

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZJIŠTĚNÍ ROZDÍLU OBVYKLÉ CENY PASIVNÍHO RODINNÉHO DOMU VE SROVNÁNÍ S VYBRANÝMI RD V CHOMUTOVĚ A OKOLÍ

DETERMINATION OF THE DIFFERENCE BETWEEN THE STANDARD PRICE OF A DETACHED
PASSIVE HOUSE AND SELECTED HOUSES IN CHOMUTOV AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. JINDŘICH TEJKL

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Jindřich Tejkl

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:

Zjištění rozdílu obvyklé ceny pasivního rodinného domu ve srovnání s vybranými RD v Chomutově a okolí

v anglickém jazyce:

Determination of the Difference between the Standard Price of a Detached Passive House and Selected Detached Houses in Chomutov and its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Přílohy: - „výpis z KN“ a „snímek z katastrální mapy“ (stačí z internetu), výkresová dokumentace nebo nákresy, informace z realitních serverů.

Cíle diplomové práce:

Vyhodnotit ve vybrané lokalitě obvyklou cenu vybraných rodinných domů a návazně porovnat cenovou úroveň rodinných domů ve srovnání s obvyklou cenou pasivního domu v dané lokalitě. Výstupem bude zjištění, zda a jak obvyklá cena pasivního domu převyšuje cenu běžného RD.

Seznam odborné literatury:

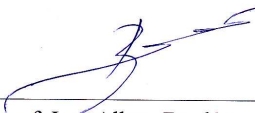
- Teorie oceňování nemovitostí / Albert Bradáč a kol.. 8., přeprac. vyd.. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. :. ISBN: 978-80-7204-630-0 (brož.).
- Úplné znění zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- Nemovitosti: oceňování a právní vztahy / Albert Bradáč, Josef Fiala, Vítězslava Hlavinková. -- 4., přeprac. a dopl. vyd.. Praha: Linde, 2007. 740 s.: ISBN: 978-80-7201-679-2 (brož.).
- Oceňování nemovitostí / Renáta Schneiderová Heralová. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s.: ISBN: 978-80-01-04032-4 (brož.).
- Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích / Kristina Gajdová, Renáta Schneiderová Heralová. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2009. -- 145 s.: ISBN: 978-80-01-04290-8 (brož.).
- Soudní znaleství, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí / Luboš Dörfl. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. 147 s.; ISBN: 978-80-01-04307-3 (brož.).
- Základy oceňování nemovitostí / David Hütter. -- 2., dopl. vyd.. -- [Brno] : Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. -- 59 s. ;. ISBN: 978-80-904261-5-3 (brož.).
- Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech / Petr Ort. Vyd. 1.[Praha] : Bankovní institut vysoká škola, 2007 dotisk. 74 s. ;. ISBN: 978-80-7265-113-9 (brož.).
- internetové zdroje

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

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

V Brně, dne 1.11.2011




prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato diplomová práce je zaměřena na zjištění rozdílu obvyklé ceny pasivního rodinného domu ve srovnání s vybranými rodinnými domy v lokalitě Chomutov a okolí. Teoretická část diplomové práce popisuje základní pojmy užívané v oceňování nemovitostí.

Hlavním úkolem diplomové práce je v lokalitě Chomutov stanovit obvyklou cenu rodinných domů s ohledem na jejich provedení, ocenit pozemky tvořících jejich příslušenství a posoudit obvyklou cenu RD bez pozemku, aby bylo možno eliminovat vliv ceny pozemku na cenu celé nemovitosti.

Pro ocenění bylo vybráno 10 rodinných domů z Ústeckého kraje ze 3 okresů (Chomutov, Louny a Most).

Abstract

This master's thesis is focused on determinations of the difference between the standard price of a detached passive house and selected detached houses in Chomutov and its surroundings. The theoretical part of the thesis describes the basic terms used in real estate valuation.

The main task of this thesis is in Chomutov establish the standard price of houses with regard to their implementation, to evaluate land forming their accessories and assess standard value house without land, in order to eliminate the influence of land price to the price of the property.

For valuation has been selected 10 houses from the Ústecký kraj of 3 districts (Chomutov, Louny and Most).

Klíčová slova

Samostatný rodinný dům, pasivní dům, nemovitost, parcela, pozemek, užitná plocha, metody oceňování.

Keywords

Detached house, detached passive house, real estate, plot, land, usable area, valuation method.

Bibliografická citace

TEJKL, J. Zjištění rozdílu obvyklé ceny pasivního rodinného domu ve srovnání s vybranými RD v Chomutově a okolí. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 235 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Zjištění rozdílu obvyklé ceny pasivního rodinného domu ve srovnání s vybranými RD v Chomutově a okolí“ zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 4. 10. 2012

.....

Ing. Jindřich Tejkl

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucí mé diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, za cenné rady, připomínky a vedení práce. Rovněž děkuji za konzultace a rady Ing. Veronice Šebkové.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	ZÁKLADNÍ POJMY.....	14
2.1	Stavba	14
2.2	Parcela	15
2.3	Pozemek	15
2.4	Nemovitost	16
2.5	Vedlejší stavba.....	16
2.6	Rodinný dům	17
2.7	Pasivní dům	17
2.8	Hodnota a cena	18
2.8.1	<i>Hodnota</i>	18
2.8.1.1	<i>Věcná hodnota</i>	18
2.8.1.2	<i>Výnosová hodnota</i>	19
2.8.2	<i>CENA</i>	19
2.8.2.1	<i>Cena pořizovací</i>	19
2.8.2.2	<i>Cena reprodukční</i>	20
2.8.2.3	<i>Cena obvyklá</i>	20
2.8.2.4	<i>Výchozí cena</i>	21
2.8.2.5	<i>Jednotková a základní cena</i>	21
2.9	OPOTŘEBENÍ	21
3	PRÁVNÍ PŘEDPISY.....	22
3.1	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.....	22
3.2	Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.	22
3.3	Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách	22
4	ZNALECKÁ ČINNOST.....	23

4.1	Znalci a znalecká činnost.....	23
4.1.1	Jmenování znalce.....	23
4.1.2	Výkon znalecké činnosti.....	24
4.1.3	Odvolání znalce	24
4.2	Odhadci.....	25
4.3	Znalecké ústavy	26
5	METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	26
5.1	Oceňování dle cenového předpisu.....	26
5.1.1	Ocenění nákladovou metodou	27
5.1.2	Ocenění porovnávací metodou	28
5.1.3	Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	30
5.2	Tržní oceňování nemovitostí	31
5.2.1	Nákladová metoda	31
5.2.2	Výnosová metoda.....	33
5.2.3	Porovnávací metoda	34
6	POTŘEBNÉ PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ	35
6.1	Podklady	35
6.2	Měření a výměry.....	36
6.2.1	Délky.....	36
6.2.2	Zastavěná plocha.....	36
6.2.3	Podlaží.....	37
6.2.4	Podlahová plocha	38
6.2.5	Obestavěný prostor.....	38
7	POPIS VYBRANÝCH LOKALIT	40
7.1	Chomutov	42
7.2	Nezabylice	44
7.3	Vysoká Pec	46

7.4	Kláštorec nad Ohří	49
7.5	Lenešice	52
7.6	Vtelno	55
7.7	Most.....	58
8	DATABÁZE NEMOVITOSTÍ.....	61
8.1	Realitní trh ve vybraných lokalitách.....	61
9	POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	69
9.1	Rodinný dům č. 1 (Chomutov).....	69
9.2	Rodinný dům č. 2 (Chomutov).....	70
9.3	Rodinný dům č. 3 (Chomutov).....	71
9.4	Rodinný dům č. 4 (Nezabylice).....	72
9.5	Rodinný dům č. 5 (Vysoká Pec).....	72
9.6	Rodinný dům č. 6 (Kláštorec nad Ohří).....	73
9.7	Rodinný dům č. 7 (Kláštorec nad Ohří).....	74
9.8	Rodinný dům č. 8 (Lenešice).....	74
9.9	Rodinný dům č. 9 (Vtelno).....	75
9.10	Rodinný dům č. 10 (Most).....	76
9.11	Rekapitulace zjištěných cen.....	77
	9.11.1 Rekapitulace zjištěných cen.....	77
	9.11.2 Porovnání jednotkových cen.....	79
10	POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ.....	81
10.1	Výsledné ceny RD 1	81
10.2	Výsledné ceny RD 2	82
10.3	Výsledné ceny RD 3	83
10.4	Výsledné ceny RD 4.....	84
10.5	Výsledné ceny RD 5	85
10.6	Výsledné ceny RD 6	86

10.7 Výsledné ceny RD 7	87
10.8 Výsledné ceny RD 8	88
10.9 Výsledné ceny RD 9	89
10.10 Výsledné ceny RD 10	90
10.11 Porovnání zjištěných cen pasivního domu s ostatními domy	91
11 ZÁVĚR	93
12 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	96
13 SEZNAM PŘÍLOH	98

1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí se provádí ke zjištění hodnoty nemovitostí. Oceňuje se pro účely orgánů státní správy nebo pro potřeby fyzických a právnických osob. Zejména pro dědické řízení, prodej, koupi, stanovení daně z převodu nemovitostí atd.

