



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU LOKALITY A TECHNICKÉHO STAVU NA VÝŠI OBVYKLÉ CENY PŮVODNÍ ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI

ANALYSIS OF THE IMPACT SITE AND THE TECHNICAL CONDITION OF THE MARKET
VALUE OF THE ORIGINAL FARM

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. PAVLÍNA TOMKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Pavlína Tomková

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:

Analýza vlivu lokality a technického stavu na výši obvyklé ceny původní zemědělské usedlosti

v anglickém jazyce:

Impact analysis of the location and the technical condition on the market value of the original farmstead

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny pěti RD dle platného oceňovacího předpisu a orientační 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 technickém stavu a stáří.

Popis postupu při získávání podkladů pro výpočet opotřebení rodinných domů neznámého stáří.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna lokalitou a technickým stavem.

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. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání
diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 24. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Cílem diplomové práce s názvem „Analýza vlivu lokality a technického stavu na výši obvyklé ceny původní zemědělské usedlosti“ je posouzení do jaké míry se různá lokalita a technický stav promítne do jednotkových cen vybraných nemovitostí. Dalším úkolem bylo zjistit, jak odlišný je přístup k oceňování rodinných domů a oceňování původních zemědělských usedlostí. V praktické části je řešeno, jak postupovat při zjištění ceny nákladovým a porovnávacím způsobem dle platného oceňovacího předpisu č. 151/1997 Sb., včetně pozemků, které se stavbami tvoří jeden funkční celek. Zjištěn je také odhad tržní ceny metodou přímého porovnání, na základě vytvořené databáze nabídkových cen srovnatelných objektů. Pro účel této práce bylo vybráno pět nemovitostí, z nichž tři byly definovány jako původní zemědělské usedlosti a zbývající dvě jako rodinný dům. V závěru diplomové práce je provedeno srovnání jednotkových cen u jednotlivých metod a následně srovnání zjištěných cen v závislosti na lokalitě a technickém stavu.

Abstract

The main aim of my diploma thesis „The analysis of influence location and technical condition on the market value of the original farmstead“ is to judge how much are different location and technical condition projected to the unit price selected realities. Next task had to find the differences between valuation the family houses and valuation the original farmstead. The analytical part contains process for identificate price of the cost's and comparative method by valid valuation regulation no. 151/1997 Sb. including lands which are formed one functional unit. It also found estimate of market value by direkt comaparison's method based on database of bid prices of comparable objels. In this thesis are choosen five realities, free of these are defined as originál farmstead and two remaining are family houses. In the last part is carried comparison of unit price at single methods and comparison identificate price addicted on location and technical condition.

Klíčová slova

Rodinný dům, původní zemědělská usedlost, parcela, cena, nákladová metoda, databáze nemovitostí

Keywords

Family house, the original farmstead, land, value, cost's method, database of realities

Bibliografická citace

TOMKOVÁ, P. *Analýza vlivu lokality a technického stavu na výši obvyklé ceny původní zemědělské usedlosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav

soudního inženýrství, 2015 87 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí mé práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové za odbornou pomoc, cenné rady i připomínky, které mi pomohly se zpracováním mé práce. Dále bych také chtěla poděkovat majitelům oceňovaných nemovitostí, kteří mi umožnili přístup ke stavbám při místním šetření, a kteří mi poskytli potřebné informace, které měli k dispozici.

OBSAH

1	ÚVOD.....	12
2	PRÁVNÍ PŘEDPISY.....	13
2.1	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.....	13
2.2	Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška	14
2.3	Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....	14
3	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	14
3.1	Nemovitá věc.....	15
3.2	Stavba	15
3.2.1	<i>Rodinný dům</i>	16
3.2.2	<i>Vedlejší stavba</i>	16
3.2.3	<i>Zemědělská usedlost</i>	16
3.2.4	<i>Původní zemědělská usedlost</i>	17
3.3	Pozemek, parcela	17
3.3.1	<i>Pozemek</i>	17
3.3.2	<i>Parcela</i>	19
3.4	Cena, hodnota	19
3.4.1	<i>Cena</i>	20
3.4.2	<i>Hodnota</i>	21
3.5	Součást a příslušenství.....	21
3.5.1	<i>Součást věci</i>	21
3.5.2	<i>Příslušenství věci</i>	21
4	METODY OCEŇOVÁNÍ.....	22
4.1	Oceňování dle právních předpisů	22
4.1.1	<i>Nákladová metoda</i>	22
4.1.2	<i>Porovnávací metoda (podle oceňovací vyhlášky)</i>	24

4.1.3	Životnost staveb.....	25
4.1.4	Opotřebení.....	26
4.2	Tržní oceňování nemovitých věcí.....	27
4.2.1	Porovnávací metody.....	31
4.2.2	Nákladové metody.....	34
5	VYBRANÁ LOKALITA	35
5.1	Lomnice nad Lužnicí.....	35
5.1.1	Historie města.....	35
5.1.2	Demografické údaje.....	37
5.1.3	Technická vybavenost obce	37
5.2	Žernovice.....	38
5.2.1	Historie obce	38
5.2.2	Demografické údaje.....	38
5.2.3	Technická vybavenost obce	38
5.3	Bavorov	39
5.3.1	Historie města.....	39
5.3.2	Demografické údaje.....	40
5.3.3	Technická vybavenost obce	41
5.4	Vitějovice	41
5.4.1	Historie obce	41
5.4.2	Demografické údaje.....	42
5.4.3	Technická vybavenost obce	42
5.5	Husinec	44
5.5.1	Historie města.....	44
5.5.2	Demografické údaje.....	45
5.5.3	Technická vybavenost obce	45
6	OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI.....	46

6.1	Objekt č. 1	46
6.2	Objekt č. 2	48
6.3	Objekt č. 3	50
6.4	Objekt č. 4	52
6.5	Objekt č. 5	54
7	POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ JEDNOTLIVÝCH METOD	56
7.1	Ocenění nákladovou metodou	56
7.1.1	<i>Objekt č. 1 – Lomnice nad Lužnicí</i>	57
7.1.2	<i>Objekt č. 2 – Žernovice</i>	57
7.1.3	<i>Objekt č. 3 – Bavorov</i>	58
7.1.4	<i>Objekt č. 4 – Vitějovice</i>	59
7.1.5	<i>Objekt č. 5 – Husinec</i>	60
7.1.6	<i>Porovnání cen zjištěných nákladovým způsobem</i>	61
7.2	Porovnávací metoda dle vyhlášky	63
7.2.1	<i>Objekt č. 1 – Lomnice nad Lužnicí</i>	63
7.2.2	<i>Objekt č. 2 – Žernovice</i>	64
7.2.3	<i>Objekt č. 3 – Bavorov</i>	65
7.2.4	<i>Objekt č. 4 – Vitějovice</i>	66
7.2.5	<i>Objekt č. 5 – Husinec</i>	66
7.2.6	<i>Porovnání cen zjištěných porovnávací metodou</i>	67
7.3	Metoda přímého porovnání	70
7.3.1	<i>Ocenění rodinného domu v Lomnici nad Lužnicí</i>	71
7.3.2	<i>Ocenění původních zemědělských usedlostí</i>	72
7.3.3	<i>Ocenění rodinného domu Husinec</i>	75
7.3.4	<i>Srovnání zjištěných cen</i>	76
7.4	Závěrečné porovnání jednotkových cen	78
8	ZÁVĚR	81

Seznam použité literatury	83
Seznam obrázků.....	85
Seznam tabulek	86
Seznam grafů	87

1 ÚVOD

Tato diplomová práce s názvem „Analýza vlivu lokality a technického stavu na výši obvyklé ceny původní zemědělské usedlosti“ se zabývá oceněním a následným posouzením vybraných objektů, vyhodnocených jako původní zemědělská usedlost a rodinné domy. Vybrané domy se nachází v lokalitě jižních Čech, a to konkrétně v obcích Lomnice nad Lužnicí, Bavorov, Husinec, Žernovice a Vitějovice.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části se zabývám problematikou, která souvisí s oceňováním nemovitostí, a je rozdělena do 4 kapitol. V prvních dvou kapitolách jsou především uvedeny právní předpisy, které jsou pro účel práce potřebné a vymezení základních pojmů, na jejichž základě bylo provedeno ocenění. V dalších dvou kapitolách se zabývám jednotlivými metodami oceňování vymezených zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb. Také je zde přiblížena problematika tržního oceňování.

Praktická část je rozdělena na dvě části, v první části přibližuji vybrané lokality a jednotlivé nemovitosti. Druhá část je věnována především jednotlivým metodám oceňování, které byly použity pro zjištění cen objektů a řešení problémů, které se naskytly při oceňování jednotlivých domů. U každé kapitoly jsou vyhodnoceny dílčí výsledky a porovnány je mezi sebou.

2 PRÁVNÍ PŘEDPISY

V této práci bude pro stanovení základních pojmů a určení metod oceňování, které jsou nutné pro splnění cílů této diplomové práce, využito těchto právních předpisů:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb.,
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Dále pro stanovení příslušných definicí bude potřeba znění zákonů:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

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

Zákon o oceňování majetku je zaměřen spíše na teoretickou část oceňování, kde jsou vymezeny základní pojmy a způsoby oceňování, členění těchto pojmů a způsoby použití pro ocenění rodinných domů a původních zemědělských usedlostí. Přesné postupy a potřebné koeficienty jsou uvedeny v prováděcí vyhlášce tohoto zákona.

Přesné znění úpravy zákona o oceňování majetku je uvedeno v § 1:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. „[3]

Pro účel mé práce využiji z tohoto zákona především vysvětlení pojmů, jejich členění a způsoby oceňování.

2.2 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB., OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA

Tato vyhláška, která je prováděcí vyhláškou oceňovacího zákona, bude pro tuto práci z větší části klíčová. Na jejím základě v mé práci použiji dva způsoby ocenění vybraných nemovitostí. V této vyhlášce je stanoven přesný způsob použití metod ocenění s potřebnými koeficienty, které jsou uvedeny v jednotlivých přílohách. Výpočty jsou vypracovány podle přepracovaného vydání vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Předmět úpravy vyhlášky je uveden v § 1.

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ [5]

2.3 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

V tomto zákoně je důležitý způsob určení jednotlivých druhů cen. Pro účel mé práce je to především určení a definice ceny zjištěné.

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“ [7]

Dle § 2, odst. 1 se cena sjednává pro zboží, které je vymezeno názvem, jednotkou množství a kvalitativními, dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran. Dále může být zboží vymezeno číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis. Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo. [7]

3 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V této kapitole jsou charakterizovány pojmy související s danou problematikou a jsou používány v této diplomové práci.

3.1 NEMOVITÁ VĚC

Dříve užívaný název nemovitost byl od 1. ledna 2014 s platností nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ) změněn na pojem nemovitá věc.

Věc nemovitá je definována dle § 498, odstavce (1) NOZ jako:

„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.“ [1]

3.2 STAVBA

Definice pojmu stavba je uvedena ve stavebním zákoně. V zákoně o oceňování majetku je členění staveb, které rozhodne o způsobu ocenění jednotlivých druhů staveb.

Definice stavby dle § 2, odst. (3) stavebního zákona zní:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje výrobek plnící funkci stavby. Stavby, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [2]

Pro účely oceňování se stavby člení dle § 3 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, na:

„Stavby pozemní, kterými jsou

- 1. Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
- 2. Jednotky,*
- 3. Venkovní úpravy*
 - a) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
 - b) vodní nádrže a rybníky,*

c) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ [3]

Pro účely této práce je třeba vymezit i pojmy stavbě podřazené, jako jsou rodinný dům, vedlejší stavba a zemědělská usedlost.

3.2.1 Rodinný dům

Tento pojem je vymezen v prováděcí vyhlášce zákona o oceňování majetku v § 13 odst. (2):

„Jako rodinný dům se ocení stavby, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní a podkroví.“ [5]

3.2.2 Vedlejší stavba

Dle § 16 odst. (1) oceňovací vyhlášky:

„Jako vedlejší stavba se ocení stavby, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.“ [5]

3.2.3 Zemědělská usedlost

Dle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální vyhláška):

„Zemědělská usedlost je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod.“ [6]

3.2.4 Původní zemědělská usedlost

Jako původní zemědělská usedlost rozumíme objekt, který byl v minulosti využíván jako zemědělský komplex. Tímto komplexem se rozumí zejména obytná část zemědělské usedlosti, chlévy, stodoly a potom jednotlivé zemědělské pozemky. Obytná část, která náležela k původní zemědělské usedlosti souvisí s předmětem výroby. [21]

V současné době jsou tyto komplexy využívány jako rodinné domy, hospodářské části jsou předělány na obytné místnosti, nebo s částí stále využívány jako hospodářské stavení.

3.3 POZEMEK, PARCELA

3.3.1 Pozemek

Definice pozemku se nachází v katastrálním, stavebním a v oceňovacím zákoně. V katastrálním zákoně je pozemek spíše řešen obecně jako část zemského povrchu, na rozdíl od stavebního zákona, kde je vymezen jako stavební pozemek, který je určen k zastavění stavbou. K účelům ocenění je pak v zákoně o oceňování pozemek rozdělen podrobněji do podskupin.

Definice pozemku uvedený v katastrálním zákoně, § 2 odst. a):

„Pro účely tohoto zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle §19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [6]

Pro účely oceňování se pozemky člení dle § 9 zákona o oceňování majetku:

„a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále dělí na:

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. 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,

4. Evidované v katastru nemovitostí s právem stavby

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druhu pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořící součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely

oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) 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.“ [3]

Stavebním pozemkem je dle § 2 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona je:

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

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“ [2]

3.3.2 Parcela

Pojem parcela je podrobnější upřesnění pozemku a znění tohoto pojmu je v katastrálním zákoně v § 2, odst. b), c), d)

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

c) stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

d) pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou,“ [4]

3.4 CENA, HODNOTA

Při tržním oceňování je potřeba pojmy cena a hodnota rozlišovat. Velmi často se zaměňují, proto pro účel mé práce je nutné oba pojmy řádně rozeznat. Podle právních předpisů máme řadu druhů cen a hodnot.

Cena a hodnota věci dle NOZ § 492 odst. (1) a (2):

„(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“ [1]

3.4.1 Cena

Při oceňování se cena může brát jako částka požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží či službu.

Cena dle cenového předpisu § 1 odst. (2) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je:

„peněžní částka

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

b) Určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [7]

Cena zjištěná: cena zjištěná je v současnosti určována podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Jedná se o cenu vypočtenou dle uvedeného předpisu pomocí příslušných vzorců a koeficientů.

Cena pořizovací: Nejčastěji se cena pořizovací objevuje v účetních výkazech. Cenu pořizovací lze také nazývat jako cenu historickou a jedná se o cenu, za kterou by bylo možné danou věc pořídit v době jejího vzniku (pořízení, získání), u staveb je to zejména doba jejího vystavění. Definice ceny pořizovací dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 25 odst. (5):

„a) pořizovací cenou je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související,“ [8]

Cena reprodukční:dle § 25 odst. (5)

„b) reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje,“ [8]

Cena obvyklá: Cena obvyklá podle zákona o oceňování, § 2 odst. (1):

„(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cestou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění....“ [3]

Vyhláška 441/2013 Sb. dále rozeznává pojmy: základní cena (ZC) a základní cena upravená (ZCU).

Základní cenou uvedená vyhláška uvádí jednotkovou cenu stanovenou pro standardně vybavený objekt.

Základní cena upravená je pak cena základní, která se upravuje různými přírážkami, srážkami a koeficienty, které závisí na druhu, technickém stavu, vybavení objektu a lokalitě, ve které se objekt nachází.

3.4.2 Hodnota

Hodnota ve smyslu oceňování je částka, která je stanovena výpočtem, nebo-li stanovení hodnoty objektu.

3.5 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Součást a příslušenství věci jsou definovány v § 505 a 510 občanského zákoníku. Pro účel této práce je důležité tyto dva pojmy rozlišit.

3.5.1 Součást věci

Definice z občanského zákoníku podle § 505:

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [1]

Od vydání nového občanského zákoníku je nově součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, což znamená, že stavby zřízené na pozemku se stávají součástí tohoto pozemku. Toto se netýká staveb dočasných, včetně toho co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. [1]

3.5.2 Příslušenství věci

Příslušenství věci je podle znění občanského zákoníku věc nebo věci vedlejší, které náleží k věci hlavní. Obě věci mají stejného vlastníka a je-li účelem věci vedlejší, aby byla trvale užívána s věcí hlavní. Byla-li vedlejší věc od hlavní odloučena, nepřestává být příslušenstvím. [1]

Dle § 512

„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jejich stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“ [1]

4 METODY OCEŇOVÁNÍ

V této kapitole se budu věnovat metodám oceňování staveb a pozemků, které použiji v této práci.

Výběr metody závisí na požadovaném výsledku práce, či posudku a na druhu oceňované nemovité věci a zvláště na účelu posudku.

Pro účel této práce bude využito jak metod oceňování dle právních předpisů, tak i tržního oceňování.

4.1 OCEŇOVÁNÍ DLE PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Způsob ocenění je stanoven zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento zákon stanovuje oceňování nákladovým způsobem, výnosovým způsobem, porovnávacím způsobem, podle jmenovité hodnoty, podle účetní hodnoty, podle kurzové hodnoty a sjednanou cenou. Cena zjištěná tímto způsobem nemusí odpovídat hodnotě, která byla zjištěna tržním oceněním. Postup ocenění dle zákona č. 151/1994 Sb. je uveden v jeho prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., která byla novelizována vyhláškou č. 199/2014 Sb.

