodně od Ústí nad Orlicí a 4 kilometry jihovýchodně od města Žamberk. Dle Malého lexikonu obcí je počet obyvatel této středně velké vesnice pro letošní rok 1 101. Lukavice je vzdálená přibližně 12 km od polských hranic.

Pro děti školního věku je ve středu obce k dispozici základní škola nižšího stupně a předškolní děti mohou navštěvovat mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále zde najdeme knihovnu s veřejně přístupným internetem, kostel a hřbitov. Lukavice je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a plynofikaci. Vesnicí prochází železnice, je zde i železniční stanice. Dále obcí prochází cyklostezka, po které je možné v létě navštívit tři koupaliště vzdálené do 1,5 km. V zimě je možné využít 2 lyžařské vleky vzdálené do 2,5 km. Okolní lesy jsou rájem pro houbaře, rybolov lze vyzkoušet na dvou rybnících – Záhořském a v Mostiskách. Pro přednášky, schůze, výstavy, vítání občánků i svatby je využívána zasedací síň obecního úřadu. [15]



Obr. č. 4 – Obec Lukavice [14]

5.3 MĚSTO KRÁLÍKY

Město Králíky se nachází na území okresu Ústí nad Orlicí a spadá pod Pardubický kraj, je také obcí s rozšířenou působností. Rozkládá se asi 31 kilometrů severovýchodně od Ústí nad Orlicí a dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Na katastrálním území tohoto malého města má dle Malého lexikonu obcí pro letošní rok nahlášený trvalý pobyt 4 444 obyvatel. Králíky se dále dělí na jedenáct částí, konkrétně to jsou: Červený Potok, Dolní Bořkovice, Dolní Hedeč, Dolní Lipka, Heřmanice, Horní Bořkovice, Horní Hedeč, Horní Lipka, Kopeček, Králíky a Prostřední Lipka. Od polských hranic je tato obec vzdálená přibližně 4 km.

Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a mnoho dalších sportovišť. Dále zde najdeme knihovnu, kino, kostel a hřbitov. Školáci mají v obci možnost navštěvovat dvě základní školy vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. V obci Králíky mají ordinaci tři praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti tu najdeme rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Významnou kulturní památkou je Hora Matky Boží s klášteřem – tradiční poutní místo Králík, která svou historií, architekturou a interiérem přitahuje řadu let turisty nejen z naší vlasti, ale i ze zahraničí. [16]



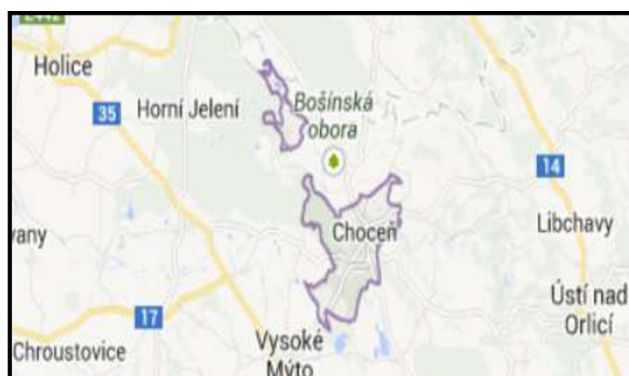
Obr. č. 5 – Město Králíky [14]

5.4 MĚSTO CHOCEŇ

Město Choceň spadá pod okres Ústí nad Orlicí a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Vysoké Mýto. Tato obec se rozkládá asi patnáct kilometrů západně od Ústí nad Orlicí a osm kilometrů severovýchodně od města Vysoké Mýto. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Trvalý

pobyt na území tohoto menšího města má dle Malého lexikonu obcí pro letošní rok nahlášeno 8 840 obyvatel. Choceň leží v údolí podél břehů Tiché Orlice, která je vodáky v letních měsících hojně využívána. Dělí se na sedm částí, konkrétně to jsou: Březenice, Dvořísko, Hemže, Choceň, Nová Ves, Plchůvky a Podrážek.

Choceň má rozsáhlé možnosti sportovního vyžití. K dispozici jsou velmi dobře vybavená sportoviště: stadion baseballu, softballu, krytý zimní stadion, koupaliště, volejbalový a tenisový areál, víceúčelová hala s horolezeckou stěnou, fotbalový areál s travnatým hřištěm a hřištěm s umělým povrchem, atletická dráha s umělým povrchem a kurty na nohejbal. Díky své poloze a výborné dopravní dostupnosti může Choceň sloužit jako východisko pro pěší i cykloturistické výlety do Orlických hor a Českomoravské vrchoviny. Mezi turisticky atraktivní místa v okolí patří údolí Tiché Orlice s přírodním parkem Peliny, Bošinská obora se staletou doubravou nebo nejvyšší šikmý most v ČR, který překlenuje skalní zářez po probouraném tunelu železniční trati. [17]



Obr. č. 6 – Město Choceň [14]

5.5 MĚSTO LANŠKROUN

Město Lanškroun se nachází na území okresu Ústí nad Orlicí a náleží pod Pardubický kraj, je také obcí s rozšířenou působností. Rozkládá se asi 18 kilometrů jihovýchodně od Ústí nad Orlicí. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Území tohoto středně velkého města dle Malého lexikonu obcí pro rok 2014 obývá 10 124 obyvatel. Lanškroun se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Dolní Třešňovec, Lanškroun – Vnitřní Město, Ostrovské Předměstí a Žichlínské Předměstí.

Lanškroun je městem elektroniky, strojírenství, papírenského průmyslu i městem středních škol, živé kultury a moderních sportovišť. Průmyslové podniky zajišťují vysokou zaměstnanost obyvatel nejen samotného města, ale i jeho okolí. Za rozvojem ekonomiky města stojí celá řada úspěšných místních podnikatelů, i významné investice mnoha

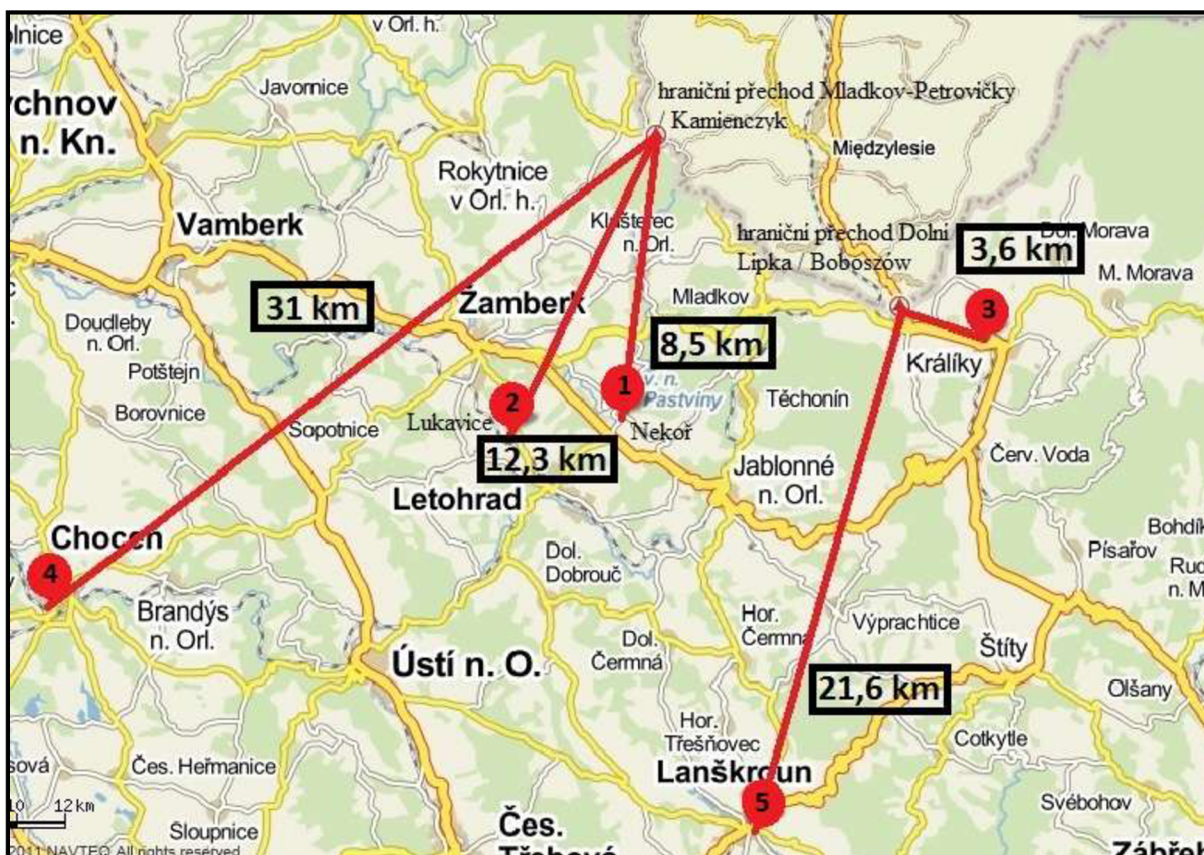
mezinárodních společností, které v Lanškrouně vyrábějí. Působí zde na 250 společností, je tu evidováno přes 2 000 soukromých podnikatelů a živnostníků. Současná průmyslová síla Lanškrouna se projevuje například tím, že v desetitisícovém městě je jen v samotném průmyslu kolem 6 000 pracovních míst, takže velké firmy dováží své zaměstnance z okruhu až 50 km. Z Lanškrouna pochází více než dvě třetiny světové produkce roznětek pro airbagy, z práce místních techniků a dělníků pochází čtvrtina celosvětové výroby tantalových kondenzátorů. Působí tu mnoho kulturních, sportovních a společenských organizací či občanských sdružení. Počtem i svými aktivitami jsou významná zejména hudební a pěvecká tělesa, působí tu tři soubory divadelních ochotníků. Významná je práce a výsledky sportovních organizací a klubů, zejména cyklistů, volejbalistů, fotbalistů a turistů. Klub českých turistů Lanškroun připravuje každoročně na druhou sobotu v září Lanškrounskou kopu, masový turistický pochod s téměř čtyřicetiletou tradicí (5 až 100 km), se kterou jsou spojeny podzimní městské slavnosti. [18]



Obr. č. 7 – Město Lanškroun [14]

6 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Oceňované rodinné domy jsou umístěny v lokalitě Orlické hory a Podorlicko, která sousedí se státní hranicí. Pro ocenění je vybráno pět objektů s různou vzdáleností od státní hranice s Polskem, které jsou znázorněny na následujícím obrázku. Objekty jsou očíslovány dle počtu obyvatel od nejmenšího po největší, vzdálenost je měřena vzdušnou čarou k nejbližšímu hraničnímu přechodu.



Obr. č. 8 – Vzdálenosti jednotlivých objektů od státní hranice, zdroj: vlastní zpracování

Informace o rodinných domech jsem čerpala z projektové dokumentace poskytnuté od vlastníků nemovitostí. V příloze jsou uvedeny výpisy z KN, kopie projektové dokumentace, dále výpočty výměr jednotlivých objektů a vlastní ocenění včetně pozemků v jednotném funkčním celku. Zástavní práva smluvní váznoucí na jednotlivých rodinných domech slouží k zajištění pohledávek u hypotečních úvěrů a nemají na ocenění vliv.