Diplomová práce „Zjištění rozdílu obvyklé ceny pasivního rodinného domu ve srovnání s vybranými RD v Chomutově a okolí“ si klade za cíl srovnání zjištěných cen jednotlivých rodinných domů ve vybrané lokalitě a zjištění rozdílu mezi „standardními“ domy a domem pasivním.

Druhá kapitola je zaměřena na objasnění základních pojmů, které budou v diplomové práci používány, např. cena, hodnota, nemovitost, pozemek, stavba, pasivní dům, nízkoenergetický dům, atd.

Další kapitola popisuje právní předpisy související s problematikou. Především zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů a vyhlášku č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Následující kapitola se věnuje znalecké činnosti. Vysvětluje pojmy znalec, odhadce, znalecká činnost, znalecké ústavy.

Pátá kapitola uvádí jednotlivé metody oceňování nemovitostí – „vyhláškové a nevyhláškové metody“.

Následující kapitola vyjmenovává potřebné podklady pro oceňování.

Další kapitola podrobně popisuje vybrané lokality, Chomutov a okolní města, kde se oceňované nemovitosti nacházejí.

Osmá kapitola obsahuje databázi nemovitostí, která byla sestavována v časovém období duben-srpen 2012. S nemovitostmi v databázi bude provedeno porovnání s vybranými nemovitostmi a na základě tohoto porovnání bude zjištěna cena porovnávacím způsobem nevyhláškovým.

Devátá kapitola popisuje vybrané rodinné domy a to především jejich technický stav, stáří, polohu, vybavenost a to v takovém rozsahu, aby bylo možno provést nákladové ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb.

V desáté kapitole bude provedeno porovnání jednotkových cen oceňovaných nemovitostí.

Hlavním úkolem diplomové práce bude v lokalitě Chomutov stanovit obvyklou cenu rodinných domů s ohledem na jejich provedení, ocenit pozemky tvořících jejich příslušenství a posoudit obvyklou cenu RD bez pozemku, aby bylo možno eliminovat vliv ceny pozemku na cenu celé nemovitosti.

Dílčím úkolem bude provést administrativní ocenění podle aktuálně platného oceňovacího předpisu.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro úplnost diplomové práce zde bude uveden základní výčet pojmů, týkajících se oceňování. Byly vybrány nejčastěji užívané pojmy, které se vyskytují v textové části diplomové práce.

2.1 STAVBA

Dle § 2 odstavce (3) a (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu se stavbou rozumí *veškerá stavební díla, která vznikla stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.* [17]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku člení stavby takto:

a) *stavby pozemní, kterými jsou*

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

- b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
- c) *vodní nádrže a rybníky,*
- d) *jiné stavby. [13]*

2.2 PARCELA

Dle § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů říká, že: *parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. [19]*

Výměrou parcely se rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhuje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku. [19]

2.3 POZEMEK

Dle § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů říká, že: *pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. [19]*

Dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů se pozemky člení na:

- a) *stavební pozemky, kterými jsou*
 - 1. *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je*

stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

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

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

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

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

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

e) *jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužité pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina. [15]*

2.4 NEMOVITOST

Dle § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: *Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [15]*

2.5 VEDLEJŠÍ STAVBA

Dle § 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů *se vedlejší stavbou rozumí stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata. [14]*

2.6 RODINNÝ DŮM

Dle vyhlášky č. 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů se rozumí

a) stavbou pro bydlení

rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. [21]

2.7 PASIVNÍ DŮM

Dle ČSN 73 0540-2:2002 Tepelná ochrana budov je definována takto: *Pasivní domy jsou domy s roční plošnou měrnou potřebou tepla nepřesahující 15kWh/(m².a). Takto nízkou energetickou potřebu tepla lze krýt bez obvyklé otopné soustavy, pouze se systémem nuceného větrání obsahujícím účinné zpětné získávání tepla z odváděného vzduchu a malé zařízení pro dohřev v období velmi nízkých venkovních teplot. [20]*

Základní znaky pasivního domu:

- extrémní tepelná izolace,
- nízký výkon vytápění,
- výplně otvorů bez tepelných mostů,
- řízené větrání s rekuperací,
- využití vnitřních tepelných zisků,
- vzduchotěsnost obálky budovy,
- obnovitelné energie.

2.8 HODNOTA A CENA

2.8.1 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. [6, str. 45]

Jedná se o odhad hodnoty vyjadřující prospěch vlastníka zboží či služby k datu, k němuž se odhad provádí.

Výše zmíněný odhad hodnoty představuje proces objektivního posouzení nemovitosti na základě jejich skutečných užitných, technických a právních vlastností. [9, str. 31]

Hodnoty jsou např.:

- věcná hodnota,
- výnosová hodnota,
- tržní hodnota,
- střední hodnota.

2.8.1.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota je nazývána „hodnotou substanční nebo cenou časovou“, v § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, jako „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

Věcná hodnota je reprodukční cena, 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. [6, str. 48]

2.8.1.2 Výnosová hodnota

Hodnota též nazývána jako „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „kapitalizovaný zisk“, v § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, jako „cena zjištěná výnosovým způsobem“.

Výnosová hodnota je *součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se C_v .*

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100\% \quad [6, \text{ str. 49}]$$

2.8.2 CENA

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. [6, str. 44]

Ceny dělíme:

- cena pořizovací,
- cena reprodukční,
- cena obvyklá,
- výchozí cena,
- jednotková cena, základní cena.

2.8.2.1 Cena pořizovací

Uváděna jako „cena historická“.

Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. [6, str. 48]

2.8.2.2 Cena reprodukční

Uváděna jako „reprodukční pořizovací cena“.

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době jeho ocenění, bez odpočtu opotřebení. [6, str. 48]

2.8.2.3 Cena obvyklá

Někdy uváděna jako „cena obecná“ nebo „tržní hodnota“.

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.

Cena obvyklá se zjišťuje zpravidla porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je používána náhradní metodika. Zpravidla se potom provede:

- *ocenění časovou cenou (nákladový způsob – reprodukční cena snižená o opotřebení plus přičtení ceny pozemků zjištěné podle cenové mapy, resp. jinou vhodnou metodou*
- *ocenění výnosové*
- *ze zjištěných cen se vypočte prostý a vážený průměr*
- *na základě uvedeného se odborným odhadem stanoví přiměřená cena, resp. její rozpětí. [2, str. 80]*

Dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se obvyklá cena definuje takto: *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména*

vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. [13]

2.8.2.4 Výchozí cena

Pojem výchozí cena se užívá pro cenu nové věci (stavby), bez odečtu opotřebení. Označuje se CN.

2.8.2.5 Jednotková a základní cena

Jde o cenu za jednotku (m, m², m³, t, ha, ks). Základní cena (ZC) je jednotkovou cenou stanovenou v předpisu pro stavbu standardního provedení. Základní cena upravená (ZCU) je jednotková cena dle předpisu upravená koeficienty a přírážkami a srážkami. [6]

2.9 OPOTŘEBENÍ

Opotřebení stavby je vyjádření stupně degradace konstrukce v průběhu času způsobené používáním a stárnutím. Existuje několik metod výpočtu opotřebení stavby (lineární, kvadratická a semikvadratická). Nejčastěji používaná je lineární metoda, kde se předpokládá, že opotřebení roste úměrně s časem. [2]

Vztah pro výpočet opotřebení po úpravě je následující:

$$A = \frac{S}{S + T} \times 100\%$$

[2, str. 102]

kde

Sstáří

T.....doba dalšího trvání stavby

3 PRÁVNÍ PŘEDPISY

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

Předmět úpravy zákona č. 151/1997 Sb. § 1:

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

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

- a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,*
- b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu. [13]*

3.2 VYHLÁŠKA Č. 3/2008 SB., O PROVEDENÍ NĚKTERÝCH USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 151/1997 SB.

Předmět úpravy vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 1:

Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb. [14]

3.3 ZÁKON Č. 526/1990 SB., ZÁKON O CENÁCH

Předmět úpravy zákona č. 526/1990 Sb. § 1:

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. [16]

4 ZNALECKÁ ČINNOST

Tato kapitola objasní, kdo může vykonávat znaleckou činnost, jaké jsou náležitosti vykonávání této činnosti a jaké výstupy jsou výsledkem znalecké činnosti.