Pro účel práce je ke zjištění hodnoty stavby a pozemku vybrala metody nákladového a porovnávacího způsobu.

4.1.1 Nákladová metoda

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. [5]

Postup oceňování rodinných domů nákladovým způsobem je stanoven v § 13 oceňovací vyhlášky.

„Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, je-jichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce.“[5]

Podle úvodního odstavce § 13 nelze původní zemědělská usedlost neocenit nákladovým způsobem. Pro účely této práce a pro porovnání ocenění s rodinným domem, bude tento způsob použit i pro ocenění zemědělské usedlosti.

Vzorec pro zjištění ceny nákladovým způsobem je:

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

Kde:

ZCU... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC ... základní cena Kč za m³ obestavěného prostoru, které jsou uvedeny v příloze č. 11.

V této příloze jsou stavby rozděleny do kategorií podle typu svislé konstrukce, počtu podlaží a podsklepení,

K₄ ... koeficient vybavení stavby se stanoví podle vzorce:

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

V tomto vzorci jsou

1 a 0,54 konstanty,

nudává součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, které závisí na typu domu, chalupy nebo domku. Jedná se o stejnou kategorii, do které jsme objekt zařadili u zjištění základové ceny za m³. Je zde také nutno určit zda není objekt vybaven nadstandardně nebo podstandardně.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výpočet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K₄ se dále řeší.

- a) *“není-li ve výpočtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,*
- b) *je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),*

c) *Chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.*“[5]

K₅ ... koeficient polohový uvedený v příloze č. 20, kde jsou rozděleny názvy a skupiny měst, ke kterým jsou jednotlivé koeficienty přiděleny.

K_i ... koeficient změny cen staveb, které se člení podle kódů klasifikace CZ-CC vztahovaný k cenové úrovni roku 1994.“ [5]

Dále vyhláška stanovuje, v jakém případě se stavba oceňuje jako rodinný dům, viz výše uvedeno v kapitole 3.2.1. a podle § 13, odst. (4) stanoví:

„ Na obytnou část navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou s ní provozně nebo stavebně propojeny, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria stavby podle odstavce 2, se ocení podle § 13. Koeficient K₁ až K₄ se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.“
[5]

4.1.2 Porovnávací metoda (podle oceňovací vyhlášky)

Tento způsob vychází z metody porovnávání předmětu, v tomto případě stavby v pozemku s předměty, které mají stejné nebo obdobné parametry, jejichž ceny byly sjednané při prodeji.

Podrobněji se tímto způsobem zabývá § 35 oceňovací vyhlášky:

„(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 3, 6 a 7, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce“[5]

$$ZCU = ZC \times I_v$$

Kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC ... základní cena je určena stejným způsobem jako u předchozího způsobu.
Zařazením objektu do kategorie dle typu svislých konstrukcí, počtu podlaží a podsklepení.

I_v ... index konstrukce a vybavení se stanoví vzorcem:

$$I_v = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$$

Kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení, hodnotu i -tého znaku získáme začleněním nemovitosti podle její charakteristiky do kvalitativního pásma znaku. Tyto znaky jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 této vyhlášky.

Index vždy zaokrouhlíme na tři desetinná místa.[5]

„(3) V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.

(4) Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.

(5) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(6) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.“ [5]

4.1.3 Životnost staveb

Všeobecně při oceňování životností rozumíme dobu, po kterou je stavba v provozu. Tedy od vzniku stavby až po její zchátrání, na stavbě je přitom prováděna běžná údržba, není ponechána svému osudu. Životnost je udávána v rocích.

„Schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav.“ [10]

V literatuře nebo v právních předpisech jsou užívány i další pojmy:

- **Přepokládaná životnost** (jinak také celková přepokládaná životnost, technická životnost, doba trvání staveb, tyto pojmy jsou obsahově totožné s životností, udávané údaje o životnosti se v literatuře různí)
- **Zbytková životnost** (doba, která trvá od okamžiku, kdy je objekt oceňován, do jeho zchátrání, za předpokladu běžné údržby)
- **Objektivní životnost**
- **Ekonomická životnost** (bývá obvykle kratší než technická životnost, jedná se o dobu, po kterou je objekt schopen plnit svou hospodářskou funkci)

4.1.4 Opotřebení

Opotřebení stavby je dáno skutečností, že se stavba stárnutím a používáním časem znehodnotí. U každé takové stavby je třeba toto opotřebení odečíst. Je udáváno v procentech. Výpočet je možno provést lineární nebo analytickou metodou:

- **Lineární metoda**
 - Tato metoda předpokládá, že opotřebení roste přímoměrně, proto ho rovnoměrně rozložíme na celou životnost stavby.
 - Vypočte se:
$$Pr = \frac{100}{Z} = \frac{100}{S+T}$$
- Rovnice 1: Lineární opotřebení
- výše opotřebení může být max. 85 %, při vyšším musí být použita analytická nebo jiná metoda
- **Analytická metoda**
 - Analytická metoda umožňuje výpočet opotřebení pro každou konstrukci v závislosti na jejich stáří a předpokládané životnosti, tzn., že se lineární opotřebení vypočítá samostatně pro každou část. Výsledkem je vážený průměr, přičemž váha jsou zde cenové podíly jednotlivých konstrukcí.

- Vypočte se:

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} * 100 A_i \right)$$

Rovnice 2: Analytické opotřebení

- Analytickou metodu musíme použít vždy v následujících příkladech:
 - stavba byla nebo bude rekonstruována,
 - pokud je stavba v mimořádně dobrém či špatném stavu,
 - výpočet opotřebení lineární metodou vyšel větší jak 85 %,
 - jedná-li se o kulturní památku,
 - byla provedena nástavba, přístavba nebo vestavba,
 - je-li stavba poškozena vlivem živelné pohromy.

4.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tržní způsob oceňování je volnější, jedná se především o odborný odhad znalce. Proces tržního oceňování má tyto konkrétní kroky:

- Deskripce – do tohoto kroku patří ohledání stavby, místní šetření, získání všech potřebných podkladů (u zadaných posudků od soudu při sporu to mohou být například podklady od soudu a podklady získané od obou stran sporu) a tvoření databází.
- Analýza – analýza realitního trhu, výběr v databázích a následné zvolení výpočtového postupu.
- Vlastní výpočet ceny dle zvoleného výpočtového postupu a metod.
- Syntéza – v závěrečné fázi tržního ocenění se jedná o finální analýzu a určení ceny objektu, která právě vychází z odborného odhadu znalce.

Tržní oceňování je ovlivněno tržním prostředím. Účastníky tohoto prostředí jsou prodávající, kupující a stát, který garantuje vlastnictví a dbá na veřejné zájmy. Tržní prostředí je proměnlivé jak v prostoru, tak i v čase. Proto pro objektivní posouzení tržní ceny je potřeba si opatřit co největší počet různorodých informací a tyto informace vyhodnotit. Dále je třeba průběžně vytvářet databáze o vývoji cen různých typů nemovitých věcí na trhu, sledovat koupěschopnost obyvatelstva a neopomenout vliv lokality, která je nezbytnou a neoddělitelnou součástí nemovitosti.

Z výše uvedeného vyplývá, že součástí tržního oceňování by tedy měly být:

- Podrobné informace o nemovité věci (např. vlastnické údaje, včetně formy práv k nemovité věci náležejících), informace o stávajícím využití nemovité věci,
- informace o lokalitě,
- analýza rozvojových možností předmětné nemovité věci,
- analýza nejlepšího možného využití předmětné nemovité věci.[9]

Pro získání potřebných informací můžeme použít především následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí,
- výřez z katastrální mapy,
- jiné mapové podklady – kde se obec nachází, lokalita přímo v obci, letecký snímek obce,
- nabývací titul (darovací smlouva, kupní smlouva, dědictví,...),
- fotodokumentace,
- kolaudační rozhodnutí u novostaveb,
- vytvořené databáze.

Tržní hodnotu nemovité věci také určují vlastnická práva, např. když je odlišný vlastník stavby a pozemku, na kterém stavba stojí.

- Spoluvlastnictví nemovité věci,
- památkové chráněné objekty,
- ochranná pásma,
- zástavy,
- práva stavby a věcná břemena. [9]

Realitní trh je tvořen tzv. segmenty. Tyto segmenty lze dále dělit na menší více či méně homogenní celky, a to z mnoha různých hledisek. Nejčastější kritéria členění mohou být např.: typ nemovitých věcí, lokalita, možnosti využití, výše požadované ceny, apod.

Předpoklad pro vznik trhu pro určité segmenty je existence následujících hledisek:

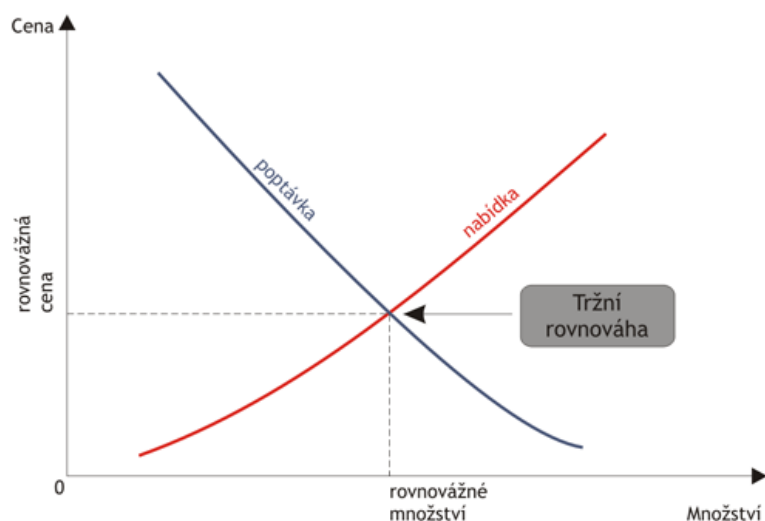
- Existence nabídky,
- věc musí mít užitnou hodnotu,
- věc musí být legálně převoditelná,
- existence poptávky.

„Nemovitě věci jsou věcmi dlouhodobějšího charakteru; cena za ně dosahovaná může být v jistých časových obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty.“ [9]

Základním vlivem, který působí ve volném tržním prostředí na ceny nemovitých věcí, je zákon nabídky a poptávky.

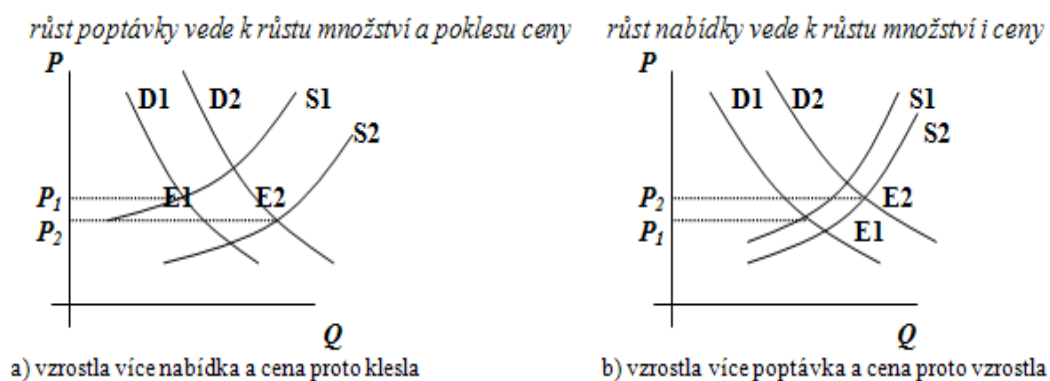
„Věc by měla mít cenu jen tehdy, když existuje poptávka; pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak věc nemá cenu (hodnotu), i když existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité prostředky.“ [9]

Na Obr. 1. Je znázorněn střet nabídky s poptávkou. Kde nabídka (P), v souvislosti s nemovitými věcmi, je dána počtem těchto věcí možných k prodeji za různé ceny, v daném segmentu a v aktuálním časovém období. Poptávka (D) je u nemovitostí ve vybraném segmentu, k nimž existuje ochota a schopnost je koupit za různé ceny v daném časovém období, tzv. koupěschopná poptávka. Střetem těchto dvou křivek dojde k tržní rovnováze (E), stavu, kde nabídková i poptávková cena je shodná.



Obrázek 1: Graf nabídky a poptávky [12]

V případě vysoké ceny na trhu budou poptávající vyhledávat nižší ceny a nabízející, kteří tyto ceny nesníží, neprodají. V tomto případě se bude na trhu vytvářet nadbytek. Proto dochází k následujícím posunům nabídky a poptávky.



Obrázek 2: Posun nabídky a poptávky na trhu [11]

U tržního oceňování máme tři hlavní přístupy:

- Porovnávací přístup, který se orientuje na současnost, jedná se o porovnání podobných objektů z aktuální nabídky na trhu, které jsou už oceněny, nebo jejich cena už byla realizována.
- Příjmový přístup je založen na principu budoucích příjmů, které budou plynout z dané nemovitosti.
- Nákladový přístup zohledňuje všechny vynaložené prostředky, které byly použity na pořízení nemovitosti (u stavby se jedná například o náklady na pořízení pozemku a náklady související se stavbou domu).

V této práci budu pro ocenění vybraných nemovitostí využívat porovnávací přístup. Oceňování příjmovým způsobem nelze provést, jelikož nelze sestavit dostatečnou databázi pronájmů podobných objektů.

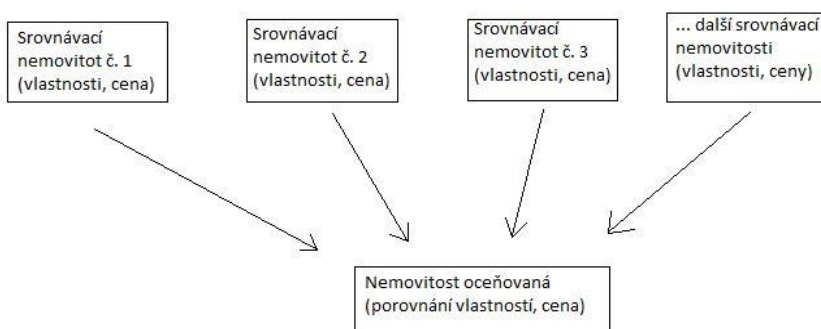
4.2.1 Porovnávací metody

Hodnota nemovité věci, kterou získáme porovnávací metodou, je výsledkem porovnání s nemovitostí, u které známe cenu a její parametry. Srovnávací nemovitost porovnááme na základě řady hledisek:

- Druhu a účelu věci,
- technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby,
- velikosti, využitelnosti, umístění a projevy okolí.[10]

Metoda přímého porovnání

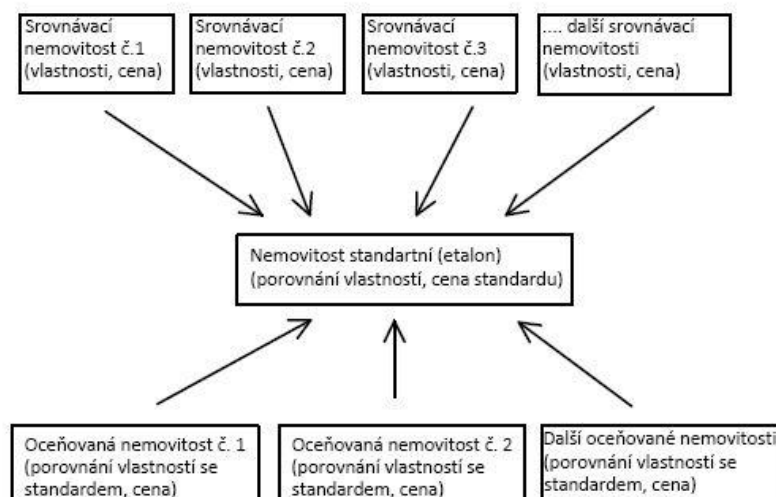
V této metodě jde o přímé srovnání oceňované nemovitosti s nemovitostí srovnávací, u které známe cenu a její parametry (obec, její vybavení, význam a infrastruktura, poloha nemovitosti v obci, účel užití stavby, její výměry, vybavenost, technický stav, rozsah,...).



Obrázek 3. Metoda přímého porovnání [10, s. 328]

Metoda nepřímého porovnání

Metoda, kde se oceňovaná nemovitost porovnává se standardním objektem, který má přesně definované vlastnosti a cenu. Tyto vlastnosti a cena jsou odvozeny na základě zpracované databáze nemovitostí.



Obrázek 4: Metoda nepřímého porovnání [10, s. 329]

Podklady pro cenové porovnání:

- Tržní ceny nemovitostí,
- realitní inzerce,
- cenové mapy pozemků,
- vlastní databáze.

Na základě podkladů znalec zpracovává databáze cen nemovitostí. Databáze nemovitostí je:

„Utríděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech (obec, poloha nemovitosti v obci, cena nemovitosti, její velikost, technický stav, výměry, způsob zjištění dat aj.)“ [10, s. 329]

K vyhodnocení databáze se užívá koeficient odlišnosti, který odpovídá jednomu volenému kritériu a jeho hodnota vyjadřuje vliv jedné vlastnosti na rozdíl ceny oproti jiné obdobné nemovitosti. Součinem jednotlivých koeficientů získáme index odlišnosti. Dílčí koeficienty by se většinou měly pohybovat okolo 1,00.