6.1 RD 1 – NEKOŘ

Stavba č.p. 252 se podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 635 nachází v katastrálním území Nekoř a je součástí parcely p.č. st. 476, která má výměru 195 m². Na listu vlastnictví č. 635 je uvedena zahrada, která má p.č. 2127/11 a výměru 953 m²,

na listu vlastnictví č. 990 je uvedena zahrada, která má p.č. 2127/35 a výměru 150 m². Všechny parcely jsou v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po komunikaci p.č. 2127/12, která je ve vlastnictví obce Nekoř. Stáří domu k datu ocenění je 61 let. Obestavěný prostor činí 761 m³. (viz příloha č. 1)

Jedná se o volně stojící rodinný dům. V nejbližším okolí se nacházejí volně stojící rodinné domy. Okolní zástavba nemá negativní vliv na cenu nemovité věci. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii a kanalizaci. V místě není možnost připojení na plyn. Je částečně podsklepený, jednopodlažní, s obytným podkrovím, má obdélníkový půdorys. Zastřešen je sedlovou střechou s vsazeným vikýřem na jižní straně. Veranda při vstupu je jednopodlažní.

V rodinném domě se nachází 2 bytové jednotky o velikosti 2+1 a 1+1. V 1. PP se nachází chodba a kotelna. V 1. NP se nachází veranda, dále chodba, kuchyně, 2 pokoje, koupelna, WC a spíž. V podkroví se nachází chodba, kuchyně, 1 pokoj a spíž.

Tab. č. 3 – Konstrukce a vybavení RD 1, zdroj: vlastní zpracování

1. základy	pasy z betonu	14. podlahy obytných místností	koberec, plovoucí podlaha
2. zdivo	cihelné tl. 45 cm	15. podlahy ostatních místností	keramická dlažba
3. stropy	rovný podhled	16. vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva
4. střecha	krov dřevěný vázaný	17. elektroinstalace	světelná, třífázová
5. krytina	živičný šindel	18. bleskosvod	ne
6. klempířské konstrukce	měď, poplastovaný plech	19. rozvod vody	studená i teplá
7. vnitřní omítky	vápenné štukové	20. zdroj teplé vody	elektrický bojler
8. fasádní omítky	břízolit	21. instalace plynu	ne
9. vnější obklady	sokl z kamene	22. kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
10. vnitřní obklady	koupelny, WC	23. vybavení kuchyně	elektrický sporák, kuchyňský linka
11. schody	teracové dvouramenné	24. vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout
12. dveře	dřevěné	25. záchod	splachovací
13. okna	zdvojená dřevěná a plastová	26. ostatní	digestoř, vestavěné skříně, rozvod telefonu

V roce 2002 byla vyměněna střecha a klempířské konstrukce. V roce 2005 byly vyměněny okna, dveře, vnitřní omítky a obklady. Podlahy jsou z roku 1999 a elektrický bojler z roku 1984.



Obr. č. 9 – RD 1, zdroj: vlastní zpracování

6.2 RD 2 – LUKAVICE

Stavba č.p. 334 se podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 906 nachází v katastrálním území Lukavice v Čechách a leží na parcele p.č. st. 505, která má výměru 74 m². Na listu vlastnictví č. 906 je uveden pozemek v druhu orná půda, který má p.č. 2127/1 a výměru 297 m², na listu vlastnictví č. 918 je uveden pozemek v druhu orná půda, který má p.č. 2127/4 a výměru 98 m². Zde je nesoulad mezi stavem uvedeným v KN a skutečným stavem. Pozemky jsou ve skutečnosti využívány z části jako zahrada a z části jako ostatní plocha (parkovací stání pro osobní automobily). Při ocenění tedy budu vycházet ze skutečného stavu. Všechny parcely jsou v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po komunikaci p.č. 2120/1, která je ve vlastnictví obce Lukavice. Stáří domu k datu ocenění je 12 let. Obestavěný prostor činí 432 m³. (viz příloha č. 2)

Jedná se o volně stojící rodinný dům. Zástavbu v nejbližším okolí tvoří volně stojící rodinné domy, západním směrem se nachází zemědělská usedlost. V okolí nemovité věci se nenachází žádné stavby ovlivňující negativně životní prostředí, ani jiné závady, které by znepříjemňovaly užívání nemovité věci. Nemovitá věc je osazena v mírně svažitém terénu. Skládá se z rodinného domu, je bez vedlejších staveb. Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní, s obytným podkrovím. V půdorysu obdélníkového tvaru, zastřešen sedlovou střechou. Hlavní vstup do RD je od západu do zádveří. Je napojen na el. energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

V rodinném domě se nachází 1 bytová jednotka velikosti 4+1. V 1. NP se nachází zádveří, chodba, kuchyňský kout s jídelnou, pokojem a schodištěm, technická místnost, WC a spíž pod schodištěm. V podkroví se nachází chodba, 3 pokoje, koupelna, WC a balkon. Pokoje v podkroví mají zkosený strop.

Tab. č. 4 – Konstrukce a vybavení RD 2, zdroj: vlastní zpracování

1. základy	prostý beton s izolacemi	14. podlahy obytných místností	keramická dlažba, betonové s izolací, koberec
2. zdivo	cihelné tl. 40 cm	15. podlahy ostatních místností	keramická dlažba
3. stropy	rovný podhled	16. vytápění	ústřední s kotlem na plyn
4. střecha	krov dřevěný vázaný	17. elektroinstalace	světelná
5. krytina	betonové tašky	18. bleskosvod	ne
6. klempířské konstrukce	měď	19. rozvod vody	studená i teplá
7. vnitřní omítky	vápenocementové štukové	20. zdroj teplé vody	elektrický bojler
8. fasádní omítky	probarvená s kontaktním zateplovacím systémem (polystyren)	21. instalace plynu	zemní plyn
9. vnější obklady	ne	22. kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
10. vnitřní obklady	koupelna, WC	23. vybavení kuchyně	elektrický sporák, kuchyňský linka
11. schody	betonové zakřivené, osazeno zábradlí	24. vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout
12. dveře	dřevěné	25. záchod	splachovací
13. okna	plastová s izolačním dvojsklem	26. ostatní	digestoř, vestavěné skříně, rozvod telefonu



Obr. č. 10 – RD 2, zdroj: vlastní zpracování

6.3 RD 3 – KRÁLÍKY

Stavba č.p. 945 se podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 2476 nachází v katastrálním území Králíky a leží na parcele p.č. st. 1709, která má výměru 118 m². Na listu vlastnictví č. 2476 jsou uvedeny také pozemky v druhu trvalý travní porost p.č. 1841/9 o výměře 782 m² a p.č. 1841/17 o výměře 180 m². Zde je nesoulad mezi stavem uvedeným v KN a skutečným stavem. Pozemky jsou ve skutečnosti využívány jako zahrada. Při ocenění tedy budu vycházet ze skutečného stavu. Všechny parcely jsou v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po pozemku p.č. 1822/22, který je ve vlastnictví města Králíky. Stáří domu k datu ocenění je 4 roky. Obestavěný prostor činí 735 m³. (viz příloha č. 3)

Jedná se o volně stojící rodinný dům. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. V okolí objektu se nenachází žádné stavby ovlivňující negativně životní prostředí, ani jiné závady, které by zneprůjemňovaly užívání nemovité věci. Rodinný dům je v půdoryse obdélníkového tvaru, nepodsklepený, jednopodlažní, s obytným podkrovím, zastřešen je sedlovou střechou. Je napojen na el. energii, vodu a oddílnou kanalizaci.

V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka velikosti 4+1. Hlavní vstup je od západu do zádveří. V 1. NP se nachází: zádveří, garáž, chodba, kuchyně, pokoj, koupelna se saunou, sklad (pod schodištěm), spíž, technická místnost a WC. V podkroví se nachází: chodba se schodištěm, koupelna, 3 pokoje a WC.

Tab. č. 5 – Konstrukce a vybavení RD 3, zdroj: vlastní zpracování

1. základy	prostý beton s izolacemi	14. podlahy obytných místností	plovoucí
2. zdivo	cihelné tl. 44 cm	15. podlahy ostatních místností	keramická, teracová dlažba
3. stropy	rovný podhled	16. vytápění	ústřední s kotlem na el. energii
4. střecha	krov dřevěný vázaný	17. elektroinstalace	světelná
5. krytina	vlnitý plech	18. bleskosvod	ne
6. klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	19. rozvod vody	studená i teplá
7. vnitřní omítky	vápenocementové štukové	20. zdroj teplé vody	elektrický bojler
8. fasádní omítky	vápenná štuková	21. instalace plynu	ne
9. vnější obklady	sokl z betonu	22. kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
10. vnitřní obklady	koupelna, WC	23. vybavení kuchyně	elektrický sporák, kuchyňský linka
11. schody	dřevěné, osazeno zábradlí	24. vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout
12. dveře	z dýhy, hladké plné	25. záchod	splachovací
13. okna	plastová s izolačním dvojsklem	26. ostatní	krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod telefonu



Obr. č. 11 – RD 3, zdroj: vlastní zpracování

6.4 RD 4 – CHOCEŇ

Stavba č.p. 263 se podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 1744 nachází v katastrálním území Choceň a je součástí parcely p.č. st. 1428, která má výměru 271 m². Na listu vlastnictví č. 1744 je také uveden pozemek zahrady p.č. 2126/15, jehož výměra je 443 m². Zahrada je v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po komunikaci p.č. 2127/2, která je ve vlastnictví města Choceň. Stáří domu k datu ocenění je 58 let. Obestavěný prostor činí 684 m³. (viz příloha č. 4)

Okolní uliční zástavbu tvoří rodinné domy. Rodinný dům je napojen na veřejné inženýrské sítě (vodovod, el. energii, plyn, kanalizaci). Nemovitá věc je osazena v rovinném terénu. Skládá se z rodinného domu a garáže. Rodinný dům je zděný, částečně podsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím. V půdoryse obdélníkového tvaru, zastřešen je sedlovou střechou s valbami, předsazená část směrem do ulice je zastřešena plochou střechou. Hlavní vstup do RD je od severu do chodby. Garáž navazuje na RD na jihozápadní straně a není s RD stavebně propojená.

V původních konstrukcích byl dům pořízen v roce 1956, v části má podstandardní konstrukce. Nacházejí se zde 2 bytové jednotky velikosti 1+1 a 2+kk. V 1. PP se nachází chodba se schodištěm, kotelna, 2 sklady. V 1. NP se nachází: chodba se schodištěm, WC, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, předsíň a spíž. V podkroví se nachází koupelna s WC, 2 pokoje a kuchyňský kout.

Rodinný dům je jako celek v průměrně udržovaném technickém stavu. Má dožitou střešní krytinu, v části je narušen krov od zatékání. Komínové těleso, resp. komínový průduch od krbu je v havarijním stavu. Ústřední topení včetně plynového kotle je v 1. NP dožité, plynová karmá je dožitá. Kuchyňský kout v podkroví nemá zavedeny ZTI, zkosená část je nad více než polovinou místnosti. Pravý roh RD při vstupu je narušen trhlinami, které jsou stabilizované. Suterén je v neudržovaném technickém stavu (zvýšená vlhkost vnitřních omítek), částečně zhoršeném povodní v roce 1997. V roce 1999 byla modernizována koupelna v 1. NP, v roce 2006 vestavěna koupelna v podkroví. V roce 2010 byly vyměněny v RD okna.