4.1 ZNALCI A ZNALECKÁ ČINNOST

Znaleckou činnost upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Další úpravu provádí vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

Účelem je řádné vykonávání znalecké činnosti v řízení před státními orgány, rovněž v souvislosti s právními úkony občanů či organizacemi. [18]

4.1.1 Jmenování znalce

Znalce do funkce jmenuje ministr spravedlnosti nebo krajský předseda soudu, jež je pověřen ministrem spravedlnosti. [18]

Dle § 4 zákona č. 36/1967 Sb. jmenovat znalcem lze toho, kdo:

- a) *je československým státním občanem,*
- b) *má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočník) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,*
- c) *má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,*
- d) *se jmenováním souhlasí. [18]*

Znalec je povinen složit slib do rukou toho, kdo jej jmenoval. Jmenovaní znalci se po složení slibu zapisují do seznamu znalců a tlumočníků, ty vedou krajské soudy, v jejichž obvodu má znalec trvalé bydliště. Ústřední seznam znalců a tlumočníků spravuje ministerstvo spravedlnosti. Tyto seznamy jsou přístupné veřejnosti. [18]

Slib zní: "Slibuji, že při své znalecké (tlumočnické) činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou (tlumočnickou) činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat všech svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké (tlumočnické) činnosti dozvěděl." [18]

4.1.2 Výkon znalecké činnosti

Znalci jsou povinni vykonávat znaleckou činnost, řádně, ve stanovené lhůtě a osobně. Pokud to vyžaduje povaha věci, mohou si přibrat k provedení posudku konzultanta, to musí v posudku zdůvodnit. [18]

O tom, kdy znalec nemůže podat posudek, stanovuje § 11 zákona o znalcích a tlumočnících takto:

(1) Znalec (tlumočník) nesmí podat posudek (provést tlumočnický úkon), jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

(2) Jakmile se znalec (tlumočník) dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, oznámí to neprodleně; stejnou povinnost mají i účastníci řízení. O tom, zda znalec (tlumočník) je vyloučen, rozhoduje orgán, který jej pro podání posudku (tlumočnický úkon) ustanovil.

(3) O tom, kdy znalec (tlumočník) může odepřít podání posudku (překladu) a kdy mu nemůže být podání posudku (překladu) uloženo, platí pro jednotlivé druhy řízení obdobně ustanovení o svědcích. [18]

4.1.3 Odvolání znalce

Dle § 20 zákona o znalcích a tlumočnících, lze odvolat znalce a vyškrtnout ze seznamu znalců, jestliže

- a) se dodatečně ukáže, že nebyly splněny podmínky pro jeho jmenování, anebo jestliže tyto podmínky odpadly,*

- b) *po jmenování nastaly skutečnosti, pro které znalec (tlumočník) nemůže svou činnost trvale vykonávat,*
- c) *znalec (tlumočník) přes výstrahu neplní nebo porušuje své povinnosti,*
- d) *organizace, u níž je znalec (tlumočník) zaměstnán, prokáže, že mu znalecká (tlumočnická) činnost brání v řádném výkonu povinností vyplývajících z pracovního poměru,*
- e) *znalec (tlumočník) požádá o své odvolání. [18]*

4.2 ODHADCI

Odhadní činnost upravuje zákon č. 499/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Odhadce je osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti v oboru ohodnocování nemovitostí. [2, str. 728]

Odhadce provádí například expertní, odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Jednoznačně odhadce není způsobilý provádět znalecké posudky pro řízení správních orgánů a v souvislosti s právními úkony občanů a organizací. [7, str. 11]

Podmínky profese odhadce upravuje novela Živnostenského zákona č. 130/2008 Sb. Dle tohoto zákona lze požádat o živnostenské oprávnění pro tyto kategorie oceňování majetku:

- věci movité,
- věci nemovité,
- nehmotný majetek,
- finanční majetek,
- podnik.

4.3 ZNALECKÉ ÚSTAVY

Znalecká činnost znaleckých ústavů je specifikována v oddílu III zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

Státní orgány jsou povinny vyžadovat znalecké posudky přednostně od ústavů specializovaných na znaleckou činnost.

U obtížných případů státní orgány mohou požádat k podání posudku vědecké ústavy, vysoké školy a instituce.

Posudek podávají znalecké ústavy písemně, je uvedeno, kdo posudek připravoval a kdo může stvrdit správnost podaného posudku a podávat vysvětlení před státním orgánem.

Znalecký ústav odpovídá za správné a včasné provedení posudku. [18]

5 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.1 OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění podle cenového předpisu je stanoveno v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Při oceňování nemovitostí se používají tyto metody nákladová, porovnávací a kombinace nákladového a výnosového způsobu.

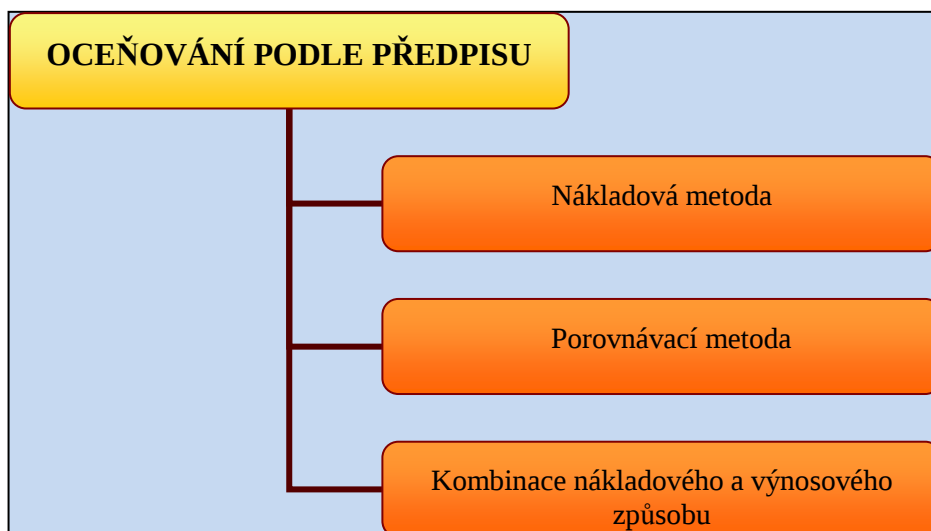


Schéma č. 1 – Oceňování podle předpisu

5.1.1 Oceňování nákladovou metodou

Nákladový způsob ocenění spočívá v tom, že se na základě údajů a koeficientů ke každému typu stavby, které jsou uvedeny v přílohách vyhlášky, vypočítá, za kolik by se mohla postavit předmětná stavba ke dni ocenění v místě ocenění jako nová. [4, str. 24]

Od této ceny se odečte opotřebení nemovitosti, v závislosti na jejím technickém stavu, stáří a její předpokládané životnosti. [4, str. 24]

Náklady lze zjistit pomocí přesných údajů o stavebních konstrukcích a stavebních pracích (výkopy, základové kce, svislé kce, vodorovné kce, schodiště, výplně otvorů, klempířské, truhlářské, zámečnické kce, krovy, krytina, vnitřní vybavení, atd.). Pro výpočet ceny lze využít ceníky stavebních prací a konstrukcí, dnes již v elektronické formě.

S nepřesností lze využít zjištění nákladů pomocí technickohospodářských ukazatelů THU. To jsou zprůměrované hodnoty nákladů na postavení staveb dle druhu stavby. Třídění staveb je dle jednotné klasifikace stavebních objektů JKSO. Ceny jsou uváděny dle jednotek (m, m², m³, t, ks, ha, ...). Hodnoty THU vycházejí v tištěné podobě ve formě rozpočtových ukazatelů např. od ÚRS Praha. [8, str. 289]

Cenu rodinného domu vypočteme vynásobením m³ obestavěného prostoru základní cenou upravenou koeficientem vybavení a koeficientem polohy. Oceňování se provede podle následujícího vzorce:

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

ZCU základní cena upravená

ZC základní cena dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K₄ koeficient vybavení stavby, kde $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, n...součet objemových podílů kcí a vybavení → příloha 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K₅ koeficient polohový dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K_i koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K_p koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Nákladovou metodou se dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. oceňují tyto stavby: budovy a haly, inženýrské a speciální pozemní stavby, rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení, kulturní památky, byty a nebytové prostory, rybníky, malé vodní nádrže a ostatní vodní díla, rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění, jiné stavby, stavby bez základů, stavby z více konstrukčních systémů, stavby s víceúčelovým užitím.

5.1.2 Ocenění porovnávací metodou

Podle hlavy III vyhlášky č. 3/2008 Sb. je stanoven způsob oceňování porovnávací metodou. Při ocenění porovnávacím způsobem se oceňované nemovitosti porovnávají se „standardním, průměrným“ domem daným vyhláškou.

Oceňování rodinných domů upravuje § 26a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ocenění touto metodou se provádí na stavbách nepřesahujících 1100 m³ obestavěného prostoru. V opačném případě se daná stavba oceňuje nákladovým způsobem.

Cena rodinného domu, pokud splňuje kritéria uvedená výše, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuta standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6. [14]

Cena upravená je dána vzorcem:

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

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

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

kde

I_T index trhu vypočtený podle vzorce

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i,$$

Kde

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

Index trhu je závislý na konkrétní situaci v daných lokalitách. Posuzuje se zde zejména vliv právních vztahů na prodejnost, vlastnictví nemovitosti a vztah poptávky a nabídky.

I_P index polohy stanovený podle vzorce

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i,$$

kde

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

n celkový počet znaků v příslušné tabulce;

Index polohy nemovitosti hodnotí pro stavby určené k bydlení tyto znaky: význam obce, poloha nemovitosti v obci, okolní zástavba, obchod, služby a kultura v obci, školství a

sport v obci, obyvatelstvo, veřejná doprava, nezaměstnanost v obci, zdravotnické zařízení v obci.