Protože do databáze jsou zahrnuty srovnatelné nemovitosti a nemáme kompletní informace o realitním trhu, jedná se o výběrové soubory. Snažíme se stanovit střední hodnotu, tedy aritmetický průměr zjištěných hodnot. Jako charakteristika rozptylu hodnot okolo průměru a pro přesnost souboru se používá směrodatná odchylka.

$$\sigma = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n}}$$

Rovnice 3. Směrodatná odchylka

Dalším krokem vyhodnocení databáze je vyloučení extrémů, a to na základě prvního dojmu. Například pokud v inzertním popisu najdeme zjevnou chybu nebo tam nejsou uvedeny úplné údaje, pro tento účel byly vytvořeny statistické testy. Jedná o Grubbsův test a Dean-Dixonův test.

Grubbsův test

„Grubbsův test slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě. Testuje nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Nejdříve musíme hodnoty v datovém souboru uspořádat dle velikosti; x_1 je minimální hodnota a x_n maximální hodnota.“ [10, s. 349]

Dean-Dixonův test

„Tento test je neparametrický, tj. neověřuje rozložení výběrového souboru. Hodnoty musíme nejprve uspořádat jako u předešlého testu podle velikosti. Pak pro minimální a maximální hodnotu určíme kritérium Q .“ [10, s. 350]

Další porovnávací metody:

- Porovnání pomocí indexu odlišnosti
 - Provádí se na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými nebo skutečně realizovanými cenami.
- Klimešova srovnávací metodika
 - Slouží pro zjištění obecné ceny nemovitosti, pro přepočítání ze zjištěné ceny slouží tzv. cenový koeficient

4.2.2 Nákladové metody

Výpočet ceny nemovitosti bez projektové dokumentace lze provést několika způsoby s využitím různých hledisek. Tyto způsoby ocenění sice nejsou dány řádným předpisem, ale v praxi se běžně používají. Nejčastějšími metodami pro zjištění nákladové ceny, nebo-li výchozí hodnoty stavby jsou:

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Metody agregovaných položek
- Propočtem ceny THU

Tyto metody v mé práci nebudu používat, proto není potřeba se tímto tématem zde netřeba zabývat, je zde zmíněna jen pro přehled metod.

5 VYBRANÁ LOKALITA

Jako oceňovaná lokalita byl vybrán Jihočeský kraj. Svou rozlohou je druhým největším krajem v ČR. Jeho rozloha činí 11 346 km² a celkový počet obyvatel v kraji je 709 022 lidí. Sídlem kraje je statutární město České Budějovice. Kraj tvoří 7 okresů – České Budějovice, Jindřichův Hradec, Prácheň, Strakonice, Písek, Český Krumlov a Tábor. Jádrem Jihočeského kraje tvoří Jihočeská kotlina, tedy Českobudějovická a Třeboňská pánev, které jsou položeny 400 m n. m. Třeboňskou pánev tvoří především rybníky. Na jihozápadě kotlinu obklopuje Šumava, dále pak výběžky Brd, Středočeská žulová vrchovina, Českomoravská vrchovina a Novohradské Hory. [13]



Obrázek 5: Znárodnění Jihočeského kraje [13]

Vybrané objekty k ocenění se přesněji nacházejí v obcích Lomnice nad Lužnicí, Bavorov, Husinec, Žernovice a Vitějovice. Jedná se o různě velká města a obce, která jsou různě rozptýlená po zvolené lokalitě a každé se nachází v jiném okrese. Původní zemědělské usedlosti se obecně spíše vyskytují v malých obcích či menších městech.

5.1 LOMNICE NAD LUŽNICÍ

5.1.1 Historie města

Město Lomnice nad Lužnicí vzniklo ve 13. století. Bylo založeno v malebné rybníční krajině z tržní osady při raně gotickém hradu. Původní hrad v současnosti připomíná už jen bývalá hradní kaple sv. Václava. Největší prosperitu město zažilo v době vlády Rožmberků a to především díky budování rozsáhlé rybníční soustavy v okolí. Město

je tedy doslova obklopeno ze všech stran rybníky. Název města je přesto „nad Lužnicí“, i když zmíněná řeka teče asi 2 až 2,5 km východně od Lomnice, tento přívlastek byl přidán koncem 18. století.



Obrázek 6: Lomnice nad Lužnicí [14]

Obec se vyvinula z tržní osady při raně gotickém hradu. Ten byl sídlem pánů z Lomnice, jedné z větví Vítkovců. V r. 1381 jej výměnou získal král Václav IV. a učinil z něj opěrný bod své moci proti zneprátenému Jindřichovi z Rožmberka. Za svého pobytu na zdejší hradě v r. 1382 povýšil panovník Lomnici na město, které smělo být ohrazeno hradbami, věžemi a příkopem. Jeho bezpečnost zajišťovaly i vodní toky, zčásti přirozené, zčásti umělé kanály, které obec obklopovaly ze tří stran. Po husitských válkách získali zdejší panství Rožmberkové, kteří dali hrad zbořit. Na jeho místě vzniklo během 16. stol. druhé městské náměstí trojúhelníkovitého tvaru, v jehož středu zůstal dochován jediný pozůstatek hradu – bývalá hradní kaple, dnes kostel sv. Václava.



Obrázek 7: Kostel sv. Václava[15]

V 16. století město prosperovalo, především díky vybudování rozsáhlé rybníční soustavy v jeho blízkém okolí. Z městských budov se nejlépe dochovala radnice na

náměstí, pozdně renesanční stavba s vysokou atikou a průčelní věží, pocházející z doby před r. 1604, barokně přestavěná v r. 1781. [15]

5.1.2 Demografické údaje

V Lomnici nad Lužnicí bylo k datu 1. 1. 2014 celkem 1 773 obyvatel. Podle zjištěných dat má počet obyvatel v obci spíše rostoucí tendenci. V níže uvedené tabulce je uvedena skladba obyvatelstva k datu 31. 12. 2013.

Tabulka 1: Počet obyvatel Lomnice nad Lužnicí [16]

Počet obyvatel					
	Počet obyv. k 31. 12. 2013	Počet obyvatel ve věku			
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let
Celkem	1773	272	1047	148	306
Muži	862	147	519	71	125
Ženy	911	125	528	77	181

Míra nezaměstnanosti pro rok 2013 činila celkem 6,34%. Počet uchazečů o práci byl 51, z toho 17 mužů a 34 žen.

5.1.3 Technická vybavenost obce

Lomnice nad Lužnicí leží 10 km od města Třeboň. Jedná se o oblíbenou turistickou oblast. Město má vlakovou zastávku, která leží na trati mezi Veselím nad Lužnicí a Českými Velenicemi. Dále je zde autobusová zastávka, která slouží jak pro dálkové linky, tak pro linky místního významu.

Nejvýznamnějším podílem na kultuře města je sportovní oddíl TJ TATRAN, který v obci zajišťuje sportovní vyžití. Nabízí podporu fotbalistům jakéhokoli věku, nohejbalu a nechal zřídit nový atletický okruh. Lomnice nad Lužnicí je obzvlášť v létě oblíbeným místem pro cyklisty, jelikož okolí Třeboňska je spíše rovinný terén.

Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, větší obchod s potravinami a spotřebním zbožím, základní a mateřská škola, ordinace praktického lékaře a zubní ordinace.

Velký podíl na zaměstnanosti má výrobní závod LD INVEST, výroba plastových a dřevěných oken. Dále pak Rybářství Třeboň, které zde mají největší sádky v republice. [15]

5.2 ŽERNOVICE

5.2.1 Historie obce

Žernovice jsou malá obec 4 km východně od Prachatic na okraji Šumavy. Jméno vesnice se v písemných pramenech objevuje poprvé už v roce 1334. Častější zmínky pocházejí až z konce 16. století. Obec náležela k Helfenburskému panství, později spadala do Libějovického panství. V roce 1990 pak vznikla samostatná obec Žernovice. [17]



Obrázek 8: Náves obce Žernovice [17]

5.2.2 Demografické údaje

Žernovice jsou velmi malá obec s počtem obyvatel 290 lidí. Obec se postupně rozrůstá, stále se zde přistavují nové stavby (převážně se jedná o rodinné domy), tím i narůstá počet obyvatel.

Tabulka 2: Počet obyvatel Žernovice [16]

Počet obyvatel					
	Počet obyv. k 31. 12. 2013	Počet obyvatel ve věku			
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let
Celkem	290	57	192	14	27
Muži	150	27	104	7	12
Ženy	140	30	88	7	15

Míra nezaměstnanosti je aktuálně 5,36%. Celkový počet uchazečů o práci je 6 osob.

5.2.3 Technická vybavenost obce

Protože se jedná o malou ves, nachází se zde pouze malý obchůdek, jedno restaurační zařízení a hasičská zbrojnice místního sboru dobrovolných hasičů.

Právě SDH Žernovice zde ve vsi přispívají k rozvoji, dali vystavět hřiště pro hokejbal, volejbal a dále také dětské hřiště.

Hospodářskou činnost zde zastupuje převážně zemědělský a lesnický průmysl.

Školní a zdravotnické zařízení jsou pro obec zřízeny v nedalekém městě Prachatice. Spojení s většími městy je zajištěna linkovou dopravou, tak i dálkovými autobusy.

5.3 BAVOROV

Město Bavorov leží při toku řeky Blanice v Bavorovské pahorkatině v okrese Strakonice.

5.3.1 Historie města

Přesné datum založení města není známo, první zmínka pochází z r. 1228. Na vzniku města se podílel rod Bavorů ze Strakonice, nejvíce si osadu oblíbil Jan Bavor III. z Bavorova, který nechal vyměřit čtvercové tržiště (dnes se na tomto místě nachází náměstí).



Obrázek 9: Bavorovské náměstí [16]

Roky 1351 převzali nad bavorovským panstvím držbu bratři Rožmberkové, kteří nechali vystavět hrad Helfenburk na vrcholu Malošín nedaleko Bavorova. Až do roku 1390, kdy zemřel poslední z bratrů, se Rožmberkové starali o rozvoj města, založili špitál, školu, započali s pracemi na novém farním kostele.

V roce 1381 udělili Rožmberkové Bavorovu právo pečetění voskem, občané získali veškerá práva, svobodu, omilostnění a zvyklostí, také dali Bavorovu svůj erb – červenou

růži ve stříbrném poli. Po smrti posledního z bratrů Rožmberkové o Bavorov neměli zájem, tak se dostal do vlastnictví různých pánů jiných honosných sídel.

Během historie města prošel Bavorov vlastnictvím významných rodů, jako jsou Eggenberkové a Schwanzenberkové. Do života bavorských občanů krutě zasáhla 1. i 2. světová válka. V roce 1945 bylo město obsazeno americkou armádou. V poválečném období dochází k rozvoji zemědělské i průmyslové oblasti. V roce 1991 je Bavorov přijat za člena Svazu měst a obcí a v roce 2000 se rozhodnutím Poslanecké sněmovny opět stává městem [18].



Obrázek 10: Kostel Nanebevzetí Panny Marie v Bavorově [18]

5.3.2 Demografické údaje

Ve městě Bavorov v současné době žije 1 578 obyvatel. V počtu je zahrnuto i obyvatelstvo přilehlých osad.

Tabulka 3: Počet obyvatel Bavorov [16]

Počet obyvatel					
	Počet obyv. k 31. 12. 2013	Počet obyvatel ve věku			
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let
Celkem	1578	251	934	120	273
Muži	787	123	496	62	106
Ženy	791	128	438	58	167

Míra nezaměstnanosti se v této oblasti pohybuje na 12,61 %. V počtu obyvatel je toto procento 89 uchazečů o práci.

5.3.3 Technická vybavenost obce

Ve městě Bavorov se nachází pošta, jedna mateřská škola, základní škola, základní škola umělecká, koupaliště, lékař pro dospělé i dorost, lékárna a menší obchody s potravinami. U koupaliště je zřízen autokemp Bavorov.

Bavorov spadá pod město Vodňany, veřejná správa pro město se nachází právě ve zmíněných Vodňanech.

V poválečném období dochází k rozvoji zemědělské oblasti, bylo založeno JZD. Město je především proslulé pěstováním a prodejem jahod a farmářskými trhy. [16]

5.4 VITĚJOVICE

Obec Vitějovice se nachází 7 km severozápadně od města Prachatic, na úpatí kopce Osule se stejnojmennou zříceninou hradu. Obcí protéká Zlatý potok, který na západ od obce protéká malebným údolím.



Obrázek 11: Poloha obce Vitějovice [19]

5.4.1 Historie obce

Malebné okolí Zlatého potoka lákalo lidi od nepaměti. Jistě už v 8. století zde existovalo slovanské osídlení, i když první písemná zmínka o obci Vitějovice pochází z roku 1283. Pánové z Vitějovic zbudovali nad vsí pevný hrad, podíleli se na zalidňování kraje, výstavbě Prachatic i ochraně nedaleké Zlaté stezky. Jenže už po 34 letech vyměňují svůj hrad s Bavorem ze Strakonic za kaplický Pořešín. Přestože v té době znovu vypukla

zlatá horečka a na místním potoce se obnovilo rýžování drahých kovů, vzestupu se Vitějovice nedočkaly.

Převratný rok 1848 znamenal pro Vitějovice konec panské správy a přechod pod správu okresní. Za dva roky byl zvolen první starosta a zřízen obecní úřad.

Na přelomu 19. a 20. století začala obec zaznamenávat důležité pokroky. Vznikl vodovod, poštovní úřad a několik tehdy módních spolků (Sbor dobrovolných hasičů, Národní jednota Pošumavská, TJ Sokol, Včelařský spolek a Svaz maloroľnický-domkářský jihozápadních Čech místní skupina Vitějovice).

Po roce 1989 se vlastnictví vrátilo do soukromých rukou. Z iniciativy obecního úřadu byl postaven nový dům s pečovatelskou službou a nájemní byty. [19]

5.4.2 Demografické údaje

Menší obec Vitějovice leží v okrese Prachatice, na hlavní spojnici mezi Prachaticemi a Českými Budějovicemi. Celkový počet obyvatel zde činí 506, ale tejně jako okolní vsi se tato obec pomalu rozrůstá. Právě menší obce se čím dál častěji stávají vyhledávanými lokalitami, jednak proto, že je zde možné pořídit nemovitost levněji než ve větších městech a také proto, že je tam větší klid a více soukromí. Právě Vitějovice mají výhodou, že je na hlavním tahu mezi většími městy a tak není velký problém dostat se za prací.

Tabulka 4: Počet obyvatel Vitějovice [16]

Počet obyvatel					
	Počet obyv. k 31. 12. 2013	Počet obyvatel ve věku			
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let
Celkem	506	93	302	37	74
Muži	256	48	159	19	30
Ženy	250	45	143	18	44

V obci je průměrná nezaměstnanost a pohybuje se kolem 7,27 %, v přepočtu na obyvatele obce je to 17 osob.

5.4.3 Technická vybavenost obce

Již zmíněná poloha obce na hlavním tahu mezi Prachaticemi a Českými Budějovicemi je zde autobusová zastávka linkové i dálkové dopravy.

Obec má dále poštu, mateřskou školu a základní školu nižšího stupně, obchod se základními potravinami, restaurační zařízení. Jsou zde zřízeny veškeré inženýrské sítě (kanalizace, plyn, vodovod, el. vedení, ČOV). [16]

5.5 HUSINEC

Město Husinec se nachází v okrese Prachatice v Jihočeském kraji, zhruba 4,5 km od Prachatic. Leží na řece Blanici a nad městem se na řece nachází vodní nádrž Husinec.



Obrázek 12: Husinecká přehrada [20]

5.5.1 Historie města

První zmínka pochází už z roku 942, kdy kníže Boleslav I poslal do zdejší krajiny poddaný lid rýžovat zlato. Roku 1359 byl Husinec povýšen na město, následně zde byl vystavěn hrad Hus, pod který byly připojeny i okolní obce.

O deset let později se pak udává narození Jana Husa (podle různých pramenů je jeho narození v rozmezí letopočtů 1364 – 1376)



Obrázek 13: Rodný domek Mistra Jana Husa [18]

Z roku 1503 se zachoval nejstarší soupis obyvatel Husince – žilo zde tehdy 61 usedlých rodin, z nichž byli 4 mlynáři, 1 kovář, 1 koželuh, 1 sládek a 1 tkadlec (originál této listiny je uložen ve Státním archivu v Českém Krumlově). V 16. století též začíná velmi dlouhá tradice proslulých dobytčích trhů. Roku 1557 je poprvé připomínána dvanáctičlenná městská rada. Rozvoj města v této době souvisí především s existencí důležité obchodní cesty, tedy Zlaté stezky.

Roku 1886 zde žilo 1731 obyvatel, jejich počet později klesal. Léta padesátá přinesla, tak jako všude, kolektivizaci a vznik JZD. V roce 1950 byla postavena nová školní budova, později rozšířená o přístavbu mateřské školy. Na průmyslovou tradici navázaly provozy podniků Šumavan, Jihokov a Lišovský nábytek. Pracovalo zde oděvní a pekařské učiliště. [20]

5.5.2 Demografické údaje

Od roku 1886, kdy měla obec 1731 obyvatel, tento počet pozvolna klesal. V současné době má město celkem 1411 obyvatel.

Tabulka 5: Počet obyvatel Husinec [16]

Počet obyvatel					
	Počet obyv. k 31. 12. 2013	Počet obyvatel ve věku			
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let
Celkem	1411	243	891	67	210
Muži	693	122	464	29	78
Ženy	718	121	427	38	132

Míra nezaměstnanosti je zde mírně vyšší než ve většině okrese a činí 12,10 %. V přepočtu na obyvatele města je to 76 osob.