Tab. č. 6 – Konstrukce a vybavení RD 4, zdroj: vlastní zpracování

1. základy	prostý beton s izolacemi	14. podlahy obytných místností	koberec, keramická dlažba
2. zdivo	cihelné tl. 45 cm	15. podlahy ostatních místností	keramická dlažba
3. stropy	rovný podhled	16. vytápění	ústřední s kotlem na plyn
4. střecha	krov dřevěný vázaný	17. elektroinstalace	světelná
5. krytina	osinkocementové šablony	18. bleskosvod	ne
6. klempířské konstrukce	plech	19. rozvod vody	studená i teplá
7. vnitřní omítky	vápenné štukové	20. zdroj teplé vody	karma
8. fasádní omítky	břizolit	21. instalace plynu	zemní plyn
9. vnější obklady	sokl z kamene	22. kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC
10. vnitřní obklady	koupelna, WC	23. vybavení kuchyně	elektrický sporák, kuchyňský linka
11. schody	betonové, osazeno zábradlí	24. vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout
12. dveře	dřevěné prosklené	25. záchod	splachovací
13. okna	plastová a dřevěná	26. ostatní	krb, digestoř, vestavěné skříně

Garáž pochází z roku 1977. Svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 25 cm, stropy jsou trámkové s omítnutým podhledem. Krytina je živičná svařovaná, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítku tvoří břizolit. Elektroinstalace je do garáže zavedena. Objekt má jednoduchá okna, dřevěná vrata, podlahy z betonu s potěrem. Klempířské konstrukce (žlaby, okapy, svody a oplechování atiky) jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Garáž je v průměrném technickém stavu, částečně zhoršeném povodní v roce 1997.



Obr. č. 12 – RD 4, zdroj: vlastní zpracování

6.5 RD 5 – LANŠKROUN

Stavba č.p. 697 se podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 1322 nachází v katastrálním území Lanškroun a je součástí parcely p.č. st. 1379, která má výměru 175 m². Na listu vlastnictví č. 1322 jsou uvedeny také pozemky zahrad p.č. 3064/10 o výměře 351 m² a p.č. 3070/4 o výměře 239 m². Všechny pozemky jsou v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po komunikaci p.č. 3064/5, která je ve vlastnictví města Lanškroun. Stáří domu k datu ocenění je 74 let. Obestavěný prostor činí 736 m³. (viz příloha č. 5)

Jedná se o levou část dvojdomku. Zástavbu v nejbližším okolí tvoří rodinné domy. Západně přes ulici se nachází klempířská dílna. V okolí nemovité věci se nenachází žádné stavby ovlivňující negativně životní prostředí, ani jiné závady, které by znepříjemňovaly užívání nemovité věci. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, veřejnou kanalizaci a plyn. Je zděný, částečně podsklepený, jednopodlažní, s obytným podkrovím, v půdorysu obdélníkového tvaru, zastřešen je sedlovou střechou s vikýři ve střešním plášti. Jednopodlažní část na zadní straně je zastřešena plochou střechou.

V oceňované nemovité věci se nachází jedna bytová jednotka velikosti 3+1 s úplným hygienickým příslušenstvím. V 1. PP se nachází chodba a sklep. V 1. NP se nachází zádveří, chodba se schodištěm, spíž, kuchyně s jídelnou, 2 pokoje a koupelna s WC. V podkroví se nachází: chodba, pokoj, stavebně nedokončená část a terasa. V původních konstrukcích pořízen v roce 1940.

V posledních letech byly provedeny na RD stavební úpravy – nová střešní krytina, okna, koupelna v 1. NP, kuchyňská linka, ústřední topení, elektroinstalace, v zadní části zateplená vnější omítka, plot na čelní straně. Podlahy obytných místností v 1. NP jsou původní prkenné.

Tab. č. 7 – Konstrukce a vybavení RD 5, zdroj: vlastní zpracování


1. základy	prostý beton s izolacemi	14. podlahy obytných místností	koberec, PVC
2. zdivo	cihelné tl. 45 cm	15. podlahy ostatních místností	keramická dlažba
3. stropy	rovný podhled	16. vytápění	ústřední s kotlem na plyn
4. střecha	krov dřevěný vázaný	17. elektroinstalace	světelná
5. krytina	živičný šindel	18. bleskosvod	ne
6. klempířské konstrukce	poplastovaný plech	19. rozvod vody	studená i teplá
7. vnitřní omítky	vápenocementové štukové	20. zdroj teplé vody	elektrický bojler
8. fasádní omítky	břizolit	21. instalace plynu	zemní plyn
9. vnější obklady	sokl z kamene	22. kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
10. vnitřní obklady	koupelna, WC, kuchyně	23. vybavení kuchyně	elektrický sporák, kuchyňský linka
11. schody	teracové, osazeno zábradlí	24. vnitřní vybavení	vana, umyvadlo,
12. dveře	dřevěné plné a prosklené	25. záchod	splachovací
13. okna	plastová s izolačním dvojsklem	26. ostatní	digestoř, vestavěné skříně, rozvod telefonu







Obr. č. 13 – RD 5, zdroj: vlastní zpracování



7 TVORBA DATABÁZE NEMOVITÝCH VĚCÍ



Pro odhad obvyklé ceny metodou přímého porovnání je třeba vytvořit databázi nabídkových cen srovnatelných objektů. Nejčastější možností, jak tuto databázi sestavit, pokud nemáme k dispozici skutečné kupní ceny, je sledovat realitní inzerce. To s sebou nese řadu nevýhod. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, někdy i několikanásobně, než jaké budou nakonec dosaženy. Pokud se nemovitá věc dlouho neprodává, tak je cena postupně snižována. Popisy nabízených nemovitých věcí mnohdy vůbec neodpovídají realitě, jsou špatně uvedené výměry, dostupnost inženýrských sítí atd. Jakmile nemovitá věc zmizí z nabídky, dá se předpokládat, že za tu cenu byla prodána. S těmito cenami je dále pracováno při metodě přímého porovnání, což už je nepřesné. Databáze nemovitých věcí pro účely mé diplomové práce je vytvořena ze skutečně realizovaných kupních cen z 2. poloviny roku 2013, které se mi podařilo získat. Vytvořená databáze obsahuje 16 prvků pro porovnání nacházejících se v okrese Ústí nad Orlicí, stejně tak, jako oceňované rodinné domy. Získané ceny budou upraveny koeficienty, které budou zohledňovat polohu – vzdálenost od státní hranice (K1), celkový technický stav (K2), existence garáže (K3), velikost pozemku (K4), velikost stavby (K5) a úvahu znalce (K6). Koeficient redukce na pramen ceny nebudou uvažovat, jelikož se jedná o skutečné kupní ceny.



Č.	Kupní cena	Popis
1.	Bystřec 1 000 000 Kč	Rodinný dům nepodsklepený, dvoupodlažní s podstřešním prostorem, bez garáže. Je napojen na el. energii, veřejný vodovod, odpadní vody jsou předčištěny v septiku. V roce 2011 provedena nová koupelna, podlaha v kuchyni s pokojem. V roce 2008 nové topení, elektroinstalace v 1. NP. 1. NP – chodba se schodištěm, kuchyně s pokojem, pokoj, koupelna, WC, kotelna. 2. NP – chodba se schodištěm, 2 x pokoj, balkon.  OP 520 m ³ , ZP 97 m ² , UP 110,9 m ² , pozemek 320 m ²



Č.	Kupní cena	Popis
2.	<p>Česká Třebová</p> <p>2 300 000 Kč</p>	<p>Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní s podstřešním prostorem. Příslušenství RD tvoří stodola (garáž), přístřešek, dřevěná kolna. Dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, veřejnou kanalizaci, plyn. RD je po stavebních úpravách ve velmi dobrém technickém stavu. V RD se nachází jedna bytová jednotka velikosti 4+1. V 1. NP se nachází: zádveří, chodba, kuchyně s pokojem, 3 x pokoj, koupelna, WC, předsíň, kotelna, komora.</p>  <p>OP 800 m³, ZP 190 m², UP 123,2 m², pozemek 3 655 m²</p>
3.	<p>Jablonné nad Orlicí</p> <p>3 200 000 Kč</p>	<p>Rodinný dům je volně stojící, zděný, částečně podsklepený, v části dvoupodlažní, v části jednopodlažní, s podkrovím. Je ve velmi dobrém technickém stavu. V roce 2007 dokončeny rozsáhlejší SÚ. Na verandu navazuje jednopodlažní garáž. V RD se nachází jedna bytová jednotka velikosti 5+1. V 1. PP se nachází: schodiště, 3 x sklad. V 1. NP se nachází: veranda, chodba se schodištěm, kuchyně s pokojem, spíž, předsíň, koupelna, WC, pokoj. V podkroví se nachází: schodiště s podestou, 3 x pokoj, komora, koupelna, WC, sklad, chodba.</p>  <p>OP 800 m³, ZP 104 m², UP 142 m² (suterén ½), pozemek 897 m²</p>

Č.	Kupní cena	Popis
4.	Králíky 600 000 Kč	<p>Řadový rodinný dům (řadu tvoří celkem oceňovaný RD a RD s hospodou). Je nepodsklepený, dvoupodlažní s podstřešním prostorem. Dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, kanalizaci, plyn. V domě se nachází jedna bytová jednotka velikosti 3+1. V 1. NP se nachází: 2 x sklad. V 2. NP se nachází: zádveří, chodba, kuchyně, 3 x pokoj, koupelna, WC, spíž. Rodinný dům je v průměrně udržovaném technickém stavu, asi před třiceti roky byla provedena nová střecha.</p>  <p>OP 1 057 m³, ZP 122 m², UP 132 m², pozemek 1 004 m²</p>
5.	Lanškroun 3 000 000 Kč	<p>Rodinný dům je podsklepený, dvoupodlažní, v podkroví s půdou. Je napojen na veřejný vodovod, el. energii, plyn, odpadní vody jsou svedeny bez předčištění na kanalizační sběrač. RD je v dobrém technickém stavu, s průběžnou údržbou. Nachází se zde jedna bytová jednotka velikosti 3+1. V 1. PP se nachází chodba se schodištěm, prádelna, dílna, sklep. V 1. NP se nachází veranda, chodba se schodištěm, spíž, WC, obývací pokoj s kuchyní. V 2. NP se nachází chodba se schodištěm, koupelna, ložnice, pokoj. Příslušenství RD tvoří jednopodlažní garáž.</p>  <p>OP 843 m³, ZP 81,5 m², UP 158,0 m², pozemek 1 290 m²</p>


Č.	Kupní cena	Popis
6.	Lanškroun 2 000 000 Kč	<p>Rodinný dům je řadový (řadu tvoří celkem 2 RD). Je nepodsklepený, jednopodlažní, v části s obytným podkrovím. Dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, veřejnou kanalizaci, plyn. Nachází se zde jedna bytová jednotka velikosti 3+1 s hygienickým příslušenstvím. Rodinný dům byl pořízen jako novostavba v původních konstrukcích v roce 1930. V posledních letech byl rekonstruován. V 1. NP se nachází: veranda, chodba se schodištěm, kuchyně s pokojem, pokoj, koupelna, WC. V podkroví se nachází: pokoj, koupelna stavebně nedokončená, podstřešní prostor. Příslušenství RD tvoří jednopodlažní garáž.</p>  <p>OP 548 m³, ZP 109,0 m², UP 109,4 m², pozemek 572 m²</p>
7.	Lanškroun 2 900 000 Kč	<p>Rodinný dům je částečně podsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím. Je napojen na el. energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn. K RD náleží 2 x pergola a dřevník. Je v dobrém technickém stavu s průběžnou údržbou. 1. PP – chodba se schodištěm, místo pro kotel, sklad. 1. NP – veranda, chodba se schodištěm, kuchyně, 2 x pokoj, spíž, koupelna, WC, komora. Podkroví – chodba se schodištěm, 2 x pokoj, komora.</p>  <p>OP 730 m³, ZP 100,0 m², UP 144,6 m², pozemek 710 m²</p>