I_V index konstrukce a vybavení stanovený podle vzorce

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

kde

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

Index konstrukce a vybavení je zaměřen na technické vybavení stavby. Hodnocené znaky: Typ stavby, druh stavby, provedení obvodových stěn, tloušťka obvodových stěn, podlažnost, napojení na síť, způsob vytápění, základní příslušenství, ostatní vybavení, venkovní úpravy, vedlejší stavby tvořící příslušenství stavby, pozemky a stavebně technický stav.

Porovnávací metodou se dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. oceňují tyto stavby: garáže, byty ve vícebytovém domě, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, rodinný dům, rekreační chalupy a rekreační domky.

5.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Toto ocenění se použije tehdy, *je-li pronajata celá stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3.* [14]

Ocenění nemovitostí pomocí kombinace nákladového a výnosového způsobu se snaží přiblížit cenu obvyklou cenám tržní, protože zohledňuje jak náklady s nemovitostí spojené tak výnosy, které nemovitost přináší. [3, str. 92]

Výnosová hodnota je dána ročním nájmem, sníženým o náklady, dělené mírou kapitalizace. Tato hodnota se vynásobí stem.

5.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V tržním oceňování vychází hodnota nemovitosti metodami používajícími výhradně informace pocházející z trhu. [4, str. 19]

Ocenění jsou vypracovány jak odhadci, pak je to odhad, tak i znalci, tedy ve formě znaleckého posudku. [4, str. 19]

Tržní metody stanoví cenu obvyklou (obecnou, tržní).

Do ceny obvyklé se nepromítají:

- **mimořádné okolnosti trhu** – stav tísně kupujícího nebo prodávajícího, důsledky kalamit,
- **osobní poměry prodávajícího a kupujícího** – majetkové, rodinné, osobní vztahy,
- **vliv zvláštní obliby** - majetku je přikládána zvláštní hodnota na základě vztahu k dané věci či lokalitě. [13]

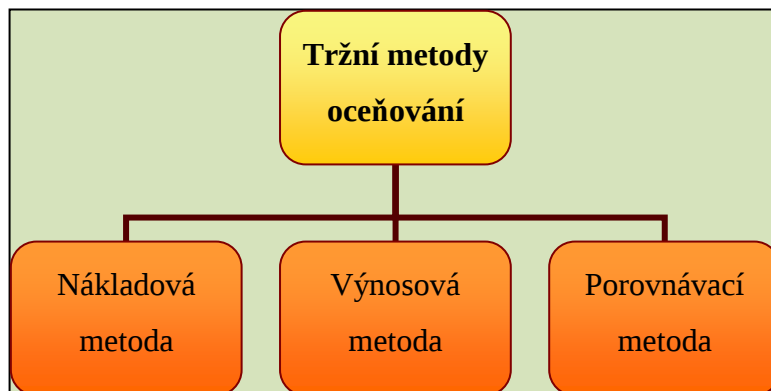


Schéma č. 2 – Tržní metody oceňování

5.2.1 Nákladová metoda

Hodnota nemovitosti se odvíjí od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a z nákladů na jeho zhodnocení – ve formě staveb. [3, str. 20]

Použití nákladové metody je vhodné u novostaveb nebo staveb, ke kterým je k dispozici projektová dokumentace. Nákladovým způsobem se zjišťuje cena reprodukční.

U nákladového způsobu existují následující metody:

- *individuální cenová kalkulace,*
- *podrobný položkový rozpočet,*
- *metoda agregovaných položek,*
- *propočet ceny dle THU.* [2, str. 86]

Individuální cenová kalkulace

Individuální cenová kalkulace umožňuje zjištění jednotkových cen stavebních prací. Rozděluje náklady na přímé a nepřímé, ty se dále dělí.

Přímé náklady zahrnují: materiál, mzdy, náklady na stroje a ostatní přímé náklady (soc. a zdrav. pojištění, cestovní výdaje spojené s výkonem, odpisy zařízení).

Nepřímé náklady obsahují: výrobní režie (spotřeba energií, materiálu, pohonných hmot, pojistné, poplatky, nájemné, cestovné, atd.) a správní režie (procentní vyjádření režie ze zvolené základny). [2, str. 87, 88]

Podrobný položkový rozpočet

K použití této metody musíme detailně znát všechny konstrukce stavby, druhy konstrukcí a rozměry. Tyto položky potom zařídíme dle ceníků stavebních prací, montážních prací a cen materiálu a stanovujeme přesné ceny jednotlivých položek. Lze použít například Katalog popisů a směrných cen stavebních prací (KCSP) od ÚRS, nebo Sborník cen stavebních prací od RTS. [6, str. 134, 135]

Metoda je velmi přesná, obsahuje v sobě náklady na mzdy, materiál stroje, režie i zisk.

Metoda agregovaných položek

Tuto metodu použijeme tehdy, pokud známe jednotlivé druhy konstrukcí a materiálu, ale nemáme prováděcí dokumentaci stavby. V jedné agregované položce je sloučeno více jednotlivých položek stavebních prací, jež společně tvoří ucelenou konstrukci. Tyto položky se použijí pro ocenění. Metoda je poměrně rychlá a přesná. [6, str. 136]

Propočet ceny dle THU

Propočet ceny dle technicko hospodářských ukazatelů THU je oproti výše uvedeným způsobům jednodušší, avšak méně přesná.

Postup stanovení ceny je následující: zjistí se výměry celého objektu – obestavěný prostor, zastavěná plocha, délka, hloubka a výška. Pro dané jednotky se v katalogu THU zjistí jednotkové ceny, vynásobením vyjde reprodukční cena (pořizovací). [6, str. 138]

Jednotková cena se nejčastěji získává srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. Z dřívějších let se jednotková cena přepočítá indexem. [6, str. 136]

Jelikož oceňovaná nemovitost není shodná se srovnávací nemovitostí, jednotková cena se upravuje koeficienty a indexy: index přepočtu cenových úrovní (I), vliv vybavení stavby (KB), vliv zastavěné plochy (KZP), vliv výšky podlaží (KV), vedlejší rozpočtové náklady (VRN).

$$JC \text{ nemovitosti} = JC \text{ srovnávané nem.} \times I \times KB \times KZP \times KV \times (100 + VRN)/100$$

5.2.2 Výnosová metoda

Výsledkem této metody je výnosová hodnota (kapitalizovaný zisk), zde se na nemovitost pohlíží z ekonomického hlediska. Výnosová metoda je mezinárodně uznávanou metodou, je doporučovaná Mezinárodními oceňovacími standardy.

Ziskem z nemovitosti je především zisk z nájemného, jež je dosahováno pronájmem bytů či nebytových prostor. Hrubé nájemné je snižováno o náklady na provoz nemovitosti (zejména daň z nemovitosti, náklady na opravu, údržbu a správu nemovitosti, pojištění nemovitosti). [2]

Výpočet výnosové hodnoty: použije se tehdy, pokud je stavba pronajata na neomezenou dobu

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

CV cena výnosová

z_t zisk

q^1 úročitel

Večná renta: použije se tehdy, pokud bude po dostatečně dlouhou dobu dosahováno konstantních výnosů.

$$CV = \left(\frac{z}{i} \right)$$

CV cena výnosová

z zisk

i setinná úroková sazba

5.2.3 Porovnávací metoda

Metoda je také nazývá srovnávací či komparativní metodou. Užívá se pro stanovení tržní ceny, je nejpřesnější, protože vychází z trhu v dané lokalitě a z již realizovaných prodejů a koupí nemovitostí.

Porovnávací metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti s porovnatelně stejnými nemovitostmi, které byly prodány za porovnatelných podmínek.

Pro použití této metody je potřeba mít dostatečně obsáhlou databázi porovnatelných nemovitostí. Při sestavování této databáze můžeme narazit na dva problémy, a to úplnost informací a pravdivost informací o nemovitostech.

Problémem může být i skutečná cena nemovitosti, zaměňování plochy užitné, zastavěné a podlahové, technický stav budovy. [1, str. 12]

Důležitá hlediska pro porovnání:

- *druh a účel věci,*
- *koncepce a technické parametry,*
- *materiál,*

- *kvalita provedení,*
- *podmínky výroby,*
- *technický stav,*
- *opravitelnost,*
- *dostupnost náhradních dílů,*
- *u nemovitostí jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.* [6, str. 339]

6 POTŘEBNÉ PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ

Podklady k oceňované nemovitosti by měl znalec (odhadce) uvést v nálezové části posudku (odhadu). Ke každému z nich by měl uvést název, kdo jej vystavil, schválil, číslo jednací a jaký má obsah.