5.5.3 Technická vybavenost obce

V obci Husinec je pobočka české pošty, knihovna, muzeum, mateřská škola, základní škola vyššího stupně.

Zdravotní péči zde poskytuje samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé, a zubní ordinace.

Průmysl zde v obci zastupují stavební firmy, zemědělské spolky, zpracovatelský průmysl, apod. Protože se jedná o oblíbenou turistickou oblast je zde četné množství ubytovacích a stravovacích zařízení.

V obci jsou zavedeny tyto inženýrské sítě: veřejný vodovod, kanalizace, ČOV, plyn. [16]

6 OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

6.1 OBJEKT Č. 1

Objekt se nachází ve městě Lomnice nad Lužnicí. Jedná se o rodinný dům č. popisné 362, ulice Sádecká, který je součástí pozemku par. č. st 199/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Lomnice nad Lužnicí. Celková výměra pozemku činí 240 m². Pozemek má tvar lichoběžníku a je rovinatý, nezastavěná část je využívána jako zahrada. Pozemek i stavba mají stejného vlastníka.



Obrázek 14: Výřez katastrální mapy Lomnice nad Lužnicí [21]

Rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený v řadové zástavbě. V 1.NP se nachází zádveží, chodba, ložnice, obývací pokoj, technická místnost, kuchyň a koupelna. Pod střechou se nachází prostorný půdní prostor s možností skladování.



Obrázek 15: Rodinný dům Lomnice nad Lužnicí

Objekt je založen na betonových základech s izolací. Obvodové i vnitřní zdivo je z cihly plné pálené. Vnější je v tloušťce 400 mm a bez zateplení, vnitřní nosné 220 mm a příčky 150 mm. Základy i zdivo jsou původní.

Stropy jsou původní dřevěné v tloušťce 250 mm, podhledy jsou řešeny sádkartonovým obložením.

Střecha sedlová, dřevěný vaznicový krov, krytina betonová, bylo pouze provedeno nové zateplení střešního pláště. Svody jsou řešeny z pozinkovaných plechů. Vnější omítka je původní břizolit s kamenným soklem, vnitřní omítky nové zrekonstruované vápenocementové.

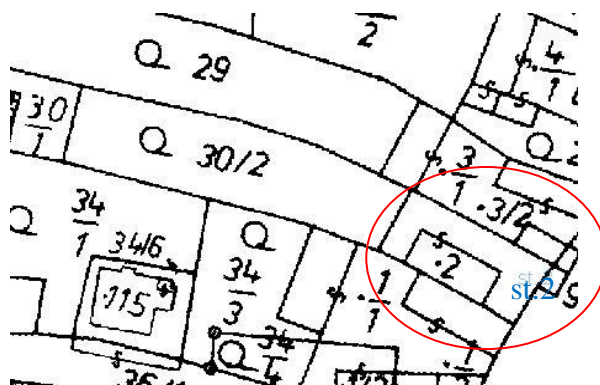
Okna jsou nová plastová, vnitřní dveře převážně dřevěné plné, pouze v koupelně částečně prosklené a vchodové dveře dřevěné.

Vytápění objektu je řešeno elektrickým kotlem. K ohřevu teplé vody je použit bojler.

Původní dům byl vystavěn roku 1919, z původní stavby zůstaly pouze základy a obvodové zdivo. První rekonstrukce byla provedena roku 1972, kde byly provedeny menší úpravy pro údržbu. Poslední rekonstrukce byla provedena stávajícími majiteli roku 2009, při této rekonstrukci byla nově předělaná koupelna s tím, že se v celém domě udělali nové rozvody TZB, dále byla provedena výměna oken, nové podlahy a vnitřní omítky.

6.2 OBJEKT Č. 2

Druhá oceňovaná nemovitost byla definována jako původní zemědělská usedlost. Nachází se v obci Žernovice, č. popisné 7, je součástí pozemku parc. č. st. 2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 539 m², pozemek má obdélníkový tvar, je rovinný. K pozemku se vztahuje věcné břemeno bytu.



Obrázek 16: Výřez katastrální mapy Žernovice [21]

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt. Obytná část je rozdělena na dva byty. První bytová jednotka se skládá ze tří obytných místností: ložnice, dětského pokoje a obývací pokoje spojeného s kuchyní. V druhé bytové jednotce (tzv. výměnek) je ložnice, obývací pokoj, kuchyňka a komora. Obě bytové jednotky mají společné sociální zařízení, tedy koupelnu a WC, kotelnu a vchod s chodbou.



Obrázek 17: Rodinný dům Žernovice

Objekt je založen na kamenných základech bez izolace. Na základy navazuje původní kamenné zdivo o tloušťce 900 a 700 mm, které tvoří uprostřed objektu kamenné jádro o rozměrech 1800 x 1800 mm. Vnitřní příčky jsou pak z cihel plných pálených o tl. 100 mm.

Vnější omítky tvoří stříkaný břizolit s keramickým soklem, vnitřní omítky vápenné.

Střecha polovalbová, dřevěný krov, jako krytina eternit. Stropy v obytné části dřevěné se záklopem. Svody z pozinkovaného plechu.

Okna jsou dřevěná zdvojená, vnitřní dveře dřevěné plné nebo posuvné skládací. Vstupní jsou dveře dřevěné částečně prosklené. Vstup na pozemek masivními dřevěnými vraty. Před vraty je možnost na zpevněné komunikaci parkování.

Vytápění objektu je pomocí kotle na pevná paliva, ohřev teplé vody bojlerem. Objekt je napojen na obecní vodovod, užitková voda je pak odebírána ze studny na pozemku. Dále je napojen na el, proud a kanalizaci.

Hospodářská část je celá pouze z kamene, který je omítnutý pouze z vnější strany. Je napojena pouze na el, proud a užitkovou vodu odebíranou ze studny. Je rozdělena na stodolu, garáž, kolnu, ve které jsou králíkárný, kurníky a sýpka, umístěna naproti obytné části přes průjezd.



Obrázek 18: Hospodářská budova Žernovice

Původní objekt byl vystaven v roce 1827, z tohoto roku zůstaly pouze základy a obvodové stěny. V roce 1927 celá ves vyhořela, po této události byl celý dům zrekonstruován, byl proveden nový krov, eternitová krytina, vnitřní cihlové zdivo. Poslední rekonstrukce proběhla roku 1997, kdy byly obnoveny vnitřní i vnější omítky a vstupní vrata.

6.3 OBJEKT Č. 3

Třetí oceňovaná nemovitost se nachází ve městě Bavorov, ulice Krátká, č. popisné 433. Je součástí parcely parc. č. st 55/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 524 m². Pozemek leží v ulici navazující na střed obce, je mírně svažité, obdélníkového tvaru.



Obrázek 19: Výřez katastrální mapy Bavorov [21]

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt, definován jako původní zemědělská usedlost. V katastru nemovitostí veden jako objekt k bydlení. Objekt je rozdělen na obytnou a hospodářskou část. Obytná část zahrnuje zádveři, kuchyň, pokoj, ložnice, obývací pokoj a koupelna s WC. V hospodářské části se nachází kurníky, kolna na nářadí a garáž.

Založení objektu je na betonových základech s úrovní základové spáry v nezámrzé hloubce, tj. 900 mm. Nosné zdivo celé budovy je z kamene, vnitřní zdivo obytné části je po rekonstrukci z keramických tvárnic.

Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější břizolit. Střecha je sedlová, dřevěný vaznicový krov a krytina betonová. Okna jsou nová plastová a vrata, vedoucí z ulice do průjezdu na pozemek jsou původní zrekonstruované. Vnitřní dveře dřevěné prosklené.

Vytápění je řešeno plynovým kotlem, ohřev vody je řešen bojlerem. V objektu je rozvod vody, plynu a kanalizace.



Obrázek 20: Rodinný dům Bavorov

Původní objekt byl zkolaudován v roce 1969, z tohoto roku zůstali betonové základy, kamenné zdivo a krov. Většina konstrukcí pak byla zrekonstruovaná roku 2002. Byla pořízená nová krytina, okna, dveře a vnější omítky. Vnitřní rozvody inženýrských sítí byly předělány v roce 1987 při změně majitele nemovitosti.

6.4 OBJEKT Č. 4

Oceňovaný rodinný dům se nachází v katastrálním území Vitějovice na pozemku parc. číslo. st 25/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové rozloze 1153 m², součástí pozemku je i stavba s číslem popisným 31 (objekt k bydlení). Na pozemku je stavba rozdělena na dva samostatné objekty, rodinný dům a hospodářská budova.



Obrázek 21: Výřez katastrální mapy Vitějovice [21]

Rodinný dům je dvoupodlažní nepodsklepený. Nosný systém je z kamene a vnitřní zdivo zděné z CPP. Základy betonové, předpokládané s izolací (podle zjištění od majitelky).

Konstrukce krovu je dřevěná vaznicová soustava. Jedná se o polovalbovou střechu s betonovou krytinou Bramac. Komín vyzděný z cihel, oplechování a svody jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Vnější omítky jsou břizolitové, v oblasti soklu je použita zrníčková omítka. Část kde se nachází předsíň je obložena obkladem s cihlovým vzorem. Vnitřní omítky ve všech místnostech jsou vápenocementové.

Okna i vstupní dveře, částečně prosklené, jsou plastové zasklené izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné v ocelových zárubních.

Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, které jsou v obci k dispozici (kanalizace, voda, plyn a elektřina). K ohřevu teplé vody je použit elektrický bojler. Vytápění objektu je zajištěno plynovým kotlem.



Obrázek 22: Rodinný dům Vitějovice

Hospodářská budova je postavena pouze z kamene, který tvoří i základ konstrukce. Střecha je tvořena dřevěnou hambálkovou soustavou, krytina na této části je z pálených tašek. Omítka je pouze z vnější části a to vápenná. Objekt je napojen pouze na elektřinu.



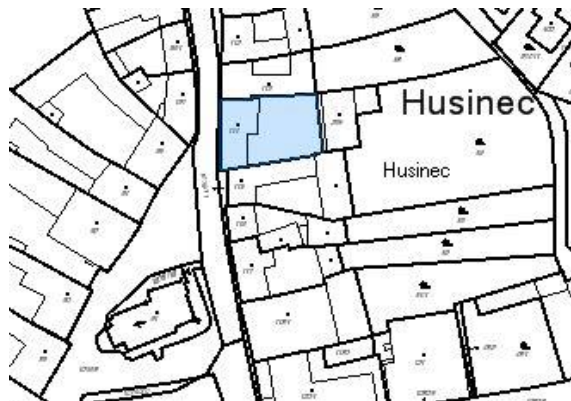
Obrázek 23: Hospodářská budova Vitějovice

Rodinný dům je stále v původním stavu, proběhla pouze výměna oken a vstupních dveří. Jelikož po celou dobu užívání stavby probíhá pravidelná údržba, dům je v dobrém stavu. Byl vystavěn roku 1939 a k výměně oken došlo roku 2000.

Hospodářská část je starší než rodinný dům, byla vystavěna roku 1919. Na budově nebyly provedeny žádné větší úpravy, pouze po dostavění rodinného domu byly obnoveny omítky.

6.5 OBJEKT Č. 5

Pozemek na kterém se objekt nachází leží v katastrálním území Husinec, parc. číslo pozemku je st. 114 (zastavěná plocha a nádvoří), výměra pozemku je 628 m², součástí tohoto pozemku je stavba číslo popisné 68, v ulici Jeronýmova. Pozemek i stavby mají stejného vlastníka.



Obrázek 24: Výřez katastrální mapy Husinec [21]

Samotný objekt je dvoupodlažní nepodsklepený se sedlovou střechou. 1 NP je využíváno jako hospodářská část, kde jsou sklepy, garáž a dílna. V 2 NP je obytná část, ta se skládá z dvou pokojů, chodby, kuchyně, obývacího pokoje a ložnice.

Základy i veškeré zdivo je vyžděno z kamene. Stropy jsou dřevěné omítnuté. Střechu tvoří dřevěný krov sedlové střechy. Krytina je z pálených tašek.

Omítky z vnější strany do ulice jsou břizolitové, v místě soklu omítnuté zrníčkovou omítkou. Vnitřní omítky a omítky do dvora jsou vápenocementové.

Okna do ulice jsou nová plastová, zasklená izolačním dvojsklem, do ulice směřují i dřevěná vrata, kterými je umožněn přístup do dvora. Vstupní dveře do objektu jsou ze dvora, okna i dveře jsou dřevěná.

Ohřev vody je zajištěn bojlerem, k vytápění objektu je využíván kotel na tuhá paliva, umístěný v přízemí. Objekt je také napojen na elektřinu, městskou kanalizaci a plyn.



Obrázek 25: Rodinný dům Husinec

Dům byl vystavěn roku 1942, roku 2005 proběhla pouze výměna oken a oprava vnější omítky směrem do ulice. Objekt je jinak v dobrém stavu.

7 POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ JEDNOTLIVÝCH METOD

7.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Ceny vybraných nemovitostí byly vypočítány podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcím předpisem k tomuto zákonu vyhlášky č. 441/2013 Sb., jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb.

Objekty byly definovány jako rodinné domy a původní zemědělské usedlosti, proto jsem objekty ocenila nákladovým způsobem podle § 10 až 13. Původní zemědělskou usedlost jsem rozdělila na obytnou část a hospodářskou budovu. V případě RD jsem postupovala nadále podle § 13 a ke zjištění ceny stavby jednotkové ceny stavby § 10. Postup výpočtu hospodářské části se dále řídil podle § 13 odst. (4):

„Na obytnou část navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou s ní provozně nebo stavebně propojeny, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria stavby podle odstavce 2, se ocení podle § 13....“ [20]

K ocenění hospodářské části jsem se řídila postupem uvedeným v § 12. Hospodářskou část většinou tvoří stodola, využívána pro sklad sena a dřeva dále pak kůlny, ve které jsou umístěny kurníky, chlívky a králíkárný. Z těchto důvodů jsem zvolila, že se jedná o budovu typu „O“, budova pro zemědělství.

U ocenění nákladovou metodou se nejlépe promítne vliv stáří stavby, potom také samozřejmě lokalita a velikost staveb.

Pro výpočet opotřebení staveb jsem zvolila analytickou metodu opotřebení. Metodu analytického opotřebení jsem si vybrala zejména proto, že se ve většině případů jedná o starší až přestárle stavby, které v průběhu životnosti procházely různými stavebními úpravami, ať už to bylo v rámci průběžné údržby nebo se jednalo o opravy následků nečekaných přírodních událostí. K výpočtu opotřebení se použije rozdělení stavby na jednotlivé konstrukce, které bylo provedeno podle přílohy č. 21 vyhlášky, kde jsou uvedeny cenové podíly, které byly určeny již při stanovení hodnoty koeficientu K_4 . Právě tímto způsobem se mi podařilo nejlépe zohlednit průběh životnosti stavby. Tato metoda byla použita při výpočtu opotřebení u rodinných domů i u hospodářských částí.

K celkové ceně nemovitosti byly připočteny ceny pozemků, které tvoří se stavbou jeden funkční celek. Jelikož se pozemky nachází v obcích, které nemají vydané cenové mapy, byla cena zjištěna podle § 3. Ve všech případech se jedná o stavební pozemek.

7.1.1 Objekt č. 1 – Lomnice nad Lužnicí

Objekt v Lomnici nad Lužnicí byl definován jako rodinný dům, proto byl oceněn pouze podle § 10 a § 13. Jedná se o RD typu „A“ určený podle přílohy č. 11 vyhlášky, jde tedy o jednopodlažní, nepodsklepený RD se šikmou střechou.

Jelikož se jedná o starší stavbu, k objektu nebyla k dispozici příslušná projektová dokumentace. Zjištění rozměrů, typů konstrukcí a jejich stáří byl proto problém. Rozměry a parametry stavby jsem zjistila při místním šetření, provedla jsem vlastní měření. Zbylé potřebné informace mi byly poskytnuty od majitelů, kteří si při koupi oné nemovitosti nechávali vypracovat cenový posudek. Z tohoto posudku jsem zjistila skutečné stáří objektu. Majitelé mi dále poskytli informace o rekonstrukcích, které v objektu proběhly.

V následující tabulce jsou vypsány jednotlivé výsledky, kterých bylo dosaženo. Podrobnější tabulka s dílčími výsledky a s postupem výpočtu je přiložena v příloze A.

Tabulka 6: Zjištěné ceny nákladovou metodou I.

Rekapitulace - Lomnice nad Lužnicí				
<i>Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §10 a 13</i>				
Objekt	Výměra	MJ	Jednot. Cena Kč/MJ	Cena (Kč)
Rodinný dům č. p. 362	481,32	m ³	4 915,82	1 550 900,31
Pozemek st. 199/2	240,00	m ²	373,45	89 627,57
Celkem				1 640 530,00

7.1.2 Objekt č 2 – Žernovice

Oceňovaný objekt nacházející se v Žernovicích jsem definovala jako původní zemědělskou usedlost. Tato definice vznikla na základě dispozičního řešení domu. Jde o rodinný dům vesnického typu, u kterého na obytnou část navazuje hospodářská část. Hospodářská část se skládá z garáže, stodoly a kůlny, ve které se nachází chlívky, dále pak ze sýpky a kůlny na nářadí. Dům je disponován do tvaru „U“, sýpku a rodinný dům odděluje průjezd.