Č.	Kupní cena	Popis
8.	<p>Letohrad</p> <p>1 950 000 Kč</p>	<p>Řadový rodinný dům vnitřní. Je podsklepený, má 2 nadzemní podlaží. K domu náleží vedlejší stavba (zimní zahrada). RD je napojen na el. energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci. Je v průměrně udržovaném technickém stavu. 1. PP – schodiště, sušárna, dílna, kotelna se skladem paliva, garáž. 1. NP – zádveří, chodba se schodištěm, kuchyně, pokoj, koupelna, WC, spíž. 2. NP – chodba, kuchyně, 3 x pokoj, koupelna s WC, lodžie.</p>  <p>OP 760 m³, ZP 88 m², UP 150,0 m², pozemek 379 m²</p>
9.	<p>Líšnice</p> <p>1 090 000 Kč</p>	<p>Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní v podkroví s jedním pokojem a podstřešním prostorem. K RD náleží garáž (je stavebně propojená s RD). Dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, odpadní vody jsou předčištěny v septiku. Je v průměrně udržovaném technickém stavu, obyvatelný bez dalších SÚ. V RD se nachází jedna bytová jednotka velikosti 4+1. V 1. NP se nachází: zádveří, chodba se schodištěm, kuchyně, 2 x pokoj, spíž, koupelna, WC, komora, garáž. V podkroví se nachází: pokoj, balkón, podstřešní prostor. Vedlejší stavby tvoří zděná a dřevěná kolna.</p>  <p>OP 730 m³, ZP 145 m², UP 107,3 m², pozemek 679 m²</p>

Č.	Kupní cena	Popis
10.	<p>Mistrovice</p> <p>1 200 000 Kč</p>	<p>Rodinný dům je podsklepený, jednopodlažní, v podstřešním prostoru s půdou. Je bez vedlejších staveb. Dům je napojen na el. energii, veřejný vodovod, plyn. Odpadní vody jsou předčištěny ve vlastní ČOV. V letech 2003 – 2005 prošel dům větší rekonstrukcí. 1. PP – schodiště, kotelna, technická místnost, 3 x sklep. 1. NP – chodba, kuchyně, 3 x pokoj, chodba se schodištěm, předsiň, koupelna s WC, garáž, domácí dílna.</p>  <p>OP 1 200 m³, ZP 153,0 m², UP 122,6 m², pozemek 2 252 m²</p>
11.	<p>Mladkov</p> <p>1 400 000 Kč</p>	<p>Rodinný dům podsklepený, jednopodlažní, s obytným podkrovím. Je napojen na vodovod z vlastní studny, el. energii. Odpadní vody jsou svedeny do jímky na vyvážení. V místě není možnost připojení na veřejný vodovod a plyn. V RD se nachází jedna bytová jednotka 5+1. Je v dobrém technickém stavu. V 1. PP se nachází: chodba se schodištěm, kotelna, komora, sklad paliva, prádelna, garáž. V 1. NP se nachází: veranda, hala se schodištěm, kuchyně, pokoj, koupelna, WC, 2 x spíž. V podkroví se nachází: chodba, 4 x pokoj, 2 x komora (stavebně neupravená). K domu náleží zděná kolna.</p>  <p>OP 739 m³, ZP 88 m², UP 164 m², pozemek 708 m²</p>

Č.	Kupní cena	Popis
12.	<p>Rybník</p> <p>1 780 000 Kč</p>	<p>Novostavba rodinného domu je nepodsklepená, jednopodlažní. Je bez vedlejších staveb. Rodinný dům je napojen na el. energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, není plynofikován. Novostavba z roku 2011. Není dokončena vnější omítka, obklad římsy, zpevněné plochy. 1. NP – zádveři, technická místnost, WC, koupelna, chodba, kuchyně s pokojem, 2 x pokoj.</p>  <p>OP 481 m³, ZP 101 m², UP 81,0 m², pozemek 817 m²</p>
13.	<p>Těchonín</p> <p>1 150 000 Kč</p>	<p>Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní, v podstřešním prostoru s půdou. Je napojen na veřejný vodovod, el. energii vrchním vedením, odpadní vody svedeny do jímky na vyvážení. Není plynofikován (plyn přiveden na hranici pozemku a ukončen v HUP). Dům je v průměrném, obyvatelném technickém stavu. V RD se nachází jedna bytová jednotka 4+1. V 1. NP se nachází: veranda, chodba, kuchyně, 3 x pokoj, spíž, zadní chodba se schodištěm, koupelna, WC, pokoj. V zadním přístavku sklad paliva, chodba, sklad, dílna. K RD náleží zděná kolna.</p>  <p>OP 810 m³, ZP 175 m², UP 133,0 m², pozemek 2 199 m²</p>

Č.	Kupní cena	Popis
14.	Vysoké Mýto 2 000 000 Kč	<p>Řadový rodinný dům (řadu tvoří celkem 2 RD), je bez vedlejších staveb. Rodinný dům je částečně podsklepený, dvoupodlažní. Je napojen na el. energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn. Byl pořízen jako novostavba v roce 1973, je v původních konstrukcích až na novou střešní krytinu (2003). 1. PP – chodba se schodištěm, místo pro kotel, prádelna, sklep. 1. NP – chodba se schodištěm, chodba, WC s předsíní, kuchyně, 2 x pokoj, spíž, garáž. 2. NP – chodba, 4 x pokoj, spíž, koupelna s WC, lodžie.</p>  <p>OP 680 m³, ZP 99,8 m², UP 156,3 m² bez sklepa, pozemek 465 m²</p>
15.	Vysoké Mýto 1 700 000 Kč	<p>Rodinný dům je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a v části obytné podkroví (jeden letní pokoj). K domu náleží zděná a dřevěná kolna. Je napojen na el. energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn. RD je v neudržovaném technickém stavu, asi před 15 -ti lety provedena nová omítka. 1. PP – sklep se schodištěm. 1. NP – chodba se schodištěm a mezipodestou, kuchyně, pokoj, spíž, dílna, zádveří (u koupelny), koupelna, WC. Podkroví – pokoj, podstřešní prostor.</p>  <p>OP 650 m³, ZP 104 m², UP 114,0 m² (vč. sklepa), pozemek 600 m²</p>

Č.	Kupní cena	Popis
16.	<p style="text-align: center;">Žichlínek</p> <p>2 650 000 Kč</p>	<p>Rodinný dům je podsklepený, jednopodlažní (v půdorysu ve tvaru obdélníka), s obytným podkrovím. Garáž nacházející se jižně od RD je volně stojící. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, plyn. Odpadní vody jsou svedeny přes domovní ČOV na kanalizační sběrač. Dům byl pořízen jako novostavba v roce 1996. Je ve výborném technickém stavu. V RD se nachází jedna bytová jednotka velikosti 3+1. 1. PP – garáž s dílnou, chodba, sklad (technická místnost). 1. NP – zádveří, chodba se schodištěm, kuchyně s obývacím pokojem, WC, lodžie. Podkroví – chodba, 2 x pokoj, koupelna, WC, lodžie.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>OP 720 m³, ZP 90 m², UP 155,5 m², pozemek 920 m²</p>

8 VÝSLEDKY A VYHODNOCENÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ

V této kapitole jsou uvedeny výsledky jednotlivých způsobů ocenění, jedná se o: ocenění pozemků v jednotném funkčním celku podle vyhlášky a Naegeliho metodou, nákladový a porovnávací způsob podle vyhlášky, ocenění venkovních úprav, trvalých porostů a odhad tržní hodnoty metodou přímého porovnání. Veškeré výsledky vycházejí z výpočtů, které jsou uvedeny v přílohách této diplomové práce. Tyto výsledky jsou následně vyhodnoceny.

Tab. č. 8 – Rekapitulace zjištěných cen, zdroj: vlastní zpracování

	RD 1 Nekoř	RD 2 Lukavice	RD 3 Králíky	RD 4 + garáž Choceň	RD 5 Lanškroun
Obestavěný prostor [m ³]	760,86	431,64	735,16	737,75	736,43
Pozemky dle vyhlášky [Kč]	159 900	87 390	251 690	247 140	348 520
Pozemky dle Naegeliho [Kč]	263 640	193 830	554 600	275 900	401 600
Nákladový způsob [Kč]	1 555 490	1 860 160	2 810 060	1 649 100	2 133 940
Venkovní úpravy [Kč]	106 930	154 800	149 200	46 810	62 680
Trvalé porosty [Kč]	11 810	5 610	–	84 420	38 180
Porovnávací způsob dle vyhlášky [Kč]	1 232 940	1 002 410	1 350 530	1 219 030	1 093 420
Přímé porovnání [Kč]	1 568 900	1 569 700	1 774 800	1 751 100	1 948 800

Tabulka č. 8 zobrazuje přehled o zjištěných cenách pěti rodinných domů nacházejících se v lokalitě Orlických hor a Podorlicka. K samotnému ocenění bylo nejprve třeba vypočítat obestavěný prostor v souladu s oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb., který ani v jednom případě nepřesáhl 1 100 m³. Dle § 35 výše zmíněné vyhlášky se tyto rodinné domy mají ocenit porovnávacím způsobem. Pro potřeby této diplomové práce jsou rodinné domy oceněny i způsobem nákladovým, i přesto, že podmínku pro toto ocenění nesplňují. Z výpisů z katastru nemovitostí, které jsou uvedeny v příloze této práce u každého rodinného domu, je zřejmé, že ne všechny pozemky splňují definici jednotného funkčního celku. Při místním šetření byl zjištěn skutečný stav a při ocenění pozemků jsem vycházela z § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. Cenu venkovních úprav a trvalých porostů na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou jsem stanovila podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Ke stanovení tržních cen metodou přímého porovnání jsem využila vytvořené databáze z kapitoly 7, která obsahuje skutečné kupní ceny, ty jsou následně porovnávány a upravovány dalšími koeficienty. V tržní ceně je již cena pozemku zahrnuta.

Tab. č. 9 – Ceny zjištěné nákladovým způsobem v Kč, zdroj: vlastní zpracování

	Cena pozemků (vyhlášková)	Cena RD	Cena garáže	Cena venkovních úprav	Cena trvalých porostů	Celková cena
RD 1 Nekoř	159 900	1 555 490	–	106 930	11 810	1 834 130
RD 2 Lukavice	87 390	1 860 160	–	154 800	5 610	2 107 960
RD 3 Králíky	251 690	2 810 060	součást nem.	149 200	–	3 210 950
RD 4 Choceň	247 140	1 649 100	59 350	46 810	84 420	2 086 820
RD 5 Lanškroun	348 520	2 133 940	–	62 680	38 180	2 583 320

V tabulce č. 9 jsou zobrazeny ceny zjištěné nákladovým způsobem. K ceně pozemků stanovených dle cenového předpisu je připočtena cena rodinného domu, cena garáže pouze u RD 4, ostatní nemovitosti garáž nemají nebo je jejich součástí. Dále je ještě k této ceně připočtena cena venkovních úprav a trvalých porostů. Nejvyšší nákladová cena je u RD 3, který má obestavěný prostor přes 730 m³, zároveň má tato nemovitá věc nejmenší stáří a to 4 roky, opotřebení je tedy minimální, proto je cena nejvyšší. Nejnižší nákladová cena je u RD 1, tento rodinný dům je starý 61 let a má největší opotřebení přes 50 %. Na výslednou nákladovou cenu má tedy značný vliv stáří a opotřebení nemovité věci.