6.1 PODKLADY

- **výpis z katastru nemovitostí** – starý max. 3 měsíce, pokud se použije starší, musí se doložit, že informace jsou aktuální
- **kopie katastrální mapy** – starý max. 3 měsíce, v kopii jsou vyznačeny oceňované pozemky odpovídající skutečnosti
- **výpis z pozemkové knihy** – u starších staveb
- **cenová mapa pozemků** – pokud je v dané lokalitě vypracována
- **výkresová dokumentace** – dokumentace skutečného provedení staveb, schválená stavebním úřadem
- **stavebně právní dokumentace** – stavební povolení, územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí
- **nájemní smlouvy**
- **pasporty nemovitostí**
- **příznání k dani z nemovitostí**

- **pojistné smlouvy** – pojištění proti živelné kalamitě, pojištění odpovědnosti za škodu
- **smlouvy o správě nemovitostí**
- **smlouvy o službách** – údržba, oprava provoz nemovitosti
- **výsledky místního šetření** – ohledání nemovitosti odhadcem
- **příslušné předpisy, katalogy** – katalogy cen, normy, odborná literatura
- **další obsah spisu** – u soudních sporů
- **databáze informací** – tvoří si odhadce sám z realitní inzerce
- **geometrický plán**
- **letecké snímky** [6, str. 57, 58]

6.2 MĚŘENÍ A VÝMĚRY

Dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. je měření a výměry staveb upraveno takto:

6.2.1 Délky

Délky se uvádějí v metrech. Při kontrolním měření se původní délka považuje za správnou, pokud se kontrolní měření neodlišuje o více než 1 % z původně naměřené délky.

Délky pro zjištění zastavěné plochy se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. [14]

6.2.2 Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [14]

6.2.3 Podlaží

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

- a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*
- b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*
- c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy. [14]*

Výška podlaží

Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. 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.

Výškou podlaží se rozumí 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 rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

U různých výšek podlaží se uvažuje výška té části, kde je největší zastavěná plocha. Pokud není možné provést měření výšky, uvažuje se jako výška podlaží - světlá výška zvětšená o 0,30 m. Průměrná výška podlaží je vážený průměr všech výšek podlaží. Váha je přikládána velikosti zastavěné plochy. [14]

Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky.

Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, pokud jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. [14]

6.2.4 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně omítek.

Do podlahové plochy se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii,*
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm.*

U prostorů, které jsou užívány s příslušným bytem či nebytovým prostorem se započte podlahová plocha:

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
- b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10. [14]*

6.2.5 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

$$O_p = O_s + O_v + O_t,$$

kde

- O_p obestavěný prostor stavby
- O_s obestavěný prostor spodní stavby
- O_v obestavěný prostor vrchní stavby
- O_t obestavěný prostor zastřešení

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

- a) *po stranách vnějším pláštěm izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,*
- b) *dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,*
- c) *nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.*

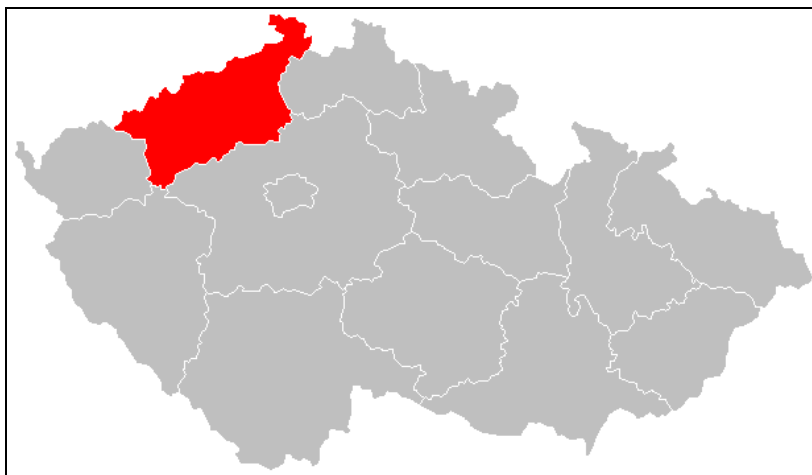
Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

- a) *po stranách vnějšími plochami staveb,*
- b) *dole spodním lícem podlahy 1. NP*
- c) *nahoře 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.*

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. [14]

7 POPIS VYBRANÝCH LOKALIT

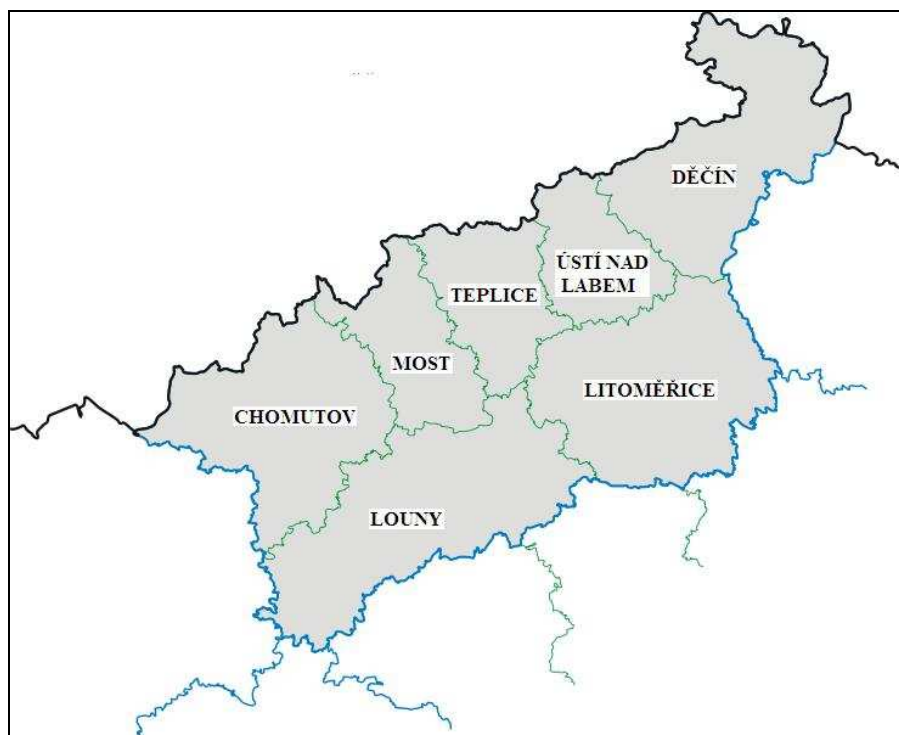
Vybrané lokality se nacházejí v Ústeckém kraji, v okresech Chomutov, Louny a Most. Jedná se o lokality Chomutov, Nezabylice, Vysoká Pec, Klášterec nad Ohří, Lenešice, Vtelno a Most.



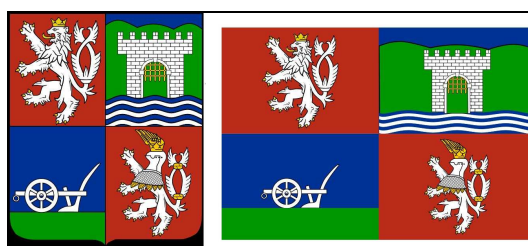
Obrázek č. 1 – Poloha Ústeckého kraje v ČR [22]

Ústecký kraj leží v severozápadních Čechách při hranici s Německem. Kraj sousedí na jihozápadní straně s Karlovarským krajem, na jižní straně s Plzeňským krajem, na východní straně s Libereckým krajem, na jihovýchodní straně se Středočeským krajem.

Území kraje tvoří okresy Chomutov, Louny, Most, Teplice, Litoměřice, Ústí nad Labem a Děčín.



Obrázek č. 2 – Rozdělení Ústeckého kraje na okresy [22]



Obrázek č. 3 – Znak a vlajka Ústeckého kraje [22]

Celým krajem se táhnou Krušné hory, tvořící hranici mezi Českou republikou a německou spolkovou republikou Sasko. Nejvyšší horou Krušných hor je Klínovec ležící v Karlovarském kraji. Na jihovýchodní straně leží České středohoří patřící do Podkrušnohorské oblasti. České středohoří je chráněnou krajinnou oblastí, nejvyšší hora je Milešovka. [22]

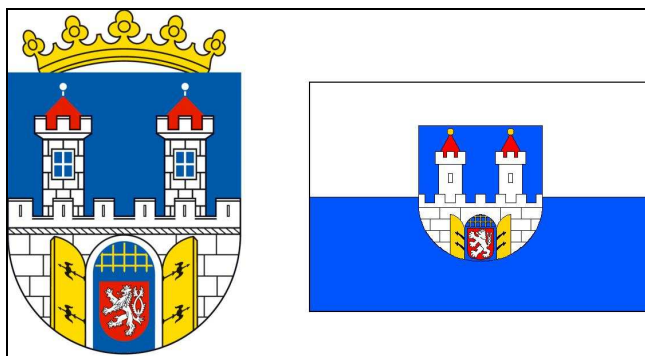
7.1 CHOMUTOV

Bývalé okresní město Chomutov leží v Podkrušnohorské oblasti v Ústeckém kraji v severozápadních Čechách. Městem prochází silnice I/13, která je hlavní tepnou na Karlovy Vary, Cheb a Ústí nad Labem, Děčín. Chomutov je od roku 2006 statutárním městem, v jehož čele stojí primátor města. [24]

Město je plně napojeno na všechny inženýrské sítě, má kompletní občanskou vybavenost (obchodní centra, zdravotnická zařízení, služby, kulturní zařízení, školství, sportoviště).