Jelikož se jedná o původní zemědělskou usedlost, ocenění tedy proběhlo ve dvou krocích. Za první ocenění rodinného domu dle § 13 a za druhé hospodářské budovy podle § 12. Zjištění informací o stáří objektu a skutečných rozměrů proběhlo obdobným způsobem jako u předchozího příkladu. Při místním šetření jsem provedla přesné zaměření, fotodokumentaci a podle místní kroniky jsem zjistila stáří objektu a přibližné stáří jednotlivých konstrukcí.

Celková cena hospodářské části vyšla vyšší hlavně díky své výměře. Jak je vidět v níže uvedené tabulce, jednotkové ceny se moc neliší, ale výměra obytné části je téměř poloviční. Naopak cenu u hospodářské části nejvíce snížilo procento opotřebení, která vyšlo 54,47 %, toto číslo vychází ze získaných informací, že hospodářská část je víceméně v původním stavu.

K objektu se vztahuje věcné břemeno bytu, jsem si vědoma, že při započítání věcného břemena do celkové ceny, by se tato cena o hodnotu břemene snížila, ale pro účel mé práce není nutné toto zohlednit, proto nebylo oceněno.

Celý výpočet se všemi dalšími informacemi je uveden v příloze A. Zde jsou pouze nejdůležitější výsledky potřebné ke konečnému porovnání.

Tabulka 7: Zjištěné ceny nákladovou metodou II.

Rekapitulace - Žernovice				
<i>Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §10 a 13</i>				
Objekt	Výměra	MJ	Jednot. Cena Kč/MJ	Cena (Kč)
Rodinný dům č. p. 7	719,50	m ³	3 230,14	1 034 547,96
Hospodářská část	1 173,80	m ³	3 456,85	1 847 487,75
Pozemek parc. č. st. 2	539,00	m ²	159,91	86 193,21
Cena celkem				2 968 230,00

7.1.3 Objekt č 3 – Bavorov

Stejně jako předchozí nemovitost se jedná o původní zemědělskou usedlost, která je rozdělena na obytnou a hospodářskou část. V případě této nemovitosti je hospodářská část složena pouze z kůlny a na sklad dřeva a kurníky. Ocenění této nemovitosti se provedla stejným způsobem jako v předchozím případě, tak že obytná část byla oceněna podle § 13 a hospodářská část dle § 12.

Dům se nachází v centru města a je ve svahu, proto zaměření a vypočtení výšek a obestavěného prostoru bylo složitější. Opět proběhlo místní šetření, k objektu majitelé

neměli k dispozici potřebné dokumenty, proto jsem musela navštívit místní obecní úřad, na kterém my poskytli informace o datu započetí užívání stavby, více informací po vyhoření archívu nejsou k dispozici.

Při ocenění objektu vyšla jeho jednotková cena všech částí přiměřeně lokality a polohy v obci, zato cena pozemku vyšla nižší, především z důvodů, že se jedná o svažité pozemek. Podrobnější výpočet uveden v příloze A.3.

Tabulka 8: Zjištěné ceny nákladovým způsobem III.

Rekapitulace – Bavorov				
<i>Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §10 a 13</i>				
Objekt	Výměra	MJ	Jednot. Cena Kč/MJ	Cena (Kč)
Rodinný dům č. p. 433	1 112,91	m ³	4 795,02	3 179 968,54
Hospodářská část	1 044,87	m ³	4 523,94	2 960 565,35
Pozemek parc. č. st. 55/1	524,00	m ²	313,92	164 496,49
Cena celkem				6 305 030,00

7.1.4 Objekt č 4 – Vitějovice

Objekt opět definován jako původní zemědělská usedlost s rozdílem, že v tomto případě je hospodářská část samostatná budova, která leží na stejném pozemku, ale náleží k rodinnému domu. Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený RD se šikmou střechou. Hospodářská budova je jednopodlažní a je využívána jako stodola.

Při zjišťování informací o objektu jsem měla k dispozici původní projektovou dokumentaci, protože v tomto případě se nejedná o příliš starou stavbu. Na objektu prozatím nebyly potřeba větší opravy, proběhla pouze výměna oken. Hospodářská budova je také v původním stavu, je starší než RD, ale je také z větší části v původním stavu, při výstavbě rodinného domu byly provedeny nové omítky a střecha.

V tabulce je možné vidět, že v tomto případě se nejedná o příliš rozsáhlé stavby, celková cena proto oproti dalším oceněným nemovitostem vyšla o něco menší, co se týče zemědělských usedlostí. Další výpočty viz. příloha A, tab. A.4.

Tabulka 9: Zjištěné ceny nákladovým způsobem IV.

Rekapitulace - Vitějovice				
<i>Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §10 a 13</i>				
Objekt	Výměra	MJ	Jednot. Cena Kč/MJ	Cena (Kč)
Rodinný dům č. p. 31	687,60	m ³	3 173,75	1 198 732,17
Hospodářská část	724,40	m ³	3 826,05	1 241 968,31
Pozemek parc. č. st. 25/1	1 153,00	m ²	258,56	290 211,56
Cena celkem				2 730 910,00

7.1.5 Objekt č 5 – Husinec

Poslední nemovitost jsem vyhodnotila jako rodinný dům, který jsem ocenila nákladovým způsobem podle § 10 a § 13. V definici této nemovitosti byl problém s tím, zda se jedná o samostatný RD, nebo o původní zemědělskou usedlost. Jelikož je hospodářská a obytná část rozděleny horizontálně a ne jako v předchozích případech vertikálně, vyhodnotila jsem tento objekt jako rodinný dům.

Dům je tedy disponován do 2. NP, dříve 1. NP bylo využíváno pro chov hospodářských zvířat, dneska je v přízemí objektu kurník, sklad dřeva, kotelna a sklepy. Toto je další důvod proč objekt definovat jako RD.

Díky jeho dřívějšímu využití jsou rozměry objektu větší a z toho vyplývá, že i celková cena je značně vysoká.

Následující tabulka uvádí dílčí výsledky, kterých bylo dosaženo, kompletní výpočet, včetně výpočtu opotřebení je uvedeno v příloze A.

Tabulka 10: Zjištěné ceny nákladovým způsobem V.

Rekapitulace - Husinec				
<i>Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §10 a 13</i>				
Objekt	Výměra	MJ	Jednot. Cena Kč/MJ	Cena (Kč)
Rodinný dům č. p. 68	2 676,00	m ³	3 585,22	5 168 369,25
Pozemek parc. č. st. 114	628,00	m ²	353,74	222 147,66
Cena celkem				5 390 520,00

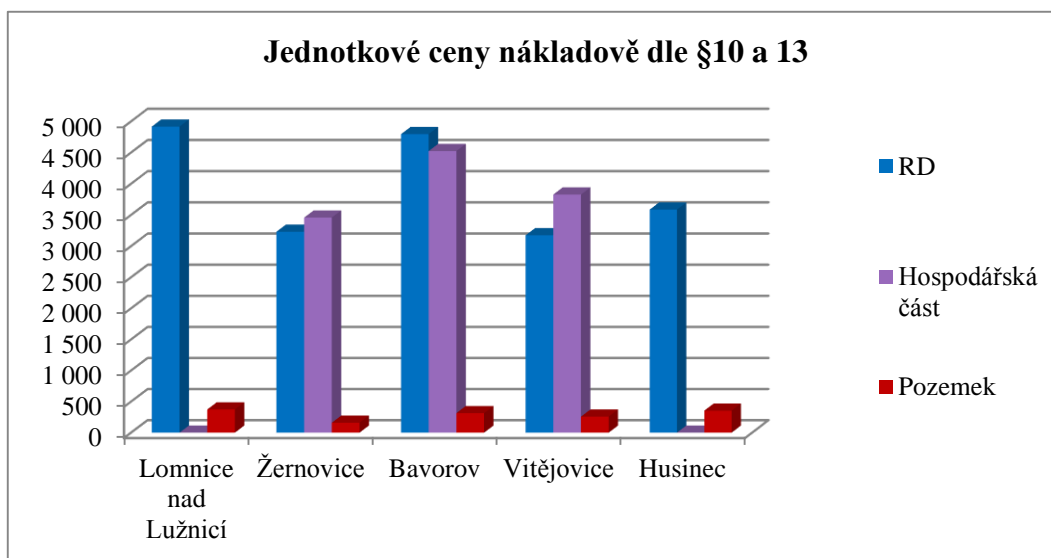
7.1.6 Porovnání cen zjištěných nákladovým způsobem

- Porovnání jednotkových cen

Tabulka 11: Porovnání jednotkových cen nákladové metody

Nákladově dle §10 a 13 - jednotkové ceny			
Lokalita/Nemovitost	RD	Hospodářská část	Pozemek
Lomnice nad Lužnicí	4 915,82	-	373,45
Žernovice	3 230,14	3 456,85	159,91
Bavorov	4 795,02	4 523,94	313,92
Vitějovice	3 173,75	3 826,05	258,56
Husinec	3 585,22	-	353,74

Jednotkové ceny vybraných nemovitostí byly nejvíce ovlivněny polohovým koeficientem K_5 . Právě proto jsou u nemovitostí v Lomnici nad Lužnicí a Bavorově jednotkové ceny o něco vyšší. Tedy v obou případech se jedná o větší města. Jinak jednotkové ceny zjištěné nákladovou metodou vyšli přiměřeně své poloze a lokalitě.



Graf 1: Grafické znázornění jednotkových cen nákladové metody

- Porovnání celkových cen

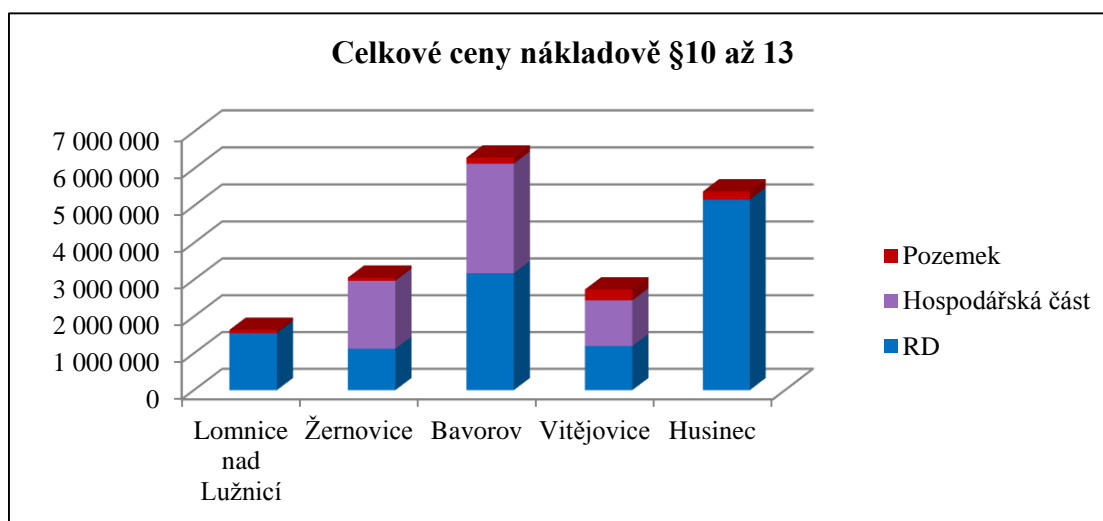
Tabulka 12: Porovnání celkových cen nákladové metody

Nákladově dle §10 a 13				
Lokalita/Nemovitost	RD	Hospodářská část	Pozemek	Celkově
Lomnice nad Lužnicí	1 550 900,31	-	89 627,57	1 640 530,00
Žernovice	1 034 547,96	1 847 487,75	86 193,21	2 968 230,00
Bavorov	3 179 968,54	2 960 565,35	164 496,49	6 305 030,00
Vitějovice	1 198 732,17	1 241 968,31	290 211,56	2 730 910,00
Husinec	5 168 369,25	-	222 147,66	5 390 520,00

Celkové ceny závisí především na obestavěném prostoru a do značné míry se zde také projeví celkové opotřebení staveb. K ocenění původních zemědělských usedlostí se muselo přistupovat jinak než k ocenění RD a každá nemovitost měla při ocenění své specifické problémy a postupy.

Nejvyšší opotřebení bylo celkově u hospodářských částí objektu, protože při rekonstrukcích objektů byla opravena vnější fasáda a uvnitř zůstávaly v původním stavu. U RD, nebo-li obytná část, jsem zjistila největší opotřebení u objektu č. 2 v Žernovicích, jehož základy a obvodové zdivo pocházejí z roku 1827, dalo by se tedy prohlásit, že se jedná o přestárlou stavbu. V případě této stavby se u zmíněných konstrukcí jsem musela posunout celkovou životnost, tak aby opotřebení nebylo větší než 80 %. V ostatních případech bylo opotřebení přiměřené.

Nejnižší celkovou cenu jsem zjistila u rodinného domu v Lomnici nad Lužnicí, a to zejména proto, že se jedná o stavbu s nejmenší obestavěným prostorem (OP = 481,31 m³) a naopak největší cenu u objektu z Bavorova, jehož obestavěný prostor obytné i hospodářské části je téměř 5× větší. (OP = 2 157,78 m³).



Graf 2: Grafické znázornění celkových cen nákladové metody

Z grafického znázornění je viditelné, že ceny pozemků u jednotkových i celkových cen nijak významně do celkových cen nemovitostí nezasáhly. Je to především zmíněnou lokalitou a také rozlohou, která ve většině případů není nijak výrazná. Pozemky jsou vždy z větší části zastavěné oceňovanou stavbou a nezastavěná část je využívána jako dvůr.

7.2 POROVNÁVACÍ METODA DLE VYHLÁŠKY

Zjištění ceny porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění změny provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb. jsem provedla na základě výpočtu uvedeného v § 34 a 35. Podle § 35 se cena porovnávacím způsobem zjišťuje u dokončeného rodinného domu, nikoli u původní zemědělské usedlosti. Ale pro účel mé práce jsem tento způsob použila i pro orientační určení ceny usedlostí, a to hlavně z výzkumnických důvodů.

V případě zemědělských usedlostí jsem pro ocenění zvolila dvě varianty. První varianta vycházela z předpokladu, že celá nemovitost byla brána jako celek, hospodářská budova tedy jako by tvořila technické zázemí rodinného domu. V daném případě ocenění proběhlo stejným způsobem jako u rodinných domů podle § 35. Druhá varianta se opírá o tvrzení uvedené v § 35 odst. 6, že pokud je součet zastavěných ploch vedlejších staveb náležících k rodinnému domu větší než 25 m², jsou tyto stavby oceněny nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I. Z toho tedy vyplývá, že rozdělení objektu zůstane stejné jako u nákladové metody a hospodářská část bude oceněna samostatně jako vedlejší stavba nákladově a obytná část jako rodinný dům porovnáním.

Opotřebení a celkový technický stav staveb se v této metodě zohledňoval v indexu V_{13} a to pomocí koeficientu „s“. Z vyhlášky a tedy z přílohy č. 24 vyplývá, že u starších staveb, kde vyjde zmíněný koeficient „s“ příliš malý, jeho hodnota bude nejnižší možná a to 0,6. U staveb, u kterých byla provedena větší rekonstrukce, a to tedy pokud došlo k opravám alespoň 50 % objemových podílů.

K celkové ceně stavby se nakonec přičetla i cena pozemku, která byla převzata z předchozích výpočtů podle § 3 vyhlášky.

7.2.1 Objekt č. 1 – Lomnice nad Lužnicí

Jedná se o samostatný rodinný dům nepodsklepený, jednopodlažní se šikmou střechou. Index trhu a polohy jsem převzala z výpočtu u nákladové metody. Jako u jediného z vybraných staveb se u výpočtu koeficientu „s“ prokázalo, že provedené rekonstrukce přesahují 50 % cenových podílů, proto v tomto případě jsem přičetla k vypočítanému minimu hodnotu 0,1. Toto tvrzení je podpořeno výpočtem, který je součástí tabulky pro výpočet opotřebení u nákladové metody. (viz. příloha B, tab. B.1.1)

V následující tabulce jsou uvedeny dílčí výsledky, podrobnější výpočty jsou uvedeny v příloze B, v tabulce B.1.

Tabulka 13: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem I.

Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §34 a 35 Lomnice nad Lužnicí				
	Výměra	MJ	Jednotková cena	Cena celkem
Rodinný dům č. p. 362	481,32	m ³	1 465,59	724 227,74
Pozemek st. 199/2	240,00	m ²	373,45	89 627,57
Cena celkem				813 860,00

7.2.2 Objekt č. 2 – Žernovice

V tomto případě se právě jedná o původní zemědělskou usedlost, pro kterou by se tento způsob ocenění neměl použít, ale pro účel mé práce jsem jí ocenila, jak bylo již výše řečeno dvěma způsoby.

Varianta č. 1 tedy uvažovala, že celkový obestavěný prostor činí 1 893 m³ a zahrnuje obytnou i hospodářskou část. Výpočet jednotkové ceny v tomto případě nejvíce ovlivnilo to, že stěny jsou zděné z kamene a vytápění objektu kotlem na tuhá paliva. Ve výpočtu se to projevilo hlavně zápornou sumou V₁ až V₁₂.

V uvedených tabulkách jsou uvedeny pouze dílčí výsledky, kterých jsem dosáhla při výpočtu. Podrobný výpočet je uveden v příloze B, v tabulce B.2.1.