Tab. č. 10 – Ceny zjištěné porovnávacím způsobem dle vyhlášky v KČ, zdroj: vlastní zpracování

	Cena pozemků (vyhlášková)	Cena RD	Cena garáže	Cena trvalých porostů	Celková cena
RD 1 Nekoř	159 900	1 232 940	–	11 810	1 404 650
RD 2 Lukavice	87 390	1 002 410	–	5 610	1 095 410
RD 3 Králíky	251 690	1 350 530	součást nem.	–	1 602 220
RD 4 Choceň	247 140	1 157 740	61 290	84 420	1 550 590
RD 5 Lanškroun	348 520	1 093 420	–	38 180	1 480 120

V tabulce č. 10 jsou zobrazeny ceny zjištěné porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky. K ceně pozemků je připočtena cena rodinného domu, cena garáže pouze u RD 4, ostatní nemovitosti garáž nemají nebo je jejich součástí. Dále je ještě k této ceně připočtena cena trvalých porostů stanovená rovněž dle cenového předpisu. V ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem je cena venkovních úprav už zahrnuta. Z uvedených výsledků vidíme, že nejvyšší ceny bylo dosaženo opět u RD 3, který má nejvyšší index konstrukce a vybavení, a to i přes nepříznivou polohu téměř u státní hranice a tím pádem i nejnižšího indexu polohy. RD 2, který má obestavěný prostor nejmenší, má i nejnižší porovnávací cenu. Roli zde hraje i stáří, které se promítá do indexu konstrukce a vybavení. Čím vyšší je stáří, tím je tento index nižší a snižuje nám i konečnou cenu. Celkovou cenu ovlivňuje i ZC, která je stanovena podle toho, jestli se dům nachází na vesnici či ve městě. RD 1 a RD 2 jsou umístěny v obcích do 2 000 obyvatel a jejich ceny jsou nejnižší. Naopak RD 3, RD 4 a RD 5 se nacházejí ve městech a jejich ceny jsou díky tomu vyšší. Na výslednou porovnávací vyhláškovou cenu má tedy značný vliv obestavěný prostor, opotřebení a velikost obce.

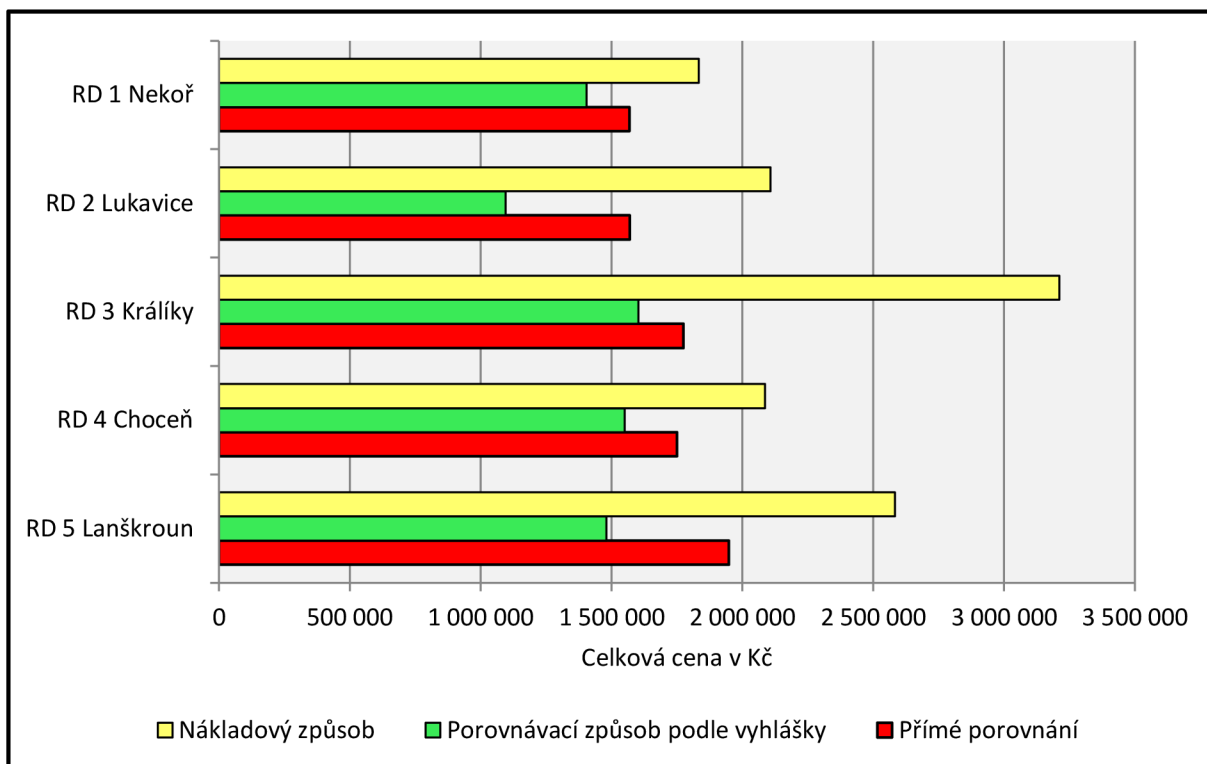
Tab. č. 11 – Ceny zjištěné přímým porovnáním v Kč, zdroj: vlastní zpracování

	Cena RD
RD 1 Nekoř	1 568 900
RD 2 Lukavice	1 569 700
RD 3 Králíky	1 774 800
RD 4 Choceň	1 751 100
RD 5 Lanškroun	1 948 800

V tabulce č. 11 jsou zobrazeny tržní ceny zjištěné přímým porovnáním. Tento způsob se neřídí cenovými předpisy, ale jedná se o odhad hodnoty nemovité věci pomocí obecně uznávaných metod. V ceně je již zahrnuta cena rodinného domu včetně garáže, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků. Nejvyšší cenu má RD 5, který se nachází v Lanškrouně, tedy nejdále od státní hranice. RD 3, který je umístěn v Králíkách, i přesto, že se nachází nejbližší státní hranici, má druhou nejvyšší cenu. Zde je to způsobeno stářím, které je 4 roky a rodinný dům je ze všech oceňovaných domů nejmladší. Nejnížší tržní cena vyšla u RD 1, ten se nachází na malé vesnici a jeho stáří přesahuje 60 let. Na výslednou tržní cenu má tedy značný vliv nejen umístění na vesnici či ve městě, ale také stáří nemovité věci.

Tab. č. 12 – Srovnání cen dle jednotlivých způsobů v Kč, zdroj: vlastní zpracování

	Nákladový způsob	Porovnávací způsob podle vyhlášky	Přímé porovnání
RD 1 Nekoř	1 834 130	1 404 650	1 568 900
RD 2 Lukavice	2 107 960	1 095 410	1 569 700
RD 3 Králíky	3 210 950	1 602 220	1 774 800
RD 4 Choceň	2 086 820	1 550 590	1 751 100
RD 5 Lanškroun	2 583 320	1 480 120	1 948 800



Obr. č. 14 – Srovnání cen dle jednotlivých způsobů v Kč, zdroj: vlastní zpracování

Na obrázku č. 12 jsou zobrazeny celkové ceny jednotlivých způsobů ocenění. Z uvedených výsledků vyplývá, že obecně nejvyšší cenou je cena nákladová. Ty byla nejvyšší u všech rodinných domů. Nejnižší ceny u všech oceňovaných rodinných domů bylo vždy dosaženo u porovnávacího způsobu podle oceňovací vyhlášky. Ceny stanovené metodou přímého porovnání se pohybují mezi cenou nákladovou a cenou dosaženou porovnávacím způsobem. Jelikož obestavěné prostory všech oceňovaných rodinných domů nepřekračují 1 100 m³, touto metodou by neměly být oceněny. Vhodné je tedy srovnání porovnávacího způsobu podle vyhlášky a přímého porovnání. V současné době je snaha, aby se ceny vyhláškové co nejvíce přiblížili cenám tržním. Jak můžeme vidět z výsledků, ceny stanovené přímým porovnáním odrážející reálný trh jsou v průměru o 17 % vyšší než vyhláškové. Do výsledných cen se projevují i ceny pozemků, venkovních úprav a trvalých travních porostů, které jsou u každého domu jiné, což výsledky do jisté míry zkresluje. Pro přesnější vyhodnocení jsou v následující kapitole porovnány jednotkové ceny za m³ obestavěného prostoru.

9 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN OCEŇOVANÝCH RD

Protože oceňované rodinné domy mají rozdílný obestavěný prostor, je v této kapitole uvedeno porovnání jednotkových cen za 1 m³. Aby bylo vyhodnocení co nejpřesnější, je vhodné nejprve zjistit podíl venkovních úprav v nákladové metodě, viz Tab. č. 13 a o tento podíl snížit cenu zjištěnou porovnávací metodou vyhláškovou a cenu zjištěnou přímým porovnáním viz Tab. č. 14. V přímém porovnání je zahrnuta i cena pozemku, proto je od této ceny ještě odečtena cena pozemků stanovená podle Naegeliho třídy polohy. Díky těmto úpravám nebude jednotková cena zkreslena.

Tab. č. 13 – Podíl venkovních úprav, zdroj: vlastní zpracování

	Nákladový způsob vč. venkovních úprav, bez pozemků	Venkovní úpravy nákladovým způsobem	Podíl venkovních úprav na nákladové ceně
	[Kč]	[Kč]	[%]
RD 1 Nekoř	1 662 420	106 930	6,43
RD 2 Lukavice	2 014 960	154 800	7,68
RD 3 Králíky	2 959 260	149 200	5,04
RD 4 Choceň	1 755 260	46 810	2,67
RD 5 Lanškroun	2 196 620	62 680	2,85