Historie města

První zmínka o Chomutovu pochází z roku 1252, kdy je město darováno řádu německých rytířů, ti ho drželi až do roku 1411. Roku 1421 je Chomutov dobyt husity. Poté se zde střídali šlechtičtí majitelé, posledními byli Hasištejnští z Lobkovic. Hasištejnští prosazovali tvrdou rekatolizaci, proti které se roku 1591 měšťané vzbouřili. Roku 1594 je Chomutov zkonfiskován Rudolfem II.. Roku 1605 se Chomutovští vykoupili z poddanství a Chomutov se od té doby stává královským městem. [24]



Obrázek č. 4 - Znak a vlajka Chomutova [24]

Členění města

Rozloha města zaujímá 29,26 km². Chomutov má dvě katastrální území Chomutov I a Chomutov II. Žije zde kolem 50 tisíc obyvatel.

Město sestává z původní historické části kolem centrálního náměstí s měšťanskými domy z konce 18. století z vilových čtvrtí u nemocnice a u parku, starší zástavby rodinných domů v Zátiší, v Domovině, Na Průhoně a z panelových sídlišť Březenecká, Kamenná,

Zahradní a Písečná doplněných v posledních letech o výstavbu RD v okrajových částech města Pod Strážištěm, U Filipových rybníků, Březový Vrch.



Obrázek č. 5 – Mapa Chomutova [24]

Doprava

Město dopravně obsluhuje Dopravní podnik měst Chomutova a Jirkova s integrovaným systémem zahrnujícím i okolní obce (Otvice, Spořice, Černovice, Údlice, Droužkovice, atd.). Dopravní dostupnost po silnicích I/7 Praha – Louny – Chomutov – Marienberg (D), I/13 Karlovy Vary – Chomutov – Most – Teplice – Ústí nad Labem – Děčín – Liberec.

Chomutov je na důležité železniční tepně z Chebu do Ústí nad Labem, z Chomutova přes Žatec a Kladno do Prahy a z Chomutova do Vejprtu. Chomutov má 2 železniční stanice Chomutov a Chomutov město.

Památky města

Mezi nejvýznamnější památky lze zařadit kostel sv. Kateřiny, kostel sv. Ignáce, městskou věž, jezuitský areál, barokní sloup Nejsvětější trojice, budovu radnice, budovu jezuitského gymnázia a historické domy na náměstí.



Obrázek č. 6 – Jezuitský areál [23]



Obrázek č. 7 – Městská věž [23]

7.2 NEZABYLICE

Obec Nezabylice leží v okrese Chomutov v Ústeckém kraji. Nezabylice jsou vzdáleny od Chomutova asi 6 km. Dopravní napojení je dobré, obec leží u silnice I/7 z Prahy přes Louny na Chomutov. Obec je od roku 1990 samostatnou obcí.

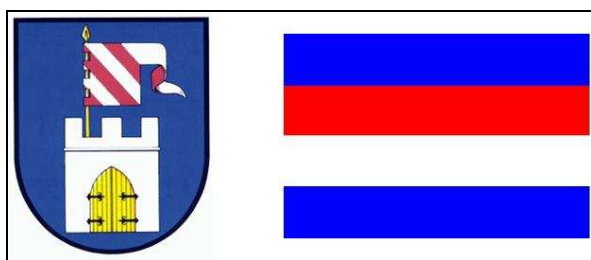
Obec má tyto veřejné inženýrské sítě: elektřina, vodovodní řad, telefon, plynofikace, jednu etapu kanalizace. Je zde částečná občanská vybavenost (obecní úřad, kulturní dům, pošta, mateřská škola, motorest, motel, prodejna smíšeného zboží, živnostenské provozovny).

Od roku 1990 se zvýšil zájem o výstavbu rodinných domů a žádosti o přidělení bytů. V současné době je v obci 132 trvale hlášených obyvatel a 43 domů. [26]

Historie obce

První zmínka o Nezabylicích pochází z roku 1378. Existovalo zde několik statků, zdejší tvrz se dvěma statky patřila pánům ze Šumburka, sídlících na hradě Perštejn. Ti po rozdělení panství prodávají Nezabylice a střídají se zde majitelé. Roku 1551 jsou v obci němečtí poddaní, po nich se Nezabylice připojují k chomutovskému panství v držení Bohuslava Felixe z Lobkovic, ves byla spravována z Červeného Hrádku, jež byl součástí chomutovského panství.

Po třicetileté válce část vsi a tvrz zpusťla. Dále ves prochází těžkými časy, vyhoří pár statků, ves sužuje cholera, která přešla z vedlejšího Hořence. Roku 1850 se stává samostatnou obcí s osadou Hořenec. Nezabylice s Hořencem tvořili jednu obec do roku 1960, pak se staly osadami Údlíc a od roku 1990 jsou samostatnými obcemi. [26]

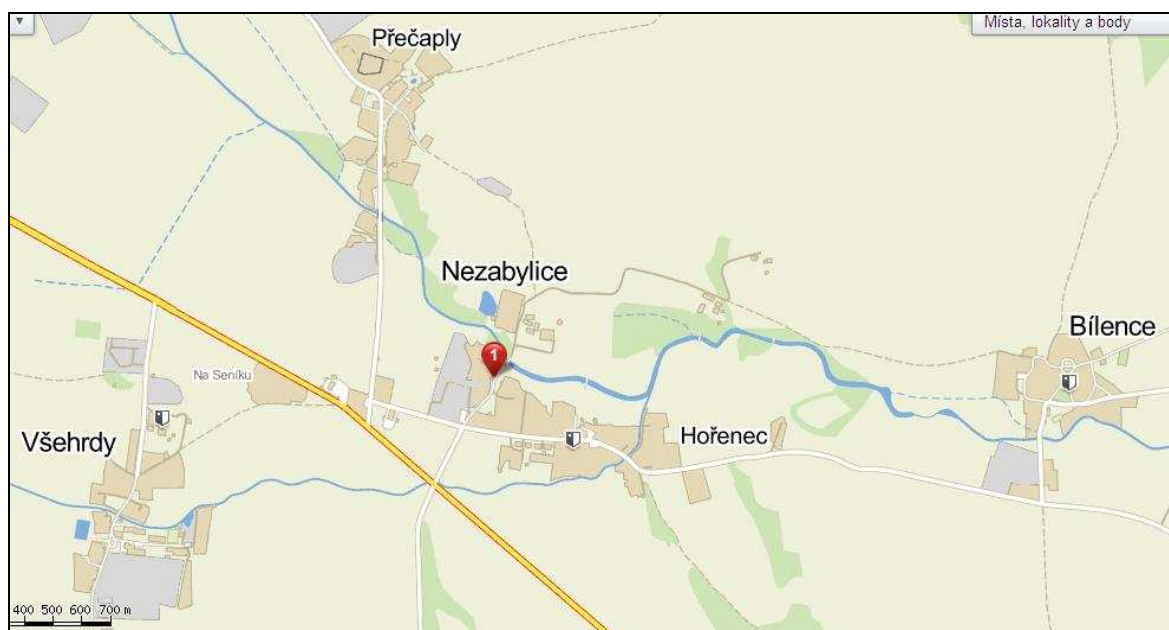


Obrázek č. 8 – Znak a vlajka Nezabylic [27]

Členění města

Katastrální výměra obce činí 6,69 km². Samostatná obec Nezabylice, ležící v nadmořské výšce 270 m.n.m., se nachází 6 km jihovýchodně od Chomutova v Ústeckém kraji.

Charakteristickou zástavbou jsou bývalé zemědělské usedlosti a samostatně stojící rodinné domy s hospodářským příslušenstvím, několik bytových domů ze 70. let a nová zástavba rodinných domů. V dosahu autobusovou dopravou i MHD je Chomutov s kompletní sítí obchodů a služeb, úřadů, škol, pošty, banky, kulturní a sportovní zařízení.



Obrázek č. 9 – Mapa Nezabylic [25]

Doprava

Dopravní dostupnost do obce je dobrá, leží v těsné blízkosti silnice I/7 z Prahy přes Louny na Chomutov. Nejbližší zastávka autobusu je v obci nebo u silnice I/7 u Motorestu Seník, zastávka ČD je až v Chomutově.

Památky města

Historické památky se v obci nedochovaly. Pouze na okraji obce stojí železný kříž na omítnutém soklu. Byla zde tvrz, která se stala součástí zdiva dvora jednoho z tehdejších statků. [26]

7.3 VYSOKÁ PEC

Obec Vysoká Pec leží v Podkrušnohorské oblasti v okrese Chomutov v Ústeckém kraji v severozápadních Čechách. Nedaleko obce prochází silnice I/13, která je hlavní tepnou na Karlovy Vary, Cheb a Ústí nad Labem, Děčín a Liberec. Obec leží v nadmořské výšce 295 m.n.m.

Obec je plně napojena na všechny inženýrské sítě. Ve Vysoké Peci je základní občanská vybavenost - prodejna základního zboží denní potřeby, ObÚ, MŠ a 1.st. ZŠ, hostinec, koupaliště, dětský domov, autosalón a několik živnostenských provozoven.

