



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VYBRANÝCH VLIVŮ NA VÝŠI OBVYKLÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V OKRESE SVITAVY

ANALYSIS OF FACTORS INFLUENCING THE MARKET VALUE OF HOUSES IN THE SVITAVY
DISTRICT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ANETA PACLÍKOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Aneta Paclíková

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 vybraných vlivů na výši obvyklé ceny rodinných domů v okrese Svitavy

v anglickém jazyce:

Analysis of factors influencing the market value of houses in the Svitavy district

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny vybraných rodinných domů dle platného oceňovacího předpisu a orientační zjištění ceny rodinných domů porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu vč. ceny pozemků v jednotném funkčním celku.

Analýza významu vlivu změn v územním plánu na cenu rodinných domů v okrese Svitavy.

Cíle diplomové práce:

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

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

Diplomová práce „Analýza vybraných vlivů na výši obvyklé ceny rodinných domů v okrese Svitavy“ si klade za cíl posoudit, které faktory nejvíce ovlivňují obvyklou cenu a jaký vliv na obvyklou cenu vybraných rodinných domů má lokalita. Dalším úkolem je zjištění ceny rodinných domů nákladovým a porovnávacím (vyhláškovým) způsobem včetně ceny pozemků, které jsou s domy v jednotném funkčním celku. Jejich výsledné ceny jsou vzájemně porovnány společně s popsáním faktorů, které cenu nejvíce ovlivnily. Dílčím úkolem je posouzení, jaký vliv na cenu rodinných domů mají změny v územním plánu.

Klíčová slova

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

Abstract

Master's Thesis „Analysis of factors influencing the market value of houses in the Svitavy district“ aims to assess which factors most affect the usual price and the impact on the usual price of houses has selected location. The next task is to determine the price of houses and cost comparison (regulation) method, including land prices, which are houses in a single functional unit. Their final prices are compared with each other, together with a description of the factors that most influence the price. Partial task is to assess the impact on the price of houses have a change in the zoning plan.

Keywords

Family house, land, usual price, cost pricing, komparative pricing according to the regulativ, komparative non-regulation pricing.

Bibliografická citace

PACLÍKOVÁ, A. *Analýza vybraných vlivů na výši obvyklé ceny rodinných domů v okrese Svitavy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 105 s., 127 s. př. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za její cenné připomínky, odbornou pomoc, čas, který věnovala mé diplomové práci a za její osobní přístup při konzultacích.

OBSAH

ÚVOD

1	ZÁKLADNÍ POJMY	12
1.1	Nemovitě a movité věci	12
1.2	Rodinný dům	12
1.3	Stavba	12
1.4	Součást věci	13
1.5	Príslušenství věci	14
1.6	Vedlejší stavba.....	14
1.7	Stáří, životnost, opotřebení stavby	14
1.8	Pozemek a parcela	16
1.9	Druhy cen	16
1.10	Druhy hodnot.....	18
2	ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY PRO OCEŇOVÁNÍ	20
2.1	Zákon o oceňování majetku.....	20
2.2	Zákon o cenách.....	21
2.3	Oceňovací vyhláška	21
3	VÝMĚRY POTŘEBNÉ PRO OCEŇOVÁNÍ.....	22
3.1	Obestavěný prostor stavby	22
3.2	Zastavěná plocha stavby	22
3.3	Zastavěná plocha podlaží.....	22
3.4	Podlahová plocha.....	23
3.5	Podlaží	23
3.6	Výšky podlaží	23
4	VYBRANÉ METODY OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ	25
4.1	Tržní způsoby ocenění.....	25
4.1.1	Nákladová metoda	25
4.1.2	Porovnávací metoda	26
4.1.3	Výnosová metoda	28
4.2	Ocenění dle současného cenového předpisu	29
4.2.1	Nákladový způsob	29
4.2.2	Porovnávací způsob.....	32
4.2.3	Kombinace nákladového a výnosového způsobu	33

5	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	35
5.1	Používané metody	35
5.1.1	Výnosová metoda	35
5.1.2	Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda).....	35
5.1.3	Indexová porovnávací metoda.....	36
5.2	Oceňování dle současného cenového předpisu	37
5.2.1	Ocenění dle cenových map	37
5.2.2	Pozemky neoceněné v cenových mapách.....	37
6	POPIS LOKALITY	39
6.1	Okres Svitavy	39
6.2	SO ORP Litomyšl.....	45
6.3	Město Litomyšl.....	48
6.4	Obec Benátky	50
6.5	Obec Sebranice	51
6.6	Obec Lubná.....	52
7	INFORMACE O OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMECH.....	54
7.1	Rodinný dům RD1 (Litomyšl).....	55
7.2	Rodinný dům RD2 (Litomyšl).....	56
7.3	Rodinný dům RD3 (Benátky).....	58
7.4	Rodinný dům RD4 (Sebranice)	59
7.5	Rodinný dům RD5 (Lubná).....	61
8	ZJIŠTĚNÍ CEN POZEMKŮ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	63
8.1	Pozemky v JFC s RD1.....	63
8.2	Pozemky v JFC s RD2.....	64
8.3	Pozemky v JFC s RD3.....	64
8.4	Pozemky v JFC s RD4.....	65
8.5	Pozemky v JFC s RD5.....	66
8.6	Srovnání cen pozemků.....	66
9	ZJIŠTĚNÍ CEN RD POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	68
9.1	Ocenění RD1-RD5	68
9.2	Srovnání cen RD s pozemky v JFC	71
10	ZJIŠTĚNÍ CEN RD NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM.....	73
10.1	Ocenění RD1-RD5	73
10.2	Srovnání cen RD.....	76
11	VÝPOČET CEN RD POROVNÁVACÍ METODOU	79

11.1 Vliv lokality na obvyklou cenu	80
12 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ	82
13 VLIV ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA CENU RD	84
13.1 RD1 Litomyšl	84
13.2 RD2 Litomyšl	86
13.3 RD3 Benátky	88
13.4 RD4 Sebranice	90
13.5 RD5 Lubná	93
SEZNAM ZKRATEK	99
SEZNAM OBRÁZKŮ	101
SEZNAM TABULEK	102
SEZNAM GRAFŮ	104
SEZNAM PŘÍLOH	105

ÚVOD

Rodinné domy patří mezi nejžádanější typ bydlení v České republice. Zájem o tento druh bydlení má většina obyvatel. Pořízení rodinného domu ale představuje značnou investici a nemalé finanční prostředky, které hrají při výběru zásadní roli. Cenu domů ovlivňuje několik faktorů, jedním z nejvýznamnějších je lokalita.

S rodinnými domy se pojí činnost oceňování. Oceňování nemovitých věcí se provádí za účelem zjištění jejich hodnoty. Pro stanovení ceny můžeme využít různé způsoby ocenění. Ve své práci se zabývám nákladovým a porovnávacím (vyhláškovým) způsobem dle oceňovací vyhlášky a porovnávací (nevyhláškovou) metodou, která nejlépe odráží skutečně obchodovatelné ceny na realitním trhu.

Práci člením do dvou hlavních částí. První teoretická část představuje základní pojmy spojené s činností oceňování, uvádí potřebné předpisy a seznamuje s vybranými způsoby ocenění rodinných domů a pozemků.

Druhá praktická část práce se zabývá oceněním konkrétních pěti rodinných domů v okrese Svitavy. Nejdříve popisují lokality, ve kterých se dané domy nacházejí, společně s popisem okresu Svitavy, do kterého spadají. Rodinné domy se vyskytují ve městě Litomyšl, v obci Benátky, Sebranice a Lubná.

Poté provádím samotné ocenění, nejprve ocením pozemky a dále vybranými metodami rodinné domy. K nákladovému a porovnávacímu (vyhláškovému) způsobu ocenění rodinných domů připočítávám cenu pozemků, aby bylo možné výsledky porovnat s výstupy z porovnávací (nevyhláškové) metody, která v sobě cenu pozemků již zahrnuje.

Na konci práce řeším, jaký vliv na cenu mají změny v územním plánu. Konkrétně změna okolní převažující residenční zástavby na výrobní objekty nebo možnost komerční využitelnosti v rodinném domě. Dále jakým způsobem se změní cena domu po vybudování veřejné kanalizace v obci či jaký vliv má na cenu zvýšení počtu obyvatel v obci jako důsledek vymezení rozsáhlé plochy pro bydlení v územním plánu.

Přílohy práce tvoří všechny podklady a informace využívané při ocenění. Těmi jsou výkresové dokumentace a informace z listu vlastnictví. Součástí příloh jsou samotné výpočty ocenění rodinných domů a dílčí výpočty indexů. Jednou z příloh je sestavená databáze ze 45 rodinných domů z okresu Svitavy.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1 NEMOVITÉ A MOVITÉ VĚCI

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ) uvádí v § 498 odst. (1), že nemovité věci jsou:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám,
- 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.“

V § 498 odst. (2) jsou pak popsány movité věci jako veškeré ostatní věci, nehledě na to, jestli jde o věci hmotné nebo nehmotné. (8)

1.2 RODINNÝ DŮM

Dle vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku č. 441/2013 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška) se za rodinný dům v §13 odst. (2) považuje *„stavba, 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 podlaží a podkroví.“* (12)

1.3 STAVBA

Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů č. 151/1997 Sb. (dále jen ZOM) říká, že stavby se pro účely oceňování člení na:

1. *„stavby pozemní, kterými jsou:*

- *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
- *jednotky,*
- *venkovní úpravy,*

2. *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,*
3. *vodní nádrže a rybníky,*
4. *jiné stavby.*

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. “ (6)

Zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v § 2 odst. (3) a (4) stavbou „rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“ (9)

1.4 SOUČÁST VĚCI

NOZ říká, že dle § 505 je součástí věci „vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“

Dle § 508 odst. (1) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu stroj či jiné upevněné zařízení, k němuž byla zapsána výhrada se souhlasem vlastníka do veřejného seznamu, že stroj není jeho vlastnictvím. Jestliže se vlastník nemovité věci stane vlastníkem stroje, výhrada bude po prokázání oprávnění vymazána. (8)

Strojem je zde myšleno např. strojní vybavení kotelny či výtah nebo klimatizační zařízení. Jedná se tedy o zařízení, jež byla původně samostatnou movitou věcí. Po zabudování do stavby by se ale běžně staly součástí pozemku. Nejde tedy např. o výrobní stroje zabudované ve výrobní hale. (4)

§ 506-507 uvádí, že součástí pozemku je:

- prostor nad povrchem i pod povrchem,
- stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěné v pozemku nebo upevněné ve zdech, výjimku tvoří stavby dočasné,
- podzemní stavba, i když zasahuje pod jiný pozemek, není-li ale nemovitou věcí,
- rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 509 součástí pozemku nejsou inženýrské sítě, především vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení. Součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. (8)

1.5 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

NOZ § 510 odst. (1) uvádí, že „*příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ Odst. (2) říká, že právní jednání, práva a povinnosti, které se týkají věci hlavní, se týkají i jejího příslušenství.

V § 512 je pak uvedeno: „*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*“ (8)

1.6 VEDLEJŠÍ STAVBA

Oceňovací vyhláška § 16 odst. (1) říká, že „*jako vedlejší stavba se ocení stavba, která je společně užívaná se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m².*“ Dále uvádí, že vedlejší stavbou nemůže být garáž a zahrádkářská chata. (12)

1.7 STÁŘÍ, ŽIVOTNOST, OPOTŘEBENÍ STAVBY

Při určování ceny stavby dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. musíme zohlednit opotřebení stavby. To vychází ze stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Opotřebení lze spočítat metodou lineární nebo analytickou dle přílohy č. 21 k oceňovací vyhlášce.

Stářím stavby rozumíme počet roků, které uplynuly od roku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu nebo od doby, kdy se oznámením stavebnímu úřadu začalo s užíváním, do roku, ve kterém se ocenění provádí. Pokud se započalo s užíváním stavby dříve, pak se počítá její stáří od roku, ve kterém se skutečně začalo s užíváním. Nelze-li stáří stavby zjistit tímto způsobem, určí se pak od roku zjištěného z jiného dokladu. V případě, že není ani ten k dispozici, určí se stáří odhadem.

Předpokládané životnosti při běžné údržbě jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce.

Při výpočtu opotřebení lineární metodou dle oceňovací přednášky je opotřebení rozděleno rovnoměrně na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočítá

podělením 100% celkovou předpokládanou životností. Při použití lineární metody může být opotřebení maximálně 85%.

Analytická metoda výpočtu opotřebení je založena na cenových podílech konstrukcí a vybavení na ceně stavby. Použije se, když je:

- stavba před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby pomocí lineární metody nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- oceňována kulturní památka,
- provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- stavba poškozena živelnou pohromou, především povodní nebo požárem.

Opotřebení se vypočítá ze vzorce:

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

kde

n je počet položek konstrukcí a vybavení,

A_i je cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení, součet cenových podílů je 1, jsou uvedeny v tabulkách,

B_i je skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i je předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení, buď uvedená v tabulce, nebo stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, platí B_i ≤ C_i, v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří.

V případě, že stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení nelze zjistit, odborně se odhadne, nebo se odhadne poměr B_i/C_i.

Užívá-li se stavba k odlišným účelům, pak se opotřebení vypočítá zvlášť pro každou část dle způsobu užívání.

Jiné metody výpočtu opotřebení nejsou připuštěny. (12)

1.8 POZEMEK A PARCELA

Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb., dále jen katastrální zákon, vymezuje pojmy pozemek a parcela.

Pozemek je dle katastrálního zákona § 2 odst. a) „*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.*“

Parcelou se v katastrálním zákoně v § 2 odst. b) rozumí pozemek, jenž:

- je geometricky a polohově určen,
- je znázorněn v katastrální mapě,
- má přiřazené parcelní číslo.

Dále § 2 odst. c), d) rozlišuje pojmy jako stavební a pozemková parcela. Stavební parcela je dle katastrálního zákona pozemek, který je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří v druhu pozemku. Pozemek, který není stavební parcelou, je pak pozemkovou parcelou. (10)

1.9 DRUHY CEN

Pojem cena je vymezen v zákoně o cenách č. 526/1990 Sb., dále jen zákon o cenách. § 1 odst. 2 uvádí, že cena je peněžní částkou, která je buď sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle tohoto zákona, nebo určená dle zvláštního předpisu, kterým je myšlen zákon o oceňování majetku, a to pro jiné účely než k prodeji. (7)

Pořizovací cena

Pořizovací cenou se dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. § 25 odst. 5 a) rozumí cena, za níž byl majetek pořízen spolu s náklady, které souvisí s jeho pořízením. (11)

U staveb pořizovací neboli historickou cenu představuje cena v době postavení staveb, a to bez odečtení opotřebení. (1)

Reprodukční cena

Reprodukční cenu neboli reprodukční pořizovací cenu vymezuje zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb. v § 25 odst. 5 b) jako cenu, za níž by se majetek pořídil v době, ve které se o něm účtuje. (11)

Je taktéž nazývána jako věcná hodnota. „*Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou, nebo porovnatelnou novou věc poříditi v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.*“ (1, str. 51)

Časová cena

Časovou cenu popisuje ve své publikaci prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. „*Cena časová je cena reprodukční, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.*“ (1, str. 50)

Obvyklá cena

Dle zákona o cenách § 2 odst. 6 se obvyklou cenou „*rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.*“ (7)

Dle ZOM se obvyklou cenou „*pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“ (6)

Zjištěná cena

Pojem zjištěná cena vysvětluje zákon o oceňování majetku § 2 odst. 3 jako cenu, která je dle tohoto zákona určena jinak než obvyklá nebo mimořádná cena. Bývá označována také jako cena administrativní nebo úřední. (6)

Výchozí cena

Výchozí cena vyjadřuje cenu nové stavby, je uvedena bez odpočtu opotřebení, značí se CN. (1)

Jednotková cena

Jednotková cena není přesně definována, avšak v oceňovací vyhlášce jsou uvedeny jednotkové ceny např. venkovních úprav či lesních porostů. Jedná se o cenu, která se uvádí za jednotku množství. Tím může být např. m, m², m³, ha, ks. (12)

Základní cena

Základní ceny jsou uvedeny v přílohách k vyhlášce č. 441/2013 Sb., a to základní ceny za m³ obestavěného prostoru, základní ceny za m² podlahové plochy či základní ceny za metr délky nebo za kus. (12)

1.10 DRUHY HODNOT

Existuje řada hodnot, např. hodnota výnosová, věcná, tržní, střední a další. Rozlišují se podle toho, jak jsou definovány. K jednotlivým hodnotám mohou být přiřazena rozdílná čísla. Je důležité vždy při oceňování určit o jakou zjišťovanou hodnotu se jedná.

Pojem hodnota popisuje ve své publikaci „Teorie oceňování nemovitostí“ Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a to takto: „*Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.*” (1, str. 46)

Věcná hodnota

Je nazývána také jako substituční hodnota nebo dle právního názvosloví časová cena věci. Substanční hodnotu či časovou hodnotu lze získat z reprodukční ceny věci, jež je snížena o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří. Zohledňuje se přiměřená intenzita používání. Ve výsledku je věcná hodnota snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V oceňování nemovitostí se můžeme setkat také s názvem cena časová. (2)

Tržní hodnota

Pojem tržní hodnota vymezují Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) takto: „*Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení.*“ (4)

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota bývá označována jako kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Zjistí se z dosaženého ročního nájemného, které se sníží o roční náklady na provoz. Ročními náklady na provoz jsou myšleny odpisy, náklady na správu nemovitostí, průměrnou roční údržbu, pojištění, daň z nemovitosti a další.

Výnosová hodnota je v podstatě součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, které jsou diskontované nebo odúročené na současnou hodnotu. Předpokládají-li se dlouhodobé stabilizované výnosy z nájemného, lze výnosovou hodnotu přirovnat k jistině. Tu bychom měli správně uložit ve stanovené úrokové míře, aby úroky plynoucí z této jistiny byly shodné s čistým výnosem z nemovitosti. (2)

Výnosovou hodnotu popisuje ve své publikaci také Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. „*Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.*“ (1)

2 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY PRO OCEŇOVÁNÍ

Mezi základní právní předpisy patří zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dále zákon č. 526/1990 Sb., o cenách a vyhláška ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

2.1 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Zákon o oceňování majetku (dále jen ZOM) se zabývá oceňováním:

- majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot)
- služeb

ZOM se nezabývá:

- sjednáváním cen
- oceňováním přírodních zdrojů s výjimkou lesů

Není-li v ZOM stanoveno jinak, ocenění se majetek i služba obvyklou cenou. „Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.“

Mezi mimořádné okolnosti trhu patří:

- stav tísně prodávajícího
- stav tísně kupujícího
- důsledky přírodních nebo jiných katastrof

Osobními poměry jsou myšleny vztahy mezi prodávajícím a kupujícím a to vztahy:

- majetkové
- rodinné
- jiné osobní

Zvláštní obliba představuje zvláštní hodnotu přikládanou majetku či službě, která vyplývá z osobního vztahu k majetku či službě.

ZOM vymezuje tři druhy cen a to cenu obvyklou, mimořádnou a zjištěnou. „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“

Dále ZOM uvádí jiné způsoby oceňování, mezi které patří nákladový, výnosový, porovnávací způsob, oceňování dle jmenovitě, účetní, kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou. (6, str. 1-2)

2.2 ZÁKON O CENÁCH

„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.“

Dále zákon o cenách vymezuje pojem cena a uvádí, že *„postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.“*

Zákon se nezabývá odměňováním či nahrazováním škod, upravuje práva a povinnosti PO a FO a také *„pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.“* (7, str. 1)

2.3 OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA

Oceňovací *„vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“* Je v účinnosti od 1. 1. 2014 a je rozdělena na sedm částí, přičemž pro zpracování této práce vycházím z části druhé, tj. oceňování pozemků, z části třetí, tj. oceňování staveb a z přílohy č. 1, která se zabývá vymezením měřených prostorů a ploch.

S účinností od 1. 10. 2014 vyšla novela č. 199/2014 Sb., kterou se mění oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. (12, str. 1)

3 VÝMĚRY POTŘEBNÉ PRO OCEŇOVÁNÍ

3.1 OBESTAVĚNÝ PROSTOR STAVBY

Výpočet obestavěného prostoru je uveden v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky. Vypočte se součtem spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Do výpočtu se nezapočítává obestavěný prostor základů.

U spodní stavby je obestavěný prostor ohraničen po obvodu vnějším pláštěm. Nezapočítávají se izolační přízdivky. Zdi, větrací a osvětlovací prostory širší přes 0,15 m započítáváme celé. Dole obestavěný prostor spodní stavby ohraničuje spodní líc „*podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím.*“ Nelze-li změřit nebo v případě, že podlahová konstrukce chybí, ve výpočtu to zohledníme připočítáním 0,10 m. Nahoře je obestavěný prostor spodní stavby ohraničen spodním lícem podlahy 1. NP.

U vrchní stavby je obestavěný prostor ohraničen vnějšími plochami staveb po obvodu, dále dole ho ohraničuje spodní líc podlahy 1. NP. V případě, že je podlaha 1. NP u neposklepených staveb výše než přilehající terén, připočítává se do OP i prostor obestavěný podezdívkou. Nahoře je OP ohraničen, „*v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.*“

U zastřešení je pak obestavěný prostor vypočítán včetně podkroví, bez ohledu na tvar krovu. Vypočítá se vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky s polovinou výškou hřebene nad nadezdívkou. Jedná-li se o složitý tvar zastřešení, vypočte se jako objem geometrického tělesa. (12)

3.2 ZASTAVĚNÁ PLOCHA STAVBY

Zastavěnou plochu stavby vymezuje příloha č. 1 oceňovací vyhlášky jako plochu, která je ohraničená vnějším lícem svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží. Izolační přízdivky se do ZP nezapočítávají. (12)

3.3 ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODLAŽÍ

Zastavěnou plochu podlaží vymezuje příloha č. 1 oceňovací vyhlášky jako plochu „*půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem*

obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. “

Průměrnou zastavěnou plochou podlaží se rozumí součet zastavěných ploch všech podlaží vydělený počtem podlaží. (12)

3.4 PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahovou plochu vymezuje příloha č. 1 oceňovací vyhlášky jako plochu půsorysného řezu místností. Řez se vede v úrovni horního líce podlahy. Plochy jsou ohraničeny vnitřním lícem svislých konstrukcí včetně povrchových úprav. „*U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. “* (12)

3.5 PODLAŽÍ

Dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky je podlaží vymezeno jako část stavby, jež má minimální světlou výšku 1,70 m. Podlaží dole ohraničuje dolní líc podlahy téhož podlaží a nahoře dolní líc podlahy podlaží následujícího. U nejvyššího podlaží je pak ohraničeno horním lícem stropní konstrukce nebo podlahy půdy. U střech ohraničení tvoří rovina horního líce zastřešení, u staveb a nejvyšších podlaží, jež nemají strop, pak ohraničení tvoří vnější líc hřebene střechy. (12)

3.6 VÝŠKY PODLAŽÍ

Výšky podlaží jsou popsány v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky. Jsou rozděleny na světlou výšku podlaží, výšku podlaží a na průměrnou výšku podlaží.

Světlá výška podlaží

Světlá výška podlaží je určena jako svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a spodním lícem stropu. „*U trámových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení. “* (12)

Výška podlaží

Výšku podlaží představuje „vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.“

Jestliže je v rámci jednoho podlaží zjištěno více různých výšek, počítá se ve výpočtu s tou výškou, která připadá té části podlaží, jež má největší zastavěnou plochu.

Není-li výšku podlaží možné určit z výkresové dokumentace nebo přímo změřit, vychází se ze světlé výšky, která se zvětší o 0,30 m.

Výška podlaží u podkroví, které nemá strop „je vzdálenost mezi lícem nášlapné vrstvy podlahy podkroví a horním lícem hřebene u sedlových střech a nejvyšším vnějším lícem zešíkmení či zaoblení části zastřešení netvořící přesah u střech ostatních.“ (12)

Průměrná výška podlaží

Průměrná výška podlaží se vypočítá jako „vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.“ (12)

4 VYBRANÉ METODY OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ

4.1 TRŽNÍ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

K zjištění ceny stavby můžeme využít různé metody. Metody budou více pracné a nákladné tím víc, čím budeme mít chtít přesnější metodu. Při oceňování mluvíme o tzv. reprodukční ceně. (2)

4.1.1 Nákladová metoda

Ke zjištění ceny se používají tyto metody:

- individuální cenová kalkulace
- podrobný položkový rozpočet
- metody agregovaných položek
- propočet ceny

Individuální cenová kalkulace patří k nejpodrobnějším, nejnáročnějším, ale také mezi nejpřesnější metody. Odlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na konkrétní stavbě. Pro každý druh a provedení nám vzejdou určité objemy, které se vynásobí jednotkovou cenou. Tu zjistíme v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Výslednou cenou je pak cena reprodukční. Metoda se používá v případech, kdy nám jsou známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. V praxi se jedná především o nové stavby, u kterých existuje podrobná stavebně technická dokumentace, ve které jsou uvedeny použité stavební hmoty a to i u konstrukcí zakrytých a hlavně dokumentace musí souhlasit se skutečností stavby.