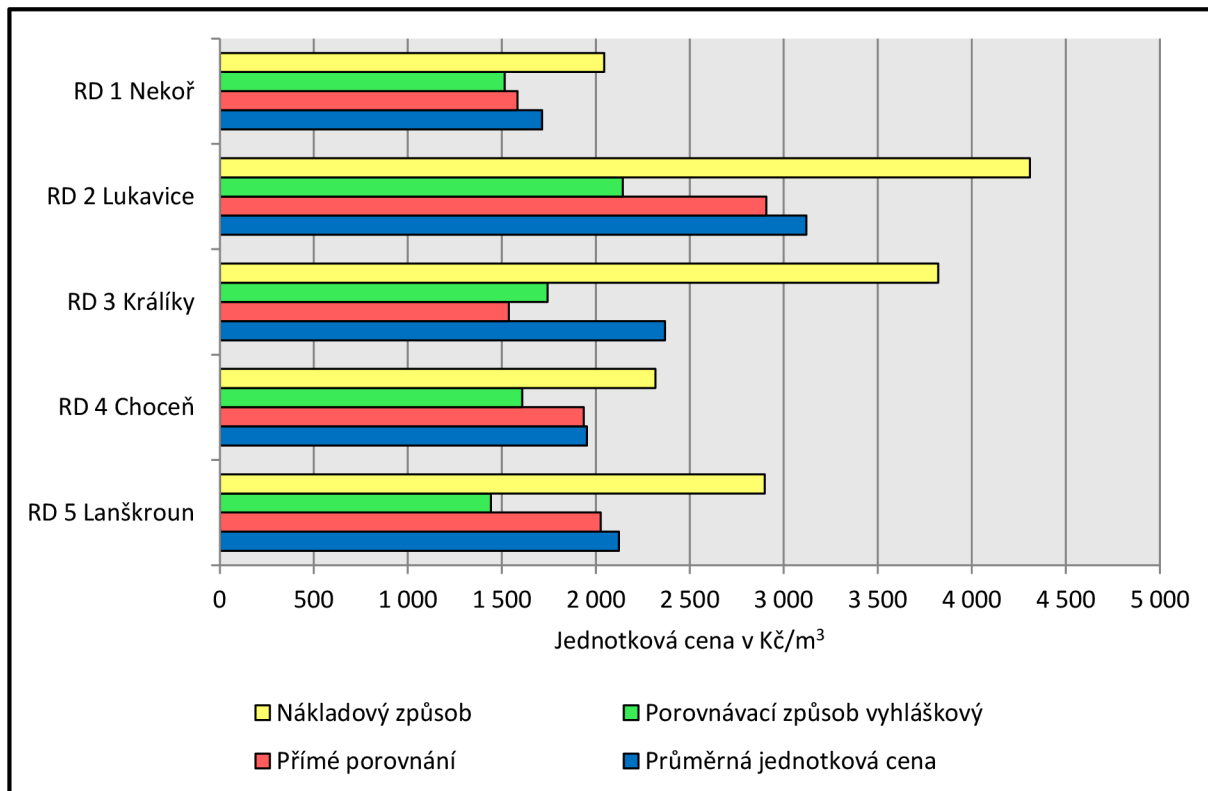
Tab. č. 14 – Upravené ceny pro stanovení jednotkových cen, zdroj: vlastní zpracování

	Porovnávací způsob vyhláškový bez venkovních úprav a pozemků	Cena pozemků dle Naegeliho	Metoda přímého porovnání bez venkovních úprav a pozemků
	[Kč]	[Kč]	[Kč]
RD 1 Nekoř	1 153 660	263 640	1 204 400
RD 2 Lukavice	925 430	193 830	1 255 300
RD 3 Králíky	1 282 460	554 600	1 130 800
RD 4 Choceň	1 186 480	275 900	1 428 400
RD 5 Lanškroun	1 062 260	401 600	1 491 700

Cenový podíl venkovních úprav je v rozmezí 2,67 – 7,68 % z ceny rodinného domu a nemá tedy podstatný vliv na cenu. Cenový podíl trvalých porostů činí v průměru 1,59 % a není tedy pro porovnání jednotkových cen uvažován. Po úpravě cen můžeme vyjádřit jednotkové ceny jednotlivých rodinných domů. V jednotkových cenách nejsou zahrnuté ceny venkovních úprav a pozemků.

Tab. č. 15 – Jednotkové ceny za 1 m³, zdroj: vlastní zpracování

	Obestavěný prostor	Nákladový způsob	Porovnávací způsob vyhláškový	Přímé porovnání	Průměrná jednotková cena
	[m ³]	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]
RD 1 Nekoř	760,86	2 044	1 516	1 583	1 714
RD 2 Lukavice	431,64	4 310	2 144	2 908	3 121
RD 3 Králíky	735,16	3 822	1 744	1 538	2 368
RD 4 Choceň	737,75	2 316	1 608	1 936	1 953
RD 5 Lanškroun	736,43	2 898	1 442	2 026	2 122



Obr. č. 15 – Grafické znázornění jednotkových cen rodinných domů, zdroj: vlastní zpracování

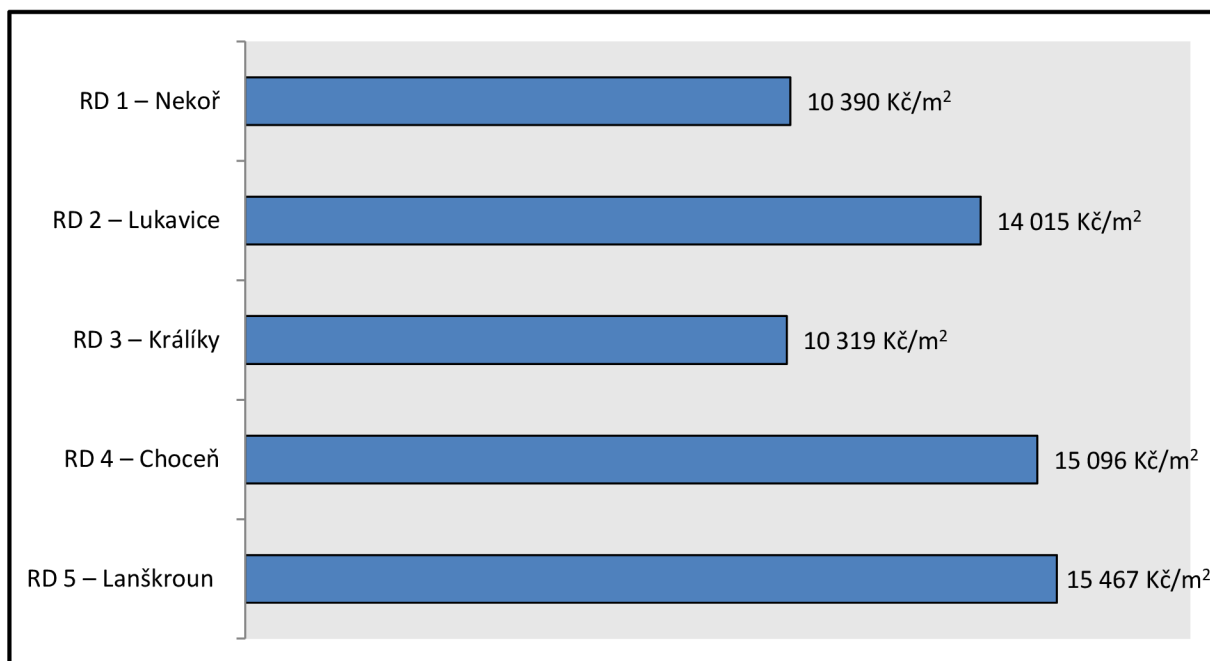
Z výše uvedené tabulky a jejího grafického znázornění vyplývá, že nejvyšší jednotkové ceny bylo dosaženo u RD 2 a RD 3, které mají zároveň nejvyšší nákladovou cenu. Nejnižších jednotkových cen z hlediska jednotlivých metod dosahuje u všech oceňovaných rodinných domů porovnávací způsob vyhláškový, kromě RD 3. U přímého porovnání jsou jednotkové ceny u RD 1 a RD 3 srovnatelné, kromě RD 3 jsou vyšší než u porovnávacího způsobu vyhláškového. Rozdíl jednotkových cen mezi těmito metodami je v průměru 20 %. Z tohoto rozdílu je vidět, že ceny vyhláškové jsou pořád na nízké úrovni a oceňovací vyhláška, i když je letos nová, na vývoj trhu stále nereflektuje. Nejvyšší průměrnou jednotkovou cenu 3 121 Kč/m³ má RD 2, je to dáno tím, že se jedná o novostavbu. RD 3 je sice o 8 let novější, zde ale hraje vliv, že se nachází blízko hranic a to má negativní vliv na cenu. Nejnižší jednotkovou cenu má RD 1, což je zapříčiněno především stářím a velkým opotřebením, tento rodinný dům se také nachází na vesnici.

10 POSOUZENÍ VLIVU VZDÁLENOSTI OD STÁTNÍ HRANICE NA OBVYKLOU CENU

Cílem této diplomové práce je posoudit, jaký vliv má vzdálenost od státní hranice na obvyklou cenu oceňovaných rodinných domů. Grafické znázornění vzdáleností je zobrazeno v kapitole 6, v této kapitole uvedu v Tab. č. 11 shrnutí. Podrobný výpočet tržních cen jednotlivých rodinných domů je uveden v přílohách. Vzdálenosti jednotlivých obcí od státní hranice byly měřeny vzdušnou čarou k nejbližšímu hraničnímu přechodu, jelikož pro posouzení je důležitá vzdálenost směrem do vnitrozemí nikoliv cesta po silnici.

Tab. č. 16 – Shrnutí údajů k obvyklé ceně, zdroj: vlastní zpracování

	RD 1 Nekoř	RD 2 Lukavice	RD 3 Králíky	RD 4 Choceň	RD 5 Lanškroun
Vzdálenost od státní hranice v km	8,5	12,3	3,6	21,6	31
Obvyklá cena v Kč	1 568 900	1 569 700	1 774 800	1 751 100	1 948 800
Užitná plocha v m²	151	112	172	116	126
Jednotková cena v Kč/m²	10 390	14 015	10 319	15 096	15 467
Stáří	61	12	4	58	74



Obr. č. 16 – Grafické znázornění jednotkové ceny, zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že nejbliže hranici se nachází středně velké město Králíky, nejdále od hranice s Polskem se nachází město Lanškroun. Při stanovení obvyklé ceny jednotlivých rodinných domů jsem použila 6 koeficientů a jedním z nich byla poloha v oceňované lokalitě Orlických hor a Podorlicka vztažená právě ke vzdálenosti od státní hranice. Ve všech výpočtech mají Králíky koeficient nejnižší 0,80 a postupně s rostoucí vzdáleností je tento koeficient u ostatních nemovitostí vyšší. Pro volbu výše koeficientů jsem si zvolila rozpětí 0,80 – 1,20, které je v odhadcovské praxi běžné. Dále jsem hodnotila velikost stavby a to z pohledu užitné plochy, ta má větší vypovídací schopnost než obestavěný prostor.

Abych mohla co nejpřesněji vyhodnotit cíl této diplomové práce, vyjádřila jsem si jednotkové ceny na 1 m² užitné plochy a tím jsem eliminovala rozdílnou velikost rodinných domů. Tyto ceny jsou pro lepší názornost vyjádřeny v grafu, viz Obr. č. 16. Nejnižší jednotkovou cenu 10 319 Kč/m² má RD 3, který se nachází v Králíkách, tedy nejbliže hranic a nejvyšší jednotkovou cenu 15 467 Kč/m² užitné plochy má RD 5, který se nachází v Lanškrouně, z oceňovaných domů je umístěn nejdále od hranice. Rozdíl mezi těmito jednotkovými cenami činí necelých 50 %.

I když na první pohled rozdíly mezi obvyklými cenami nejsou nijak veliké, je třeba si uvědomit, že velkou roli zde hraje kromě užitné plochy i stáří, které je u oceňovaných RD rozdílné. RD 3 v Králíkách, který má nejnižší jednotkovou cenu je novostavba stará pouhé 4 roky, naopak RD 4 a RD 5 jejichž stáří je v průměru 66 let mají jednotkové ceny nejvyšší. Pokud bychom ještě zohlednily stáří nemovitých věcí, byl by zde vliv polohy na obvyklou cenu mnohem více znát. Pro obecnější a přesnější vyhodnocení by bylo třeba vybrat stejně staré nemovité věci a ve větším počtu. Na základě zjištěných výsledků tedy můžu konstatovat, že obvyklá cena rodinných domů v lokalitě Orlických hor a Podorlicka je vzdáleností od státní hranice výrazně ovlivněna, čím blíže hranici se rodinný dům nachází, tím je jeho cena nižší.