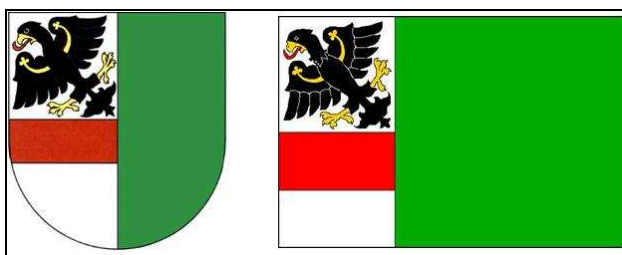
Historie města

První zmínka o Vysoké Peci pochází z roku 1812. Jedna z teorií říká, že zde koncem 18. století stála vysoká pec a ubytovna pro dělníky a později se přistavěly další domky. Od té doby se této osadě začalo říkat „u vysoké pece“. Po osídlení druhého břehu potoka se části spojily a vznikla samostatná obec Vysoká Pec, zde už vysoká pec nebyla. Do roku 1850 byla obec samostatná, pak se rozdělila na osady Novosedly a Šimperk, ty se po 18 letech opět spojily.

V meziválečné době zde žije převážná většina německých obyvatel (640 z celkových 705). V roce 1938 po Mnichovské dohodě jsou Sudety obsazeny německými vojáky. Po konci války se odsunuje zhruba 550 Němců a Vysoká Pec se zaplňuje novými osadníky, Čechy, kteří byli nuceni opustit své domovy, Slováky a emigranty.

V 70. letech 20. století se překládá silnice I/13, která vedla přes Kundratice a Dřínov do Mostu, kvůli povrchové těžbě hnědého uhlí. Kundratice a Dřínov zanikají. Mezi lety 1973-1976 už těžba uhlí sahá k okraji obce, ale odklání se a je započata rekultivace.

V obci v 80. letech staví nové rodinné domy a začíná převládat počet přistěhovaných a odstěhovaných obyvatel. Od té doby začíná obec vzkvétat a roku 1996 vítězí v soutěži „Program obnovy vesnic“. [27]

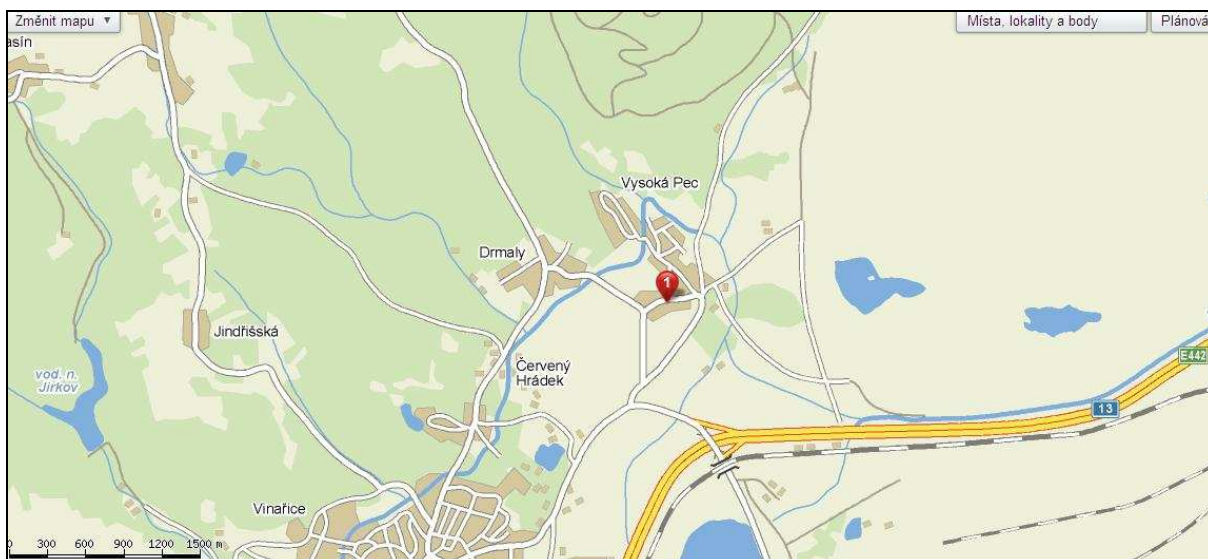


Obrázek č. 10 - Znak a vlajka Vysoké Pece [29]

Členění města

Rozloha obce zaujímá 19,56 km². Vysoká Pec má pět katastrálních území Vysoká Pec, Drmaly, Pyšná, Kundratice u Chomutova a Podhůří u Vysoké Pece. Žije zde kolem 994 obyvatel.

Samostatná obec Vysoká Pec je snadno přístupná z Jirkova přes Červený Hrádek a Drmaly nebo po silnici I/13 z Chomutova do Mostu. Dopravní dostupnost do Jirkova, Chomutova a Mostu autobusovými linkami je uspokojivá (7-10 spojů za den), nejbližší zastávka ČD je v Jirkově cca 7 km, MHD do obce nezajíždí. Životní prostředí je dobré. Vysoká Pec je výchozím místem pro turistické výlety do Krušných hor např. na Jedlovou horu, na Svahovou, na Lesnou, do Pyšné, nebo na zámek Jezeří na Mostecku.



Obrázek č. 11 – Mapa Vysoké Pece [25]

Doprava

Obec dopravně obsluhuje autobusová doprava 7-10 spojů denně. Dopravní dostupnost do Jirkova je dobrá, asi 7 km. MHD do obce nezajíždí.

Dopravní dostupnost po silnici I/13 Karlovy Vary – Chomutov – Most – Teplice – Ústí nad Labem – Děčín – Liberec.

Nejbližší železniční zastávka ČD je v Jirkově, cca 7 km.

Památky města

Obec Vysoká Pec není bohatá na památky, ale spíše na turistická místa jako jsou například zámek Jezeří, Svahová, Lesná či Jedlová hora. Mezi nejvýznamnější památky lze zařadit kapličku ve Vysoké Peci, budovu obecního úřadu, kapličku na Pyšné.



Obrázek č. 12 – Obecní úřad [28]



Obrázek č. 13 – Kaplička [28]

7.4 KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ

Klášterec nad Ohří je jedno z pěti velkých měst okresu Chomutov. Leží v Ohárecké kotlině mezi Doupovskými a Krušnými horami. Je významné svou bohatou historií, ale i současností s velkým rozvojem průmyslové zóny VERNE. Vyznačuje se původní historickou zástavbou kolem náměstí, výstavbou rodinných domů v širším okolí centra, později výstavbou velkých panelových sídlišť směrem k úpatí Krušných hor a v současné době rozvojem moderní individuální výstavby v Miřeticích.

Město je plně napojeno na všechny inženýrské sítě. V Klášterci nad Ohří je kompletní občanská vybavenost - obchodní centra, zdravotnická zařízení, služby, kulturní zařízení, školství, sportoviště.

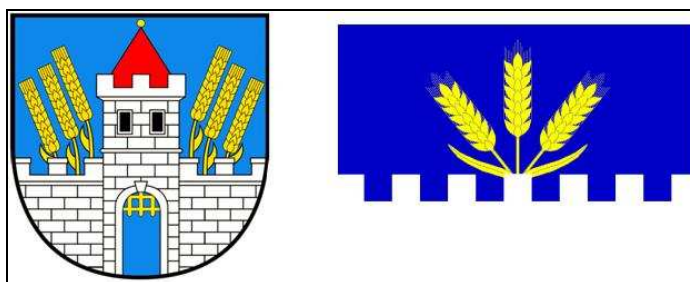
Historie města

Vznik Klášterce nad Ohří se datuje mezi lety 1150 – 1250 díky postoloprtským benediktýnů, kteří zde vybudovali probošství. Na počátku 14. století osadu získávají Šumburkové a připojují ji k Perštejnskému panství. Počátkem 15. století stoupá význam a rozvoj osady, jež nezastavily ani husitské války, které se krajem prohnaly. Po rozdělení perštejnského panství se Klášterec dále rozvíjí a v polovině 15. století je už z osady městečko. Poté panství přechází na rod Fictumů ze Saska.

Na počátku 16. století se buduje městská zeď, za ní začínají vznikat nové domy, ty jsou pak nazývány dolním městečkem. Město dostává práva vařit pivo, soudní pravomoci, užívat masné krámy.

V 19. století se stavěly a upravovaly silnice, vznikla karlovarská silnice a silnice do Vernéřova a Kadaně. S tím bylo spjato vybírání mýtného, aby se náklady za stavbu vrátily.

V roce 1909 vzniká chlapecká obecná a měšťanská škola, kterou směly později navštěvovat i dívky (1914). V poválečném období se město opět rozvíjí. [30]



Obrázek č. 14 - Znak a vlajka Klášterce nad Ohří [31]

Členění města

Rozloha města zaujímá 53,8 km². Klášterec má 13 katastrálních území. Součástí Klášterce nad Ohří jsou územně oddělené části - Útočiště, Ciboušov, Hradiště, Vernéřov, Klášterecká Jeseň, Lestkov, Rašovice, Mikulovice, Suchý Důl, Miřetice a Šumná. Žije zde kolem 15 200 obyvatel.

Samostatná obec Vysoká Pec je snadno přístupná z Jirkova přes Červený Hrádek a Drmaly nebo po silnici I/13 z Chomutova do Mostu. Dopravní dostupnost do Jirkova, Chomutova a Mostu autobusovými linkami je uspokojivá (7-10 spojů za den), nejbližší zastávka ČD je v Jirkově cca 7 km, MHD do obce nezajíždí. Životní prostředí je dobré. Vysoká Pec je výchozím místem pro turistické výlety do Krušných hor např. na Jedlovou horu, na Svahovou, na Lesnou, do Pyšné, nebo na zámek Jezeří na Mostecku.