Tabulka 14: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem II. - Varianta 1

Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §34 a 35 - Žernovice				
	Výměra	MJ	Jednotková cena	Cena celkem
Rodinný dům č. p. 7.	1 893,30	m ³	1 040,87	1 811 247,75
Pozemek parc. č. st. 2	539,00	m ²	159,91	86 193,21
Cena celkem				1 897 440,00

V druhé variantě se celkový obestavěný rozdělil a tak i objekt jsem opět rozdělila na rodinný dům a hospodářskou stavbu. Zastavěná plocha hospodářské stavby přesahuje 100 m², ale i přesto jsem jí ocenila jako vedlejší stavbu. Tabulka pro variantu 2.

Tabulka 15: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem II. - Varianta 2

Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. - Žernovice				
	Výměra	MJ	Jednotková cena	Cena celkem
Rodinný dům č. p. 7.	719,5	m ³	1 040,87	774 511,36
Vedlejší stavba	1 173,80	m ³	1 842,40	904 999,56
Pozemek parc. č. st. 2	539,00	m ²	159,91	86 193,21
Cena celkem				1 765 700,00

7.2.3 Objekt č. 3 – Bavorov

Znovu jde o původní zemědělskou usedlost, takže postup byl stejný jako v předchozím případě. Vyšší jednotková cena vyšla zejména proto, že se jedná o mladší stavbu, tedy u koeficientu „s“ jsem nemusela dosadit minimální hodnotu. Dále pak ve výpočtu indexu konstrukce a vybavení zde vyšla suma V_1 až V_{12} téměř nulová. Záporné hodnoty u kamenného zdiva a lokálního způsobu vytápění vyvážily kladné hodnoty, které byly zajištěny tím, že objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, včetně plynu a tloušťka zdiva, která je u této stavby 700 mm.

Tabulka 16: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem III. - Varianta 1

Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §34 a 35 - Bavorov				
	Výměra	MJ	Jednotková cena	Cena celkem
Rodinný dům č. p. 433	2 157,78	m ³	1 520,03	3 378 936,53
Pozemek parc. č. st. 55/1	524,00	m ²	313,92	164 496,49
Cena celkem				3 543 440,00

Tabulka 17: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem III. - Varianta 2

Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. - Bavorov				
	Výměra	MJ	Jednotková cena	Cena celkem
Rodinný dům č. p. 433	1 112,91	m ³	1 520,03	1 742 744,17
Vedlejší stavba	1 044,87	m ³	2 455,87	1 575 288,77
Pozemek parc. č. st. 55/1	524,00	m ²	313,92	164 496,49
Cena celkem				3 482 530,00

7.2.4 Objekt č. 4 – Vitějovice

U tohoto objektu se opět jedná o původní zemědělskou usedlost, ale na rozdíl od předchozích dvou je hospodářská část samostatně stojící stavba, proto jsem zde zvolila postup pouze podle varianty 2. Z toho vyplývá, že ocenění rodinného domu proběhlo porovnávacím způsobem podle § 35 a ocenění hospodářské části nákladově, jako vedlejší stavba.

Při ocenění RD suma V_1 až V_{12} vyšla jako jediná kladná, i když jen minimálně (0,01), takže jako u předchozího objektu se dá říci, že byl nulový. Kladné a záporné body byly rozděleny stejně jako u předchozí stavby, ale navíc zde index navýšila rozloha pozemku a podlažnost rovna dvěma.

Tabulka 18: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem IV.

Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §34 a 35 - Vitějovice				
	Výměra	MJ	Jednotková cena	Cena celkem
Rodinný dům č. p. 31	687,6	m ³	1 248,64	1 138 720,24
Vedlejší stavba	724,40	m ³	1 981,09	779 072,39
Pozemek parc. č. st. 25/1	1 153,00	m ²	258,56	290 211,56
Cena celkem				2 208 000,00

7.2.5 Objekt č. 5 – Husinec

Objekt č. 5 byl definován jako rodinný dům, proto zjištěná cena porovnávacím způsobem je v souladu s vyhláškou. Při výpočtu indexu konstrukce a vybavení, suma V_1 až V_{12} vyšla nulová. Záporné hodnoty jsem dosadila za kamenné zdivo, lokální plynové vytápění, hodnoty, které zvedly hodnotu sumy, byly za tloušťku zdiva, podlažnost hodnoty 2 a připojení na inženýrské sítě.

Tabulka 19: Zjištění ceny porovnávacím způsobem V.

Ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. §34 a 35 - Husinec				
Rodinný dům č. p. 68	2 676,00	m ³	1 266,19	3 524 873,91
Pozemek parc. č. st. 114	628,00	m ²	353,74	222 147,66
Cena celkem				3 747 020,00

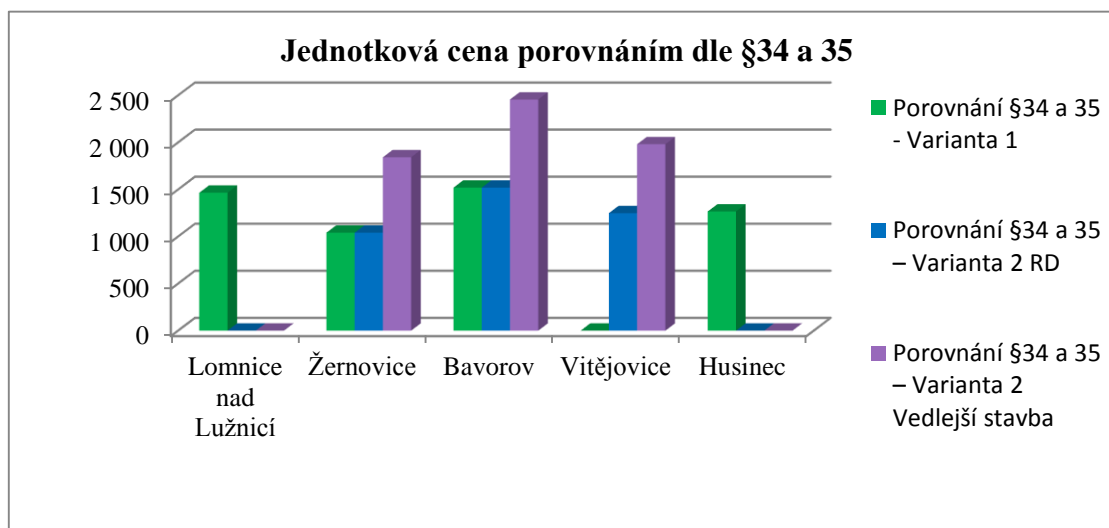
7.2.6 Porovnání cen zjištěných porovnávací metodou

- Srovnání jednotkových cen

Tabulka 20: Porovnání jednotkových cen porovnávací metody

Porovnáním dle §34 a 35 - jednotkové ceny			
	Porovnání §34 a 35 - Varianta 1	Porovnání §34 a 35 – Varianta 2	
		RD	Vedlejší stavba
Lomnice nad Lužnicí	1 465,59	-	-
Žernovice	1 040,87	1 040,87	1 842,40
Bavorov	1 520,03	1 520,03	2 455,87
Vitějovice	-	1 248,64	1 981,09
Husinec	1 266,19	-	-

Jednotkové ceny zjištěné porovnávacím způsobem vyšly opět největší u rodinných domů č. 1 a č. 3. Ukazuje se tedy, že na jednotkovou cenu má znovu značný vliv lokalita stavby a tentokrát se v jednotkové ceně promítl i vliv stáří stavby, který byl zohledněn koeficientem „s“. Z tohoto důvodu je jednotková cena objektu č. 2 nejmenší, jedná se totiž o nejstarší stavbu, u které jsem musela použít minimální hodnotu indexu, tedy 0,6. Jednotkové ceny RD u druhé varianty zůstaly stejné, změnila se pouze cena celková a to na základě obestavěného prostoru, který se snížil o hospodářskou část. Vyšší jednotkové ceny vedlejší stavby jsou dány hlavně rozdílem základních cen neupravených, převzatých z vyhlášky.



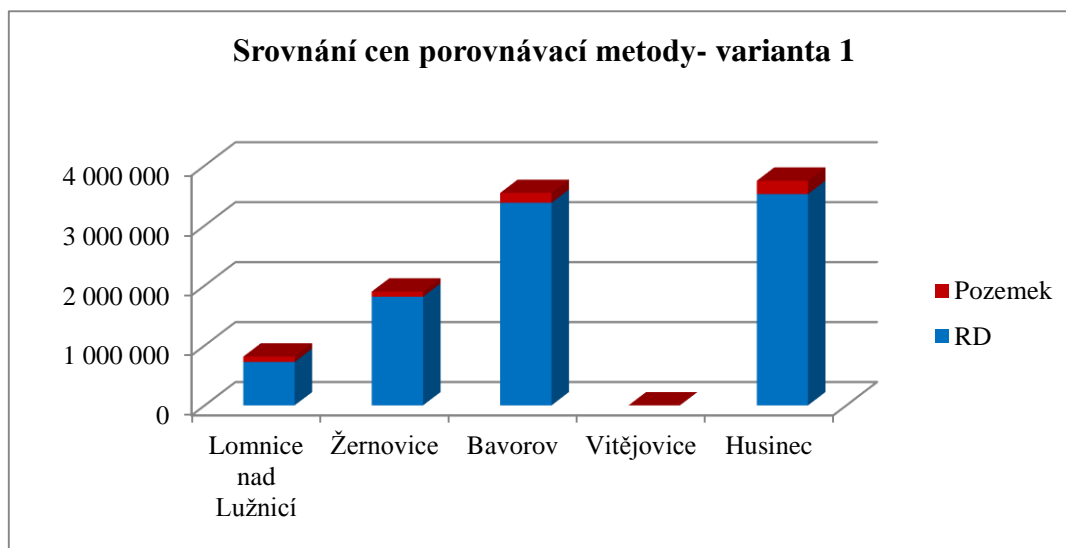
Graf 3: Grafické znázornění srovnání jednotkových cen porovnávací metody

- Srovnání celkových cen – varianta 1

Tabulka 21: Srovnání celkových cen porovnávací metody

Porovnáním dle §34 a 35 – varianta 1			
	RD	Pozemek	Celkově
Lomnice nad Lužnicí	724 227,74	89 627,57	813 860,00
Žernovice	1 811 247,75	86 193,21	1 897 440,00
Bavorov	3 378 936,53	164 496,49	3 543 440,00
Vitějovice	-	-	-
Husinec	3 524 873,91	222 147,66	3 747 020,00

Protože u původních zemědělských usedlostí jsem postupovala stejně jako u rodinných domů, což znamenalo, že obestavěné prostory obytné i hospodářské části jsem sečetla, celkové ceny jsou proto o tolik větší než u prvního objektu. Z toho zjištění tedy vyplývá, že na celkovou cenu má opět největší vliv obestavěný prostor stavby. Vliv ceny pozemku je zde opět minimální.



Graf 4: Grafické znázornění srovnání celkových cen porovnávací metody – varianty 1

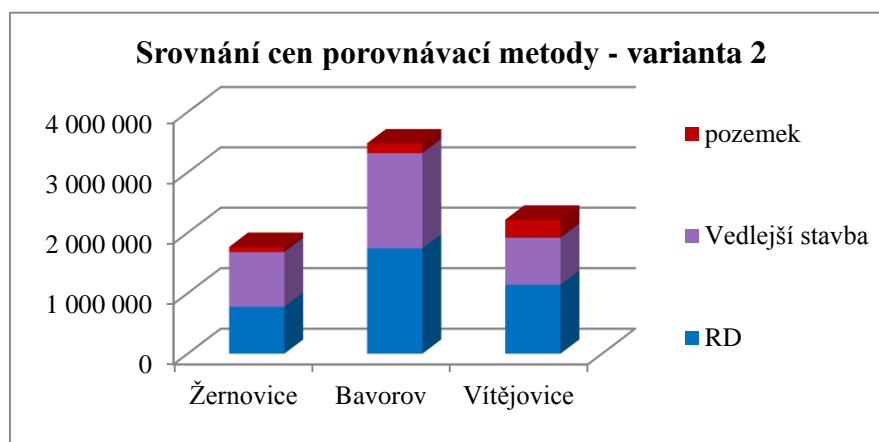
- Srovnání celkových cen – varianta 2

Tabulka 22: • Srovnání celkových cen původních zemědělských usedlostí – varianta 2

Porovnáním dle §34 a 35 – varianta 2				
	Rodinný dům	Vedlejší stavba - nákladově	Pozemek	Celková cena
Žernovice	774 511,36	904 999,56	86 193,21	1 765 720,00
Bavorov	1 742 744,17	1 575 288,77	164 496,49	3 482 540,00
Vitějovice	1 138 720,24	779 072,39	290 211,56	2 208 000,00

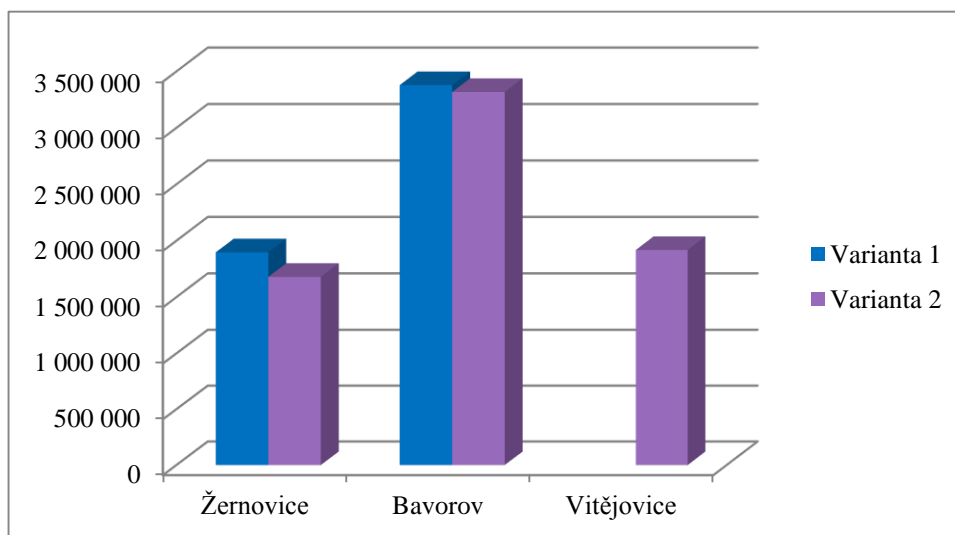
U druhé varianty jsem ocenila jen původní zemědělských usedlostí. V případě vedlejších staveb celkovou cenu snížilo jejich opotřebení. Proto, i když jednotkové ceny jsou vyšší, se to na celkových cenách tolik nepodepsalo. Celkové ceny jsou jako u

ostatních metod ovlivněny především obestavěným prostorem a v tomto případě opět opotřebením. Je třeba zmínit, že vedlejší stavba nebyla oceněna porovnávací metodou, ale nákladovou metodou podle § 16 vyhlášky.



Graf 5: Grafické porovnání cen původních zemědělských usedlostí - Varianta 2

Když následně porovnáme obě varianty, můžeme si všimnout, že celkové ceny se liší jen minimálně, což hlavně díky obestavěnému prostoru, který je v součtu stejný. Celkovou cenu vedlejší stavby v druhé variantě srazila výše vypočteného opotřebením, které se v ocenění rodinného domu v první i druhé variantě projevilo již v jednotkové ceně. Celkové ceny druhé varianty jsou o něco nižší, protože ke snížení opotřebením došlo jak u jednotkové ceny rodinného domu, tak v celkové ceně vedlejší stavby.



Graf 6: Grafické srovnání obou variant porovnávací metody dle vyhlášky

Veškeré výsledky jsou podloženy podrobnými výpočty, které jsou uvedeny v tabulkách přílohy B. Na začátku kapitoly bylo řečeno, že cena zjištěná porovnávacím způsobem podle vyhlášky je pouze orientační a byla vypočítána pouze pro účel mé práce.

7.3 METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Metoda přímého porovnání se přímo neřídí žádným právním oceňovacím předpisem. Tato metoda je založena na faktu, že v dané lokalitě je dostatek nabízených srovnatelných staveb, z kterých se vytvoří databáze s potřebnými informacemi, a ty se pomocí zvolených kritérií (koeficientů) vyhodnotí. Koeficienty se zdůrazní kolikrát je oceňovaná stavba lepší nebo horší než srovnávací objekt. V případě mé práce jsem zvolila takový postup, že pokud je koeficient „k“ větší než 1 je srovnávací objekt lepší než oceňovaný a naopak. Jednotková cena se však nejprve upraví koeficientem redukce na pramen ceny, který závisí na zdroji získané ceny. Pokud je cena převzata z realitní inzerce, měla by se jeho hodnota pohybovat okolo 0,85–0,95 a pokud se jedná o již realizovanou cenu je roven 1.

Pro ocenění vybraných nemovitostí bylo potřeba zpracovat 3 druhy databází domů a 3 databáze pozemků. Pro rodinný dům v Lomnici nad Lužnicí, v Husinci a databázi pro původní zemědělské usedlosti v Žernovicích, Bavorově a Vitějovicích. U vyhodnocení všech tří databází jsem použila stejných koeficientů:

- K_1 pro úpravu obytné plochy,
- K_2 pro úpravu lokality, který závisel na počtu obyvatel,
- K_3 pro úpravu možností parkování,
- K_4 pro úpravu technického stavu stavby,
- K_5 pro úpravu vybavení objektu,
- K_6 pro úpravu příslušenství stavby a
- K_7 pro úvahu znalce, kde jsem zohledňovala především dispoziční řešení.