V případě použití položkového rozpočtu určujeme jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na konkrétní stavbě. Součet objemů každého druhu provedení se vynásobí jednotkovou cenou, která se zjistí v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Tato metoda lze opět použít pouze v případech, kdy nám jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. V neposlední řadě musí technická dokumentace odpovídat skutečnosti. Dále jsou pak celkové náklady utříděny do jednotlivých celků, dříve do jednotlivých částí souhrnného rozpočtu.

Metoda agregovaných položek je metodou pro rychlé a celkem přesné ocenění. Je založena na sdružení několika rozpočtových položek do jedné. Neboli v rámci jedné agregace

jsou položky stavebních prací sloučeny, tvoří tedy ucelenou konstrukci. Například položka železobetonových základových pasů v rámci jedné agregace obsahuje i potřebné bednění, výztuž a odbednění konstrukce. Metoda agregovaných položek patří mezi nejpoužívanější metody v oceňování.

Další metodou, která je poměrně rychlá a podstatně jednodušší oproti předcházejícím, je metoda propočtu ceny pomocí technickohospodářských ukazatelů THU. Tato metoda je převážně méně přesná, ale pro odhad dostatečná. Podstatné je zjištění výměry celé stavby nebo jejích jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí. Tím je myšlen např. obestavěný prostor, zastavěná plocha atd. Poté se zjistí pro danou jednotku v katalogu THU jednotková cena. Dále výměru s jednotkovou cenou vynásobíme a obdržíme cenu reprodukční resp. pořizovací, zaleží na tom, ke kterému roku je THU stanoven.

Nejčastěji jednotkovou cenu získáme tak, že ji srovnáme se zrealizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. V případech, kdy se jedná o cenu starší je jednotková cena přepočítávána indexem dle vzorce:

Index pro rok, ke kterému je známa cena/ Index pro rok, na který je třeba cenu přepočíst

Oceňovaný objekt nebývá totožný s objektem srovnávacím, u kterého známe jednotkovou cenu. Je tedy nutné provést určité úpravy. Mezi hlavní rozdíly mezi stavbami patří např. vybavení, výška podlaží, zastavěná plocha, místo a doba stavby. (2)

4.1.2 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na stanovení ceny nemovitosti porovnáváním námi hodnocené nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodávanými k datu ocenění. Čím je počet nemovitostí větší a čím jsou srovnávané nemovitosti dle porovnávaných parametrů shodnější, tím je výsledná cena přesnější.

Mezi hlavní metody, které se v realitní praxi používají, patří:

- metoda přímého porovnání
- metoda nepřímého porovnání – např. metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny SJTC

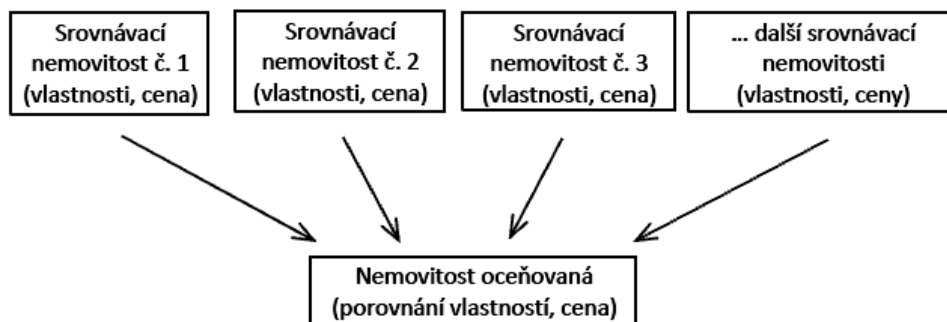
Mezi další používané metody patří metoda monokriteriální, kdy je porovnávání prováděno pouze na základě jednoho kritéria, např. velikosti. Monokriteriální metoda lze využít např. v případě, kdy máme nemovitou věc v plánu pořídit a dále pronajímat. V takovém případě nás zajímá především výnos z nemovité věci plynoucí. Další metodou je

metoda multikriteriální, kdy je porovnávání prováděno na základě více kritérií. Používá se v případech, kdy nám nestačí hodnocení pouze podle jednoho kritéria. Taková situace nastává ve většině případů. Využije se např. při ocenění pro rozdělení spoluvlastnictví. (1)

Mezi jednodušší metody patří metoda přímého porovnání. Tato metoda je založena na principu porovnávání všech nemovitých věcí z databáze spolu s oceňovanou nemovitou věcí.

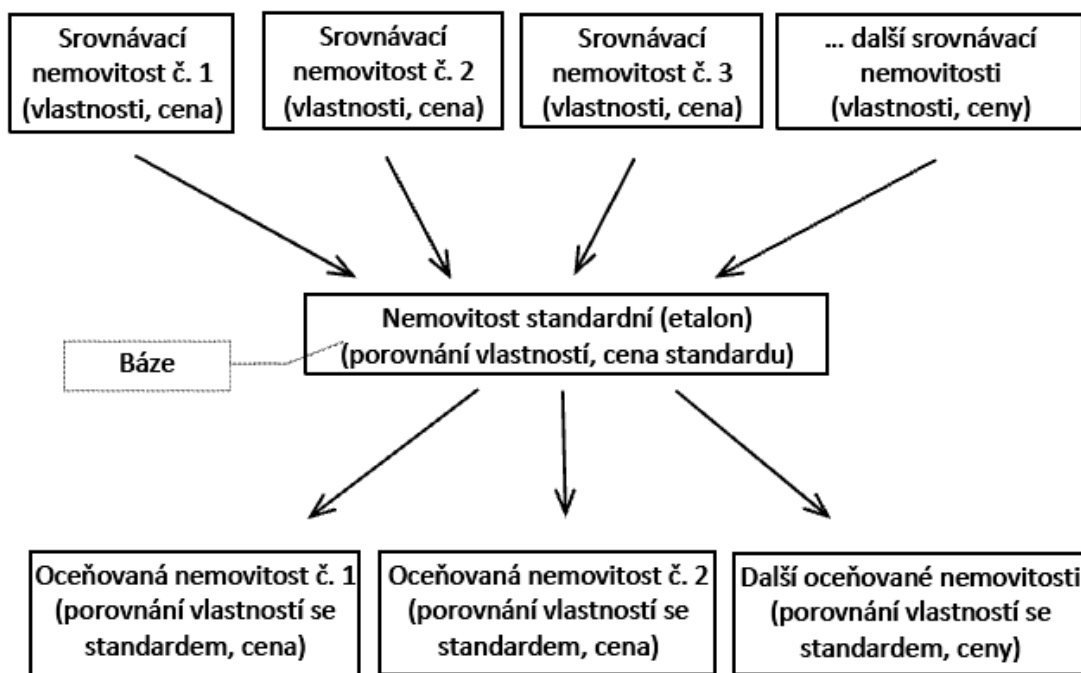
Známa cena prodané či nabízené nemovitosti se upravuje koeficienty odlišnosti:

- koeficienty změny ceny na polohu nemovitosti,
- velikost nemovitosti,
- stavebně technický stav,
- vybavenost stavby,
- a další. (5, str. 23)



Obr. č. 1 - Metoda přímého porovnání (5, str. 24)

Metoda SJTC neboli „metoda bazická“ je založena na principu, kdy oceňovaná nemovitá věc je porovnávána se standardním objektem, tzv. etalonem, který má přesně definované vlastnosti a jeho cenou. Etalon tedy představuje průměrnou, standardní nemovitou věc. Cena standardního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitých věcí, konkrétně jejich vlastností a cen a to obdobně jako u přímého porovnání. Posuzované vlastnosti u oceňované nemovité věci nám tedy musí být známy u srovnávacích nemovitých věcí. Tato metoda může být použita při stanovení ceny více obdobných objektů za využití jedné databáze. Metodu používá oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. Porovnávací metoda lze rozčlenit na 2 fáze. Tu první provádí Ministerstvo financí, kdy pomocí srovnávacích nemovitostí vytvoří etalon. Ve druhé fázi již provádíme samotné ocenění dané nemovité věci, kterou porovnáváme s právě již vytvořeným etalonem. (5, str. 24)



Obr. č. 2 - Metoda nepřímého porovnání (5, str. 24)

4.1.3 Výnosová metoda

Výnosovou metodu použijeme v případě, kdy dokážeme určit výnos z nemovité věci. Výnosovou hodnotu (věčnou rentu) vypočítáme nejjednodušeji pomocí vzorce:

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

Vzorec lze využít pouze v případě, když:

- výnosy jsou po celou dobu užívání stavby konstantní
- předpokládaná doba výnosů je velmi dlouhá

Tento vztah nemůžeme použít v případě, kdy výnosy konstantní nebudou nebo budou, ale pouze po omezenou dobu. V takových situacích použijeme universální vzorec pro výnosovou hodnotu:

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

kde

CV je výnosová hodnota neboli cena zjištěná výnosovým způsobem,

n je počet budoucích roků, ve kterých budou dosahovány výnosy,

t je rok, ze kterého se počítá výnos,

Zt je zisk neboli čistý výnos, který je předpokládán v roce t,

q je úročitel, vypočítá se podle vzorce: $q = 1 + i = 1 + u / 100$.

Velmi důležitým úkolem je správné stanovení úrokové sazby, to má pak značný vliv na výslednou hodnotu. Běžné úrokové sazby, vydávané bankovními ústavy, nezohledňují všechna kritéria, která by se v ceně nemovitosti měla projevit. Tím je myšlena např. inflace, ceny stavebních prací, rizikovost pronájmu, atd. V realitní praxi se používá výraz tzv. míra kapitalizace, která se pak ve vztahu použije místo úrokové míry. Stanovit míru kapitalizace můžeme stanovit několika přístupy. Optimálním řešením je stanovit míru kapitalizace z již realizovaných prodejů průměrem a to dle vztahu:

$$i_r = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{Z_j}{COB_j},$$

kde

n je počet realizovaných srovnatelných prodejů,

Zj je dosažený čistý roční čistý výnos z objektu,

COBj je dosažená prodejní cena objektu. (5, str. 22-23)

4.2 OCENĚNÍ DLE SOUČASNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovací vyhláška uvádí 3 způsoby ocenění staveb a to nákladový, porovnávací a kombinaci nákladového a výnosového způsobu.

4.2.1 Nákladový způsob

Při použití nákladového způsobu ocenění, který je uveden v § 10 a § 11 oceňovací vyhlášky, se cena stavby zjistí jako součin počtu měrných jednotek a upravené ceny dle účelu užití stavby.

Až na stavby rybníku a malé vodní nádrže se cena stavby určí dle vzorce:

$$CS = CSN \times pp,$$

kde

CS je cena stavby, jednotky jsou Kč,

CSN je cena stavby, která je určena nákladovým způsobem, jednotky jsou Kč,

pp je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, zjistí se dle vzorce:

$$pp = IT \times IP$$

IT je index trhu, který se určí dle vzorce:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

IP je index polohy, který se určí dle vzorce:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem se vypočítá dle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

CSN je cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU je základní cena upravená, jednotky jsou Kč za měrnou jednotku, měrná jednotka je určena dle druhu a účelu užití stavby dle oceňovací vyhlášky,

P_{mj} je počet měrných jednotek stavby,

o je opotřebení stavby, udává se v %,

1 a 100 jsou konstanty. (12, str. 7)

Základní cena upravená se, pro rodinný dům dle oceňovací vyhlášky § 13, vypočítá ze vztahu:

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$$

Tento vztah platí pro rodinné domy, které mají „obestavěný prostor větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost“ nebo v případech, kdy pro ně v příloze oceňovací vyhlášky není přiřazena základní průměrná cena nebo jedná-li se o stavby rozestavěné.

ZCU je základní cena upravená, jednotky jsou Kč za m³ obestavěného prostoru.

ZC je základní cena, jednotky jsou Kč za m³ obestavěného prostoru, základní ceny jsou uvedeny v příloze oceňovací vyhlášky.

K4 je koeficient vybavení stavby, určí se dle vzorce:

$$K4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze oceňovací vyhlášky.

Koeficient K4 se může pohybovat v rozmezí od 0,80 do 1,20. Mimo toto rozmezí se může dostat pouze ve výjimečných případech, které jsou řádně zdůvodněné na základě fotodokumentace nebo výčtu a podrobného popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení, jež jsou v podstandardním či nadstandardním provedení.

Dále oceňovací vyhláška pro účely výpočtu K4 vymezuje případy, kdy se konstrukce použita ve stavbě nevyskytuje v příloze oceňovací vyhlášky a naopak případy, kdy ve stavbě není konstrukce, která je uvedena v příloze oceňovací vyhlášky. Poté vyskytuje-li se ve stavbě konstrukce, u které její náklady na pořízení převyšují více než dvojnásobně náklady standardního provedení, které je uvedeno v příloze oceňovací vyhlášky.

K5 je koeficient polohový, najdeme ho v příloze oceňovací vyhlášky.

Ki je koeficient změny cen staveb, určuje se dle přílohy k oceňovací vyhlášce, je vztažen k cenové úrovni roku 1994. (12, str. 9)

Opotřebení stavby se dle § 30 oceňovací vyhlášky určí dle přílohy k oceňovací vyhlášce. „K ceně stavby po opotřebení se připočte cena technologického zařízení určujícího účel užití stavby, určená podle výše nákladů na jeho pořízení, snižena o jeho opotřebení.“ (12, str. 15)

4.2.2 Porovnávací způsob

Porovnávacím způsobem oceňujeme stavby, které splňují podmínky uvedené v oceňovací vyhlášce. Jedná se o rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, garáže a jednotky.

Výpočet se dle § 34 oceňovací vyhlášky provádí podle vzorce:

$$CSp = OP \times ZCU \times I_T \times I_p,$$

kde

CSp je cena stavby, která je určena porovnávacím způsobem,

OP je obestavěný prostor, jednotky jsou m³,

ZCU je základní cena upravená stavby, jednotky jsou Kč za m³.

I_T je index trhu, který se určí dle vzorce:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

I_p je index polohy pozemku, na němž je stavba umístěna, vypočítá se dle vzorce:

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$$

Indexy se dle oceňovací vyhlášky vždy zaokrouhlují na tři desetinná místa.

Rodinné domy, které oceňujeme porovnávacím způsobem, musí být dokončené, jejich obestavěný prostor nesmí být větší než 1100 m³ včetně a nesmí se jednat o zemědělskou usedlost. Dále musí splňovat definici rodinného domu uvedenou v § 13 odst. 2 oceňovací vyhlášky a to, že „jako rodinný dům se ocení stavba, 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 podlaží a podkroví.“

Samotný výpočet základní ceny upravené rodinného domu se provede dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU je základní cena upravená, jednotky jsou Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC je základní cena, jednotky jsou Kč za m³, ceny jsou uvedeny v příloze oceňovací vyhlášky.

I_V je index konstrukce a vybavení, určí se dle vzorce:

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$$

kde

V_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení. Nachází se v příloze oceňovací vyhlášky.

Index se zaokrouhluje na tři desetinná místa.

Základní cena zahrnuje standardní vybavení uvedené v příloze oceňovací vyhlášky. V případě, kdy není základní cena v příloze oceňovací vyhlášky uvedena nebo pokud je „*na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena*“ stejně jako při nákladovém způsobu ocenění. (12, str. 17-18)

4.2.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění se používá v případě, kdy je cena stavby určena nákladovým způsobem pro stavbu typu budovy a haly dle oceňovací vyhlášky. Dále je stavba k datu ocenění celá pronajatá nebo „*částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z*“ dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, nebo je-li typu C, I, J dle přílohy č. 9 oceňovací vyhlášky. Poté není-li stavba pronajatá, ale jedná-li se o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, nebo je-li typu C, I, J dle přílohy č. 9 oceňovací vyhlášky a zároveň její stavebně technický stav umožňuje pronajmutí.

Oceňovací vyhláška dále uvádí, že výše nájemného za nepronajaté prostory vychází z obvyklého nájemného. Pokud obvyklé nájemné v konkrétním místě nelze objektivně zjistit, provede se ocenění nákladovým způsobem.

Cena nemovitých věcí, jež je určena výnosovým způsobem, se vypočítá dle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 ,$$

kde

CV je cena, která je určena výnosovým způsobem, jednotky jsou Kč,

N je roční nájemné, jednotky jsou Kč za rok,

p je míra kapitalizace, jednotky jsou %, je uvedena v příloze oceňovací vyhlášky.

Výše ročního nájemného se určuje z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. V případě, kdy nejsou doklady k dispozici nebo je nájemné nižší než obvyklé, se nájemné stanoví ve výši obvyklé ceny dle ZOM. Takovéto stanovení nájemného musí být doloženo.

V ročním nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb, jež jsou poskytovány spolu s užíváním pronajatých prostorů. (12, str. 16-17)

5 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky se od ostatních nemovitých věcí liší v tom, že jejich rozloha je omezená. Tato skutečnost má podstatný vliv na ceny pozemků. Dále jsou ceny pozemků značně ovlivňovány jejich polohou. V neposlední řadě cenu ovlivňuje, o jaký druh pozemku se jedná, jestli je pozemek připojen na inženýrské sítě, jaký je na něj přístup a další.

Pozemek lze ocenit různými způsoby. Metody ocenění můžeme rozdělit na používané metody a na ocenění dle cenových předpisů. (5)

5.1 POUŽÍVANÉ METODY

Mezi metody používané v ČR řadíme metodu výnosovou, metodu třídy polohy a indexovou porovnávací metodu. (5)

5.1.1 Výnosová metoda

Výnosovou metodu použijeme v těch případech, kdy dokážeme určit výnos plynoucí z využití pozemků. U zemědělských a lesních pozemků se jedná o výnos z hospodářské činnosti. U ostatních druhů pozemků jde o výnos z pronájmu pozemků a výpočet se pak provede stejně jako v případě oceňování RD výnosovou metodou, popsanou viz. dříve. (5)

5.1.2 Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda)

Tato metoda se používá při oceňování stavebních pozemků. Naegeliho metodou je nazývána díky autorovi této metody, jímž byl Wolfgang Naegeli. Základem metody je skutečnost, „že cena pozemku je v relaci k ceně nemovitosti. Metoda hodnotí nemovitou věc „Stavba + pozemek“, na základě tzv. klíčů třídy polohy určuje procentuální podíl ceny pozemku z ceny nemovité věci „Stavba + pozemek“.“ Původní metodu upravil pro český trh prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. (1, str. 392-403) (5)

Metoda se používá v případě, kdy nelze cenu pozemku jednoduše zjistit. Dále pak nejsou-li k porovnání k dispozici žádné porovnatelné objekty. Cena pozemku je odvozována z ceny stavby, která je na pozemku postavena. (3)

Pozemky zařídíme do jednotlivých takzvaných tříd polohy podle jednotlivých kritérií, kterými jsou:

- I Všeobecná situace

- II Intenzita využití pozemku
- III Dopravní relace k velkoměstu
- IV Obytný sektor
- V Řemesla, průmysl, administrativa, obchod
- VI Povyšující faktory
- VII Redukující faktory (1)

Každé kritérium má 8 tříd. Provedením aritmetického průměru těchto dílčích tříd, se vypočte souhrnná třída polohy. U stavebních pozemků jsou navíc faktory VI a VII, které zvyšují nebo snižují jakost pozemku. Pozemky s nejnižší jakostí jsou pozemky, které se nachází u rušných komunikací, jedná-li se o pozemky problematického zakládání, nebo jsou-li to pozemky kontaminované.

Tabulka níže uvádí procentuální podíly ceny stavebního pozemku k ceně nemovitosti. Čím je vyšší klíč třídy polohy, tím vyšší cenový podíl z nemovitosti připadá na stavební pozemek. (3)

Tab. č. 1 - Podíl ceny stavebního pozemku v % na celkové ceně nemovitosti (3, str. 66)

Souhrnná třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku	5	6	9	13	18	22	30	35-50

5.1.3 Indexová porovnávací metoda

Tato metoda se používá, když porovnáваме cenu pozemku, který se prodal s cenou odhadovanou obdobného pozemku. Postup uvádí ve své publikaci prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. takto:

- „u srovnávacího pozemku (tj. pozemku se známou - „tržní“ - cenou a známou výměrou) vypočteme jednotkovou tržní cenu srovnávacího pozemku JTC_s ,
- pro tento pozemek podle tabulky 8.11 vypočteme násobením příslušných koeficientů index srovnávacího pozemku I_s ,
- indexem I_S dělíme jednotkovou cenu srovnávacího pozemku JCS , obdržíme „standardní jednotkovou tržní cenu“, odvozenou od jednoho srovnávacího pozemku $SJTC_s$, tj. jednotkovou cenu pozemku s indexem $I = 1,00$, (index S vyjadřuje, že cena je odvozena od srovnávacího pozemku)

- násobením příslušných koeficientů odpovídajících vlastnostem oceňovaného pozemku dále vypočteme index oceňovaného pozemku I_o ,
- tímto indexem násobíme $SJTC_s$, obdržíme odhad jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku JTC_o .

Tuto jednotkovou cenu násobíme výměrou a obdržíme cenu oceňovaného pozemku.“
(1, str. 405) (5)

5.2 OCEŇOVÁNÍ DLE SOUČASNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku rozlišuje oceňování pozemků dle jejich druhu. Uvádí oceňování stavebních pozemků, zemědělských, lesních a vodních ploch a jiných pozemků. Nejvíce se zabývá oceňováním pozemků stavebních, které se oceňují dle cenových map, jsou-li pro daná území vydaná. (6)

5.2.1 Ocenění dle cenových map

Cenové mapy jsou grafickým znázorněním pozemků. Pozemek oceněný v cenové mapě může být pouze pozemek stavební. Ceny jsou uvedeny přímo v mapě vždy pro konkrétní stavební pozemky. Dle právní úpravy musí mít cenové mapy v ČR měřítko 1:5000 či podrobnější. Obsahují rovněž textovou část, ve které je mimo jiné popsán místní trh s nemovitostmi a jeho možný rozvoj.

Cenové mapy jsou vydávány obcemi a před samotným vydáním jsou zasílány jejich návrhy a případné změny Ministerstvu financí, které se k nim vyjádří. Obec musí poskytnout nahlédnutí do cenových map každému, kdo o to zažádá.

V případě oceňování pozemků dle cenových map uvedenou cenu za m^2 v cenové mapě vynásobíme výměrou pozemku. K ceně pozemku se poté přičte cena stavby či staveb, které jsou součástí pozemku. Rovněž se připočítá i cena trvalých porostů. Podrobný postup výpočtu je uveden v textové části cenových map. Každý rok je vydáván v cenovém věstníku seznam cenových map. (5) (6)

5.2.2 Pozemky neoceněné v cenových mapách

Stavební pozemek, který není oceněn v cenové mapě, se ocení jako součin výměry pozemku a základní ceny v m^2 , ve které se zohledňují vlivy na pozemek, např. vliv polohy

pozemku. K ceně pozemku se připočítají, stejně jako v případě ocenění podle cenových map, i cena stavby nebo staveb, jež jsou součástí pozemku a dále cena trvalých porostů.

Při výpočtu ceny stavebního pozemku rozlišujeme, jestli se jedná o pozemek v obci vyjmenované v příloze oceňovací vyhlášky, nebo není-li tomu tak. V prvním případě vycházíme z uvedených základních cen v Kč za m², v druhém případě základní cenu stavebního pozemku vypočítáme podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 ,$$

kde

ZC je základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v je základní cena stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v příloze k oceňovací vyhlášce,

O₁-O₆ jsou koeficienty, a to koeficient velikosti obce, hospodářsko-správního významu obce, polohy obce, technické infrastruktury v obci, dopravní obslužnosti obce a koeficient občanské vybavenosti v obci.

Dále oceňovací vyhláška uvádí postup výpočtu základní ceny upravené v Kč za m².
(6, str. 6-7) (12, str. 19-22)

6 POPIS LOKALITY

Práce je zaměřena na lokalitu svitavského okresu, jež patří do Pardubického kraje. Konkrétně se jedná o území SO ORP Litomyšl. V této oblasti bylo vybráno pět rodinných domů, a to dva RD přímo ve městě Litomyšl, jeden v sousedící obci Benátky a další dva nacházející se u hranice se SO ORP Polička v obci Lubná a Sebranice.