11 VLIV NEZAMĚSTNANOSTI NA ADMINISTRATIVNÍ CENU NEMOVITÉ VĚCI

Dílčím cílem této diplomové práce je zjistit, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje aspekt „zaměstnanosti“. Administrativní cena je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tento pojem jsem již definovala v první kapitole této práce. Co se týká vybraného aspektu zaměstnanosti respektive nezaměstnanosti, jsou v současnosti k dispozici dva ukazatele. Jeden ukazatel je založený na počtu registrovaných uchazečů o zaměstnání Ministerstva práce a sociálních věcí (označujeme jako MPSV), druhý vychází ze statistického šetření Českého statistického úřadu (označujeme jako ČSÚ) v domácnostech. Tyto dvě instituce spolu při vyhodnocování údajů spolupracují. Každý ukazatel má rozdílné účely. Údaj MPSV, podíl nezaměstnaných osob, je ukazatel zaměřený hlavně regionálně a má sociální význam. Ukazatel ČSÚ, obecná míra nezaměstnanosti, je spíše ekonomický ukazatel, který je vhodný např. pro investory, kteří rozmýšlejí, zda v daném kraji otevřít nový provoz. Pro ně vysoká míra nezaměstnanosti znamená volnou pracovní sílu, kterou mohou najmout.

Podíl nezaměstnaných osob, který zveřejňuje MPSV, představuje počet nezaměstnaných registrovaných na úřadu práce vydělený počtem všech lidí ve věku 15–64 let, kteří žijí na daném území. ČSÚ každý měsíc zveřejňuje vlastní ukazatel – tzv. obecnou míru nezaměstnanosti. Vypočítává ho dle metodiky Mezinárodní organizace práce na základě vlastního šetření prováděného v domácnostech. Ukazatel vyjadřuje podíl počtu nezaměstnaných na celkovém součtu zaměstnaných a nezaměstnaných osob. Právě statistické šetření umožňuje vedle nezaměstnaných, kteří si aktivně hledají práci, podchytit i velkou skupinu lidí bez práce, kteří si práci vůbec nehledají, neboť často nevěří, že by ji mohly nalézt.

Znak nezaměstnanost je při stanovení administrativní ceny součástí Indexu polohy I_p , který se určí podle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. U tohoto znaku se hodnotí nezaměstnanost obce, ve které se nemovitá věc nachází, vůči průměru v kraji. Rozpětí mezi jednotlivými pásmy činí u rezidenčních staveb v obcích do 2 000 obyvatel hodnota 0,04, v ostatních obcích nad 2 000 obyvatel hodnota 0,02. Pro vyhodnocení budu pracovat s administrativní cenou stanovenou porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Budu tedy posuzovat, jak se změní tato cena při změně znaku nezaměstnanosti u mých pěti oceňovaných RD. Pro zjištění míry nezaměstnanosti využiji údajů od MPSV. Všech pět rodinných domů, které jsem v této práci oceňovala, se nachází v Pardubickém kraji. Dle níže

uvedené tabulky podíl nezaměstnaných osob za loňský rok 2013 pro Pardubický kraj činil 7,04 %.

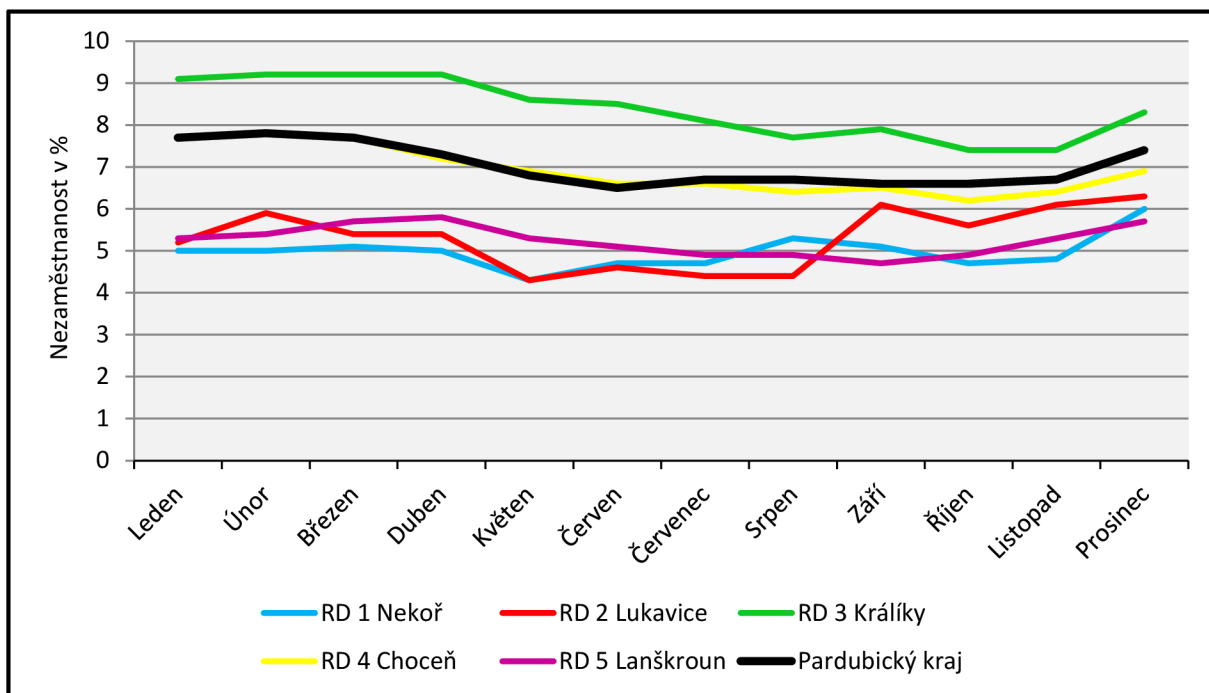
Tab. č. 17 – Podíl nezaměstnaných na obyvatelstvu v Pardubickém kraji za rok 2013 v % [19]

Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen
7,70	7,80	7,70	7,30	6,80	6,50
Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
6,70	6,70	6,60	6,60	6,70	7,40
Průměr za celý rok:					7,04

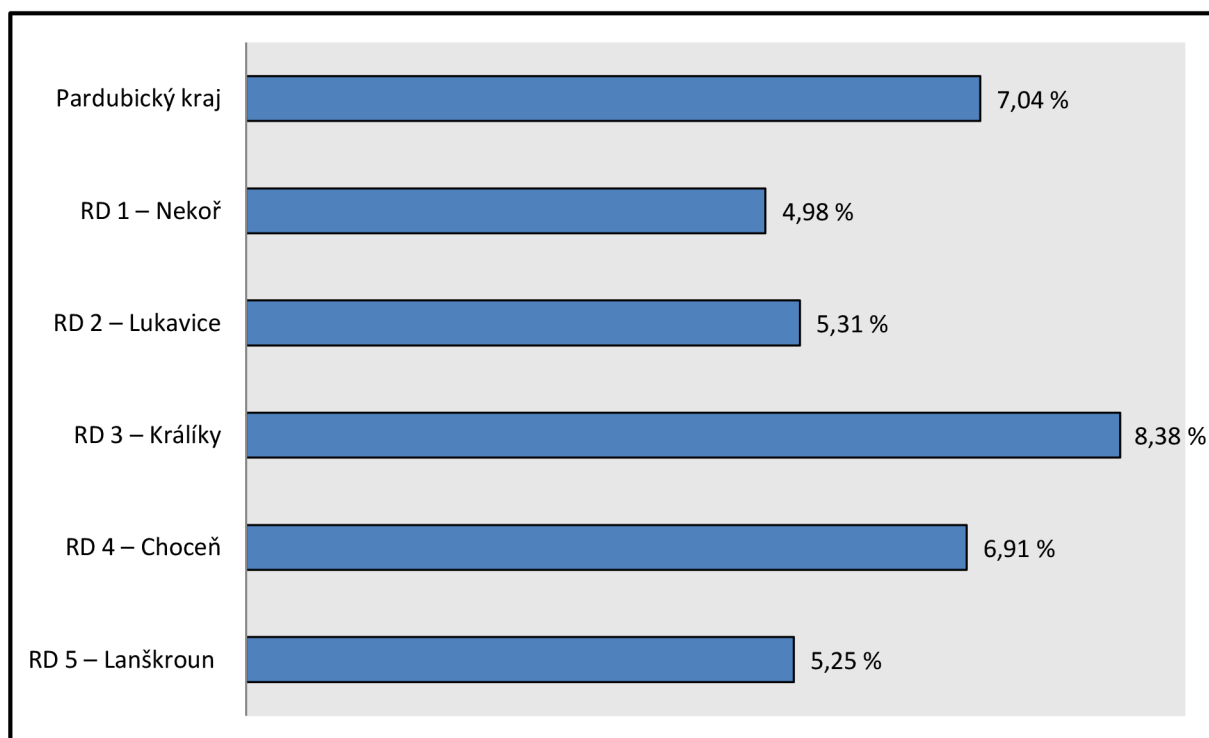
Údaje o nezaměstnanosti jednotlivých obcí se mi získávaly těžko. V současné době je k dispozici mnoho údajů z trhu práce týkajících se okresů, krajů a celé ČR. Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska v jednotlivých obcích jsou na webu MPSV k dispozici naposledy z roku 2011. Jelikož se trh práce neustále mění a vyvíjí, oslovila jsem Úřady práce, ke kterým příslušné obce spadají, aby mi sdělily aktuálnější informace. Níže jsou uvedeny zjištěné údaje.

Tab. č. 18 – Míra nezaměstnanosti v jednotlivých obcích za rok 2013 v % [19]

	RD 1 Nekoř	RD 2 Lukavice	RD 3 Králíky	RD 4 Choceň	RD 5 Lanškroun	Pardubický kraj
Leden	5,00	5,20	9,10	7,70	5,30	7,70
Únor	5,00	5,90	9,20	7,80	5,40	7,80
Březen	5,10	5,40	9,20	7,70	5,70	7,70
Duben	5,00	5,40	9,20	7,20	5,80	7,30
Květen	4,30	4,30	8,60	6,90	5,30	6,80
Červen	4,70	4,60	8,50	6,60	5,10	6,50
Červenec	4,70	4,40	8,10	6,60	4,90	6,70
Srpen	5,30	4,40	7,70	6,40	4,90	6,70
Září	5,10	6,10	7,90	6,50	4,70	6,60
Říjen	4,70	5,60	7,40	6,20	4,90	6,60
Listopad	4,80	6,10	7,40	6,40	5,30	6,70
Prosinec	6,00	6,30	8,30	6,90	5,70	7,40
Průměr za rok	4,98	5,31	8,38	6,91	5,25	7,04



Obr. č. 18 – Míra nezaměstnanosti v jednotlivých obcích za rok 2013 v % [19]



Obr. č. 17 – Průměr nezaměstnanosti za rok 2013, zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu je vidět, že obce Nekoř, Lukavice a Lanškroun se pohybují pod průměrem Pardubického kraje. Město Choceň má průměrnou nezaměstnanost a město Králíky, které se nachází nejbližší státní hranici, má nezaměstnanost vyšší než je průměr v kraji. Na následující tabulce je vidět, jakým podílem se na ceně administrativní určené porovnávacím způsobem podílí znak nezaměstnanost.