U pozemků byly koeficienty sestavy tak, aby odpovídali hodnocení dané nemovitosti. Výčet koeficientů naleznete v tabulce výpočtu v příloze C. Výpočet tržní ceny pozemků jsem provedla pouze pro možnost konečného porovnání jednotkových cen. Pro konečné porovnání bylo potřeba, aby se u této metody z jednotkové ceny oddělila pozemku, protože v předchozích metodách tato cena byla zjištěna samostatně.

Tato metoda slouží k tzv. stanovení tržní hodnoty objektu, tedy za jakou cenu by bylo možné stavbu v současné době prodat.

7.3.1 Ocenění rodinného domu v Lomnici nad Lužnicí

Pro ocenění rodinného domu v Lomnici nad Lužnicí jsem sestavila databázi, která obsahuje 17 rodinných domů z Lomnice a okolí. V ceně stavby získané z inzerce je započítána cena pozemku, který je nabízen společně s objektem.

V první tabulce jsou shrnuty nejpotřebnější parametry stavby a okolí získané z inzerce a vytvořené databáze. Jsou zde uvedeny především informace potřebné ke stanovení jednotlivých koeficientů.

Tabulka 23: Srovnávané RD Lomnice nad Lužnicí a okolí

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Zastavěná plocha (m ²)	Obytná plocha (m ²)	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Lomnice nad Lužnicí</i>	<i>3+1</i>	<i>92,56</i>	<i>90,56</i>	<i>částečná rekonstrukce, parkování před domem, kůlna</i>
1	Chlum u Třeboně	4+1	130	130	stodola, parkování před domem na ulici
2	Suchdol nad Lužnicí	3+1	100	100	podsklepený RD, garáž, částečně rekonstruován
3	Klikov	2+kk	286	98	garáž se zpevněnou příjezdovou cestou, k RD dílna a skleník, 1. NP po rekonstrukci
4	Lomnice nad Lužnicí	2+1	114	80	částečná rekonstrukce, vlastní parkoviště
5	České Velenice	-	120	110	částečná rekonstrukce, garáž, dílna, krytý bazén, skleník
6	Suchdol nad Lužnicí	3+1	180	80	vedlejší stavba (garáž a dílna), v dobrém technickém stavu
7	Majdalena	2+1	370	70	pravidelná údržba, rozpadlá stodola, garáž
8	Cep	5+kk	230	146	probíhá rekonstrukce, garáž
9	Lomnice nad Lužnicí	3+1	140	140	částečná rekonstrukce, parkování na ulici, kůlna
10	Chlum u Třeboně	3+1	225	110	po rekonstrukci, parkování na pozemku
11	Suchdol nad Lužnicí	2+1	180	180	částečná rekonstrukce, parkování na ulici
12	Lomnice nad Lužnicí	2+1	216	150	v původním stavu, pravidelná údržba, kůlna
13	Frahelž	4+1	165	140	po rekonstrukci, parkování na ulici
14	Rapšach	-	173	120	parkování na ulici, vlastní parkovací místo
15	Lomnice nad Lužnicí	2+1	114	114	částečná rekonstrukce, vlastní parkoviště
16	Suchdol nad Lužnicí	2+1	72	118	částečná rekonstrukce, nadstandardní koupelna
17	Ponědražka	5+kk	150	120	garáž, zahrada s rybníčkem

Pro vyhodnocení těchto údajů jsem si dále vytvořila, tzv. pomocnou tabulku, ve které jsem uvedla informace potřebné pro přesné porovnání jednotlivých kritérií. Tento postup jsem zopakovala u všech databází. Výpočet jednotkové ceny a hodnoty koeficientů jsou uvedeny v příloze C, tabulka C1. Zde jsou uvedeny dílčí výsledky, kterých jsem dosáhla při výpočtu tržní ceny v Lomnici nad Lužnicí.

Tabulka 24: Cena zjištěná metodou přímého porovnání I.

Dílčí výsledky – Lomnice nad Lužnicí			
	Jednotková cena Kč/m ²	Výměra m ²	Celková cena Kč
Lomnice nad Lužnicí	8 418	92,56	779 200,00
Pozemek	483,42	240,00	116 019,83
Cena stavby po upravení	7 164,00	92,56	663 100,00

Cena stavby po upravení je použita pouze pro závěrečné porovnání, v této kapitole budou mezi sebou porovnány tržní ceny staveb i s pozemky, tedy ceny, které vyšly z vyhodnocení databáze staveb pro Lomnici nad Lužnicí, uvedené ve zvýrazněném řádku výše uvedené tabulky. Cena pozemku je v této tabulce uvedena pouze jako informativní. Tato poznámka se vztahuje ke všem následujícím tabulkám metody přímého porovnání.

7.3.2 Ocenění původních zemědělských usedlostí

Pro databázi k ocenění jsem shromáždila 15 staveb, které odpovídají definici původní zemědělské usedlosti. Stavby jsou jak z prachatického tak strakonického okresu, což vypovídá o tom, že s daným segmentem trhu se v této lokalitě moc neobchoduje. Databáze byla použita k výpočtu objektů v Žernovicích, Bavorově a Vitějovicích. Ke každé stavbě náleží samostatná tabulka výpočtu. Vzorce a kritéria jsem musela u každého objektu sestavit individuálně, aby odpovídali skutečnosti.

V následující tabulce je uveden výpis z databáze, který byl u všech tří nemovitostí stejný.

Tabulka 25: Srovnávané původní zemědělské usedlosti

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Zastavěná plocha (m²)	Obytná plocha (m²)	Jiné
1	Bavorov - Čichtice	3+1	570	90	v kuchyni stará pec na chleba, v hospodářské části sýpky, stáj a chlévy, suché WC, provedeny menší opravy
2	Horní Poříčí	2+1	600	110	pec se sporákem, v hospodářské části chlévy, průjezdná stodola
3	Vodňany - Radčice	5+kk	1 100	263	vhodný k rekonstrukci, v hospodářské části šrotovna se sýpkou, stáje, stodola, chlévy
4	Dřešín	3+kk	926	90	kompletně zrekonstruovaný, k RD přiléhá dílna, samostatně stojící přístřešky a kůlna
5	Vodňany - Radčice	-	870	250	připraveno k možné rekonstrukci, v hospod. části stáje
6	Milenovice	5+kk	595	264	v hospod. části sýpka, chlév, velká a malá stáj, dvojgaráž, stodola
7	Paračov	2+1	1 482	583	před rekonstrukcí, v původní maštali částečně vybudována restaurace, stodola
8	Jinín	-	370	90	stodola, sklad na pevné palivo, objekt ve špatném technickém stavu
9	Bavorov	3+1	850	236	v dobrém technickém stavu, k domu garáž, stodola, skleník a pergola
10	Stožice	4+1	1 396	850	hospod. části dílny, kolny, stodola a garáž
11	Kalenice	2+1	234	136	objekt potřebuje rekonstrukci, hospodářská část tvoří stodola
12	Čejtice	3+kk	1 070	90	sýpka, stodola, pec na chleba, nutná větší rekonstrukce
13	Úbislav	4+1	1 153	100	chlév, stodola, sýpka, kůlna, sklep, neudržovaná, nutná rekonstrukce
14	Volary	-	1 100	235	k rekonstrukci, u objektu stáje, maštal, chlév, sklad, kolna a stodola
15	Stachy	4+1	1 150	280	v původním stavu, hospodářská část tvoří patrová sýpka, maštal, stáj, zachovaná stodola, kolna a sklad dřeva

Tabulka 26: Oceňované zemědělské usedlosti

Oceň. objekt	Žernovice	3+kk	410,60	153,10	rozděleno na dvě bytové jednotky, objekt v udržovaném stavu, se stodolou, sýpkou, garáží a kůlnou
Oceň. objekt	Bavorov	3+1	280,63	138,25	jednopodlažní objekt, částečně zrekonstruován, hospodářská část: kůlna, sklad, chlév
Oceň. objekt	Vitějovice	3+1	247,26	121,70	dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, na pozemku stodola, pergola a kurník

U porovnání původních zemědělských usedlostí jsem se i u této metody snažila objekt rozdělit na hospodářskou a obytnou část a následně vliv a technický stav každé části promítnout pomocí koeficientů do jednotkových cen. Proto v koeficientu příslušenství bylo zohledněno využití a stav hospodářských stavení. V následující tabulce jsou uvedeny výsledky přímého porovnání stavby, pozemku a následně cena stavby upravená, ze které byla odečtena cena pozemku. Podrobné výsledky najdete v příloze C a vytvořené databáze pak v příloze D.

Tabulka 27: Cena zjištěná metodou porovnávací metodou II.

Dílčí výsledky – Původní zemědělské usedlosti Žernovice			
	Jednotková cena Kč/m ²	Výměra m ²	Celková cena Kč
Žernovice	1 991,00	410,60	817 600,00
Pozemek	296,39	539,00	159 754,90
Cena stavby po upravení	1 602,04	410,6	657 800,00

Tabulka 28: Cena zjištěná metodou porovnávací metodou III.

Dílčí výsledky – Původní zemědělské usedlosti Bavorov			
	Jednotková cena Kč/m ²	Výměra m ²	Celková cena Kč
Bavorov	2 547,00	280,63	714 900,00
Pozemek	538,58	524,00	282 215,63
Cena stavby po upravení	1 541,56	280,63	432 600,00

Tabulka 29: Cena zjištěná metodou porovnávací metodou IV.

Dílčí výsledky – Původní zemědělské usedlosti Vitějovice			
	Jednotková cena Kč/m ²	Výměra m ²	Celková cena Kč
Vitějovice	2 060,00	247,26	509 300,00
Pozemek	365,11	1 153,00	420 975,13
Cena stavby po upravení	357,11	247,26	88 300,00

Ceny získané metodou přímého porovnání u původních zemědělských usedlostí jsou celkově nízké. Podklady pro vytvoření databáze jsem sbírala od loňského roku a i po takto dlouhé době jsem pořád dokola narážela na stejné inzeráty, u kterých se pouze po roce o něco málo změnila cena. Datum poslední úpravy inzerátu je uveden v databázích založených v příloze D. A domnívám se, že právě toto je důvod nízké ceny u původních zemědělských usedlostí.

7.3.3 Ocenění rodinného domu Husinec

Pro tuto databázi jsem vybrala stavby nabízené v inzerci z města Husince a okolí. Celkem vyhovělo 14 nemovitostí, segment trhu prodeje s rodinnými domy je v této lokalitě různorodý, spíše se jedná o domy s menší zastavěnou plochou, ale i přesto je jejich cena celkem vysoká, značí to především velký zájem o tento druh nemovitostí.

Tabulka 30: Srovnávané rodinné domy v Husinci a okolí

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Zastavěná plocha (m ²)	Obytná plocha (m ²)	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Husinec</i>	<i>4+1</i>	<i>275,99</i>	<i>275,99</i>	<i>dvoupodlažní objekt, nepodsklepený, částečně zrekonstruován, na dvoře pergola s posezením a kurník, parkování na ulici</i>
1	Dub	2+1	400	380	vhodný k celkové rekonstrukci, stodola, parkování možné na pozemku
2	Konopiště	3+kk	155	90	stodola, dílna, garáž, v domě samostatná prádelna, posezení před domem
3	Lhenice	-	221	190	dvojaráž, neoplocený pozemek. Jedná se o novostavbu
4	Lhenice	2+1	220	170	sauna se zázemím, u domu terasa, po kompletní rekonstrukci
5	Strunkovice nad Blanicí	-	315	115	garáž, dílna klidná lokalita
6	Lhenice	5+1	150	110	částečně zrekonstruován, u domu stodola, venkovní bazén, skleník
7	Netolice	4+1	262	150	v klidné části města, podsklepený, nutná rekonstrukce, k domu garáž
8	Březovík	3+1	200	150	balkón, pergola na zahradě, interiér zrekonstruován
9	Olšovice	3+1	272	130	celková rekonstrukce, vedle domu garáž s dílnou, ve dvoře pergola
10	Strunkovice nad Blanicí	3+1	269	119	po částečné rekonstrukci, terasa
11	Vlachovo Březí	3+1	245	180	částečně podsklepená, rekonstrukce před 8 roky
12	Husinec	3+1	194	194	sklad, dřevník, garáž a skleník, bazén, posezení s krbem, rozsáhlá rekonstrukce v roce 2004
13	Husinec	3+1	155	113	zrekonstruovaný, lodžie, podsklepený, pergola s posezením a krbem, garáž
14	Vlachovo Březí	3+1	173	120	částečně podsklepená, rekonstruován, k domu náleží pergola s posezením

Tabulka 31: Zjištěné ceny metodou přímého porovnání V.

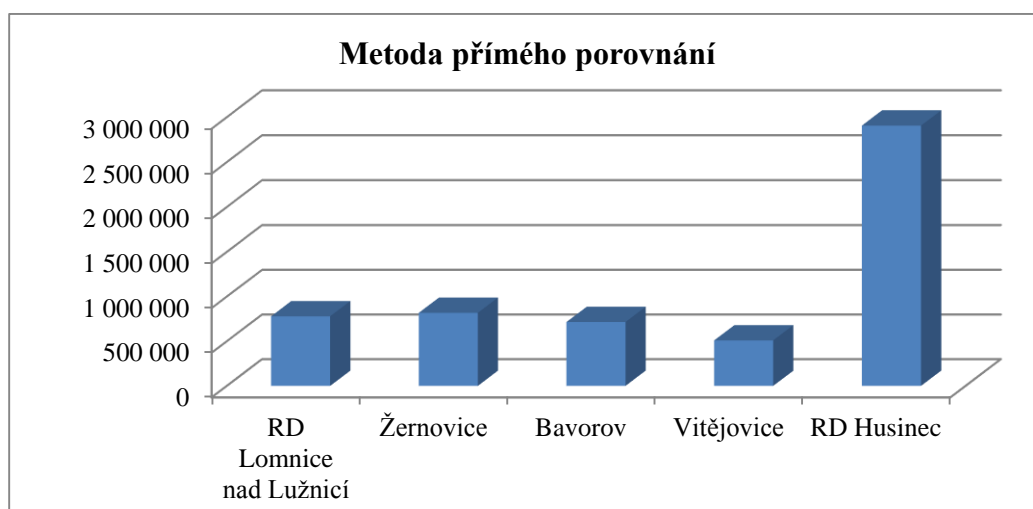
Dílčí výsledky – Rodinný dům v Husinci			
	Jednotková cena Kč/m ²	Výměra m ²	Celková cena Kč
Husinec	10 529,42	275,99	2 906 100,00
Pozemek	417,24	628,00	262 029,47
Cena stavby po upravení	9 580,06	275,99	2 644 000,00

7.3.4 Srovnání zjištěných cen

U metody přímého porovnání celková cena byla stanovena na základě zastavěné plochy, nikoli obestavěného prostoru. Stáří nebo opotřebení staveb se ve výpočtech zohlednilo v koeficientu K_4 , který byl určen na posouzení celkového technického stavu konstrukce. Informace převzaté z inzercí nemusejí vždy odpovídat skutečnosti, proto cena zjištěná je spíše orientační, takže ani K_4 není možné určit přesně, pro přesné určení by bylo potřeba u každé stavby provést místní šetření, pro porovnání. Ale pro účel mé práce budou stačit tyto orientační údaje uvedené v inzerci. Ve všech případech popis odpovídal zveřejněným fotografiím.

Tabulka 32: Porovnání cen zjištěných metodou přímého porovnání

Metoda přímého porovnání [Kč]	
RD Lomnice nad Lužnicí	779 200,00
Žernovice	817 600,00
Bavorov	714 900,00
Vitějovice	509 300,00
RD Husinec	2 906 100,00



Graf 7: Grafické znázornění zjištěných cen metodou přímého porovnání

Z grafického znázornění je zřejmé, že celková cena RD v Husinci je mnohonásobně vyšší než ostatní. Je to dáno především velikostí zastavěné plochy a vysokými cenami na místním trhu. Domnívám se, že ceny jsou vysoké zejména proto, že v daném segmentu trhu, poptávka značně převyšuje nabídku.

Nízké ceny původních zemědělských usedlostí jsou dány tím, že v nabízených inzerátech se ve většině případů jednalo o stavby, které potřebují celkovou rekonstrukci. To je také důvod, že o tento druh nemovitostí není až takový zájem, proto jejich cena stále klesá.