Obr. č. 3 - Administrativní rozdělení okresu Svitavy (14)

6.1 OKRES SVITAVY

Tab. č. 2 – Vybrané geografické údaje o okrese Svitavy k 1.1 2014 (13)

Název NUTS	Rozloha v km ²	Počet obyvatel	Počet obyvatel okresního města	Hustota osídlení (obyv./km ²)	Počet obcí	z toho: se statutem města
Svitavy	1 379	104 622	17 040	76	116	7

Okres Svitavy vznikl jako správní celek v roce 1960, a to sloučením převážné části čtyř bývalých okresů, tj. Litomyšl, Moravská Třebová, Polička a Svitavy. Rozkládá se na

jihovýchodě Pardubického kraje. Jeho rozloha je 1 379 km² a je největším okresem v kraji, tvoří 30,5 % z rozlohy kraje. Okres Svitavy má nejnižší hustotu zalidnění v kraji, a to 76 obyvatel na km². Je to vnitrozemský okres, na východní straně sousedí s Olomouckým krajem, na jižní straně s Jihomoravským krajem a s krajem Vysočina, na západní a na severní straně má společné hranice s okresy Pardubického kraje, tj. s Chrudimí a s Ústím nad Orlicí. Okres Svitavy leží v nadmořské výšce od 270 m do 778 m. Převážnou část okresu tvoří Svitavská pahorkatina, na jihozápadě zasahuje Hornosvratecká vrchovina. Východní část okresu tvoří Moravskotřebovská pahorkatina a jihovýchodní část Malá Haná.

Hydrologické poměry jsou ovlivněny polohou okresu na hlavním evropském rozvodí. Řeka Svitava odvádí vody z centrální části okresu, jihozápad okresu leží v povodí Svratky, východní část je v povodí Třebůvky. Tyto řeky odvádí vody do Dunaje. Severozápadní část okresu leží v povodí Labe. Největší vodní plochu tvoří rybník Hvězda s 82 ha. V okrese se nacházejí vydatné zdroje podzemních vod, především v oblasti Březová nad Svitavou. Ty pak umožňují zásobovat okolí vodou i mimo okres.

Klimatické poměry jsou na celém území okresu odlišné. Nejprůzračnější podmínky jsou na severozápadě a jihovýchodě okresu. Průměrná roční teplota se tam pohybuje nad 7 °C a úhrn srážek do 600 mm. Centrum okresu je vlhčí a chladnější. Průměrná roční teplota se pohybuje okolo 6 °C a průměrné srážky jsou 700 mm. Ještě více vlhčí a chladnější je jihozápad okresu.

Území okresu je tvořeno zemědělskou půdou o rozloze 832 km², z toho orná půda představuje 626,6 km², trvalé travní porosty 170,4 km² a vodní plochy 10,9 km². Lesní půda tvoří 31,5 % z rozlohy okresu.

Od posledních změn administrativních hranic okresů, které proběhly 1. ledna 2007, je okres Svitavy rozdělen na 116 obcí, z toho 7 měst a jeden městys - Svojanov. Z celkového počtu 104 622 obyvatel k 1. 1. 2014 tvořily ženy 50,6 %.

Výrobní charakter okresu Svitavy je smíšený. Zaměstnanost v zemědělství klesá, ale i přesto zůstává podíl primárního sektoru na celkové zaměstnanosti vyšší, než je tomu v ostatních okresech kraje. Rostlinná výroba je zaměřena především na pěstování obilovin a řepky. Průmysl v okrese je orientován do více stran, struktura oborů je pestrá. Hlavní objem výroby připadal v předešlých letech na potravinářské a textilní závody. V posledních letech význam textilu ale poklesnul. Nyní především roste výroba skleněných vláken. Důležité zastoupení má i kovovýroba, strojírenství a zpracování plastů.

Dlouhodobě má okres Svitavy nejvyšší nezaměstnanost v kraji. Podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání na obyvatelstvu ve věku 15 až 64 let vzrostl ke konci roku 2014 na 8,1 %. Okres, který patří od roku 1999 mezi regiony se soustředěnou podporou státu, byl pro období 2010 až 2013 přesunut, a to z kategorie hospodářsky slabých do kategorie regionů s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností.

Investiční činnost ve svitavském okrese nebyla v minulých 10 letech příliš rozsáhlá. V nových průmyslových zónách v Moravské Třebové, Svitavách, Poličce a Litomyšli stavěly své provozovny zejména menší firmy. Mezi významné akce po roce 2000 můžeme zařadit stavbu železničního koridoru, obchvat Janova a Opatova. Z hlediska občanské vybavenosti byla významná rekonstrukce bývalého průmyslového areálu ve Svitavách na multifunkční kulturní zařízení Fabrika. Na tuto akci byly využité prostředky z evropských fondů. V posledních letech se zrekonstruovalo mnoho sportovních areálů ve Svitavách a v Moravské Třebové. V Litomyšli se vybudoval krytý plavecký bazén.

V bytové výstavbě se města zaměřila především na rekonstrukce panelových domů a vybudování technické infrastruktury pro výstavbu rodinných domů. Výstavba komunálních bytů byla zaměřena zejména na menší sociální byty, které by měly zlepšit podmínky bydlení pro mladé rodiny. Intenzita bytové výstavby nedosahovala v minulých letech průměru v kraji. Méně se stavěly zejména rodinné domy.

Ke zlepšení životního prostředí ve městech přispěly zejména úpravy center a regenerace parků a zahrad. Odborníky byla zejména oceněna rekonstrukce náměstí Míru ve Svitavách a obnova Klášterních zahrad v Litomyšli. Po rekonstrukci náměstí v Moravské Třebové přišlo na řadu i centrum Poličky a Jevíčka. V minulých letech došlo také k rekonstrukci ČOV a kanalizačních sítí ve městě Svitavy a Moravská Třebová. Z důvodu snížení povodňového rizika docházelo k výstavbě suchých poldrů, čištění koryt řek a k rekonstrukcím rybníků. Dále se po celém okrese budovaly cyklostezky.

Mezi turisty vyhledávaná místa v okrese patří hrad Svojanov, středověké opevnění města Poličky a renesanční městské jádro Moravské Třebové, jež je městskou památkovou rezervací. V roce 1970 byla nejzápadnější část okresu zařazena do CHKO Žďárské vrchy. Mezi další turisticky navštěvovaná místa patří zámecký areál v Litomyšli, který byl v roce 1999 zařazen do Seznamu světového dědictví UNESCO. V roce 2014 byla dokončena revitalizace zámeckého návrší v Litomyšli vč. piaristického kostela a koleje Nalezení sv. Kříže. Rozsáhlá akce byla financována částečně i prostředky z evropských fondů. Dalším

vyhledávaným místem jsou Toulouvcovy Maštale, které se nacházejí na pomezí svitavského a chrudimského okresu. V minulých letech zde bylo vybudováno několik nových rozhleden. V Březové nad Svitavou pak můžeme objevit další rozhlednu s názvem: „Dobře utajená rozhledna Járy Cimrmana“. V Mladějovském průmyslovém muzeu na Moravskotřebovsku, lze vyzkoušet jízdu po úzkorozchodné Mladějovské průmyslové dráze. (14)

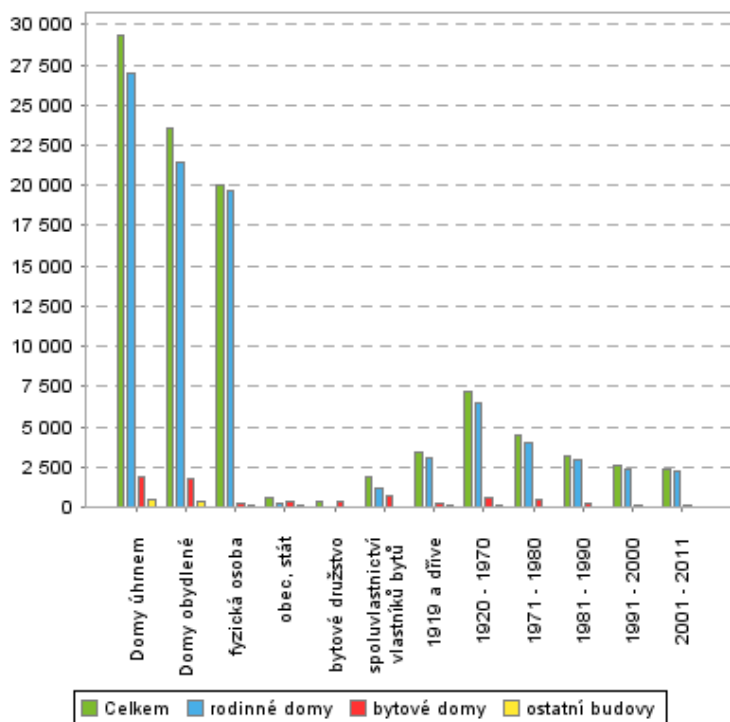
Při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 bylo zjištěno, že v okrese Svitavy je postavených celkem 29 335 domů, z čehož 92 % domů je rodinných. Převážná většina těchto domů je ve vlastnictví fyzických osob. Jak vyplývá z tabulky níže, výstavba i rekonstrukce domů, a to nejen rodinných, každým desetiletím o něco klesá. Bezpochyby na to má vliv zejména skutečnost, že volných pozemků, možných k výstavbě, je omezené množství a časem jich samozřejmě ubývá. Bydlení v RD v okrese Svitavy preferuje 68 % obyvatel okresu. Zhruba 63 % RD je jednobytových, v cca 75 % se jedná o domy jedno nebo dvoupodlažní.

Tab. č. 3 - Domovní fond okresu Svitavy k 26. 3. 2011 (15)

Domy	Domy celkem	z toho		Počet osob	
		rodinné domy	bytové domy	celkem	z toho v rodinných domech
Domy celkem	29 335	26 986	1 827	102 454	69 306
obydlené domy	23 583	21 390	1 803	102 454	69 306
z počtu domů vlastnictví:					
fyzická osoba	20 026	19 660	262	66 395	63 599
obec, stát	638	210	300	7 475	803
bytové družstvo	330	13	317	7 234	48
spoluvlastnictví vlastníků bytů	1 863	1 182	674	15 129	3 910
domy s počtem bytů:					
1	17 167	16 908	-	49 469	48 632
2 - 3	4 722	4 482	153	21 964	20 674
4 - 11	1 339	x	1 325	18 052	x
12 a více	330	x	325	12 211	x
z počtu domů období výstavby nebo rekonstrukce:					
1919 a dříve	3 368	3 078	202	11 497	9 095
1920 - 1970	7 235	6 530	630	27 569	19 187
1971 - 1980	4 422	3 974	416	21 806	13 269
1981 - 1990	3 215	2 972	215	16 307	10 421
1991 - 2000	2 534	2 322	161	12 796	8 756
2001 - 2011	2 388	2 201	149	10 996	7 784
z počtu domů materiál nosných zdí:					
kámen, cihly, tvárnice	21 582	19 843	1 441	86 575	64 736

stěnové panely	485	178	301	10 573	566
z počtu domů počet nadzemních podlaží:					
1 - 2	20 991	20 149	645	73 217	65 390
3 - 4	1 359	379	888	17 202	1 600
5 a více	230	x	208	8 257	x
z počtu domů technické vybavení domů:					
přípoj na kanalizační síť	9 246	7 635	1 449	52 954	25 131
vodovod	22 229	20 180	1 787	98 187	66 283
plyn	12 815	11 127	1 525	65 277	37 002
ústřední topení	18 255	17 143	867	78 755	58 213
průměrné stáří obydlených domů	50,2	50,2	48,0	x	x
z počtu obydlených domů:					
ubytovací zařízení bez bytů	25	x	x	758	x
neobydlené domy s byty	5 734	5 596	24	x	x
z toho:					
využívané k rekreaci	3 277	3 277	-	x	x
přestavba domu	225	217	3	x	x
nezpůsobilé k bydlení	330	317	3	x	x
neobydlená ubytovací zařízení bez bytů	18	x	x	x	x
počet bytů v neobydlených domech	6 006	5 786	106	x	x

Níže uvedený graf nám zobrazuje údaje z výše uvedené tabulky. Je na něm názorně vidět, jak velký podíl mají RD na celkovém množství domů v okrese. Jedná se o převažující zástavbu, ostatní domy či bytové domy z celkového úhrnu tvoří velmi malou část.



Graf č. 1 - Domovní fond okresu Svitavy (15)

Orientační hodnota staveb se v roce 2013 v okrese Svitavy podle stavebních úřadů pohybovala u bytových staveb ve výši 415 mil. Kč. U nebytových staveb byla hodnota zhruba o 29 % vyšší než u bytových a u staveb na ochranu životního prostředí nebo u státních staveb o 32 až 40 % nižší.

Tab. č. 4 - Orientační hodnota staveb v okrese Svitavy (16)

okres	Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení (mil. Kč)					Průměrná hodnota na 1 stavební povolení (tis. Kč)
	celkem	v tom na stavby				
		budovy		na ochranu životního prostředí	státní	
		bytové	nebytové			
Svitavy	1 525	415	581	247	282	2072

Porovnáme-li hodnotu bytových staveb, na která byla vydána stavební povolení, z časového hlediska, zjistíme, že hodnota staveb v čase výrazně klesá, jak vyplývá z tabulky níže. To je zapříčiněno především tím, že počet nových bytových staveb se každým rokem snižuje. Tuto skutečnost znázorňuje další tabulka s počty vydaných stavebních povolení v jednotlivých letech pro bytové stavby.

Tab. č. 5 - Orientační hodnota bytových staveb v okrese Svitavy (16)

Orientační hodnota bytových staveb v jednotlivých letech (mil. Kč)					
2008	2009	2010	2011	2012	2013
677	677	665	598	588	415

Tab. č. 6 - Vydaná stavební povolení pro bytové stavby v okrese Svitavy (16)

Počet vydaných stavebních povolení pro bytové stavby v jednotlivých letech					
2008	2009	2010	2011	2012	2013
417	339	372	323	309	218

Podle stavebních úřadů bylo v roce 2013 v okrese Svitavy vydáno 736 stavebních povolení, z nichž 218 bylo vydáno pro bytové stavby. Pro nebytové stavby to bylo o 49 povolení méně a pro stavby státní o 18 stavebních povolení více.

Tab. č. 7 - Vydaná stavební povolení v okrese Svitavy (17)

okres	Vydaná stavební povolení					Počet bytů podle vydaných stavebních povolení
	celkem	v tom na stavby				
		budovy		na ochranu životního prostředí	státní	
		bytové	nebytové			
Svitavy	736	218	169	113	236	233

6.2 SO ORP LITOMYŠL

Tab. č. 8 - Vybrané geografické údaje o SO ORP Litomyšl k 1. 1. 2014 (18)

Správní obvod ORP	Rozloha v km ²	Počet obyvatel	Počet obyvatel sídla ORP	Hustota osídlení	Počet obcí	z toho: se statutem města
Litomyšl	337	26 729	10 137	79	35	1

Správní obvod Litomyšl leží ve středu Pardubického kraje. Na severní straně sousedí s Orlickoústeckem, na východní straně s Českotřebovskem a Svitavskem. Na jižní straně hraničí s Poličskem a na západní straně s Chrudimskem a Vysokomýtskem. Území správního obvodu Litomyšle se rozprostírá na 33 708 hektarech a tvoří 7,5 % rozlohy kraje. SO je tvořen 35 obcemi a dle ČSÚ v něm k 1. 1. 2014 žilo 26 729 obyvatel, což představuje 5,2 % obyvatelstva kraje. S hustotou zalidnění 79,3 osob/km² je SO výrazně pod krajským průměrem. Ve SO je pouze jedna obec se statutem města, a to Litomyšl, ve které žije přes třetinu obyvatel.

SO ORP Litomyšl má vysoký podíl zemědělské půdy k celkové výměře a nadprůměrné zastoupení orné půdy na výměře zemědělské půdy. Zaměstnanost v zemědělství je dle údajů ze SLDB z roku 2011 nejvyšší mezi správními obvody, a to 9,6 % zaměstnaných osob v regionu. Též podíl zaměstnaných osob ve stavebnictví je při hodnotě 9,3 % nejvyšší v Pardubickém kraji. Podíl nezaměstnaných osob ve věku od 15 do 64 let se ke konci roku 2014 dostal na hodnotu 5,6 %, což představuje 5. nejnížší hodnotu mezi správními obvody v rámci kraje.

Litomyšlsko se částečně rozprostírá v rovinné krajině Loučenské tabule a z části do něho zasahuje Svitavská pahorkatina. Mezi místní nejvíce významnou historickou památku patří zámecký areál v Litomyšli zapsaný do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Zajímavým místem je také Růžový palouček u Morašic, kde se vyskytuje zvláštní druh stepních růží. Lokalitou, která je velice vyhledávána turisty, je rekreační středisko Budislav, jež sousedí s oblastí pískovcových skalních útvarů Toulouvcovy Maštale. Nádherný výhled do okolí je umožněn z Toulouvcovy rozhledny na Jarošovském kopci. (22)

Jak znázorňuje mapka níže, ve SO se kromě místních komunikací nachází silnice I., II. a III. třídy. Železniční trať je vedena z Litomyšle do Vysokého Mýta přes Cerekvici nad Loučnou.



Obr. č. 4 - Geografická mapa SO ORP Litomyšl (14)

Dle ČSÚ k 31. 12. 2012 tvoří zemědělská půda k celkové výměře SO cca 69 %. Největší část zemědělské půdy představuje orná půda, a to zhruba 81 %. Nezemědělská půda je pak z největší části reprezentována lesními pozemky ve výměře přibližně 75 %.

Tab. č. 9 - Struktura pozemků ve SO ORP Litomyšl (19)

Správní obvod ORP	Zeměd. půda	z toho			Nezem. půda	v tom			
		orná půda	zahrady, ovocné sady	trvalé travní porosty		lesní poz.	vodní plochy	zast. plochy	ostatní
Litomyšl	23 272	18 930	1 149	3 193	10 438	7 868	178	424	1 968

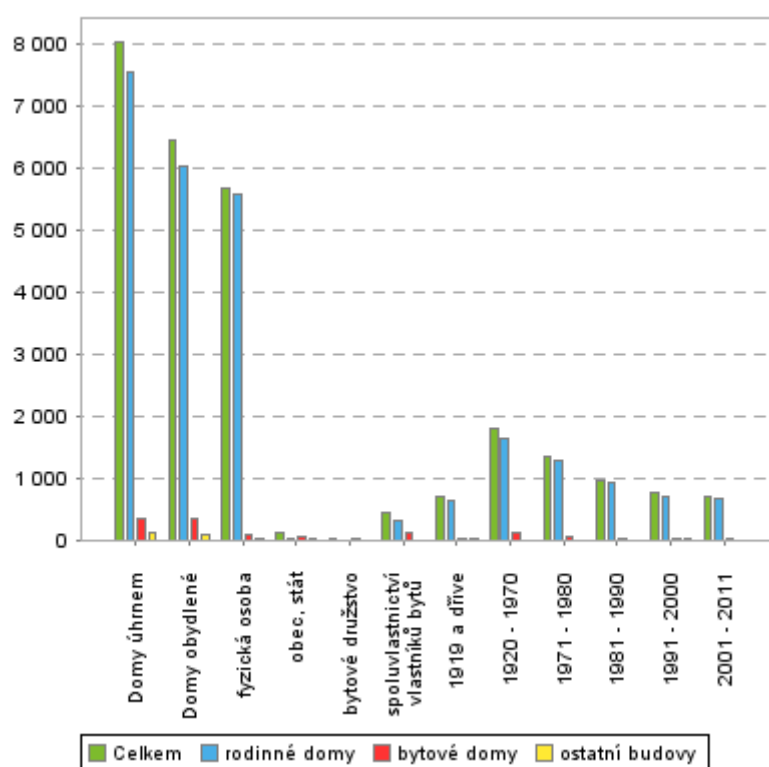
Při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 bylo zjištěno, že v SO ORP Litomyšl je postaveno 8 040 domů, z nichž 94 % je rodinných. Převážná část těchto domů je ve vlastnictví fyzických osob. Jak vyplývá z tabulky níže, výstavba a rekonstrukce domů každým desetiletím klesá. Bydlení v RD ve SO ORP Litomyšl preferuje zhruba 77 % obyvatel a přibližně 63 % domů je jednobytových, v 75 % se jedná o domy jedno nebo dvoupodlažní.

Tab. č. 10 - Domovní fond SO ORP Litomyšl k 26. 3. 2011 (15)

Domy	Domy celkem	z toho		Počet osob	
		rodinné domy	bytové domy	celkem	z toho v rodinných domech
Domy celkem	8 040	7 559	346	26 304	20 313
obydlené domy	6 470	6 025	343	26 304	20 313
z počtu domů vlastnictví:					
fyzická osoba	5 678	5 572	84	19 661	18 813
obec, stát	133	42	50	1 470	172
bytové družstvo	39	3	36	857	5
spoluvlastnictví vlastníků bytů	456	315	141	3 222	1 053
domy s počtem bytů:					
1	4 827	4 760	-	14 495	14 249
2 - 3	1 343	1 265	57	6 497	6 064
4 - 11	243	x	241	3 161	x
12 a více	47	x	45	1 845	x
z počtu domů období výstavby nebo rekonstrukce:					
1919 a dříve	716	653	41	2 457	1 927
1920 - 1970	1 810	1 657	137	6 532	4 758
1971 - 1980	1 364	1 284	69	6 018	4 538
1981 - 1990	977	946	25	3 919	3 515
1991 - 2000	784	726	40	4 046	2 946
2001 - 2011	710	672	23	2 963	2 423
z počtu domů materiál nosných zdí:					
kámen, cihly, tvárnice	6 052	5 679	288	23 594	19 281
stěnové panely	79	36	40	1 527	130
z počtu domů počet nadzemních podlaží:					
1 - 2	5 878	5 693	122	20 985	19 217
3 - 4	315	127	165	3 096	546
5 a více	38	x	36	1 285	x
z počtu domů technické vybavení domů:					
přípoj na kanalizační síť	2 142	1 828	270	11 070	6 216
vodovod	6 180	5 765	340	25 277	19 681
plyn	3 557	3 214	295	16 120	11 125
ústřední topení	5 049	4 855	127	20 514	17 242
průměrné stáří obydlých domů	45,0	44,7	48,4	x	x
z počtu obydlých domů:					

ubytovací zařízení bez bytů	10	x	x	306	x
neobydlené domy s byty	1 567	1 534	3	x	x
z toho:					
využívané k rekreaci	766	766	-	x	x
přestavba domu	48	46	1	x	x
nezpůsobilé k bydlení	108	107	-	x	x
neobydlená ubytovací zařízení bez bytů	3	x	x	x	x
počet bytů v neobydlených domech	1 629	1 581	18	x	x

Graf níže nám zobrazuje některé údaje z výše uvedené tabulky. Je na něm vidět, jakou část představují RD k celkovému množství domů ve SO ORP Litomyšl. RD tvoří hlavní zástavbu v daném území, ostatní stavby jsou zde zastoupeny pouze malou částí.



Graf č. 2 – Domovní fond SO ORP Litomyšl (15)

6.3 MĚSTO LITOMYŠL

První písemná zmínka o Litomyšli pochází z roku 981 z Kosmovy kroniky české. Vratislav II. z Pernštejna zde nechal v roce 1568 vystavět renezanční zámek, jenž je dnes zařazen v UNESCO. Narodilo se zde několik slavných osobností, např. skladatel Bedřich Smetana, malíř Julius Mařák, žili zde osobnosti jako Božena Němcová, Alois Jirásek, Josef Váchal a další. Ve dvacátém století se město postupně rozrůstalo, nejdříve o vilové čtvrti, později i o panelová sídliště. V 80. letech došlo k rozdělení města silnicí I. třídy.

Město Litomyšl leží na hranici Čech a Moravy, ve východní části Pardubického kraje, 18 km od okresního města Svitavy. Žije v něm 10 137 obyvatel a jeho součástí jsou integrované obce Nedošín, Pohodlí, Nová Ves u Litomyšle, Kornice, Suchá a Pazucha. Leží ve výšce 330 m. n. m. a jeho rozloha je 3 345 ha.

Pracovní příležitosti ve městě jsou dobré. Nachází se zde velká řada živnostníků, množství firem a na okraji Litomyšle je v posledních letech rozšiřována průmyslová zóna, která nabízí spousty pracovních míst. Největší firmou je už desítky let společnost SAINT-GOBAIN, která zaměstnává stovky lidí.