Tab. č. 19 – Administrativní ceny v Kč při různé míře nezaměstnanosti, zdroj: vlastní zpracování

	RD 1 Nekoř	RD 2 Lukavice	RD 3 Králíky	RD 4 Choceň	RD 5 Lanškroun
Vyšší než je průměr v kraji	1 134 790	923 380	1 350 530	1 195 360	1 050 110
Průměrná nezaměstnanost	1 183 870	962 900	1 387 030	1 219 030	1 071 770
Nižší než je průměr v kraji	1 232 940	1 002 410	1 423 530	1 242 700	1 093 420
Rozdíl mezi vyšší a nižší nezaměstnaností v Kč	98 150	79 030	73 000	47 340	43 310
Podíl z ceny v %	8,29	8,21	5,26	3,88	4,04

Na celkové administrativní ceně se znak nezaměstnanost podílí v obcích do 2 000 obyvatel v rozmezí 8,21 – 8,29 % a v obcích nad 2 000 obyvatel v rozmezí 3,88 – 5,26 %. Pokud je v obci nízká nezaměstnanost, znamená to, že je tam více pracovních možností, lokalita je pro kupující atraktivní a cena nemovitostí roste. V případě vyšší nezaměstnanosti cena klesá, protože lokality, kde nejsou pracovní příležitosti, nejsou pro kupující zajímavé. Rozdíl mezi vyšší a nižší nezaměstnaností vyjádřený v Kč je maximálně v řádech desítek tisíc korun. Na základě zjištěných výsledků mohu konstatovat, že znak nezaměstnanost ovlivňuje administrativní cenu u menších obcí do 2 000 obyvatel, u větších obcí a měst nad 2 000 obyvatel nemá na cenu administrativní výrazný vliv.

ZÁVĚR

Teoretická část diplomové práce byla zaměřena zejména na problematiku a vysvětlení pojmů potřebných k oceňování nemovitých věcí a způsobů jejich oceňování. Tyto uvedené informace byly použity v navazující praktické části.

Praktická část se zabývala situací na trhu s nemovitými věcmi v příhraničí s Polskem v lokalitě Orlických hor a Podorlicka, popisem oceňovaných lokalit a rodinných domů. Pro získání celkových cen rodinných domů bylo nejprve nezbytné ocenit pozemky nacházející se přímo pod rodinnými domy, tak i ty, které k domům náleží a nacházejí se s nimi v jednotném funkčním celku. To bylo provedeno podle cenového předpisu a podle Naegeliho metody třídy polohy ze získaných údajů uvedených v přílohách této práce. Následně byly oceněny samotné rodinné domy a jejich příslušenství pomocí tří způsobů – nákladového a porovnávacího způsobu vyhláškového a přímého porovnání. Dále bylo také nutné provést výpočet venkovních úprav a trvalých porostů příslušících k rodinným domům.

Ze zjištěných cen získaných již uvedenými způsoby byla provedena celková rekapitulace. Nejvyšších cen dosahovala metoda nákladová, která byla použita pouze k porovnání s jednotlivými metodami. Touto metodou by rodinné domy, u kterých obestavěný prostor nepřekračuje $1\,100\text{ m}^3$, neměly být oceněny. V současné době je snaha, aby se porovnávací způsob vyhláškový rovnal přímému porovnání tedy tržní ceně. Výsledky této diplomové práce ukazují, že ceny stanovené přímým porovnáním odrážející reálný trh jsou v průměru o 17 % vyšší než vyhláškové. Což potvrzuje i porovnání jednotkových cen. Je tedy vidět, že vyhláškové ceny jsou pořád na nízké úrovni a ani nová vyhláška se ještě tržním cenám nevyrovnala.

Důležitým faktorem při oceňování nemovitých věcí je poloha. U nákladové a porovnávací metody vyhláškové i u ocenění pozemků se počítá s indexem polohy, kde je hodnocen znak poloha pozemku v obci. Maximální snížení je u rezidenčních staveb v obcích nad 2 000 obyvatel možné o 20 %, což je dle mého názoru nedostačující. Ve skutečnosti je rozdíl v ceně, zda je pozemek umístěn na samotě či v centru, mnohonásobně vyšší.

Cílem této diplomové práce bylo posoudit, jaký vliv má vzdálenost od státní hranice na obvyklou cenu oceňovaných rodinných domů. Obvyklá cena byla stanovena na základě vytvořené databáze ze skutečně realizovaných kupních cen a jedním z koeficientů bylo zohlednění vzdálenosti od státní hranice. Aby bylo vyhodnocení co nejpřesnější, vyjádřila jsem si jednotkové ceny na m^2 užitné plochy, abych eliminovala velikost rodinného domu.

Roli zde hrálo i stáří, které výsledky nepatrně zkreslilo. Z výsledků vyplývá, že obvyklá cena rodinných domů v lokalitě Orlických hor a Podorlicka je vzdáleností od státní hranice výrazně ovlivněna, čím blíže hranici se rodinný dům nachází, tím je jeho cena nižší.

Toto zjištění, které jsem provedla u vybraných rodinných domů, platí pro příhraničí s Polskem. Je nutno podotknout, že i když to nemám v této práci doložené, tak např. u hraničních lokalit s Německem či Rakouskem se trh s nemovitými věcmi chová jinak a pravděpodobně by zde vliv vzdálenosti od státní hranice na obvyklou cenu nebyl tak výrazně znát.

Dílčím cílem této diplomové práce bylo zjistit, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje aspekt „zaměstnanosti“. Znak nezaměstnanost je při stanovení administrativní ceny součástí indexu polohy. Pro zjištění míry nezaměstnanosti jsem využila údajů od Ministerstva práce a sociálních věcí. Dále jsem si vyjádřila ceny při nižší a vyšší nezaměstnanosti. Jejich podíl na porovnávací ceně vyhláškové byl v obcích do 2 000 obyvatel v rozmezí 8,21 – 8,29 % a v obcích nad 2 000 obyvatel v rozmezí 3,88 – 5,26 %. Nezaměstnanost ovlivňuje administrativní cenu u menších obcí do 2 000 obyvatel, u větších obcí a měst nad 2 000 obyvatel nemá na cenu administrativní výrazný vliv.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] DÖRFL, Luboš. *Soudní znalectví, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 147 s. ISBN 978-80-01-04307-3.
- [3] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.

Právní předpisy

- [4] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (platný do 31. 12. 2013)
- [5] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

- [12] *Portály turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko* www.orlickehory-cz.info/ [online], 2013 [cit. 2013-11-17]. Dostupné z: <<http://www.mojeorlickehory.cz/popis/>>.

- [13] *Města, obce a vesnice v ČR* www.obce-mesta.info/ [online], 2013 [cit. 2013-11-17]. Dostupné z: <<http://www.obce-mesta.info/obec.php?id=Nekor-580686>>.
- [14] *Google* [vyhledávač]. Google Inc., 2013 [cit. 17. 11. 2013]. Dostupné na <<https://maps.google.cz>>.
- [15] *Města, obce a vesnice v ČR* www.obce-mesta.info/ [online], 2013 [cit. 2013-11-17]. Dostupné z: <<http://www.obce-mesta.info/obec.php?id=Lukavice-580627>>.
- [16] *Města, obce a vesnice v ČR* www.obce-mesta.info/ [online], 2013 [cit. 2013-11-17]. Dostupné z: <<http://www.obce-mesta.info/obec.php?id=Kraliky-580481>>.
- [17] *Města, obce a vesnice v ČR* www.obce-mesta.info/ [online], 2013 [cit. 2013-11-17]. Dostupné z: <<http://www.obce-mesta.info/obec.php?id=Chocen-580350>>.
- [18] *Město Lanškroun* www.lanskroun.eu/ [online], 2013 [cit. 2013-11-17]. Dostupné z: <<http://www.lanskroun.eu/cz/mesto/o-meste-lanskroun>>.
- [19] *Ministerstvo práce a sociálních věcí* www.mpsv.cz/cs/ [online], 2014 [cit. 2014-1-30]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/pak/nezamestananost_v_cislech>.

SEZNAM ZKRATEK

ZP	zastavěná plocha
PP	podlahová plocha
OP	obestavěný prostor
KN	katastr nemovitostí
RD	rodinný dům
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
C	cena
THU	technicko-hospodářské ukazatele
CMSP	cenová mapa stavebních pozemků
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
ČSÚ	Český statistický úřad
ČR	Česká republika
ZTI	zdravotně technické instalace
UP	užitná plocha
SÚ	stavební úpravy
ČOV	čistírna odpadních vod
HUP	hlavní uzávěr plynu
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
Kč	Koruna česká
PVC	polyvinylchlorid
kk	kuchyňský kout
TUV	teplá užitková voda

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Poloha Orlických hor a Podorlicka.....	39
Obr. č. 2 – Hranice oceňované lokality	40
Obr. č. 3 – Obec Nekoř [14]	41
Obr. č. 4 – Obec Lukavice [14]	41
Obr. č. 5 – Město Králíky [14]	42
Obr. č. 6 – Město Choceň [14]	43
Obr. č. 7 – Město Lanškroun [14]	44
Obr. č. 8 – Vzdálenosti jednotlivých objektů od státní hranice.....	45
Obr. č. 9 – RD 1.....	47
Obr. č. 10 – RD 2.....	49
Obr. č. 11 – RD 3	50
Obr. č. 12 – RD 4.....	52
Obr. č. 13 – RD 5	54
Obr. č. 14 – Srovnání cen dle jednotlivých způsobů v Kč	68
Obr. č. 15 – Grafické znázornění jednotkových cen rodinných domů	70
Obr. č. 16 – Grafické znázornění jednotkové ceny	72
Obr. č. 18 – Průměr nezaměstnanosti za rok 2013	76
Obr. č. 17 – Míra nezaměstnanosti v jednotlivých obcích za rok 2013 v % [19]	76

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Naegeliho [1, s. 394]	25
Tab. č. 2 – Role jednotlivých metod tržního oceňování [2, s. 28]	31
Tab. č. 3 – Konstrukce a vybavení RD 1	46
Tab. č. 4 – Konstrukce a vybavení RD 2	48
Tab. č. 5 – Konstrukce a vybavení RD 3	50
Tab. č. 6 – Konstrukce a vybavení RD 4.....	52
Tab. č. 7 – Konstrukce a vybavení RD 5	54
Tab. č. 8 – Rekapitulace zjištěných cen.....	64
Tab. č. 9 – Ceny zjištěné nákladovým způsobem v Kč.....	65
Tab. č. 10 – Ceny zjištěné porovnávacím způsobem dle vyhlášky v Kč	66
Tab. č. 11 – Ceny zjištěné přímým porovnáním v Kč.....	67
Tab. č. 12 – Srovnání cen dle jednotlivých způsobů v Kč	67
Tab. č. 13 – Podíl venkovních úprav	69
Tab. č. 14 – Upravené ceny pro stanovení jednotkových cen	69
Tab. č. 15 – Jednotkové ceny za 1 m ³	70
Tab. č. 16 – Shrnutí údajů k obvyklé ceně	72
Tab. č. 17 – Podíl nezaměstnaných na obyvatelstvu v Pardubickém kraji za rok 2013 v % [19]	75
Tab. č. 18 – Míra nezaměstnanosti v jednotlivých obcích za rok 2013 v % [19]	75
Tab. č. 19 – Administrativní ceny v Kč při různé míře nezaměstnanosti.....	77

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – RD 1 Nekoř	86
Příloha č. 2 – RD 2 Lukavice	108
Příloha č. 3 – RD 3 Králíky	127
Příloha č. 4 – RD 4 Choceň + garáž	145
Příloha č. 5 – RD 5 Lanškroun	173