7.4 ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN

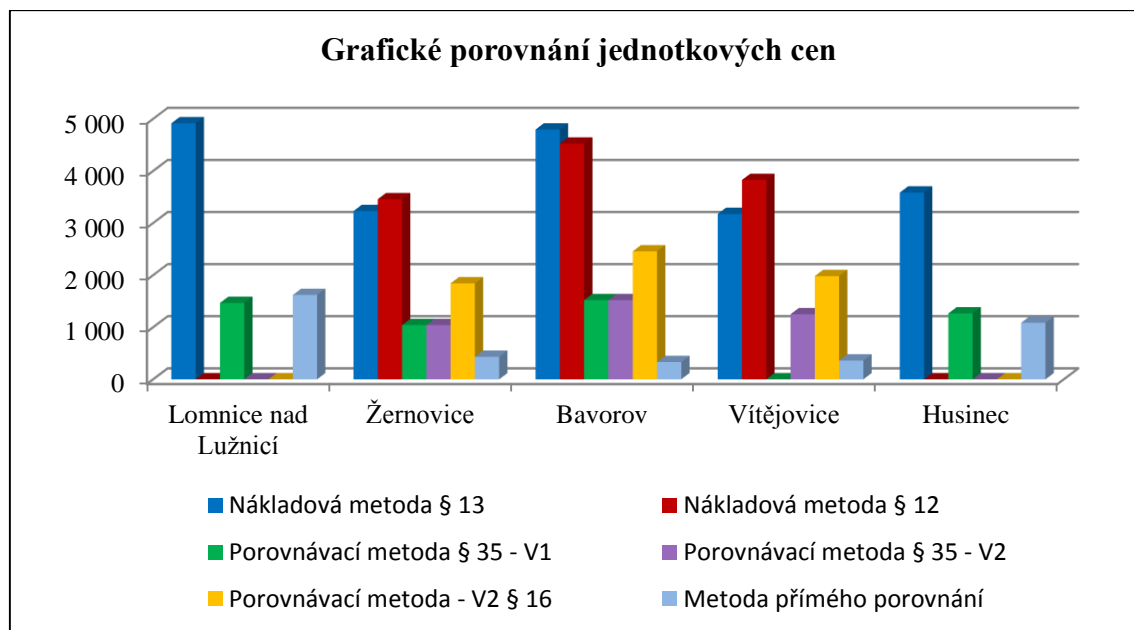
Pro objektivní srovnání zjištěných cen u vybraných nemovitostí, jsem ceny přepočítala na jednotkové ceny. Tento postup jsem zvolila proto, aby se eliminoval značný vliv různých velikostí obestavěných prostorů, navíc jsem odečetla cenu pozemků. U metody přímého porovnání jsem tedy, jak už bylo řečeno, musela samostatně zjistit tržní hodnotu samostatného pozemku a tuto cenu jsem odečetla od ceny celé nemovitosti. Navíc protože tyto ceny byly určeny na základě zastavěných ploch, museli se tyto ceny přepočítat na jednotkové ceny za 1 m³, aby porovnání proběhlo na stejnou jednotku.

Proběhne srovnání cen zjištěných nákladovou metodou u rodinného domu a původní zemědělské usedlosti, u které byla stavba rozdělena na obytnou a hospodářskou část. Další ceny byly zjištěny porovnávací metodou podle vyhlášky § 34 a § 35, toto ocenění původních zemědělských usedlostí proběhlo ve dvou variantách, kde 1. varianta zakládala na tom, že celou stavbu budeme brát jako celek, tedy rodinný dům. Tento postup se nevztahoval na usedlost ve Vítějovicích, protože hospodářská budova stojí samostatně a není propojena s rodinným domem, byla tato nemovitost oceněna jen podle 2. varianty. Tato varianta zakládala výpočet na tom, že hospodářská část bude brána jako vedlejší stavba, a tak se ocení nákladovým způsobem podle § 16.

V následující tabulce byly shromážděny a seřazeny jednotlivé jednotkové ceny, které následně budou u jednotlivých nemovitostí porovnány podle metody zjištění.

Tabulka 33: Závěrečné srovnání jednotkových cen

	Nákladově RD	Nákladově hospodářská část	Porovnání §34 a 35 – Varianta 1	Porovnání §34 a 35 - Varianta 2		Metoda přímého porovnání
				RD	Vedlejší stavba	
Lomnice	4 915,82	-	1 465,59	-	-	1 618,88
Žernovice	3 230,14	3 456,85	1 040,87	1 040,87	1 842,40	431,84
Bavorov	4 795,02	4 523,94	1 520,03	1 520,03	2 455,87	331,31
Vítějovice	3 173,75	3 826,05	-	1 248,64	1 981,09	360,69
Husinec	3 585,22	-	1 266,19	-	-	1 085,99



Graf 8: Grafické znázornění konečného porovnání

Z grafického znázornění vyplývá, že nejvyšší jednotková cena byla zjištěna u nákladové metody. Myslím si, že je to hlavně díky vyšší základní ceny neupravené. Nejnižší jednotkové ceny byly ve většině případů zjištěny u metody přímého porovnání.

Na jednotkové ceny zjištěných nákladovou metodou měla v daném případě největší vliv lokalita, zato v cenách zjištěných porovnávací metodou podle vyhlášky má mimo lokality velký vliv stáří stavby, které se u nákladové metody promítne až ve výpočtu celkové ceny. Proto jednotková cena v porovnávací metodě je o tolik nižší jak v nákladové metodě. Jednotkové ceny zjištěné metodou přímého porovnání byly pro závěrečnou analýzu přepočítány na jednotkovou cenu z 1 m³, proto se jejich hodnota o tolik zmenšila.

Z grafického znázornění je viditelné, že tržní hodnoty původních zemědělských usedlostí jsou opravdu nízké a jak už bylo řečeno, je to hlavně tím, že o tento typ nemovitostí není takový zájem, a když jsou nabízené k prodeji, jsou v mnoha případech ve špatném technickém stavu. Zato tržní jednotková cena u rodinných domů se téměř shoduje s vyhláskovou porovnávací metodou. To je dáno naopak tím, že o rodinné domy je velký zájem a v tomto případě se jedná o lukrativní lokality. Například lokalita Lomnice nad Lužnicí je velmi oblíbené turistické místo, zejména protože se nachází v největší rybníkářské oblasti v Čechách, tedy v okolí Třeboně.

Velký rozdíl zjištěných cen vyhláskových metod je dán už rozdílnými základními cenami neupravenými, které jsou uvedeny v přílohách dané vyhlášky. Když vezmeme základní cenu pro porovnávací metodu pro rodinný dům, uvedenou v příloze č. 24

vyhlášky, můžeme si všimnout, že u obcí do 2000 obyvatel jsou jednotkové ceny celkem nízké, a to nejen v Jihočeském kraji. Tyto nízké ceny se pak významně promítnou do celkové ceny, která je pak u takto malých obcí velmi malá.

Tabulka 34: Zjištěné celkové ceny

	Nákladově RD	Nákladově hospodářská část	Porovnání §34 a 35 - Varianta 1	Porovnání §34 a 35 – Varianta 2		Metoda přímého porovnání
				RD	Vedlejší stavba	
Lomnice	1 550 900,31	-	779 368,28	-	-	779 200,00
Žernovice	1 125 609,78	1 847 487,75	1 897 440,96	774 511,36	904 999,56	817 600,00
Bavorov	3 179 968,54	2 960 565,35	3 378 936,53	1 742 744,17	1 575 288,77	714 900,00
Vítějovice	1 198 732,17	1 241 968,31	-	1 138 720,24	779 072,39	509 300,00
Husinec	5 168 369,25	-	3 524 873,91	-	-	2 906 100,00

Závěrem shrnutí je třeba podotknout, že vliv lokality značně ovlivní výši jednotkové ceny u všech použitých metod ocenění. Zato vliv celkového technického stavu se u jednotkových cen v případě mé práce, projeví nejvíce u metod tržního ocenění, kde je tento vliv zohledněn v koeficientech porovnání, stejně tak vliv lokality. Dále pak v porovnávací vyhláskové metodě, kde se technický stav objeví v podobě koeficientu „s“. Tento koeficient a nízká základní cena, měli největší vliv na celkové ceny. V nákladové metodě je lokalita zohledněna v polohovém koeficientu a celkový technický stav pak až ve výpočtu opotřebení stavby, tedy při zjištění celkové ceny, i na základě toho jsou jednotkové ceny nejvyšší.

8 ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo posoudit, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů a původních zemědělských usedlostí ovlivněna lokalitou a technickým stavem.

Hlavním úkolem pro dosažení cíle bylo ocenění pěti vybraných nemovitostí, které se nacházejí v lokalitě Jižní Čechy, třemi různými způsoby a posoudit čím jsou nejvíce ovlivněny výše jednotkových cen. Ocenění bylo provedeno nákladovým a porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., a metodou přímého porovnání pro zjištění tržní hodnoty nemovitostí.

K dosažení celkových cílů bylo vybráno pět různých nemovitostí z pěti různých lokalit. Jednalo se o dva rodinné domy z Lomnice nad Lužnicí a Husince a pak o původní zemědělské usedlosti v Žernovicích, Vitějovicích a Bavorově. Všechny tyto nemovitosti byly oceněny výše uvedenými metodami. Podklady pro ocenění jsem ve většině případů získala při místním šetření. Protože se jedná o starší stavby a jejich projektové dokumentace majitelé neměli k dispozici, musela jsem provést zaměření stavby na místě. Informaci o stáří stavby mi pak poskytli na příslušných obecních úřadech.

Ocenění nákladovou metodou bylo provedeno podle § 10 až 13. Protože u původních zemědělských usedlostí bylo uvedeno, že hospodářskou část je nutno ocenit samostatně, ocenila jsem jí podle § 12 jako budovu pro zemědělství. Obytná část splňovala kritéria stavby § 13, tak mohla být oceněna jako rodinný dům.

Jako další způsob jsem si vybrala ocenění porovnávacím způsobem podle § 34 a § 35. Podle vyhlášky tento způsob není možný použít pro ocenění původní zemědělské usedlosti, ale z výzkumnických důvodů jsem jí i přesto ocenila. Pro ocenění rodinných domů byl dodržen postup uvedený § 35. U zemědělských usedlostí jsem pak provedla dvě varianty výpočtů. U první varianty se jednalo o to, že obě části jsem počítala jako celek, a to jako rodinný dům, což znamenalo, že obestavěné prostory obou částí se sečetly. Druhá varianta, byla provedena zejména pro porovnání rozdílů a náročnosti výpočtů. Tato varianta se opírá o odstavec (6) § 35, který tvrdí, že pokud je celková zastavěná plocha vedlejších staveb větší než 25 m², ocení se nákladovým způsobem podle § 16. Hospodářskou část jsem brala jako vedlejší stavbu a podle toho jí ocenila. Obytná část byla opět oceněna podle § 35, jen celkový obestavěný prostor se snížil o hospodářskou část.

Tržní oceňování se neopírá o žádné oceňovací předpisy, ale o situaci na místním trhu s nemovitostmi. Ocenění metodou přímého porovnání bylo provedeno na základě

sestavených databází, ve kterých jsem shromažďovala informace uvedené v realitní inzerci. Jedná se o nabízené nemovitosti ve vybraných lokalitách. Nemovitosti by měly být co nejvíce podobné oceňované stavbě a veškeré odlišnosti se zohlední v porovnávacích koeficientech, které jsem pro vybrané zvolila. Pro všechny stavby byly použity stejné koeficienty. Pro konečné porovnání jsem musela sestavit databázi pozemků, z kterých se vypočetla cena jednotlivých pozemků, patřící k vybraným stavbám a tato cena pak byla od tržní hodnoty stavby odečtena.

Cílem práce bylo zjištění do jaké míry, je cena původní zemědělské usedlosti a rodinného domu ovlivněna lokalitou a technickým stavem. Na základě provedených výpočtů, jsem došla k závěru, že lokalita nejvíce ovlivní hodnotu jednotkových cen u všech použitých metod ocenění a u porovnávacích metod se do jednotkové ceny promítne navíc i technický stav a stáří stavby. Vliv technického stavu stavby u nákladové metody se tedy projeví až při výpočtu celkové ceny a to při výpočtu opotřebení stavby.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., zákon upravující občanský zákoník (NOZ)
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [5] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- [7] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- [9] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Tržní oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 67 s., 10 s. příl. ISBN 978-80-214-4557-4.
- [10] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [11] Miraslebl. Miraslebl [online]. 2000 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.miras.cz/seminarky/mikroekonomie-n06-rovnovaha.php>
- [12] Dnešní finanční svět. Trh, cena, peníze [online]. 2015 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://www.dnesni-financi-svet.cz/cs/zaci-ss/penize-1/cena-1/>
- [13] RIS: Regionální informační servis. RIS [online]. 2012 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/jihocesky-kraj/regionalni-informace/o-kraji/>
- [14] Zámek Třeboň. Zámek Třeboň [online]. 2015 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: http://www.zamek-trebon.eu/modules/tableadmin2/external/imageext_new.php

- [15] Lomnice nad Lužnicí: Oficiální stránky města. Lomnice nad Lužnicí [online]. 2011 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://lomnice-nl.cz/>
- [16] RIS: Regionální informační servis. RIS [online]. 2012 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
- [17] Obec Žernovice [online]. 2015 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://www.obeczernovice.cz/>
- [18] Město Bavorov: Oficiální stránky obce [online]. 2010 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://www.bavorov.cz/>
- [19] Vitějovice: Oficiální web obce [online]. 2012 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://www.vitejovice.cz/>
- [20] Město Husinec: Oficiální stránky města [online]. 2015 [cit. 2015-05-29]. Dostupné z: <http://www.husinec.cz/>
- [21] ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2015 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [22] Jihočeské reality.cz [online]. 1999 [cit. 2015-05-15]. Dostupné z: <http://jiho.ceskereality.cz/>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Graf nabídky a poptávky [12]	29
Obrázek 2: Posun nabídky a poptávky na trhu [11]	30
Obrázek 3. Metoda přímého porovnání [10, s. 328].....	31
Obrázek 4: Metoda nepřímého porovnání [10, s. 329].....	32
Obrázek 5: Znázornění Jihočeského kraje [13]	35
Obrázek 6: Lomnice nad Lužnicí [14].....	36
Obrázek 7: Kostel sv. Václava[15].....	36
Obrázek 8: Náves obce Žernovice [17]	38
Obrázek 9: Bavorovské náměstí [16]	39
Obrázek 10: Kostel Nanebevzetí Panny Marie v Bavorově [18]	40
Obrázek 11: Poloha obce Vitějovice [19].....	41
Obrázek 12: Husinecká přehrada [20]	44
Obrázek 13: Rodný domek Mistra Jana Husa [18].....	44
Obrázek 14: Výřez katastrální mapy Lomnice nad Lužnicí [21].....	46
Obrázek 15: Rodinný dům Lomnice nad Lužnicí.....	46
Obrázek 16: Výřez katastrální mapy Žernovice [21].....	48
Obrázek 17: Rodinný dům Žernovice.....	48
Obrázek 18: Hospodářská budova Žernovice.....	49
Obrázek 19: Výřez katastrální mapy Bavorov [21]	50
Obrázek 20: Rodinný dům Bavorov	51
Obrázek 21: Výřez katastrální mapy Vitějovice [21]	52
Obrázek 22: Rodinný dům Vitějovice	53
Obrázek 23: Hospodářská budova Vitějovice	53
Obrázek 24: Výřez katastrální mapy Husinec [21].....	54
Obrázek 25: Rodinný dům Husinec.....	55

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Počet obyvatel Lomnice nad Lužnicí [16].....	37
Tabulka 2: Počet obyvatel Žernovice [16].....	38
Tabulka 3: Počet obyvatel Bavorov [16]	40
Tabulka 4: Počet obyvatel Vitějovice [16]	42
Tabulka 5: Počet obyvatel Husinec [16].....	45
Tabulka 6: Zjištěné ceny nákladovou metodou I.....	57
Tabulka 7: Zjištěné ceny nákladovou metodou II.	58
Tabulka 8: Zjištěné ceny nákladovým způsobem III.....	59
Tabulka 9: Zjištěné ceny nákladovým způsobem IV.....	60
Tabulka 10: Zjištěné ceny nákladovým způsobem V.....	60
Tabulka 11: Porovnání jednotkových cen nákladové metody.....	61
Tabulka 12: Porovnání celkových cen nákladové metody	61
Tabulka 13: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem I.	64
Tabulka 14: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem II. - Varianta 1	64
Tabulka 15: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem II. - Varianta 2.....	65
Tabulka 16: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem III. - Varianta 1.....	65
Tabulka 17: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem III. - Varianta 2.....	65
Tabulka 18: Zjištěné ceny porovnávacím způsobem IV.	66
Tabulka 19: Zjištění ceny porovnávacím způsobem V.	66
Tabulka 20: Porovnání jednotkových cen porovnávací metody.....	67
Tabulka 21: Srovnání celkových cen porovnávací metody.....	68
Tabulka 22: Srovnání celkových cen původních zemědělských usedlostí -Varianta 268	
Tabulka 23: Srovnávané RD Lomnice nad Lužnicí a okolí	71
Tabulka 24: Cena zjištěná metodou přímého porovnání I.....	72
Tabulka 25: Srovnávané původní zemědělské usedlosti	73

Tabulka 26: Oceňované zemědělské usedlosti	73
Tabulka 27: Cena zjištěná metodou porovnávací metodou II.	74
Tabulka 28: Cena zjištěná metodou porovnávací metodou III.	74
Tabulka 29: Cena zjištěná metodou porovnávací metodou IV.	74
Tabulka 30: Srovnávané rodinné domy v Husinci a okolí	75
Tabulka 31: Zjištěné ceny metodou přímého porovnání V.	76
Tabulka 32: Porovnání cen zjištěných metodou přímého porovnání	76
Tabulka 33: Závěrečné srovnání jednotkových cen	78
Tabulka 34: Zjištěné celkové ceny	80

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Grafické znázornění jednotkových cen nákladové metody.....	61
Graf 2: Grafické znázornění celkových cen nákladové metody	62
Graf 3: Grafické znázornění srovnání jednotkových cen porovnávací metody.....	67
Graf 4: Grafické znázornění srovnání celkových cen porovnávací metody – varianty 1	68
Graf 5: Grafické porovnání cen původních zemědělských usedlostí - Varianta 2 ..	69
Graf 6: Grafické srovnání obou variant porovnávací metody dle vyhlášky	69
Graf 7: Grafické znázornění zjištěných cen metodou přímého porovnání	76
Graf 8: Grafické znázornění konečného porovnání.....	79