Občanská vybavenost ve městě je na dobré úrovni. Jsou zde mateřské, základní, střední i vysoké školy. Dále nemocnice, domovy důchodců, pošta, Městský úřad, zahradnictví, spousty obchodů, vč. čtyř supermarketů, galerie, muzea, kino, zimní i venkovní stadion, plavecký bazén jak otevřený, tak i krytý. V neposlední řadě město nabízí mnoho památek a zajímavých míst k navštívení.

Dopravní dostupnost je na velmi dobré úrovni. Je zajištěna jak dálkovými, tak místními autobusovými spoji. Železniční trať je vedena z Litomyšle směr Vysoké Mýto. Doprava po městě je realizována MHD, které funguje ve všední dny.

Inženýrské sítě jsou ve městě zavedeny všechny.

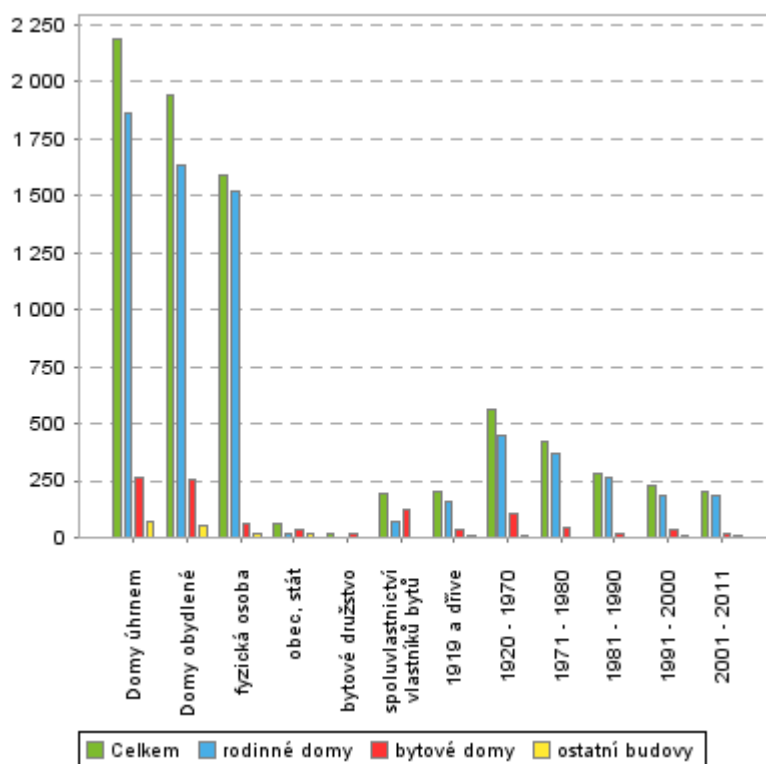
Litomyšl je turisticky velmi vyhledávaným místem, a to především pro litomyšlský renesanční zámek, množství památek, moderní architekturu a každoročně konaný Mezinárodní operní festival Smetanova Litomyšl. (20)

Tab. č. 11 - Domovní fond – Litomyšl (15)

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		2 186	1 859	260	67
Domy obydlené		1 939	1 629	259	51
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	1 592	1 519	59	14
	obec, stát	60	15	31	14
	bytové družstvo	20	-	20	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	192	69	123	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	198	160	32	6
	1920 - 1970	565	449	109	7
	1971 - 1980	419	368	47	4
	1981 - 1990	284	264	17	3
	1991 - 2000	228	184	32	12
	2001 - 2011	202	182	14	6

Ve výše uvedené tabulce vidíme údaje ze sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. Bylo zjištěno, že ve městě je postavených 2 186 domů, z nichž 85 % je rodinných. Převážná část těchto domů je ve vlastnictví fyzických osob, 15 domů je ve vlastnictví obce, nebo státu a 69 domů je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Jak ukazuje tabulka níže, výstavba či rekonstrukce mají v čase klesající tendenci.

Graf níže znázorňuje data z předchozí tabulky. Pro město Litomyšl je typická zástavba RD. BD jsou zde zastoupeny v 13 % a ostatní budovy ve 2 %.



Graf č. 3 – Domovní fond – Litomyšl (15)

6.4 OBEC BENÁTKY

První zmínku o obci můžeme nalézt v listině z roku 1547, kde jsou Benátky vyobrazené jako součást malého litomyšlského zámeckého panství.

Benátky jsou obcí přímo sousedící s městem Litomyšl. Prostředkem obce protéká řeka Loučná. Benátky leží v nadmořské výšce 350 m.n.m. a jejich celková rozloha je dle ČSÚ 478 ha. K roku 2014 má obec, dle Malého lexikonu obcí, 369 obyvatel.

Pracovní příležitosti přímo v obci jsou dost omezené, resp. téměř žádné. Převážná většina obyvatel za prací dojíždí do přilehlých měst, zejména do sousedícího města Litomyšl.

a do zhruba 20 km vzdáleného okresního města Svitavy. Přímou v obci se nachází pouze firma zaměřená na zemědělskou činnost, Venezia s.r.o., jež zaměstnává kolem 30 lidí.

Občanská vybavenost obce se skládá z mateřské školy, obecního úřadu, pohostinství a hřiště. V 1. patře Obecního úřadu je umístěna knihovna. Každoročně jsou v Benátkách pořádány různé společenské akce, od plesů, karnevalů, divadelních představení po pálení čarodějnic, kácení máje až přes sportovní turnaje a vánoční besídku. Lze se zapojit i do místního spolku hasičů, žen, myslivců či do divadelního spolku.

Dopravní dostupnost je zajištěna místními linkami autobusů, a to v trase Litomyšl – Svitavy. Zastávka autobusové dopravy se nachází přibližně uprostřed obce.

V obci nechybí el. proud, zavedení plynu ani vybudování vodovodu. V současné době probíhá výstavba kanalizačního hlavního řádu, který by měl být dokončen v září letošního roku. Poté je v plánu provedení vlastních domovních přípojek.

Dle povodňových map spadá obec Benátky do 3 zóny, tzn. zóny se středním nebezpečím výskytu povodně nebo záplavy. V roce 1997 a 2002 byla obec postižena povodněmi. V současné době má obec zpracován povodňový plán, ze kterého je pro územní plán podél řeky Loučné stanoveno záplavové území Q 100, ve kterém nejsou navrhovány zastavitelné plochy. (21) (22) (12)

6.5 OBEC SEBRANICE

Obec Sebranice vznikla sloučením samostatných obcí a osad, tj. obcí Sebranic, Pohory a Kaliště a osad Třemošná a Vysoký Les. První zmínka o Sebranicích se nachází v berní rule v zemském archivu, kde se píše o roce 1347.

Sebranice leží v severozápadní části okresu Svitavy, přibližně 13 km jižně od města Litomyšl a zhruba 8 km severně od města Polička. Nadmořská výška obce je o 200 m větší než u obce Benátky, a to 550 m.n.m. Sebranicemi protéká Jalový potok. Obec se skládá ze dvou částí, ze Sebranic a Vysokého Lesu a tří katastrálních území - Sebranice, Kaliště a Pohora. Výměra obce je 1169 ha, z čehož 70 % tvoří orná půda. Zastavěné plochy představují pouze 1,5 % z území obce. Převážná většina půdy je zemědělsky využívána. K roku 2014 měla obec Sebranice 984 obyvatel.

Pracovní příležitosti v obci jsou omezené, avšak podstatně lepší než např. v obci Benátky. Přímou v obci se nachází výrobce textilu Lamido a dále i několik menších živnostníků. Počet podnikajících subjektů je dle webových stránek obce necelých 180.

Obyvatelé, jež nemají zaměstnání přímo v obci, nejčastěji za prací dojíždí do města Litomyše či o něco bližšího města Poličky.

Občanská vybavenost obce je tvořena mateřskou školou, základní školou I. stupně, školní družinou. Dále má obec vlastní knihovnu, Českou poštu, Obecní úřad, restauraci a ordinaci praktického lékaře jak pro dospělé, tak i pro děti a dorost. Je zde i sportovní areál s koupalištěm a možností kempování. V obci je také možnost zapojit se i do různých akcí či přidat se ke spolkům, jako je např. Český svaz zahrádkářů nebo TJ Sokol Sebranice.

Sebranice nabízí několik tipů na výlety, patří mezi ně i Poznávací stezka obce Sebranice. Jednou ze zajímavostí obce je nejkratší funkční železniční trať v ČR s délkou 409 cm, která je zapsaná do České knihy rekordů.

Dopravní dostupnost obce je dobrá. Sebranice leží těsně vedle hlavní trasy Polička – Litomyšl. Dále se v obci nachází několik autobusových zastávek. Doprava je pravidelná, ve všedních dnech se pohybuje nejčastěji ve dvou spojeních za hodinu.

Obec je elektrifikována, napojena na plyn, na obecní vodovod a dle územního plánu by měla proběhnout výstavba veřejné kanalizace.

Sebranice mají zpracovaný povodňový plán, jenž představuje opatření při rozvodnění vodních toků a proti případným povodním. Dle povodňových map patří obec do zóny 1, tzn. zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně nebo záplavy, avšak při povodí se nebezpečí povodně zvyšuje. (23) (24) (25) (26)

6.6 OBEC LUBNÁ

První písemné zmínky o obci Lubná pochází z roku 1347. Obec je vzdálena od města Polička 10 km a od města Litomyšl 15 km. Nejbližší sousedící obcí jsou Sebranice vzdálené 2 km od Lubné. Obec leží ve zvlněné krajině na česko-moravském pomezí a nachází se v těsném sousedství CHKO Žďárské vrchy. Obcí protéká Lubenský potok, který spolu s komunikací III. třídy pomyslně dělí obec na dvě části. Výměra obce je 1985 ha a počet obyvatel k roku 2014 byl 998.

Pracovní příležitosti v obci jsou obdobné jako v obci Sebranice. V obci se nachází kolem 200 podnikatelských subjektů. Významným je zde zemědělsko-lesnický sektor, který zajišťuje okolo 30 % zaměstnanosti. Avšak stále přibližně 60 % obyvatel dojíždí za prací do přilehlých měst Poličky a Litomyše.

Občanská vybavenost v obci je na dobré úrovni. Skládá se z mateřské školy, základní školy II. stupně, školní družiny, knihovny, domu s pečovatelskou službou. Je zde i praktický lékař pro dospělé a pro děti a dorost, stomatolog, lékárna, 2 obchody, 2 restaurace, pošta a sportovní hala. Kulturní vyžití je zajištěno velkým množstvím místních spolků a spoustou konaných akcí.

Dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou přepravou. Spojení je pravidelné v trase Litomyšl – Polička až se šesti zastávkami v obci Lubná. Obcí vedou čtyři silnice III. třídy. Nejbližší železniční doprava je vzdálená od obce 6 km a nachází se v obci Borová u Poličky.

Obec je napojena na všechny inženýrské sítě. Je plynofikována, elektrifikována, napojena na obecní vodovod, z části i na kanalizaci, která je zaústěná do ČOV.

Na administrativním území obce není vyhlášeno žádné záplavové území. Dle povodňových map patří obec do zóny 1, tzn. zóny se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně nebo záplavy. Problémy se vyskytují pouze po vydatných deštích na Lubenském potoce, v místě, kde je zúžený průtok. (27) (28)

7 INFORMACE O OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMECH

Jak již bylo zmíněno při popisu lokality, všech pět oceňovaných RD leží v okrese Svitavy ve SO ORP Litomyšl. Jedná se o RD, které jsou podsklepené, jeden má jedno nadzemní podlaží, dva domy mají po dvou nadzemních podlažích a dva mají jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví. Jedná se o RD, jež byly postaveny a zkolaudovány v období od roku 1975 do roku 1994. Jejich obestavěné prostory se pohybují v rozmezí od 869,75 m³ do 1460,17 m³ a jejich výpočet je uveden v příloze č. 3.

Všechny údaje, potřebné pro ocenění, byly získány především z podrobných projektových dokumentací. Případně byly doplněny majiteli domů a z osobních prohlídek. Výkresové dokumentace RD tvoří přílohu č. 1. V příloze č. 2 jsou uvedeny informace získané z katastru nemovitostí ke dni 18. 4. 2015.



Obr. č. 5 – Administrativní mapa SO ORP Litomyšl (41)

7.1 RODINNÝ DŮM RD1 (LITOMYŠL)

Rodinný dům stojí na okraji města ve vilové čtvrti. Jedná se o dům samostatně stojící, zděný, podsklepený z větší části zastavěné plochy prvního NP, zkolaudován v roce 1975. RD má 2. NP, z nichž každé tvoří jednu bytovou jednotku. Dům je bez podkroví. Součástí domu je garáž a další parkovací možnosti jsou zajištěny dvěma vjezdy na pozemek nebo stáním na komunikaci přímo před domem. RD je postaven na pozemku parc. č. st. 1926 s výměrou 171 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 1277/7 o výměře 932 m². Stáří nemovité věci je 40 let a obestavěný prostor 1 460,17 m³. OP tedy převyšuje hranici 1 100 m³, kterou stanovuje oceňovací vyhláška, tzn., že ocenění by mělo být provedeno nákladovým způsobem. Pro možnost srovnání RD s ostatními ocením dům i porovnávacím způsobem.



Obr. č. 6 - RD1, výřez z katastrální mapy

Základy jsou tvořeny pásy z prostého betonu se svislou a vodorovnou izolací. Obvodové stěny v suterénu jsou provedeny z cihel plných v tl. 450 mm, v nadzemních podlažích je tl. obvodových stěn 375 mm a tvoří je cihly CDM. Strop nad suterénem je betonový a nad nadzemními podlažními jsou hurdisky s ocelovými nosníky. Podhledy jsou rovné. Krov je vaznicový dřevěný. Střešní krytinu tvoří osinkocementové šablony na bednění. Klempířské konstrukce jsou standardní z pozinkovaného plechu včetně parapetů. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a fasádní omítky jsou z břizolitu. Vnější obklady jsou tvořeny nad terénem kamenným soklem. V koupelnách, na záchodě a v kuchyních je proveden keramický obklad. Schody jsou v suterénu betonové a v nadzemních podlažích teracové, všude s dřevěným zábradlím. Dveře jsou dřevěné hladké, a to plné nebo prosklené.

Okna jsou v suterénu jednoduchá kovová, v nadzemních podlažích dřevěná dvojitá špaletová. Podlahy obytných místností pokrývá PVC, vlýsky a textilní krytiny. V ostatních místnostech jsou podlahy tvořeny keramickými dlažbami, PVC a teracem. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn, pro každé nadzemní podlaží je samostatný kotel. Kotle byly pořízeny před 23 lety. Elektroinstalaci v suterénu tvoří světelný i motorový proud s pojistkovými automaty, v nadzemních podlažích je pouze světelný proud s pojistkovými automaty. Na domě je instalován bleskosvod. Rozvody vody jsou provedeny v suterénu pouze pro studenou vodu, v nadzemních podlažích je rozvod studené i teplé vody. Ohřev teplé vody zajišťují v každém nadzemním podlaží karmy na zemní plyn pořízené v roce 2009. Ve stejné době byly provedeny nové rozvody plynu v celém domě. Odkanalizování je provedeno v suterénu z prádelny, v nadzemních podlažích z kuchyní, koupelen a WC do veřejné kanalizace. Kuchyně v 1. NP je vybavena plynovým sporákem, v 2. NP je kombinovaný sporák na elektriku i zemní plyn s horkovzdušnou troubou, který byl pořízen před třemi lety. Vybavení koupelny v přízemí tvoří ocelová vana a umyvadlo. WC je standardní splachovací. Koupelna v patře byla v roce 2010 kompletně zrekonstruována, včetně nových rozvodů, keramického obkladu, podlahy, zařizovacích předmětů a omítky. Je vybavena sprchovým koutem, plastovou vanou, umyvadlem a WC. Ostatním vybavením jsou vestavěné skříně pořízené v roce 2006. Dům je pravidelně udržován a je v dobrém technickém stavu.

7.2 RODINNÝ DŮM RD2 (LITOMYŠL)

Rodinný dům se nachází v části města, která navazuje na centrum města. V okolí nemovité věci je převážně residenční zástavba. Jedná se o typový dům samostatně stojící, zděný, zcela podsklepený a zkolaudovaný v roce 1977. RD se skládá ze dvou bytových jednotek, má 1. NP a podkroví. Součástí domu je garáž, další možnost parkování nabízí vjezd do garáže nebo komunikace před domem. RD je postaven na pozemku parc. č. st. 38/1 s výměrou 191 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. st. 38/2 o výměře 270 m² a s pozemkem parc. č. 46 s výměrou 528 m². Stáří nemovité věci je 38 let a obestavěný prostor 1 037,07 m³. OP tedy nepřevyšuje hranici 1 100 m³, tudíž ocenění by mělo být dle oceňovací vyhlášky provedeno porovnávacím způsobem. Pro možnost srovnání RD s ostatními ocením dům i nákladovým způsobem.



Obr. č. 7 - RD2, výřez z katastrální mapy

Základy jsou tvořeny pásy z prostého betonu proloženého kamenem, součástí je svislá a vodorovná izolace. Obvodové stěny v suterénu jsou provedeny z cihel a z kamene v tl. 450 mm, v nadzemním podlaží a podkroví je tl. obvodových stěn 375 mm a tvoří je zdivo z cihel CDM na maltu vápennou a zdivo z pórobetonových tvárnic na MV. Strop nad suterénem i přízemím je z hruďsek a ocelových nosníků. Podhledy jsou rovné. Krov je vaznicový dřevěný. Střecha je sedlová a střešní krytinu tvoří dvoudrážkové tašky na latích. Krytina verandy, desky nad garáží a rovné střechy nad kuchyní v podkroví je plechová. Klempířské konstrukce jsou standardní z pozinkovaného plechu včetně parapetů. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a fasádní omítky jsou z břizolitu. Vnější obklady jsou tvořeny nad terénem haklíkovým spárovaným soklem. V koupelnách, na WC a v kuchyních je proveden keramický obklad. Schody jsou železobetonové, do podkroví opatřeny PVC povlakem. Dveře jsou dřevěné hladké, a to plné nebo prosklené, v 1. NP byly všechny dveře před čtyřmi lety vyměněny. Okna jsou v suterénu dřevěná zdvojená, v nadzemním podlaží plastová, pořízená v roce 2010 a v podkroví dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností pokrývají vlýsky. V ostatních místnostech jsou podlahy tvořeny keramickými dlažbami. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn, pořízeným před 18 lety. Elektroinstalaci v suterénu tvoří světelný i motorový proud s pojistkovými automaty, v nadzemních podlažích je pouze světelný proud s pojistkovými automaty. Na domě je 2 roky instalován bleskosvod. Rozvody vody jsou provedeny v suterénu pouze pro studenou vodu, v nadzemním podlaží a podkroví je rozvod studené i teplé vody. Ohřev teplé vody zajišťuje pro 1. NP kotel využívaný i k vytápění, v podkroví je ohřev zajištěn pomocí bojleru, vše pořízeno před 18 lety. V domě je instalován zemní plyn. Odkanalizování je provedeno z kuchyní, koupelen a WC do veřejné kanalizace.

Kuchyně v 1. NP prošla před 7 lety částečnou rekonstrukcí, která představovala výměnu kuchyňské linky a vybavení indukční deskou, v podkroví je plynový sporák. Vybavení koupelny v přízemí i v podkroví je tvořeno ocelovou vanou a umyvadlem. WC jsou standardní splachovací. Ostatním vybavením jsou vestavěné skříně pořízené v roce 2011, dále digestoř instalovaná před 7 lety a krb. Dům je pravidelně udržován a je v dobrém technickém stavu.

7.3 RODINNÝ DŮM RD3 (BENÁTKY)

Rodinný dům stojí na okraji obce, v okolí se nachází převážně rodinné domy a nezastavěné pozemky - pole. Jedná se o dům samostatně stojící, zděný, podsklepený z větší části zastavěné plochy prvního NP. RD má 2. NP, je bez podkroví a byl zkolaudován v roce 1976. K domu je přistavěna garáž, která s domem není provozně propojená. Parkovací možnosti jsou zajištěny stáním přímo na pozemku. RD je postaven na pozemku parc. č. st. 238 s výměrou 255 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 111 o výměře 897 m². Dále s pozemkem parc. č. st. 239 s výměrou 37 m², s pozemkem parc. č. st. 13 o výměře 332 m², s pozemkem parc. č. st. 221 o velikosti 140 m², též s pozemkem parc. č. 791 o výměře 939 m², pozemkem parc. č. 792 s výměrou 615 m², pozemkem parc. č. 793 o výměře 284 m² a s pozemkem parc. č. 719 o velikosti 144 m². Stáří nemovité věci je 39 let a obestavěný prostor 1 091,72 m³. OP tedy nepřevyšuje hranici 1 100 m³, ocenění by mělo být provedeno dle oceňovací vyhlášky porovnávacím způsobem. Pro možnost srovnání RD s ostatními ocením dům i nákladovým způsobem.



Obr. č. 8 - RD3, výřez z katastrální mapy

Základy jsou tvořeny pásy z prostého betonu se svislou a vodorovnou izolací. Obvodové stěny v suterénu jsou provedeny z cihel plných v tl. 450 mm, v nadzemních podlažích je tl. obvodových stěn 420 a 300 mm a jsou provedeny z tvárnic. Strop nad suterénem je betonový a nad nadzemními podlažími jsou hurdisky s ocelovými nosníky. Podhledy jsou rovné. Krov je vaznicový dřevěný. Střecha je valbová a střešní krytinu tvoří osinkocementové šablony na bednění. Klempířské konstrukce jsou standardní z pozinkovaného plechu včetně parapetů. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a fasádní omítky je z břizolitu. Vnější obklady jsou tvořeny nad terénem kamenným soklem. V koupelnách, na záchodě a v kuchyních je proveden keramický obklad. Schody jsou v suterénu betonové a v nadzemních podlažích teracové, všude s dřevěným zábradlím. Dveře jsou dřevěné hladké, a to plné nebo prosklené. Okna jsou v suterénu jednoduchá dřevěná, v nadzemních podlažích dřevěná dvojíť špaletová. Podlahy obytných místností pokrývá PVC, vlýsky a textilní krytiny. V ostatních místnostech jsou podlahy tvořeny keramickými dlažbami, PVC a teracem. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Elektroinstalaci tvoří pouze světelný proud s pojistkovými automaty. Na domě je instalován bleskosvod. Rozvody vody jsou provedeny v suterénu pouze pro studenou vodu, v nadzemních podlažích je rozvod studené i teplé vody. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler pořízený před 19 lety. Zemní plyn v domě není instalován. Odkanalizování je provedeno v suterénu z prádelny, v 1NP z kuchyně, koupelny a WC do jímky. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem. Vybavení koupelny tvoří ocelová vana a umyvadlo. WC je standardní splachovací. Dům je pravidelně udržován a je v dobrém technickém stavu.

7.4 RODINNÝ DŮM RD4 (SEBRANICE)

Rodinný dům se nachází v části obce, která navazuje na střed obce. V okolí nemovité věci je převážně zástavba pro rodinné bydlení. Před výstavbou oceňovaného domu stálo na jeho místě vesnické stavení, z něhož zbyla pouze část svislého zdiva. Jedná se o dům samostatně stojící, zděný, podsklepený z malé části a zkolaudovaný v roce 1989. RD má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Součástí domu je garáž, další parkování je možné přímo na pozemku. RD je postaven na pozemku parc. č. st. 79 s výměrou 198 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 245 o výměře 1489 m². Stáří nemovité věci je 27 let a obestavěný prostor 1 001,05 m³. OP tedy nepřevyšuje hranici 1 100 m³, ocenění by mělo být tedy provedeno dle oceňovací vyhlášky porovnávacím způsobem. Pro možnost srovnání RD s ostatními oceněnými dými i nákladovým způsobem.



Obr. č. 9 - RD4, výřez z katastrální mapy

Základy jsou tvořeny pásy z prostého betonu proloženého kamenem, součástí je svislá a vodorovná izolace. Obvodové stěny se skládají částečně z původního zdiva z cihel plných tl. 500 a 600 mm, dále z plynosilikátového zdiva tl. 300 a 400 mm a místy je provedeno dozdění z cihel plných. Strop nad suterénem i přízemím je z hruďsek a ocelových nosníků. Podhledy jsou rovné. Krov je vaznicový dřevěný. Střecha je sedlová a střešní krytinu tvoří osinkocementové šablony na bednění. Klempířské konstrukce jsou standardní z pozinkovaného plechu včetně parapetů. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné štukové. Vnější obklady tvoří dřevěný obklad štítu. V koupelně, na WC a v kuchyni je proveden keramický obklad. Schody jsou betonové s dřevěným obložením. Dveře jsou dřevěné hladké, a to plné nebo prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností pokrývá PVC. V ostatních místnostech jsou podlahy tvořeny keramickými dlažbami, PVC, teracem. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn. Elektroinstalaci v přízemí tvoří světelný i motorový proud s pojistkovými automaty, v podkroví je pouze světelný proud s pojistkovými automaty. Na domě je instalován bleskosvod. Rozvody vody jsou provedeny v nadzemním podlaží a podkroví, a to jak studené, tak i teplé vody. Ohřev teplé vody zajišťuje kotel. V domě je instalován zemní plyn. Odkanalizování je provedeno z kuchyně, koupelny a WC do septiku. Vybavení kuchyně tvoří indukční deska, myčka, digestoř. Vybavením koupelny je ocelová vana a umyvadlo. WC jsou standardní splachovací. Ostatním vybavením je rozvod domácího telefonu. Dům je pravidelně udržován a je v dobrém technickém stavu.

dlažbami, PVC, teracem a betonovou mazaninou. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn. Elektroinstalaci v suterénu tvoří světelný i motorový proud s pojistkovými automaty, v nadzemním podlaží je pouze světelný proud s pojistkovými automaty. Na domě je instalován bleskosvod. Rozvody vody jsou provedeny v suterénu i v nadzemním podlaží, jak studené, tak i teplé vody. Ohřev teplé vody zajišťuje karma pořízená před 6 lety. V domě je instalován zemní plyn. Odkanalizování je provedeno z kuchyně, koupelny a WC do jímky. Kuchyně je vybavena plynovým sporákem. Vybavení koupelny tvoří plastová vana a umyvadlo. WC je standardní splachovací. Dům je pravidelně udržován a je v dobrém technickém stavu.

8 ZJIŠTĚNÍ CEN POZEMKŮ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňované pozemky se nacházejí na území, pro které není vydána cenová mapa. Při stanovení ceny jsem tedy vycházela z § 10 ZOC a z § 3 oceňovací vyhlášky, který uvádí postup výpočtu stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě stavebních pozemků. Konkrétní postup výpočtu blíže popisuji v teoretické části práce v kapitole č. 5 Oceňování pozemků. Samotné výpočty jednotlivých pozemků jsou uvedeny v příloze č. 8.

Zákon o oceňování majetku v § 9 odst. 2 uvádí členění stavebních pozemků a popisuje definici jednotného funkčního celku. Dle ZOM jsou JFC pozemky, jejichž druh je zahrada nebo ostatní plocha, a které musejí souvisle navazovat na pozemek, jež je evidován v KN v druhu zastavěná plocha a nádvoří se stavbou. Podmínkou je společný účel jejich využití. V JFC může být i několik pozemků v druhu zastavěná plocha a nádvoří.

8.1 POZEMKY V JFC S RD1

RD1 v Litomyšli je postaven na pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 1926 s výměrou 171 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem druhu zahrada, parc. č. 1277/7 o výměře 932 m².

Při výpočtu jsem základní cenu stavebního pozemku 750 Kč/m², uvedenou v oceňovací vyhlášce pro město Svitavy, upravila koeficienty O₁ až O₆, které zohledňují polohu a vybavenost města Litomyšl, na jehož území se oceňované pozemky nacházejí. Dále jsem cenu, pro získání základní ceny upravené, vynásobila indexem trhu 1,00 (viz příloha č. 4), indexem polohy 0,99 (viz příloha č. 5) a indexem omezujících vlivů 1,00 (viz příloha č. 6). Index polohy snížily skutečnosti, že se pozemky nacházejí na okraji města, a že v jejich blízkém okolí je pouze částečně dostupná občanská vybavenost obce. V dalším kroce jsem ZCU upravila o redukční koeficient R, jež se používá v případech, kdy celková výměra pozemků přesahuje 1 000 m². Pozemky v JFC s RD1 mají výměru 1 103 m². Výsledná cena pozemku se pak vypočítala jako součin ZCU po úpravě o R a výměry pozemku. V konečné fázi jsem sečetla všechny pozemky dohromady.

Cena stavebního pozemku zastavěného stavbou parc. č. st. 1926 vyšla 80 460 Kč a pozemek parc. č. 1277/7 byl oceněn na 438 540 Kč. Výsledná cena pozemků v JFC s RD1 v Litomyšli je 519 010 Kč.

8.2 POZEMKY V JFC S RD2

RD2 v Litomyšli je postaven na pozemku parc. č. st. 38/1 s výměrou 191 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. st. 38/2 o výměře 270 m² a s pozemkem parc. č. 46 s výměrou 528 m².

Při výpočtu jsem základní cenu stavebního pozemku 750 Kč/m², uvedenou v oceňovací vyhlášce pro město Svitavy, upravila koeficienty O₁ až O₆, které zohledňují polohu a vybavenost města Litomyšl. Dále jsem cenu vynásobila indexem trhu 1,00 (viz příloha č. 4), indexem polohy 1,08 (viz příloha č. 5) a indexem omezujících vlivů 1,00 u pozemku parc. č. st. 38/2 a pozemku parc. č. 46 a indexem 0,99 u pozemku parc. č. st. 38/1 (viz příloha č. 6). Index omezujících vlivů je snížen u pozemku nacházejícím se v rozsáhlém chráněném území. Index polohy zvýšily skutečnosti, že se jedná o pozemky navazující na střed města, s možností parkování na pozemku a blízkou zastávkou MHD vzdálenou do 200 m. Výsledná cena pozemku se pak vypočítala jako součin ZCU a výměry pozemku. V konečné fázi jsem sečetla všechny pozemky dohromady.

Cena stavebního pozemku zastavěného stavbou parc. č. st. 38/1 vyšla 98 940 Kč, cena pozemku parc. č. st. 38/2 byla vypočtena na 141 280 Kč a pozemek parc. č. 46 byl oceněn na 276 280 Kč. Výsledná cena pozemků v JFC s RD2 v Litomyšli je 516 500 Kč.

8.3 POZEMKY V JFC S RD3

RD3 v Benátkách je postaven na pozemku parc. č. st. 238 s výměrou 255 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 111 o výměře 897 m². Dále s pozemkem parc. č. st. 239 s výměrou 37 m², s pozemkem parc. č. st. 13 o výměře 332 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří, s pozemkem parc. č. st. 221 o velikosti 140 m², s pozemkem parc. č. 791 s výměrou 939 m², s pozemkem parc. č. 792 o rozloze 615 m², pozemkem parc. č. 793 o výměře 284 m² a s pozemkem parc. č. 719 s výměrou 144 m².

Při výpočtu jsem základní cenu stavebního pozemku 750 Kč/m², uvedenou v oceňovací vyhlášce pro město Svitavy, upravila koeficienty O₁ až O₆, které zohledňují polohu a vybavenost obce Benátky. Dále jsem cenu, vynásobila indexem trhu 0,80 (viz příloha č. 4), indexem polohy 0,889 (viz příloha č. 5) a indexem omezujících vlivů 1,00 u pozemku parc. č. st. 221 a indexem 0,99 u ostatních pozemků (viz příloha č. 6). Index omezujících vlivů je snížen u pozemků nacházejících se v rozsáhlém chráněném území. Index trhu snížilo povodňové riziko, pozemky se vyskytují v zóně se středním rizikem povodně.

Jedná se o území tzv. 20-leté vody. Index polohy snížily skutečnosti, že se jedná o pozemky nacházející se na okraji obce a s možností napojení jen na některé sítě. V současné době probíhá výstavba kanalizačního hlavního řádu. Index polohy dále snížila pouze částečně dostupná občanská vybavenost v okolí pozemků a autobusová zastávka do 1000 m. Výsledná cena pozemku se pak vypočítala jako součin ZCU po úpravě o redukční koeficient a výměry pozemku. Redukční koeficient byl použit z důvodu celkové výměry pozemku 3 643 m², tedy přesahující 1 000 m². V konečné fázi jsem sečetla všechny pozemky dohromady.

Cena stavebního pozemku zastavěného stavbou parc. č. st. 238 je 19 020 Kč, ocenění pozemku parc. č. 111 vyšlo 66 910 Kč, cena pozemku parc. č. st. 239 byla vypočítána na 2 760 Kč, cena pozemku parc. č. st. 13 vyšla 24 760 Kč, pozemek s parc. č. st. 221 byl oceněn na 10 550 Kč, cena pozemku parc. č. 791 byla zjištěna na 70 040 Kč, cena pozemku parc. č. 792 byla vypočtena na 45 870 Kč, pozemku parc. č. 793 na 21 180 Kč a pozemek parc. č. 719 byl oceněn na 10 740 Kč. Výsledná cena pozemků v JFC s RD3 v Benátkách je 271 830 Kč.

8.4 POZEMKY V JFC S RD4

RD4 v Sebranicích je postaven na pozemku parc. č. st. 79 s výměrou 198 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 245 o výměře 1489 m².

Při výpočtu jsem základní cenu stavebního pozemku 750 Kč/m², uvedenou v oceňovací vyhlášce pro město Svitavy, upravila koeficienty O₁ až O₆, které zohledňují polohu a vybavenost obce Sebranice. Dále jsem cenu, vynásobila indexem trhu 1,00 (viz příloha č. 4), indexem polohy 0,960 (viz příloha č. 5) a indexem omezujících vlivů 0,99 (viz příloha č. 6). Index omezujících vlivů je snížený z důvodu polohy pozemků nacházejících se v rozsáhlém chráněném území. Index polohy snížilo, že lze pozemek napojit pouze na některé sítě v obci. Výsledná cena pozemku se pak vypočítala jako součin ZCU po úpravě o redukční koeficient a výměry pozemku. Redukční koeficient byl použit z důvodu, že výměra všech pozemků převyšovala 1 000 m². Celková výměra pozemků v JFC s RD4 je 1 687 m². V konečné fázi jsem sečetla všechny pozemky dohromady.

Cena stavebního pozemku zastavěného stavbou parc. č. st. 79 vyšla 30 320 Kč, pozemek parc. č. 245 byl oceněn na 228 030 Kč. Výsledná cena pozemků v JFC s RD4 v Sebranicích je 258 350 Kč.

8.5 POZEMKY V JFC S RD5

RD5 v Lubné byl postaven na pozemku parc. č. st. 220/2 s výměrou 125 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 1260/8 o výměře 1086 m². Dále s pozemkem parc. č. st. 220/1 s výměrou 128 m² a s pozemkem parc. č. 3064/2 o výměře 269 m².

Při výpočtu jsem základní cenu stavebního pozemku 750 Kč/m², uvedenou v oceňovací vyhlášce pro město Svitavy, upravila koeficienty O₁ až O₆, které zohledňují polohu a vybavenost obce Lubná. Poté jsem cenu vynásobila indexem trhu 1,00 (viz příloha č. 4), indexem polohy 1,02 (viz příloha č. 5) a indexem omezujících vlivů 1,00 (viz příloha č. 6). Index polohy zvýšila možnost parkování na pozemcích. Výsledná cena pozemku se pak vypočítala jako součin ZCU po úpravě o redukční koeficient a výměry pozemku. Redukční koeficient byl použit, protože celková výměra pozemků je 1 603 m², tedy převyšuje hranici 1 000 m². Ve výsledné fázi jsem sečetla všechny pozemky dohromady.

Cena stavebního pozemku zastavěného stavbou parc. č. st. 220/2 vyšla 24 320 Kč, výsledek ocenění pozemku parc. č. st. 220/1 je 24 900 Kč, pozemek parc. č. 1260/8 byl oceněn na 211 270 Kč a cena pozemku parc. č. 3064/2 byla vypočtena na 52 330 Kč. Výsledná cena pozemků v JFC s RD5 v Lubné je 312 810 Kč.

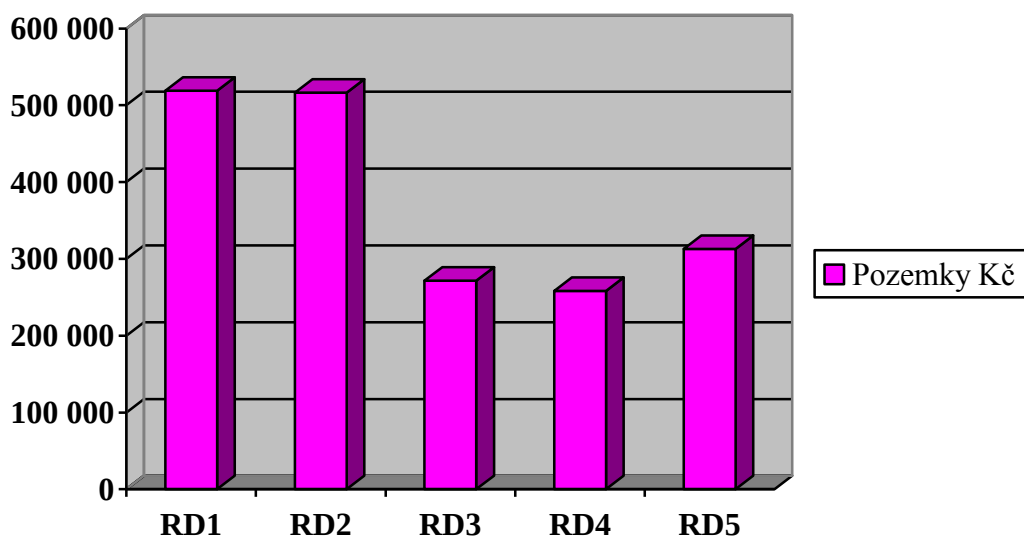
8.6 SROVNÁNÍ CEN POZEMKŮ

Při srovnání cen vidíme, dle níže uvedené tabulky a grafu, že nejvyšší cenu mají pozemky s RD1 a RD2, tedy pozemky nacházející se ve městě Litomyšl, a to i přesto, že pozemky s RD3 v Benátkách, s RD4 v Sebranicích a s RD5 v Lubné jsou velikostně o dost rozsáhlejší. Cenu pozemků tedy nejvíce ovlivnila lokalita a velikost a vybavenost obce. U RD3 měla podstatný vliv na snížení ceny i skutečnost, že se pozemky nacházejí v zóně se středním rizikem povodně.

Tab. č. 12 – Celková výměra a cena pozemků

Pozemky	s RD1	s RD2	s RD3	s RD4	s RD5
Celková výměra m ²	1 103	989	3 643	1 687	1 608
Celková cena Kč	519 010	516 500	271 830	335 940	312 810
Cena Kč/m ²	471	522	75	199	195

Níže uvedený graf nám ukazuje, že pozemky v JFC s RD1 a s RD2 v Litomyšli se pohybují přibližně ve stejné cenové hladině. Pozemky v JFC s RD1 mají o 114 m² větší výměru, ale z důvodu, že se nacházejí na okraji města na rozdíl od pozemků v JFC s RD2, které navazují přímo na střed města Litomyšl, tak jejich cena je vyšší pouze o 2 510 Kč. Přepočítáme-li pak celkovou cenu pozemku na cenu za m², zjistíme, že cena pozemků za m² nacházejících se na okraji města Litomyšle je 471 Kč/m². U pozemků navazujících přímo na střed města je cena 522 Kč/m². Vliv polohy pozemků ve městě změnil cenu za m² o 51 Kč. Pozemky v JFC s RD3 se pohybují v podobné cenové úrovni s pozemky v JFC s RD4, a to i přesto, že jejich výměra je jednou tak velká než výměra pozemků u RD4. Je to důsledek toho, že obec Benátky je o dost menší obcí a její vybavenost není na takové úrovni jako v obci Sebranice a především pozemky u RD3 se nacházejí v zóně se středním rizikem povodně. Tento faktor měl na snížení ceny podstatný vliv. Cena pozemků za m² je u pozemků v JFC s RD5 v Lubné a u pozemků v JFC s RD4 v Sebranicích ve stejné cenové hladině, což odpovídá skutečnosti. Obce jsou z hlediska polohy na téměř stejné úrovni.



Graf č. 4 - Srovnání cen pozemků

9 ZJIŠTĚNÍ CEN RD POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Ocenění je provedeno dle § 35 oceňovací vyhlášky. Konkrétní postup výpočtu je uveden v teoretické části práce v kapitole 4.2.2 Porovnávací způsob. Cena RD je ovlivněna především základní cenou za m³ obestavěného prostoru, kterou uvádí oceňovací vyhláška. Základní cena závisí na lokalitě a počtu obyvatel v obci. Dále se cena upraví indexem trhu (viz příloha č. 4) a indexem polohy (viz příloha č. 5), které byly použity již při ocenění pozemků a navíc indexem konstrukce a vybavení (viz příloha č. 7). Poté se upravená cena vynásobí obestavěným prostorem RD. K výsledné ceně se připočítá cena pozemků.

Oceňovací vyhláška stanovuje ocenění porovnávacím způsobem pro RD do 1 100 m³ obestavěného prostoru. Tuto podmínku splňují všechny oceňované domy až na RD1. Pro lepší srovnání je provedeno ocenění porovnávacím způsobem u všech RD.

9.1 OCENĚNÍ RD1-RD5

Tab. č. 13 - Ocenění RD1 porovnávacím způsobem

Ocenění RD1 porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec			Litomyšl
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			10 137
Okres			Svitavy
Kraj			Pardubický
Katastrální území			Litomyšl
Pokud je obec rozdělena, oblast příloha č. 2			-
Položka z přílohy č. 24, tabulka 1			1 743,00
Základní cena příloha č. 24, tab. 1	ZC	Kč / m ³	1 743,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35			
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v		0,912
Základní cena upravená = ZC × I _v	ZCU	Kč / m ³	1 589,62
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 1	I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p		0,990
Základní cena upravená po úpravě indexy I _T a I _P		Kč / m ³	1 573,72
Obestavěný prostor	m ³		1 460,17
Cena rodinného domu	2 297 910	Kč	2 297 908,22

Tab. č. 14 - Ocenění RD2 porovnávacím způsobem

Ocenění RD2 porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec			Litomyšl
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			10 137
Okres			Svitavy
Kraj			Pardubický
Katastrální území			Litomyšl
Pokud je obec rozdělena, oblast příloha č. 2			-
Položka z přílohy č. 24, tabulka 1			1743,00
Základní cena příloha č. 24, tab. 1	ZC	Kč / m ³	1 743,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35			
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2	Iv		0,883
Základní cena upravená = ZC × Iv	ZCU	Kč / m ³	1 538,89
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 1	IT		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	Ip		1,080
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m ³	1 662,00
Obestavěný prostor	m ³		1037,07
Cena rodinného domu	1 723 620	Kč	1 723 615,40

Tab. č. 15 - Ocenění RD3 porovnávacím způsobem

Ocenění RD3 porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec			Benátky
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			369
Okres			Svitavy
Kraj			Pardubický
Katastrální území			Benátky u Litomyše
Pokud je obec rozdělena, oblast příloha č. 2			-
Položka z přílohy č. 24, tabulka 1			1650,00
Základní cena - příloha č. 24, tab. 1	ZC	Kč / m ³	1 650,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35			
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2	Iv		0,813
Základní cena upravená = ZC × Iv	ZCU	Kč / m ³	1 341,53
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 1	IT		0,800
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	Ip		0,889
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m ³	953,88
Obestavěný prostor	m ³		1091,72
Cena rodinného domu	1 041 370	Kč	1 041 372,08

Tab. č. 16 - Ocenění RD4 porovnávacím způsobem

Ocenění RD4 porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec	Sebranice		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR	984		
Okres	Svitavy		
Kraj	Pardubický		
Katastrální území	Pohora		
Pokud je obec rozdělena, oblast příloha č. 2	-		
Položka z přílohy č. 24, tabulka 1	1650,00		
Základní cena - příloha č. 24, tab. 1	ZC	Kč / m ³	1 650,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35			
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v		0,943
Základní cena upravená = ZC × I _v	ZCU	Kč / m ³	1 555,70
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 1	I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p		0,960
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m ³	1 492,69
Obestavěný prostor	m ³		1001,05
Cena rodinného domu	1 494 260	Kč	1 494 259,43

Tab. č. 17 - Ocenění RD5 porovnávacím způsobem

Ocenění RD5 porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec	Lubná		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR	998		
Okres	Svitavy		
Kraj	Pardubický		
Katastrální území	Lubná u Poličky		
Pokud je obec rozdělena, oblast příloha č. 2	-		
Položka z přílohy č. 24, tabulka 1	1650,00		
Základní cena - příloha č. 24, tab. 1	ZC	Kč / m ³	1 650,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35			
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v		0,970
Základní cena upravená = ZC × I _v	ZCU	Kč / m ³	1 600,67
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 1	I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p		1,020
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m ³	1 632,84
Obestavěný prostor	m ³		869,75
Cena rodinného domu	1 420 170	Kč	1 420 171,33

9.2 SROVNÁNÍ CEN RD S POZEMKY V JFC

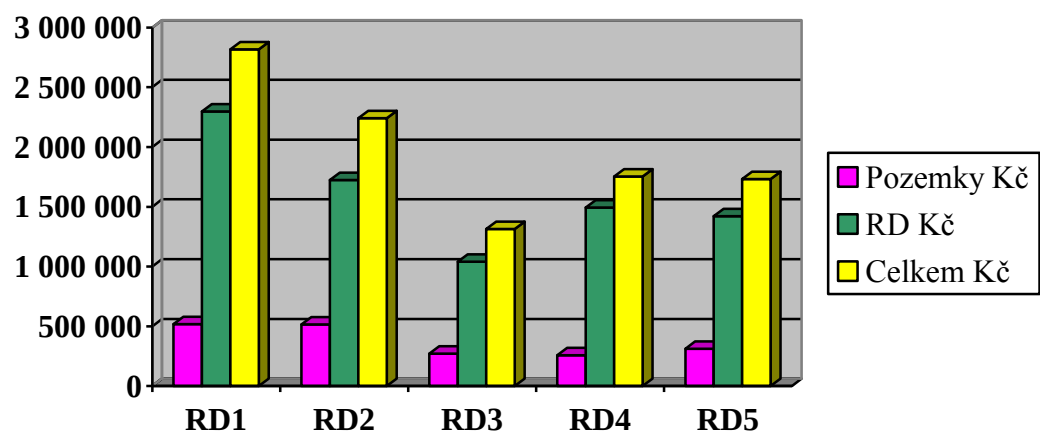
Cenu domů podstatně ovlivnila lokalita a počet obyvatel v obci, ten se promítl do výpočtu základní ceny za m³ obestavěného prostoru dle oceňovací vyhlášky. Základní cena pro RD1 a RD2 v Litomyšli je 1 743 Kč/m³ z důvodu, že se jedná o město převyšující hranici 10 001 obyvatel. RD3, RD4 a RD5 spadají do obcí s počtem obyvatel do 2 000 a jejich ZC je 1 650 Kč/m³. Lokalita RD spojená s počtem obyvatel zvedla ZC o 93 Kč/m³. Tato skutečnost měla na výsledné ceny podstatný vliv.

Ceny za m³ obestavěného prostoru vyšly u domů RD1 a RD2 v Litomyšli s rozdílem 88 Kč/m³. To odpovídá skutečnosti, tedy poloze domů ve městě. Domy na okraji města se pohybují v nižší cenové úrovni. Cena RD3 klesla zejména polohou pozemků nacházejících se v zóně se středním rizikem výskytu povodně. Výsledná cena RD4 a RD5 vychází v podobné výši. Cenu pozemků v JFC s RD4 snížila možnost napojení jen na některé sítě a cena RD5 je nižší vlivem menšího obestavěného prostoru.

Tab. č. 18 - Srovnání cen RD

	RD1	RD2	RD3	RD4	RD5
Celková výměra m²	1 103	989	3 643	1 687	1 608
Pozemky Kč	519 010	516 500	271 830	258 350	312 810
Cena Kč/m²	471	522	75	199	195
OP m³	1 460	1 037	1 092	1 001	870
RD Kč	2 297 910	1 723 620	1 041 370	1 494 260	1 420 170
Cena Kč/m³	1 574	1 662	954	1 493	1 632
Celkem Kč	2 816 920	2 240 120	1 313 200	1 752 610	1 732 980

Jak vidíme v níže uvedeném grafu, cena pozemků se podílí na celkové ceně přibližně 1/5, konkrétně cena pozemků tvoří 17 až 23 %.



Graf č. 5 – Srovnání cen RD

10 ZJIŠTĚNÍ CEN RD NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Ocenění je provedeno dle § 13 oceňovací vyhlášky. Konkrétní postup výpočtu je uveden v teoretické části práce v kapitole 4.2.1 Nákladový způsob. Cena RD je ovlivněna základní cenou za m^3 obestavěného prostoru, kterou uvádí oceňovací vyhláška. Na rozdíl od porovnávacího způsobu, kde ZC závisela na počtu obyvatel v obci, je ZC ovlivněna zejména samotným domem. Zajímá nás, jestli je dům podsklepený, kolik má nadzemních podlaží, z čeho je složena svislá konstrukce a zda se jedná o střechu šikmou, strmou nebo plochou. Dále oceňovací vyhláška uvádí standardní vybavení domu, které ovlivní výpočet koeficientu vybavení K4. V případech, kdy konstrukce v oceňovaných domech nepatřily do standardního vybavení, jsem tuto skutečnost zohlednila zařazením konstrukce do nadstandardu, nebo podstandardu. S konstrukcemi, které se v domě nevyskytovaly, jsem ve výpočtu neuvažovala. Kromě základní ceny ovlivnila ocenění velikost obestavěného prostoru, polohový koeficient K5, ve kterém se promítla velikost obce, resp. počet obyvatel. Dále koeficient změny cen staveb K_i z oceňovací vyhlášky, index trhu (viz příloha č. 4) a index polohy (viz příloha č. 5). Velký vliv na výslednou cenu mělo stáří RD, od kterého se odvíjelo opotřebení. Při lineárním výpočtu opotřebení je stáří stavby totožné s opotřebením stavby v %, při analytickém výpočtu opotřebení jsem jednotlivým konstrukcím přiřadila tabulkovou životnost z vyhlášky a zohlednila stáří každé konstrukce zvlášť. K výsledné ceně jsem v posledním kroku přičetla cenu pozemků. Výpočet RD nákladovým způsobem je uveden v příloze č. 9. Podrobné popisy domů jsou uvedeny v kapitole č. 7 Informace o oceňovaných rodinných domech..

Oceňovací vyhláška stanovuje ocenění nákladovým způsobem pro RD nad $1\,100\text{ m}^3$ obestavěného prostoru. Tuto podmínku splňuje pouze RD1, avšak pro lepší srovnání jsem provedla ocenění nákladovým způsobem u všech RD.

10.1 OCENĚNÍ RD1-RD5

Konstrukce a vybavení RD1 v Litomyšli jsou téměř všechny ve standardním provedení. Jediné vybavení, které jsem uvedla jako nadstandardní byl vnější kamenný sokl, jehož pořizovací cena je vyšší než u soklu z kabřince, který uvádí oceňovací vyhláška jako standard. Podstandardním vybavením jsou okna ve sklepě, která jsou jednoduchá ocelová. V domě nechybí žádná konstrukce ani vybavení popsané v oceňovací vyhlášce. Při uvádění životností jsem u každé konstrukce a vybavení vycházela z předpokládaných životností v oceňovací vyhlášce. Pouze u vybavení kuchyně jsem tabulkovou životnost 30 let zvýšila na

60 let z důvodu, že vybavení kuchyně v 1. NP je staré jako samotný dům, tedy 40 let. Dle osobní prohlídky předpokládám, že dalších 20 let bude vybavení k užívání. Každá konstrukce či vybavení však není původní. V roce 2010 byla kompletně zrekonstruována koupelna spolu s WC v 2. NP. Rekonstrukce se týkala výměny rozvodů vody, kanalizace, elektroinstalace a vytápění. Byl proveden nový obklad, keramická dlažba, omítnutí stropu a byly osazeny nové zařizovací předměty. Dále byl před 23 lety pořízen nový plynový kotel, před 6 lety k tomu společně s provedením nové instalace plynu po celém domě. V roce 2012 bylo v 2. NP pořízeno nové vybavení kuchyně a před 9 lety vestavěné skříně. Všechny tyto změny jsem zohlednila při analytickém výpočtu opotřebení, kde jsem u každé konstrukce uvedla její skutečné stáří. U lineární metody výpočtu opotřebení bylo stáří všech konstrukcí a vybavení 40 let. Použitím analytické metody došlo k zohlednění nových konstrukcí a vybavení a výsledné opotřebení vyšlo 37,68 %, u lineární metody bylo o 2,32 % vyšší, tedy 40 %.

Konstrukce a vybavení RD2 v Litomyšli jsou taktéž téměř všechny ve standardním provedení. Nadstandardním vybavením je haklíkový spárovaný sokl, jehož pořizovací cena je vyšší než u soklu z kabřince, který uvádí oceňovací vyhláška jako standard. Dalším nadstandardním vybavením je vybavení kuchyně v 1. NP, kde je indukční deska pořízená před 7 lety společně s digestoří. V domě nechybí žádná konstrukce ani vybavení uvedené v oceňovací vyhlášce. Při uvádění životností jsem u každé konstrukce a vybavení vycházela z předpokládaných životností v oceňovací vyhlášce. Pouze u vybavení kuchyně jsem tabulkovou životnost 30 let zvýšila na 60 let z důvodu, že vybavení kuchyně v 2. NP je staré stejně jako dům, tedy 38 let. Při osobní prohlídce jsem zjistila, že je v dobrém a udržovaném stavu. Prodloužila jsem tedy životnost na 60 let. V roce 2010 byla vyměněna všechna okna v 1. NP a v roce 2011 všechny dveře v 1. NP a byly pořízeny vestavěné skříně. Dále byl dům před 2 lety vybaven bleskosvodem a před 18 lety byl koupen plynový kotel a bojler. Všechny tyto změny jsem zohlednila při analytickém výpočtu opotřebení, kde jsem u každé konstrukce uvedla její skutečné stáří. U lineární metody výpočtu opotřebení bylo stáří všech konstrukcí a vybavení 38 let. Použitím analytické metody došlo k zohlednění nových konstrukcí a vybavení a výsledné opotřebení vyšlo 36,94 %, u lineární metody bylo o 1,06 % vyšší, tedy 38 %.

Konstrukce a vybavení RD3 v Benátkách jsou většinou ve standardním provedení. Nadstandardním vybavením je pouze vnější kamenný sokl, jehož pořizovací cena je vyšší než u soklu z kabřince. Podstandardním vybavením jsou okna ve sklepě, která jsou jednoduchá dřevěná a elektroinstalace, kde chybí motorový proud. Dále v domě není instalován plyn. Při

uvádění životností jsem u každé konstrukce a vybavení vycházela z předpokládaných životností v oceňovací vyhlášce. Pouze u vybavení kuchyně jsem tabulkovou životnost 30 let zvýšila na 60 let z důvodu, že vybavení kuchyně v 1. NP je v dobrém stavu. Až na bojler, který byl pořízen před 19 lety, jsou všechny konstrukce a vybavení původní, tedy se stáří 39 let. To mělo vliv na výsledky opotřebení, kdy při analytické metodě nebylo konečné opotřebení nižší než u lineární metody. Je to zapříčiněno jednak tím, že novějším vybavením v domě je pouze bojler a také převládajícími prvky krátkodobé životnosti, jejichž nižší životnosti ovlivnily opotřebení a tedy i ceny RD. Při použití analytické metody vyšlo výsledné opotřebení 44,36 %, u lineární metody bylo o 5,36 % nižší, tedy 39 %.

Konstrukce a vybavení RD4 v Sebranicích je stejně jako u ostatních většina ve standardním provedení. Nadstandardním vybavením je dřevěný obklad štítu, jehož pořizovací cena je vyšší než u soklu z kabřince, který uvádí oceňovací vyhláška jako standard. Dalším nadstandardním vybavením je vybavení kuchyně indukční deskou pořízenou před 10 lety společně s digestoří. Žádné podstandardní vybavení se v domě nevyskytuje ani žádné konstrukce nechybí. Při uvádění životností jsem u každé konstrukce a vybavení vycházela z předpokládaných životností v oceňovací vyhlášce. Před 17 lety byl v domě instalován zemní plyn a pořízen plynový kotel. Stáří RD je 26 let. Dům byl však postaven na základech původního domu starého 70 let, ze kterého byla využita ještě část obvodového zdiva. Tato skutečnost měla vliv na výsledky opotřebení, kdy při analytickém výpočtu vyšlo vyšší opotřebení než u lineární metody. I přesto, že dům je starý 26 let a některé vybavení i novější, měly větší vliv na opotřebení a výslednou cenu prvky dlouhodobé životnosti, tedy základy a část obvodového zdiva stará 70 let. Při použití analytické metody vyšlo výsledné opotřebení 32,60 %, u lineární metody bylo o 6,60 % nižší, tedy 26 %.

Konstrukce a vybavení RD5 v Lubné jsou až na výjimky ve standardním provedení. Nadstandardní konstrukce či vybavení se v domě nevyskytují ani žádné nechybí. Podstandardní konstrukcí je část obvodového zdiva ve sklepě, které je kamenné a jednoduchá dřevěná okna ve sklepě. Při uvádění životností jsem u každé konstrukce a vybavení vycházela z předpokládaných životností v oceňovací vyhlášce. Všechny konstrukce a vybavení jsou původní, tedy staré 21 let. Jediným novějším vybavením je karma pořízená před 6 lety. To mělo vliv na výsledky opotřebení, kdy při analytické metodě nebylo konečné opotřebení nižší než u lineární metody. Je to zapříčiněno tím, že novějším vybavením v domě je pouze karma, a také převládajícími prvky krátkodobé životnosti, jejichž nižší životnosti ovlivnily

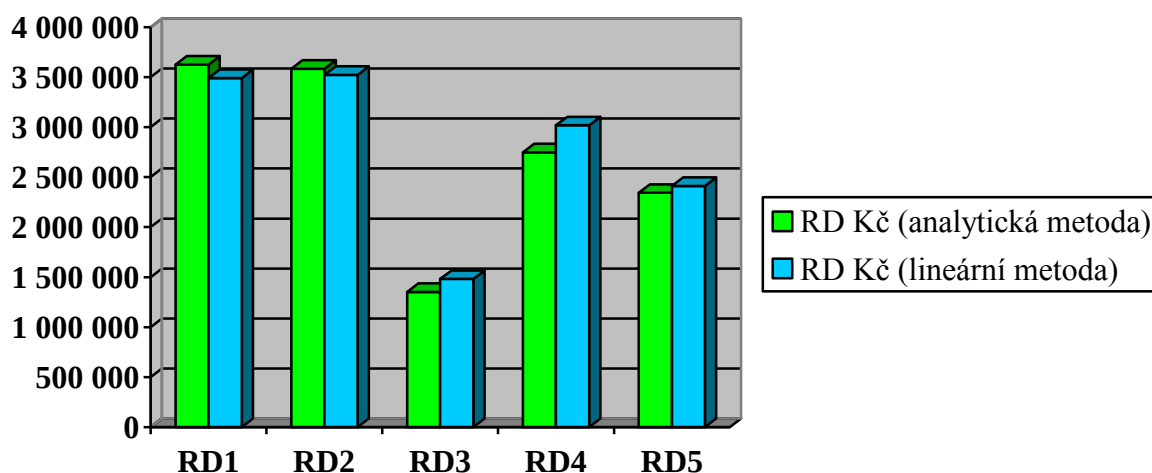
opotřebení a tedy i ceny RD. Při použití analytické metody bylo výsledné opotřebení 23,27 %, u lineární metody se snížilo o 2,27 % , tedy na 21 %.

10.2 SROVNÁNÍ CEN RD

Při srovnání analytické a lineární metody zjistíme, že nové konstrukce a vybavení u RD1 a RD2 snížily při použití analytické metody opotřebení, a to u RD1 o 2,32 % a u RD2 o 1,06 %. U RD3 opotřebení vypočítané analytickou metodou nebylo nižší z důvodu, že všechny konstrukce a vybavení v domě jsou až na bojler původní a vlivem převládajících prvků krátkodobé životnosti, jejichž životnosti jsou nižší než je celková předpokládaná životnost u lineární metody. U RD4 vyšlo opotřebení analytickou metodou vyšší, protože základy a část obvodového zdiva byla využita z původního objektu starého 70 let. Jelikož se jedná o prvky dlouhodobé životnosti, měly podstatný vliv na výsledky. U RD5 bylo opotřebení analytickou metodou vyšší z podobného důvodu jako u RD3, a to skutečností, že všechny konstrukce a vybavení jsou původní až na novější karmu a vlivem převládajících prvků krátkodobé životnosti s nižšími životnostmi než je celková životnost u lineární metody.

Tab. č. 19 - Srovnání analytické a lineární metody u RD

	RD1	RD2	RD3	RD4	RD5
Opotřebení %	37,68	36,94	44,36	32,60	23,27
RD (anal.) Kč	3 624 490	3 583 880	1 351 080	2 748 870	2 342 480
Opotřebení %	40,00	38,00	39,00	26,00	21,00
RD (lin.) Kč	3 489 560	3 523 640	1 481 240	3 018 050	2 411 780

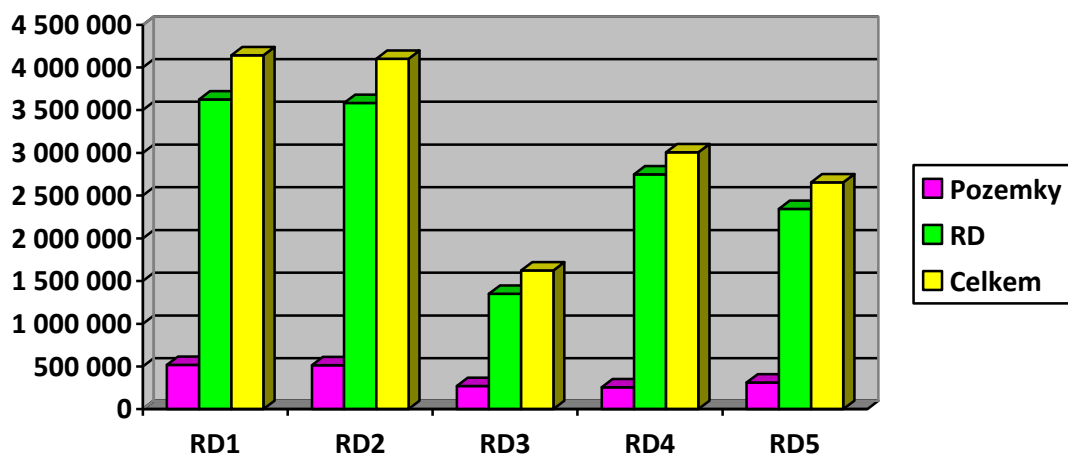


Graf č. 6 - Srovnání analytické a lineární metody u RD

Cenu domů ovlivnila základní cena za m³ obestavěného prostoru, stáří domů a s ním související opotřebení, obestavěný prostor, indexy a lokalita. U RD1 a RD2 jsou ceny domů vyšší vlivem polohového koeficientu, který je pro město Litomyšl 1,00, u ostatních RD je 0,80. Tento faktor měl podstatný vliv na výsledné ceny. RD3 navíc snížila skutečnost, že se dům nachází v zóně se středním rizikem povodně, a že v domě není instalován plyn. RD5 snížil mimo jiné koeficient vybavení K4, protože se v domě vyskytují podstandardní prvky a žádné nadstandardní, jak tomu je u ostatních RD.

Tab. č. 20 - Analytická metoda

	RD1	RD2	RD3	RD4	RD5
Celková výměra m²	1 103	989	3 643	1 687	1 608
Pozemky Kč	519 010	516 500	271 830	258 350	312 810
Cena Kč/m²	471	522	75	199	195
OP m³	1 460	1 037	1 092	1 001	870
RD (anal.) Kč	3 624 490	3 583 880	1 351 080	2 748 870	2 342 480
Cena Kč/m³	2 483	3 456	1 237	2 746	2 693
Celkem Kč	4 143 500	4 100 380	1 622 910	3 007 230	2 655 290

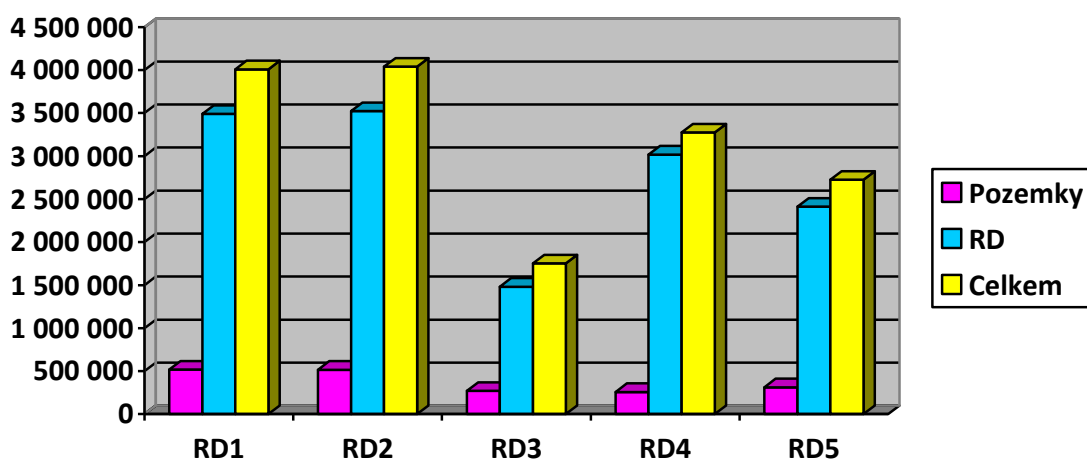


Graf č. 7 - Analytická metoda

Při lineární metodě se vycházelo z celkové životnosti 100 let.

Tab. č. 21 - Lineární metoda

	RD1	RD2	RD3	RD4	RD5
Pozemky Kč	519 010	516 500	271 830	258 350	312 810
Cena Kč/m²	471	522	75	199	195
RD (lin.) Kč	3 489 560	3 523 640	1 481 240	3 018 050	2 411 780
Cena Kč/m³	2 483	3 456	1 237	2 746	2 693
Celkem Kč	4 008 570	4 040 140	1 753 070	3 276 400	2 724 590



Graf č. 8 - Lineární metoda

11 VÝPOČET CEN RD POROVNÁVACÍ METODOU

Databáze RD byla vytvořena pomocí internetové realitní inzerce, ve které byly vyhledány RD nabízené k prodeji v okrese Svatavy, a to v období od února do května roku 2015. Realitní servery, ze kterých byla data využita, jsem uvedla v příloze č. 10 Databáze nemovitostí. Ceny porovnávaných RD se v tomto sledovaném horizontu neměnily. Jedná se o domy srovnatelné s oceňovanými domy a nacházející se v jejich okolí do vzdálenosti cca 20 km. Vytvořená databáze obsahuje 45 RD a slouží pro výpočet porovnávací (nevyhláškové) metody přímého porovnání. Při výpočtu byly použity koeficienty upravující cenu porovnávaných RD, a to K1 lokalita, K2 užitná plocha, K3 vybavenost (sítě), K4 počet bytů, K5 podsklepení, K6 garáž, K7 technický stav a K8 balkon/terasa. Sestavená databáze RD tvoří přílohu č. 10 a výpočet porovnávací (nevyhláškovou) metodou tvoří přílohu č. 11.

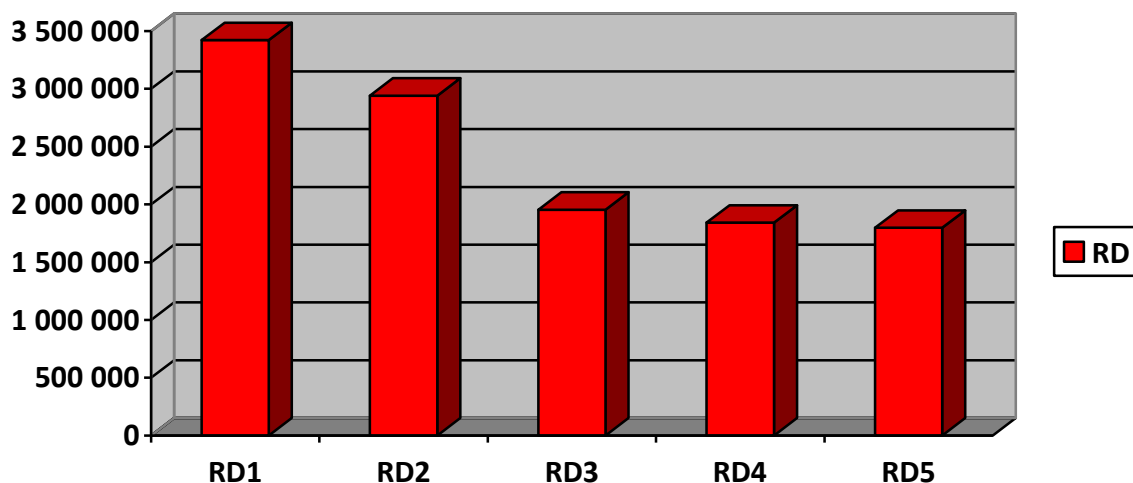
V okrese Svatavy odpovídá nabídka poptávce. RD nabízené k prodeji se prodávají průměrně do jednoho roku. Prodávají se jak domy starší, které se musí rekonstruovat, tak i domy novější, jež rekonstrukci nepotřebují. V databázi jsou převážně domy starší, avšak ve většině případů v dobrém technickém stavu jako oceňované domy. V případě nutnosti rekonstrukce je tato skutečnost zohledněna v koeficientu K7. Je-li dům podsklepen, či ne řeší koeficient K5, je-li na pozemku garáž posuzuje koeficient K6. Má-li RD balkon nebo terasu, je zohledněno v koeficientu K8. Koeficient K4 zohledňuje, zda je v domě jedna, dvě, nebo více bytových jednotek a zda je možné v domě další bytovou jednotku zřídit. Napojení pozemku na inženýrské sítě či zvláštní vybavenost domu řeší koeficient K3. Velikost užitné plochy je upravena koeficientem K2. Koeficient, který má na cenu zajisté nejvyšší vliv je lokalita RD.

RD, které se nacházejí přímo ve městě Litomyšl, Polička nebo Svatavy, se většinou prodávají v o něco delším časovém úseku než je tomu u domů na vesnici. Podstatný vliv na to má skutečnost, že domy ve městě jsou většinou podstatně dražší než domy v jeho okolí. Dostupnost do města není v současné době, vlivem dobrého pravidelného spojení, obtížná a občanských vybavenost na vesnicích je monohokrát na dobré úrovni.

Tab. č. 22 - Srovnání cen RD

	RD1	RD2	RD3	RD4	RD5
Celkem Kč	3 420 000	2 939 000	1 953 000	1 842 000	1 797 000

V níže uvedeném grafu vidíme, že obvyklé ceny RD1 a RD2 v Litomyšli značně převyšují zbývající domy. Je to zapříčiněno zejména lokalitou, která má při přímém porovnání na výslednou cenu velký vliv. S lokalitou je spojená vybavenost obce a připojení na síť. U RD3 v Benátkách snížila cenu skutečnost, že dům nemá instalován plyn, je odkanalizován do žumpy a celková vybavenost obce je ze všech oceňovaných RD nejslabší. Navíc se dům nachází v zóně se středním rizikem výskytu povodně. To, že je jeho cena vyšší než u RD4 a RD5, je zapříčiněno větší užitnou plochou domu. RD4 a RD5 jsou od větších měst vzdálené asi o 10 km více než RD3. Cenu jim snížilo, že nejsou připojeny na veřejnou kanalizaci a menší užitné plochy. Občanská vybavenost je v obci s RD4 a RD5 lepší než u RD3, avšak podstatně horší se srovnáním s RD1 a RD2 v Litomyšli.



Graf č. 9 - Srovnání cen RD

11.1 VLIV LOKALITY NA OBVYKLOU CENU

Jak již bylo řečeno, lokalita ovlivňuje obvyklou cenu, vypočítanou porovnávací (nevyhláškovou) metodou, do značné míry. Je to faktor, který měl na výslednou cenu největší vliv. To, zda se oceňovaný dům nacházel ve městě, nebo na vesnici se při ocenění RD podstatně projevilo. Pro názornost jsem rozdělila RD na domy ve městě a na vesnici a porovнала o kolik se jejich ceny liší. Jak vidíme v níže uvedené tabulce, RD1 v Litomyšli převyšuje cenu RD3 o necelých 43 %, cenu RD4 o přibližně 46 % a cenu RD5 o 47,5 %.

Tab. č. 23 - Snížení cen RD s porovnáním s RD1

RD1	RD3	RD4	RD5
3 420 000 Kč	1 953 000 Kč	1 842 000 Kč	1 797 000 Kč
snížení %	o 42,88 %	o 46,15 %	o 47,46 %

RD2 v Litomyšli je proti ceně RD3 vyšší o 33,5 %, proti ceně RD4 přibližně o 37 % a ceně RD5 o necelých 39 %.

Tab. č. 24 - Snížení cen RD s porovnáním s RD2

RD2	RD3	RD4	RD5
2 939 000 Kč	1 953 000 Kč	1 842 000 Kč	1 797 000 Kč
snížení %	o 33,54 %	o 37,34 %	o 38,87 %

12 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Zvolené rodinné domy byly oceněny nákladovým způsobem s lineárním i s analytickým výpočtem opotřebení (viz příloha č. 9), dále porovnávacím způsobem (vyhláškovým) uvedeným v kapitole 9 a porovnávací metodou (nevyhláškovou) tvořící přílohu č. 11. Pozemky byly oceněny dle oceňovací vyhlášky a tvoří přílohu č. 8. Ocenila jsem pozemky zastavěné RD a pozemky s nimi v JFC.

Všechny údaje, informace, dokumentace a výpočty neuvedené výše tvoří přílohy této práce. Výkresové dokumentace, ze kterých jsem vycházela při ocenění, tvoří přílohu č. 1. Údaje, které nebyly v dokumentaci obsaženy, jsem zjistila a doplnila na místním šetření nebo od majitelů oceňovaných RD. Informace z listů vlastnictví, jejichž údaje jsem využila při ocenění pozemků, jsou v příloze č. 2. Výpočet obestavěných prostorů dle výkresových dokumentací je obsažen v příloze č. 3. Příloha č. 4 obsahuje výpočty indexů trhu, příloha č. 5 indexy polohy, příloha č. 6 výpočet indexů omezujících vlivů a příloha č. 7 indexy konstrukce a vybavení. Přílohu č. 10 tvoří databáze RD, která byla využita při porovnávací nevyhláškové metodě. Databáze byla sestavena z porovnatelných RD samostatně stojících z lokality okresu Svitavy. Výsledné ceny nejvíce odpovídají situaci na trhu v okrese Svitavy a ukazují, za jakou cenu jsou RD obchodovatelné.

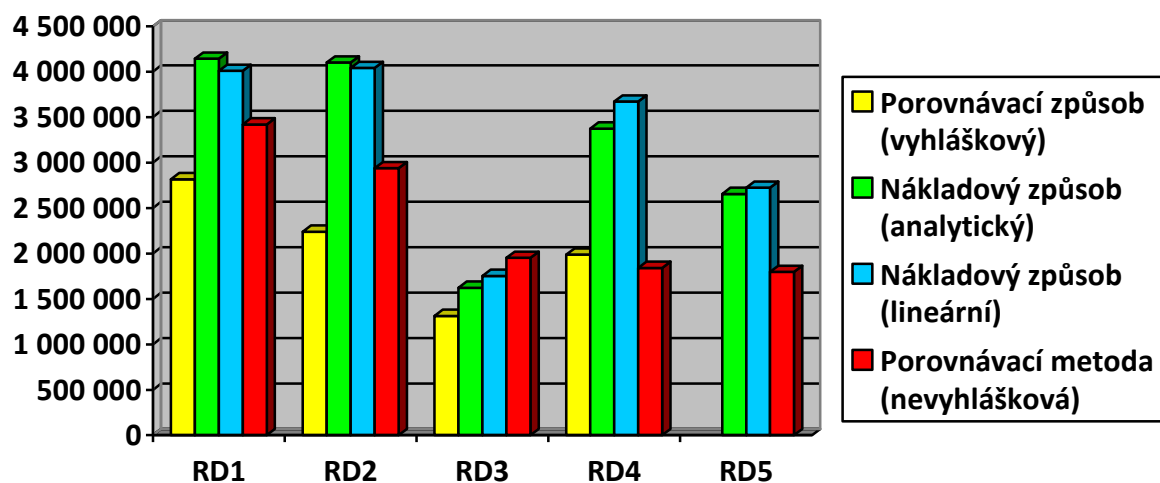
Pro lepší porovnatelnost byly všechny RD oceněny nákladovým i porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky, a to i přesto, že vyhláška stanovuje ocenění nákladovým způsobem pro RD s větším OP než 1 100 m³. Tuto podmínku by splňoval z oceňovaných domů pouze RD1. Dále bylo k cenám RD, zjištěných dle oceňovací vyhlášky, připočteno výsledné ocenění pozemků, a to z důvodu, že při porovnávací (nevyhláškové) metodě jsou v ceně RD zahrnuty i ceny pozemků.

Jak vidíme v níže uvedené tabulce, která nám dává přehled o výsledcích jednotlivých způsobů ocenění, nejvyšší ceny byly zjištěné u nákladového způsobu. Pouze u RD3 je cena nejvyšší u porovnávací (nevyhláškové) metody, zapříčiněné to je zejména užitnou plochou, která je u většiny porovnávaných domů menší. Poté převyšují ceny porovnávací (nevyhláškové) metody nad porovnávacím způsobem (vyhláškovým), a to u všech domů.

Tab. č. 25 - Srovnání výsledků ocenění

	Kč	RD1	RD2	RD3	RD4	RD5
Porovn. vyhl.	Pozemky	519 010	516 500	271 830	258 350	312 810
	RD	2 297 910	1 723 620	1 041 370	1 494 260	1 420 170
	Celkem	2 816 920	2 240 120	1 313 200	1 752 610	1 732 980
Nákl. analyt.	Pozemky	519 010	516 500	271 830	258 350	312 810
	RD	3 624 490	3 583 880	1 351 080	2 748 870	2 342 480
	Celkem	4 143 500	4 100 380	1 622 910	3 007 220	2 655 290
Nákl. lineár.	Pozemky	519 010	516 500	271 830	258 350	312 810
	RD	3 489 560	3 523 640	1 481 240	3 018 050	2 411 780
	Celkem	4 008 570	4 040 140	1 753 070	3 276 400	2 724 590
*)	Celkem	3 420 000	2 939 000	1 953 000	1 842 000	1 797 000

*) Porovnávací metoda (nevyhlášková)



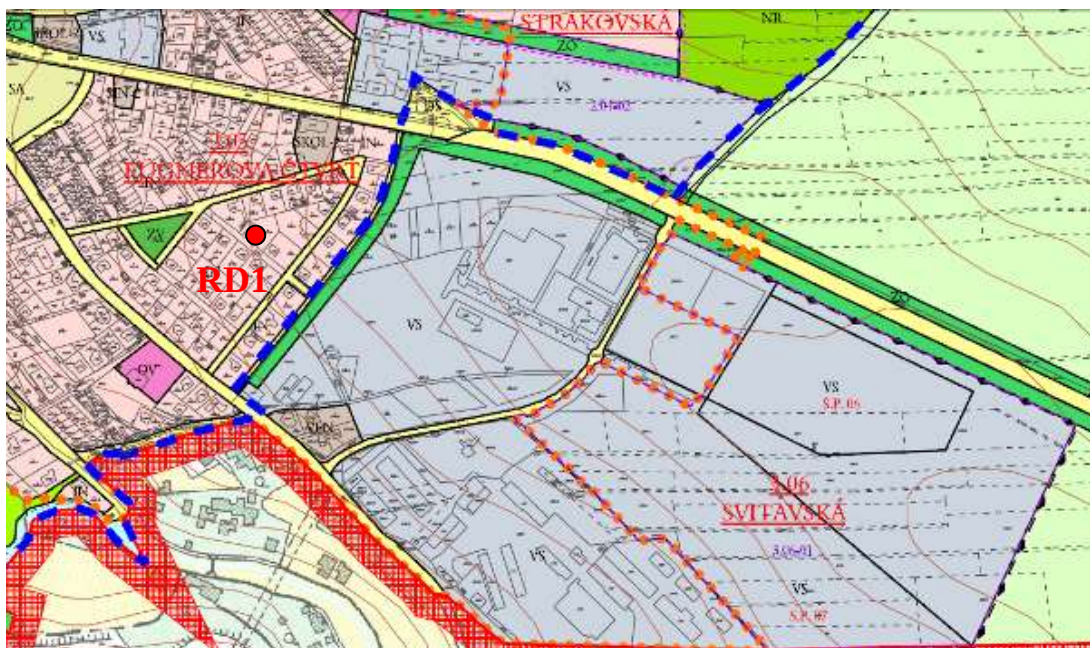
Graf č. 10 – Srovnání výsledků ocenění

13 VLIV ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA CENU RD

V současné době platný územní plán pro město Litomyšl nabyl účinnosti v roce 2011, v následujícím roce proběhla změna č. 1 a nyní se projednává změna č. 2. Pro obec Benátky byl vydán územní plán v roce 2012, pro obec Lubná již v roce 2010 se změnou č. 1 v březnu letošního roku. Pro obec Sebranice se územní plán v současné době projednává. (29)

13.1 RD1 LITOMYŠL

RD1 v Litomyšli se nachází v území vymezeném dle územního plánu pro individuální bydlení IN. Od RD1 východním směrem se nachází plochy pro výrobu a skladování VS, tj. lokalita Strakovská s Svitavská, viz níže uvedený obrázek. Tato průmyslová zóna se každým rokem rozrůstá a v současné době projednávána změna č. 2 územního plánu řeší mimo jiné rozsah této plochy. Dle schváleného územního plánu mohou být na plochách pro výrobu a skladování umístěny výrobní provozovny a průmyslové podniky až do velikosti 10 000 m². Vytvořením územně technických podmínek pro rozvoj pracovních příležitostí se město snaží vytvořit podmínky pro udržení obyvatel ve městě. Ale pokračováním a neustálým zvětšováním plochy pro výrobu a skladování v blízkosti domu RD1 dojde k přeměně ze současně převažující rezidenční zástavby na výrobní objekty. Změna se projeví ve výpočtu změnou indexu polohy I_p (z 0,990 na 0,850), konkrétně ve znaku č. 2 zohledňujícího převažující zástavbu v okolí pozemku a životní prostředí. (29)



Obr. č. 11 - RD1 a plochy pro výrobu, výřez z územního plánu (29)

Při použití porovnávacího (vyhláškového) způsobu se cena pozemku sníží o 73 400 Kč, cena RD o 324 960 Kč a celková cena o 398 360 Kč, tedy o 14,1 %.

Tab. č. 26 - Vliv rozšíření výrobních objektů na cenu RD1 - porovnávací (vyhl.) způsob

Cena pozemku při převažující residenční zástavbě	519 010 Kč
Cena pozemku ovlivněná výrobními objekty	445 610 Kč
Cena RD při převažující residenční zástavbě	2 297 910 Kč
Cena RD ovlivněná výrobními objekty	1 972 950 Kč
Cena RD + pozemek při převažující residenční zástavbě	2 816 920 Kč
Cena RD + pozemku ovlivněná výrobními objekty	2 418 560 Kč

Při použití nákladového způsobu ocenění s analytickým výpočtem opotřebení se cena RD sníží o 512 550 Kč a celková cena RD s pozemky v JFC o 585 950 Kč, tedy o 14,1 %.

Tab. č. 27 - Vliv rozšíření výrobních objektů na cenu RD1- nákl. způs. (analyticky)

Cena pozemku při převažující residenční zástavbě	519 010 Kč
Cena pozemku ovlivněná výrobními objekty	445 610 Kč
Cena RD při převažující residenční zástavbě	3 624 490 Kč
Cena RD ovlivněná výrobními objekty	3 111 940 Kč
Cena RD + pozemek při převažující residenční zástavbě	4 143 500 Kč
Cena RD + pozemku ovlivněná výrobními objekty	3 557 550 Kč

Při lineárním výpočtu opotřebení se cena RD sníží o 493 470 Kč a celková cena o 566 870 Kč, tedy o 14,1 %.

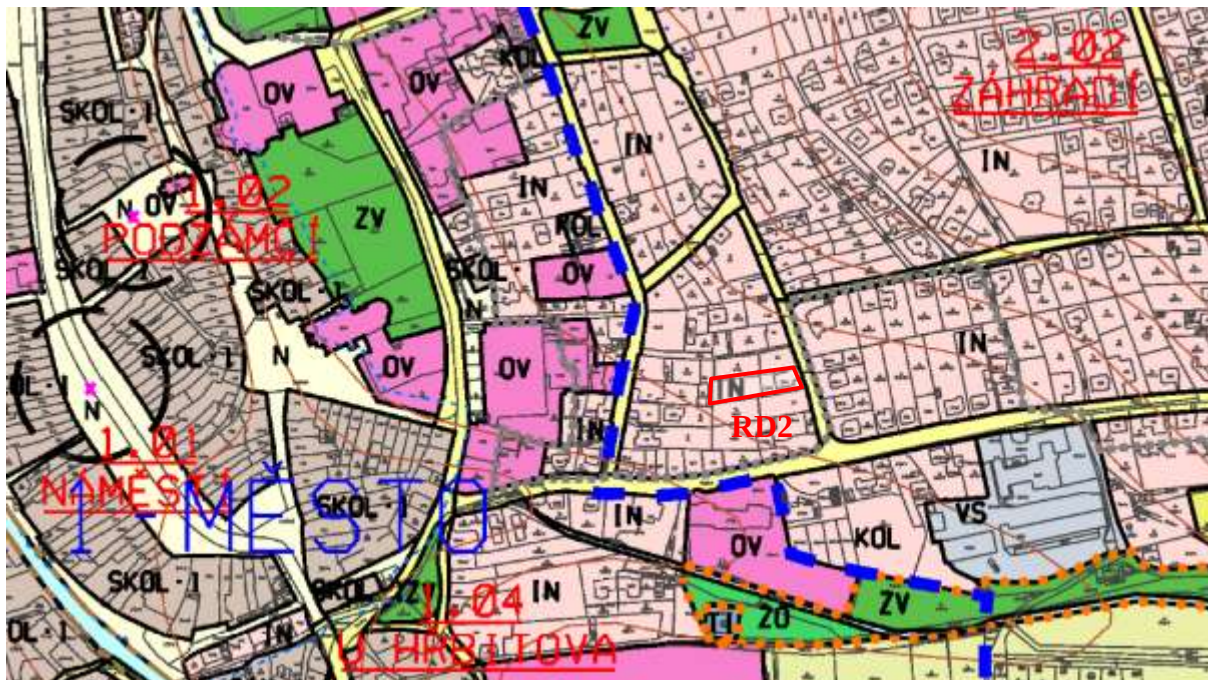
Tab. č. 28 - Vliv rozšíření výrobních objektů na cenu RD1 - nákl. způs. (lineárně)

Cena pozemku při převažující residenční zástavbě	519 010 Kč
Cena pozemku ovlivněná výrobními objekty	445 610 Kč

Cena RD při převažující residenční zástavbě	3 489 560 Kč
Cena RD ovlivněná výrobními objekty	2 996 090 Kč
Cena RD + pozemek při převažující residenční zástavbě	4 008 570 Kč
Cena RD + pozemku ovlivněná výrobními objekty	3 441 700 Kč

13.2 RD2 LITOMYŠL

RD2 v Litomyšli se nachází v území vymezeném dle územního plánu pro individuální bydlení IN. Hlavní využití tohoto území je, že funkční plocha slouží pro bydlení v RD (podíl hrubé podlažní plochy pro bydlení musí být větší než 60 % v části města vyznačené jako 1 - město, nebo 80 % v části 2 – předměstí). RD2 spadá do části 2 – předměstí, tedy 20 % plochy může být využito jiným způsobem než pro bydlení. Textová část územního plánu uvádí možnosti využití plochy k jiným účelům než k bydlení, a to využití plochy obchody a nerušícími provozovny služeb nebo administrativními zařízeními. Zřízením v domě administrativního zařízení dojde ke změně indexu plochy I_p (z 1,080 na 1,120), konkrétně ve znaku č.7 komerční využitelnost. (29)



Obr. č. 12 - RD2, výřez z územního plánu (29)

Při použití porovnávacího (vyhláškového) způsobu se cena pozemku zvýší o 19 140 Kč, cena RD o 63 830 Kč a celková cena o 82 970 Kč, tedy o 3,7 %.

Tab. č. 29 – Vliv možnosti komerční využitelnosti na cenu RD2 – porovn. (vyhl.) způsob

Cena pozemku bez možnosti komerční využitelnosti	516 500 Kč
Cena pozemku s možností komerční využitelnosti	535 640 Kč
Cena RD bez možnosti komerční využitelnosti	1 723 620 Kč
Cena RD s možností komerční využitelnosti	1 787 450 Kč
Cena RD + pozemek bez možnosti komerční využitelnosti	2 240 120 Kč
Cena RD + pozemku s možností komerční využitelnosti	2 323 090 Kč

Při použití nákladového způsobu ocenění s analytickým výpočtem opotřebení se cena RD zvýší o 132 740 Kč a celková cena RD s pozemky v JFC o 151 860 Kč, tedy o 3,7 %.

Tab. č. 30 - Vliv možnosti komerční využitelnosti na cenu RD2 – nákl. zp. (analyticky)

Cena pozemku bez možnosti komerční využitelnosti	516 500 Kč
Cena pozemku s možností komerční využitelnosti	535 640 Kč
Cena RD bez možnosti komerční využitelnosti	3 583 880 Kč
Cena RD s možností komerční využitelnosti	3 716 620 Kč
Cena RD + pozemek bez možnosti komerční využitelnosti	4 100 390 Kč
Cena RD + pozemku s možností komerční využitelnosti	4 252 250 Kč

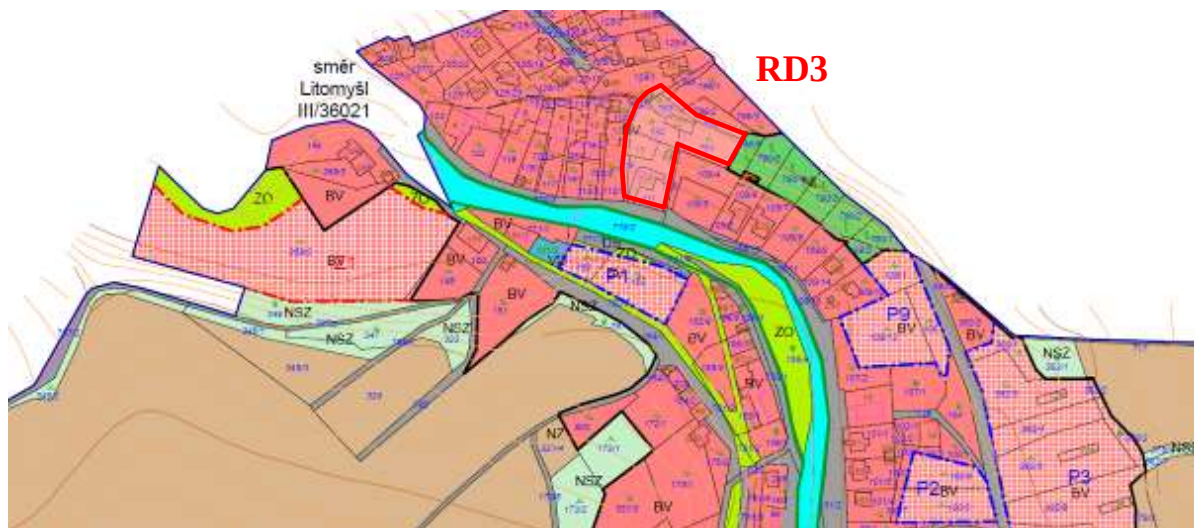
Při lineárním výpočtu opotřebení se cena RD změní o 130 500 Kč a celková cena o 149 640 Kč, tedy o 3,7 %.

Tab. č. 31 - Vliv možnosti komerční využitelnosti na cenu RD2 – nákl. zp. (lineárně)

Cena pozemku bez možnosti komerční využitelnosti	516 500 Kč
Cena pozemku s možností komerční využitelnosti	535 640 Kč
Cena RD bez možnosti komerční využitelnosti	3 523 640 Kč
Cena RD s možností komerční využitelnosti	3 654 140 Kč
Cena RD + pozemek bez možnosti komerční využitelnosti	4 040 140 Kč
Cena RD + pozemku s možností komerční využitelnosti	4 189 780 Kč

13.3 RD3 BENÁTKY

Odkanalizování RD3 v Benátkách je vsoučasné době řešeno pomocí jímky na pozemku v JFC s RD. V posledních měsících probíhá v obci výstavba kanalizačního hlavního řádu, který by měl být dokončen v září. Poté je v plánu provedení vlastních domovních přípojek. (29)



Obr. č. 13 - RD3, výřez z územního plánu (29)

Výstavba kanalizace se projeví ve výpočtu porovnávacím (vyhláškovým) způsobem u ceny RD v indexu I_p (z 0,889 na 0,990) a v indexu I_v (z 0,813 na 0,845), u ceny pozemku se projeví změnou I_p a koeficientu technické infrastruktury v obci O_4 (z 0,85 na 1,00). Jak vidíme v níže uvedené tabulce, po výstavbě kanalizace v obci a připojení domu na kanalizační síť se cena pozemku zvýší o 84 310 Kč, tedy o 31 %, cena RD se zvýší o 164 270 Kč, tedy o 15,8 %. Celková cena RD s pozemky v JFC vzrostla o 248 580 Kč, tedy o 18,9 %.

Tab. č. 32 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 - porovnávací (vyhl.) způsob

Cena pozemku bez veřejné kanalizace v obci	271 830 Kč
Cena pozemku s veřejnou kanalizací v obci	356 140 Kč
Cena RD bez veřejné kanalizace v obci	1 041 370 Kč
Cena RD s veřejnou kanalizací v obci	1 205 640 Kč
Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	1 313 200 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	1 561 780 Kč

Při použití nákladového způsobu ocenění s analytickým výpočtem opotřebení se změna projeví u RD v indexu polohy I_p , u pozemku v indexu polohy I_p a v koeficientu technické infrastruktury v obci O_4 . Jak vidíme v níže uvedené tabulce, po výstavbě kanalizace v obci a připojení domu na kanalizační síť se cena pozemku zvýší o 84 310 Kč, tedy o 31 %, cena RD se zvýší o 165 010 Kč, tedy o 12,2 %. Celková cena RD s pozemky v JFC vzrostla o 249 320 Kč, tedy o 15,4 %.

Tab. č. 33 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 - náklad. zp. (analyticky)

Cena pozemku bez veřejné kanalizace v obci	271 830 Kč
Cena pozemku s veřejnou kanalizací v obci	356 140 Kč
Cena RD bez veřejné kanalizace v obci	1 351 080 Kč
Cena RD s veřejnou kanalizací v obci	1 516 090 Kč
Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	1 622 910 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	1 872 230 Kč

Při použití nákladového způsobu ocenění s lineárním výpočtem opotřebení se změna projeví u RD v indexu polohy I_p , u pozemku v indexu polohy I_p a v koeficientu technické infrastruktury v obci O_4 . Jak vidíme v níže uvedené tabulce po výstavbě kanalizace v obci a připojení domu na kanalizační síť se cena pozemku zvýší o 84 310 Kč, tedy o 31 %, cena RD se zvýší o 168 750 Kč, tedy o 11,4 %. Celková cena RD s pozemky v JFC vzrostla o 239 370 Kč, tedy o 14,7 %.

Tab. č. 34 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 - náklad. zp. (lineárně)

Cena pozemku bez veřejné kanalizace v obci	271 830 Kč
Cena pozemku s veřejnou kanalizací v obci	356 140 Kč
Cena RD bez veřejné kanalizace v obci	1 481 240 Kč
Cena RD s veřejnou kanalizací v obci	1 649 990 Kč
Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	1 632 870 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	1 872 240 Kč

Při použití porovnávací (nevyhláškové) metody se změna projeví v koeficientu vybavenosti (sítě) K3. Jak vidíme v níže uvedené tabulce, po připojení domu na kanalizační síť se celková cena RD s pozemky zvýší pouze o 37 000 Kč, tedy o necelá 2 %. Inženýrské sítě nemají na cenu velký vliv, výsledné ocenění v přímém porovnání, je ovlivněno především lokalitou.

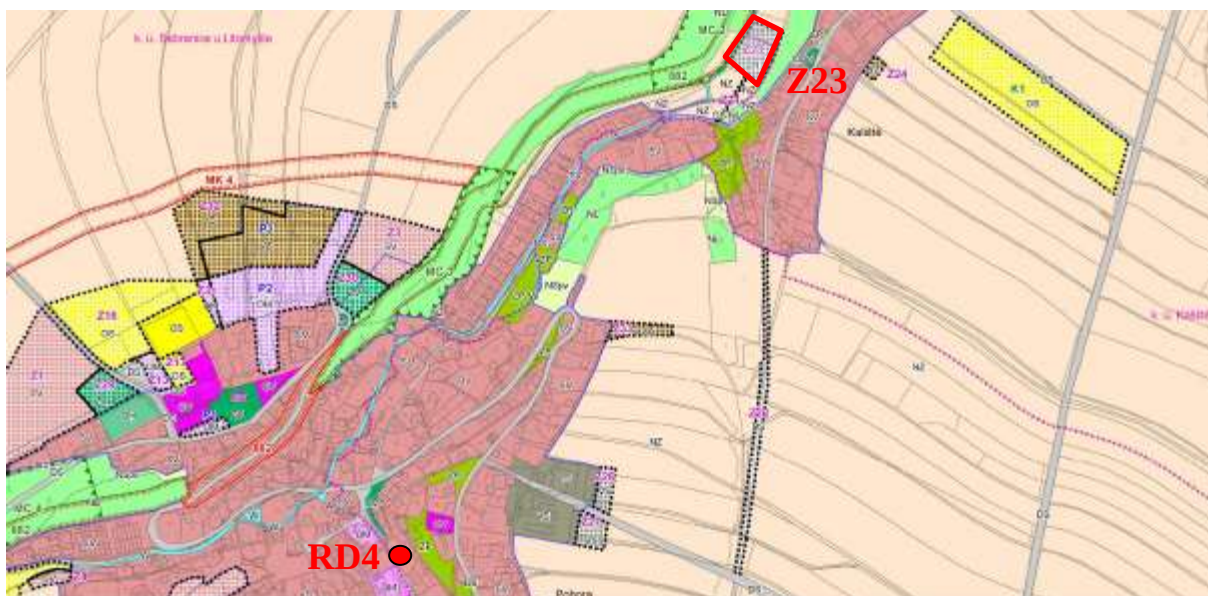
Tab. č. 35 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 – porovn. (nevyhl.) metoda

Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	1 953 000 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	1 990 000 Kč

13.4 RD4 SEBRANICE

V obci není provedena venkovní splašková kanalizační soustava, stávající je spíše dešťovou kanalizací. V současné době je v plánu její částečná rekonstrukce a doplnění dle místní potřeby. Fungující dešťová kanalizace bude pro odvádění dešťových vod zachována. Převážně všechny domy v obci mají vlastní čištění odpadních vod z 99 % v žumpách s odvozem kalů. RD4 má na pozemku biologický septik s vyústěním vyčištěných vod do stávající (dešťové) kanalizace. Dle územního plánu bude vybudována nová splašková kanalizační síť s odvedením veškerých splaškových vod na pravý břeh Jalového potoka, kde bude vybudována centrální čistírna odpadních vod na vymezené ploše Z23 (viz níže uvedený obrázek). Kal z ČOV bude odvážen a odvodňován na ČOV Polička. Dále územní plán uvádí, že do doby zahájení provozu ČOV budou odpadní vody zneškodňovány v celé obci individuálně. (29)

Ve výpočtu se výstavba kanalizační sítě a připojení domu na kanalizaci projeví při ocenění domu v indexu polohy I_p (z 0,960 na 1,061) a při ocenění pozemků v indexu polohy I_p a v koeficientu technické infrastruktury v obci O_4 .



Obr. č. 14 - RD4 a ČOV, výřez z územního plánu (29)

Při použití porovnávacího (vyhláškového) způsobu se cena pozemku zvýší o 77 590 Kč, tj. o 30 %, cena RD o 157 300 Kč, tj. o 10,5 % a celková cena o 234 880 Kč, tedy o 13,3 %.

Tab. č. 36 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 - porovnávací (vyhl.) způsob

Cena pozemku bez veřejné kanalizace v obci	258 350 Kč
Cena pozemku s veřejnou kanalizací v obci	335 940 Kč
Cena RD bez veřejné kanalizace v obci	1 502 900 Kč
Cena RD s veřejnou kanalizací v obci	1 661 100 Kč
Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	1 761 260 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	1 997 040 Kč

Při použití nákladového způsobu ocenění s analytickým výpočtem opotřebení se cena RD zvýší o 289 210 Kč, tj. o 10,5 % a celková cena RD s pozemky v JFC o 366 790 Kč, tedy o 12,2 %.

Tab. č. 37 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 – náklad. zp. (analyticky)

Cena pozemku bez veřejné kanalizace v obci	258 350 Kč
Cena pozemku s veřejnou kanalizací v obci	335 940 Kč
Cena RD bez veřejné kanalizace v obci	2 748 870 Kč
Cena RD s veřejnou kanalizací v obci	3 038 080 Kč
Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	3 007 230 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	3 374 020 Kč

Při lineárním výpočtu opotřebení se cena RD zvýší o 317 520 Kč, tj. o 10,5 % a celková cena o 395 110 Kč, tedy o 12,1 %.

Tab. č. 38 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 - náklad. zp. (lineárně)

Cena pozemku bez veřejné kanalizace v obci	258 350 Kč
Cena pozemku s veřejnou kanalizací v obci	335 940 Kč
Cena RD bez veřejné kanalizace v obci	3 018 050 Kč
Cena RD s veřejnou kanalizací v obci	3 335 570 Kč
Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	3 276 400 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	3 671 510 Kč

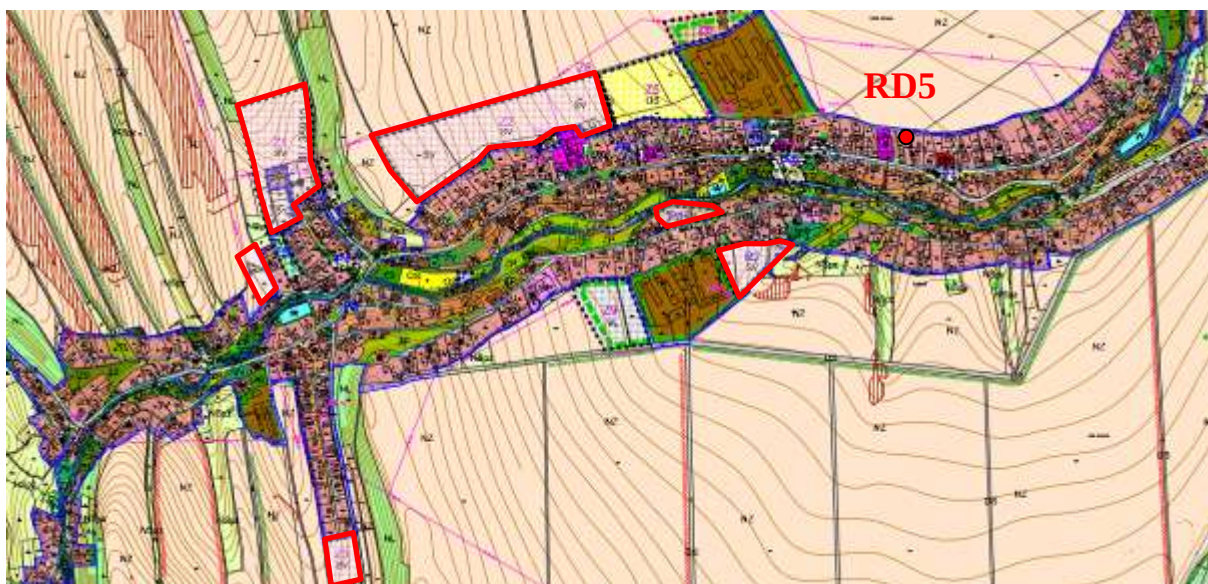
Při použití porovnávací (nevyhláškové) metody se změna projeví v koeficientu vybavenosti (sítě) K3. Jak vidíme v níže uvedené tabulce po výstavbě kanalizace v obci a připojení domu na kanalizační síť celková cena RD s pozemky zvýší pouze o 19 000 Kč, tedy o 1 %.

Tab. č. 39 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 - porovn. (nevyhl.) metoda

Cena RD + pozemek bez veřejné kanalizace v obci	1 842 000 Kč
Cena RD + pozemek s veřejnou kanalizací v obci	1 861 000 Kč

13.5 RD5 LUBNÁ

Vydaný územní plán v obci Lubná společně se změnou č. 1 vymezuje několik nových smíšených obytných – venkovských ploch SV. Plocha Z1 je již, po vydání územního plánu v roce 2010, částečně zastavěná rodinnými domy. Další plochou určenou pro bydlení je plocha Z2. Jedná se o plošně nejrozsáhlejší rozvojovou lokalitu bydlení navrženou na severním okraji existující venkovské zástavby. V současné době se pro lokalitu pořizuje územní studie. Menší plochou je pak plocha Z3 na jihozápadě. Novou plochou, nevyznačenou v grafické části územního plánu z roku 2010, je plocha Z10 na severovýchodě obce. Je řešena společně s rozšířením plochy Z2 ve změně č. 1. Dalšími plochami určenými k bydlení jsou vymezené plochy přestavby P1, P2. (29)



Obr. č. 15 - RD5 a nové plochy pro bydlení, výřez z územního plánu (29)

Rozšířením zastavitelných ploch pro bydlení se obec snaží vytvořit lepší podmínky pro stávající obyvatele a přivést tím do města případné obyvatele nové. V posledních letech měl počet obyvatel v obci klesající tendenci. V současné době je počet obyvatel 998. Zvýšil-li by se počet na 1 001 obyvatel, změnil by se výsledek ocenění. Došlo by ke zvednutí polohového koeficientu K_5 při výpočtu ocenění domu nákladovým způsobem (u RD5 z 0,8 na 0,9), jež se odvíjí od počtu obyvatel v obci. Cena pozemku by se zvýšila vlivem změny koeficientu velikosti obce O_1 .

Při použití porovnávacího (vyhláškového) způsobu se cena změní pouze v ceně pozemku, a to zvýšením o 48 130 Kč, tedy o 15,4 %. Na celkovém ocenění se tato změna projeví nárůstem o 2,8 %.

Tab. č. 40 – Vliv nárůstu obyvatelstva na cenu RD5 – porovn. (vyhl.) způsob

Cena pozemku při současném stavu 998 obyvatel	312 810 Kč
Cena pozemku s více než 1 001 obyvateli v obci	360 940 Kč
Cena RD při současném stavu 998 obyvatel	1 428 150 Kč
Cena RD s více než 1 001 obyvateli v obci	1 428 150 Kč
Cena RD + pozemku při současném stavu 998 obyvatel	1 740 960 Kč
Cena RD + pozemku s více než 1 001 obyvateli v obci	1 789 090 Kč

Při použití nákladového způsobu ocenění s analytickým výpočtem opotřebení se cena RD zvýší o 292 820 Kč, tj. o 12,5 % a celková cena RD s pozemky v JFC o 340 950 Kč, tedy o 12,8 %.

Tab. č. 41 - Vliv nárůstu obyvatelstva na cenu RD5 – náklad. zp. (analytický)

Cena pozemku při současném stavu 998 obyvatel	312 810 Kč
Cena pozemku s více než 1 001 obyvateli v obci	360 940 Kč
Cena RD při současném stavu 998 obyvatel	2 342 480 Kč
Cena RD s více než 1 001 obyvateli v obci	2 635 300 Kč
Cena RD + pozemku při současném stavu 998 obyvatel	2 655 290 Kč
Cena RD + pozemku s více než 1 001 obyvateli v obci	2 996 240 Kč

Při lineárním výpočtu opotřebení se cena RD změní o 301 480 Kč, tj. o 12,5 % a celková cena o 349 610 Kč, tedy o 12,8 %.

Tab. č. 42 - Vliv nárůstu obyvatelstva na cenu RD5 – náklad. zp. (lineárně)

Cena pozemku při současném stavu 998 obyvatel	312 810 Kč
Cena pozemku s více než 1 001 obyvateli v obci	360 940 Kč
Cena RD při současném stavu 998 obyvatel	2 411 780 Kč
Cena RD s více než 1 001 obyvateli v obci	2 713 260 Kč
Cena RD + pozemku při současném stavu 998 obyvatel	2 724 590 Kč
Cena RD + pozemku s více než 1 001 obyvateli v obci	3 074 200 Kč

ZÁVĚR

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. První teoretická část seznamuje se základními pojmy používanými při oceňování, představuje předpisy potřebné pro ocenění a uvádí používané metody při stanovení ceny nemovitých věcí.

Druhá část je zaměřena na ocenění pěti vybraných rodinných domů. Na začátku popisují danou lokalitu okresu Svitavy a obce, ve kterých se oceňované domy nachází. Poté se věnují vybraným rodinným domům, kde uvádím jejich stav, konstrukčně materiálové charakteristiky, údaje o pozemcích a všechny potřebné informace pro ocenění.

V další části práce oceňuji pozemky v jednotném funkčním celku s rodinnými domy a samotné rodinné domy vybranými způsoby ocenění. Je provedeno stanovení ceny nákladovým způsobem, porovnávacím (vyhláškovým) způsobem a porovnávací (nevyhláškovou) metodou. Pro určení ceny nevyhláškovou metodou byla sestavena databáze srovnatelných rodinných domů z okresu Svitavy, konkrétně z oblastí blízkých oceňovaným domům. Tato metoda nejvíce vystihuje obchodovatelné ceny na daném trhu. Největší vliv na výši obvyklé ceny měla lokalita, ve které se dané domy nacházely. Ve městě Litomyšl jsou ceny rodinných domů vyšší, než je tomu u domů na vesnicích. Pro porovnatelnost obvyklé ceny s ostatními zjištěnými cenami jsem k nákladové a porovnávací (vyhláškové) ceně přičetla cenu pozemků. U obvyklé ceny je již cena pozemků ve výsledné ceně zahrnuta. Jednotlivé výsledky jsem u každého způsobu ocenění shrnula a popsala, jaké faktory cenu nejvíce ovlivnily. Tím nejvýznamnějším byla lokalita. Měla podstatný vliv na ceny při všech způsobech ocenění, zejména pak na cenu obvyklou. Nakonec jsem porovnávala jednotlivé metody mezi sebou a zrekapitovala výsledky. Nejvyšší ceny se pohybovaly při ocenění nákladovým způsobem, výjimku tvořil RD3, jehož cena byla vyšší při přímém porovnání vlivem velké užitné plochy. Po nákladovém způsobu ocenění převyšovaly ceny u porovnávací (nevyhláškové) metody. Nejnižší výsledky se pohybovaly v porovnávacím (vyhláškovém) ocenění.

Posledním úkolem práce bylo zjistit, jaký vliv mají změny v územním plánu na cenu rodinných domů. Město Litomyšl, obec Benátky i obec Lubná, ve kterých se oceňované domy nachází, mají schválený územní plán. Pro obec Sebranice se v současné době teprve projednává, ale i přesto byl na internetu zveřejněn jako ostatní platné plány. Ve městě Litomyšl jsem řešila, jaký vliv na cenu má rozšíření výrobní plochy za RD1. Převaha zástavby v podobě výrobních objektů by cenu RD1 snížila o 14,1 %. U RD2 mě zajímala

možnost komerční využitelnosti, kdy územní plán povoluje využití individuálních ploch pro bydlení z části pro komerční využití. Konkrétně v oblasti RD2 je povoleno 20 % hrubé podlažní plochy využít pro jiné účely než k bydlení. Tato volba by zvýšila cenu o 3,7 %. U RD3 v Benátkách jsem řešila výstavbu kanalizace, která právě v obci probíhá. Zjistila jsem, že připojení domu na kanalizační síť ovlivní cenu rodinného domu o 15 % při nákladovém způsobu, o 19 % při porovnávacím (vyhláškovém) způsobu a pouze o 2 % při tržním ocenění. U RD4 v Sebranicích jsem posuzovala též výstavbu nové kanalizace, která by měla dle územního plánu brzo proběhnout. Zde se cena zvýšila o 12 % při nákladovém ocenění, o 13 % při porovnávacím ocenění a o 1% při tržním stanovením ceny. V obci Lubná jsem se zaměřila na to, jaký vliv by měl na cenu nárůst obyvatel zapříčiněný změnami v územním plánu. Současný územní plán vymezuje několik nových ploch určených pro bydlení, které by mohly přivést do obce potencionální obyvatele. V současné době je počet obyvatel v obci 998, zvýšením alespoň na 1 001 obyvatel cena pozemku vzroste přibližně o 15 %. V porovnávacím (vyhláškovém) způsobu se změna ceny projeví pouze v ceně pozemku, ve výsledné ceně tzn. zvýšení jenom o 3%. Celková cena určená nákladovým způsobem by se zvýšila až o 13 %.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Seznam odborné literatury

- (1) BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- (3) Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc. *Oceňování nemovitostí*. Praha, 2003. 80-245-0547-9.
- (4) Doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.
- (5) Ing. Pavel Klika. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

Právní předpisy

- (6) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- (7) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- (8) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový)
- (9) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- (10) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- (11) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- (12) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Elektronické zdroje

- (13) <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/pardubicky-kraj/okresy/>
- (14) http://www.czso.cz/xe/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_svitavy
- (15) <https://www.czso.cz/csu/sldb>
- (16) http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=STA5042PU_OK&vo=null&kapitola_id=35
- (17) http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=STA5032PU_OK&vo=null&kapitola_id=35
- (18) <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/pardubicky-kraj/obce-s-rozsir-pusobnosti/>
- (19) http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/krajkapitola/531011-13-r_2013-27
- (20) http://www.litomysl.cz/?id_str=1311053145839
- (21) <http://www.obecbenatky.cz/index.php?nid=562&lid=cs&oid=11418>
- (22) <http://www.obecbenatky.cz/index.php?nid=562&lid=cs&oid=2463643>
- (23) https://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP_Public/MainWizard.aspx?culturename=cs
- (24) <http://www.sebranice.cz/>
- (25) http://www.edpp.cz/seb_charakteristika-zajmoveho-uzemi/
- (26) <http://www.sebranice.cz/index.php?nid=724&lid=cs&oid=28870>
- (27) <http://www.lubna.cz/historie/>
- (28) <https://www.google.cz/maps/>
- (29) http://www.uur.cz/ilas/ORP_PoctyZaznamuPortal.asp?KODORP=8567

SEZNAM ZKRATEK

°C	Celsiův stupeň
BD	bytový dům
CDM	cihla děrovaná metrická
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
FO	fyzická osoba
ha	hektar
I	index
IN	individuální bydlení
JFC	jednotný funkční celek
Kč	Koruna česká
km	kilometr
KN	katastr nemovitostí
ks	kus
m	metr
m. n. m.	metr nad mořem
MHD	městská hromadná doprava
mil.	milion
např.	například
NOZ	Nový občanský zákoník
NP	nadzemní podlaží
odst.	odstavec
OP	obestavěný prostor

parc.	parcela
PO	právnícká osoba
R	redukční koeficient
RD	rodinný dům
Sb.	sbírka
SJTC	standardní jednotková tržní cena
SLBD	sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
st.	stavební
str.	strana
SV	smíšené obytné – venkovské plochy
tab.	tabulka
THU	technicko-hospodářský ukazatel
tis.	tisíc
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
VS	plochy pro výrobu a skladování
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZOC	zákon o cenách
ZOM	zákon o oceňování majetku

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Metoda přímého porovnání (5, str. 24)	27
Obr. č. 2 - Metoda nepřímého porovnání (5, str. 24).....	28
Obr. č. 3 - Administrativní rozdělení okresu Svitavy (14)	39
Obr. č. 4 - Geografická mapa SO ORP Litomyšl (14)	46
Obr. č. 5 – Administrativní mapa SO ORP Litomyšl (41)	54
Obr. č. 6 - RD1, výřez z katastrální mapy	55
Obr. č. 7 - RD2, výřez z katastrální mapy	57
Obr. č. 8 - RD3, výřez z katastrální mapy	58
Obr. č. 9 - RD4, výřez z katastrální mapy	60
Obr. č. 10 - RD5, výřez z katastrální mapy	61
Obr. č. 11 - RD1 a plochy pro výrobu, výřez z územního plánu (29).....	84
Obr. č. 13 - RD2, výřez z územního plánu (29)	86
Obr. č. 14 - RD3, výřez z územního plánu (29)	88
Obr. č. 15 - RD4 a ČOV, výřez z územního plánu (29)	91
Obr. č. 16 - RD5 a nové plochy pro bydlení, výřez z územního plánu (29).....	93

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Podíl ceny stavebního pozemku v % na celkové ceně nemovitosti (3, str. 66)	36
Tab. č. 2 – Vybrané geografické údaje o okrese Svitavy k 1.1 2014 (13)	39
Tab. č. 3 - Domovní fond okresu Svitavy k 26. 3. 2011 (15).....	42
Tab. č. 4 - Orientační hodnota staveb v okrese Svitavy (16).....	44
Tab. č. 5 - Orientační hodnota bytových staveb v okrese Svitavy (16).....	44
Tab. č. 6 - Vydaná stavební povolení pro bytové stavby v okrese Svitavy (16)	44
Tab. č. 7 - Vydaná stavební povolení v okrese Svitavy (17).....	45
Tab. č. 8 - Vybrané geografické údaje o SO ORP Litomyšl k 1. 1. 2014 (18)	45
Tab. č. 9 - Struktura pozemků ve SO ORP Litomyšl (19).....	46
Tab. č. 10 - Domovní fond SO ORP Litomyšl k 26. 3. 2011 (15)	47
Tab. č. 11 - Domovní fond – Litomyšl (15)	49
Tab. č. 12 – Celková výměra a cena pozemků	66
Tab. č. 13 - Ocenění RD1 porovnávacím způsobem.....	68
Tab. č. 14 - Ocenění RD2 porovnávacím způsobem.....	69
Tab. č. 15 - Ocenění RD3 porovnávacím způsobem.....	69
Tab. č. 16 - Ocenění RD4 porovnávacím způsobem.....	70
Tab. č. 17 - Ocenění RD5 porovnávacím způsobem.....	70
Tab. č. 18 - Srovnání cen RD	71
Tab. č. 19 - Srovnání analytické a lineární metody u RD	76
Tab. č. 20 - Analytická metoda.....	77
Tab. č. 21 - Lineární metoda.....	78
Tab. č. 22 - Srovnání cen RD	79
Tab. č. 23 - Snížení cen RD s porovnáním s RD1	81
Tab. č. 24 - Snížení cen RD s porovnáním s RD2.....	81
Tab. č. 25 - Srovnání výsledků ocenění.....	83

Tab. č. 26 - Vliv rozšíření výrobních objektů na cenu RD1 - porovnávací (vyhl.) způsob	85
Tab. č. 27 - Vliv rozšíření výrobních objektů na cenu RD1- nákl. způs. (analyticky).....	85
Tab. č. 28 - Vliv rozšíření výrobních objektů na cenu RD1 - nákl. způs. (lineárně).....	85
Tab. č. 29 – Vliv možnosti komerční využitelnosti na cenu RD2 – porovn. (vyhl.) způsob ..	87
Tab. č. 30 - Vliv možnosti komerční využitelnosti na cenu RD2 – nákl. zp. (analyticky)	87
Tab. č. 31 - Vliv možnosti komerční využitelnosti na cenu RD2 – nákl. zp. (lineárně)	87
Tab. č. 32 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 - porovnávací (vyhl.) způsob.....	88
Tab. č. 33 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 - náklad. zp. (analyticky).....	89
Tab. č. 34 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 - náklad. zp. (lineárně)	89
Tab. č. 35 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD3 – porovn. (nevyhl.) metoda	90
Tab. č. 36 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 - porovnávací (vyhl.) způsob	91
Tab. č. 37 – Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 – náklad. zp. (analyticky)	92
Tab. č. 38 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 - náklad. zp. (lineárně)	92
Tab. č. 39 - Vliv výstavby kanalizace na cenu RD4 - porovn. (nevyhl.) metoda.....	92
Tab. č. 40 – Vliv nárůstu obyvatelstva na cenu RD5 – porovn. (vyhl.) způsob.....	94
Tab. č. 41 - Vliv nárůstu obyvatelstva na cenu RD5 – náklad. zp. (analyticky)	94
Tab. č. 42 - Vliv nárůstu obyvatelstva na cenu RD5 – náklad. zp. (lineárně).....	94

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Domovní fond okresu Svitavy (15).....	43
Graf č. 2 – Domovní fond SO ORP Litomyšl (15).....	48
Graf č. 3 – Domovní fond – Litomyšl (15)	50
Graf č. 4 - Srovnání cen pozemků	67
Graf č. 5 – Srovnání cen RD	72
Graf č. 6 - Srovnání analytické a lineární metody u RD	77
Graf č. 7 - Analytická metoda	78
Graf č. 8 - Lineární metoda	78
Graf č. 9 - Srovnání cen RD	80
Graf č. 10 – Srovnání výsledků ocenění.....	83

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Projektová dokumentace RD.....	106
Příloha č. 2: Informace z listu vlastnictví RD.....	122
Příloha č. 3: Obestavěný prostor RD.....	142
Příloha č. 4: Indexy trhu.....	148
Příloha č. 5: Indexy polohy.....	152
Příloha č. 6: Indexy omezujících vlivů	157
Příloha č. 7: Indexy konstrukce a vybavení	161
Příloha č. 8: Ocenění pozemků dle cenového předpisu.....	166
Příloha č. 9: Ocenění nákladovým způsobem a výpočet koeficientu K4.....	171
Příloha č. 10: Databáze RD.....	191
Příloha č. 11: Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou).....	207
Příloha č. 12: Ocenění po změně v územním plánu.....	212