Obrázek č. 15 – Mapa Klášterce nad Ohří [25]

Doprava

Město dopravně obsluhuje MHD Klášterec. Autobusová doprava zajíždí i do přilehlých obcí. Dopravní dostupnost do Kadaně, Chomutova, Ostrova nad Ohří je dobrá po silnici I/13.

Nejbližší železniční zastávka ČD je v Klášterci nad Ohří v Nádražní ulice, poblíž je i autobusové nádraží.

Památky města

Město má celou řadu památek. Nejvýznamnější památky jsou Zámek Klášterec nad Ohří, zámecký park, Thunská hrobka, radnice, Sala terrena, kostel Nejsvětější trojice, kostel Panny Marie Utěšitelky, sloup Nejsvětější trojice, sochy, náměstí Dr. E. Beneše.



Obrázek č. 16 – Zámek Klášterec nad Ohří [30]



Obrázek č. 17 – Sala Terrena [30]



Obrázek č. 18 – Kostel Nejsvětější trojice [30]

7.5 LENEŠICE

Obec Lenešice v okrese Louny v Ústeckém kraji se nachází 4 km severozápadně od Loun na trase Louny-Počerady-Most. Leží v nadmořské výšce 182 m.n.m. [32]

Obec Lenešice má základní občanskou vybavenost, inženýrské sítě jsou vybudovány. Obytná zóna se nachází ve středu obce Lenešice u silnice II. třídy (Dlouhá ul.) z Loun přes Dobroměřice do Břvan a Počerad. Jedná se o bývalý areál zemědělského družstva, který sloužil pro chov hospodářských zvířat, skladování, administrativu a dvůr pro mechanizaci.

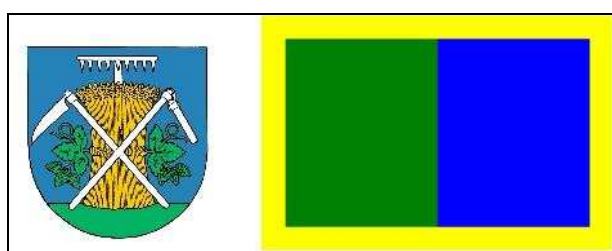
Historie města

První zmínky o Lenešicích jsou za krále Přemysla Otakara asi kolem roku 1226, kdy jsou uváděny jako majetek kláštera v Doksanech. Dle historických záznamů centrum obce tvořila vřetenovitá nebo elipsovité náves. V západní části návsi stál a stojí kostel sv. Šimona

a Judy. Jeho nynější podoba je z let 1800-1802, kdy byl přestavěn. Původní tvar návsi byl několikrát měněn.

Výstavba železnice byla dokončena v roce 1872. Nádraží však bylo postaveno teprve roku 1899. Úvahy o výstavbě železnice Chomutov - Postoloprty - Lenešice - Litoměřice - Česká Lípa nebyly však nikdy uskutečněny.

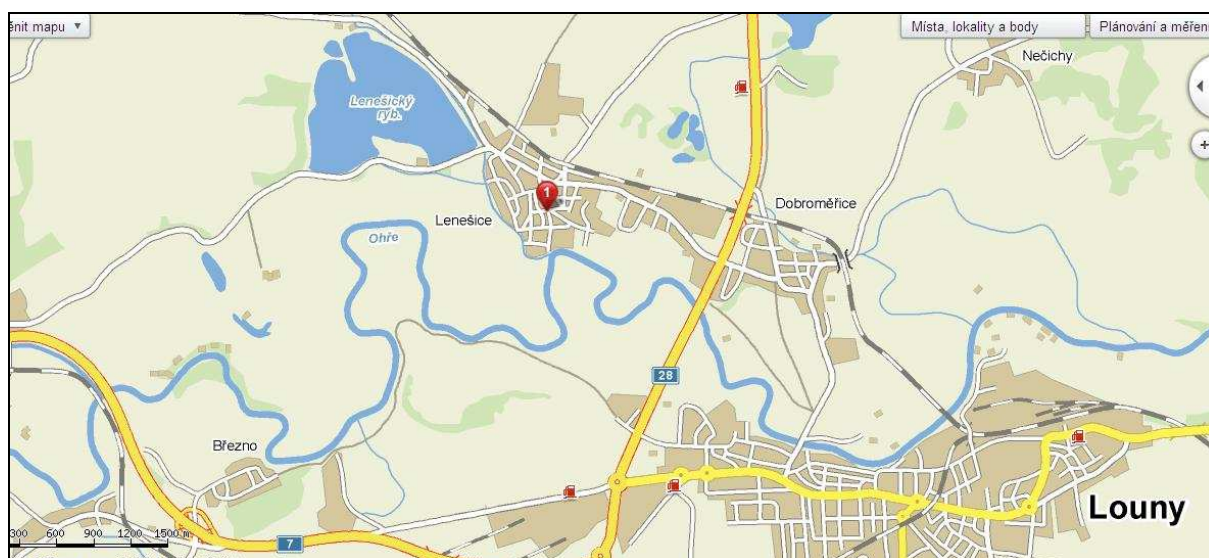
Lenešice se postupem času staly osídlením, kde vzrůstala aktivita výrobní sféry. Na přelomu století působily v Lenešicích tyto podniky: Továrna na cikorku, Rolnický akciový pivovar, Koželužna, Výrobna cementového zboží, Tiskárna na plech. [32]



Obrázek č. 19 – Znak a vlajka Lenešic [33]

Členění města

Rozloha obce zaujímá 13,71 km². Obec Lenešice je územně propojena s obcí Dobroměřice, má jedno katastrální území. Žije zde zhruba 1 400 obyvatel. [33]



Obrázek č. 20 – Mapa Lenešic [25]

Doprava

Dopravní spojení do Loun je možné autobusy MHD, meziměstskou autobusovou dopravou, po železnici nebo vlastními vozidly. Velkou výhodou je velmi dobré spojení (necelé 4 km) k rychlostní komunikaci R7 z Chomutova do Prahy.

Památky města

Uprostřed návsi se nachází původně románský jednolodní kostel sv. Šimona a Judy ze 13. století. Západní průčelí je ukončeno hranolovou věží se dvěma řadami románských okének. Na západním průčelí v tělese věže je latinský nápis o jejím postavení r. 1262, jedna z nejstarších památek tohoto druhu v Čechách. Na prostranství před kostelem u silnice stojí na masivním pilíři socha sv. Václava z roku 1849. Barokní hospodářský dvůr se zámkem je situovaný na západní stranu návsi. Vlastní zámek postavil r. 1599 Jiří Černín z Chuděnic.

Nedaleko rybníka u silnice je mohutná dvoupatrová budova **barokní sýpky**. Naproti sýpce stojí výklenková **kaple sv. Jana Nepomuckého** z 18. století. [32]

Přírodní zajímavosti

Na severozápadním okraji obce se rozkládá **Lenešický rybník** o rozloze 111 ha, významná ornitologická lokalita, hnízdiště a tahová zastávka ptactva, mokřadní biotop. Území je významné i výskytem chráněných druhů obojživelníků, plazů, savců a slanomilné vegetace.

Severně od Lenešického rybníka nedaleko železniční trati staré výchozy a těžby slínovců z druhohorního období svrchní křídy se zkamenělinami mořských organismů. U řeky Ohře naproti cukrovaru stojí pamětní strom Linda. Asi 2 km západně od obce se nachází Lenešická tůňka, lokalita chráněných druhů rostlin a živočichů. [32]



Obrázek č. 21 – Kostel sv. Šimona a Judy [33]



Obrázek č. 22 – Zámek Lenešice [33]

7.6 VTELNO

Bývalá obec Vtelno je nyní součástí města Most v okrese Most v Ústeckém kraji. Leží jihovýchodně od Mostu v nadmořské výšce 284 m.n.m.

Jedná se o klidnou městskou část ležící nedaleko od rekreačního areálu Benedikt. V současné době je v této lokalitě zaznamenáván nárůst výstavby rodinných domů, zejména kvůli blízkosti centra Mostu a klidnému prostředí.

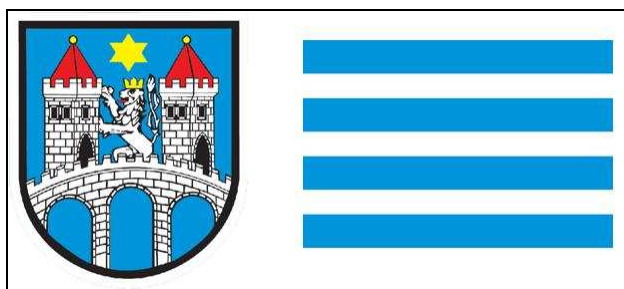
Část města je plně napojena na všechny inženýrské sítě. Ve Vtelně je kompletní občanská vybavenost - obchodní centra, zdravotnická zařízení, služby, kulturní zařízení, školství, sportoviště. [35]

Historie města

První zmínka o Vtelně je z roku 1287. Zpočátku Vtelno patřilo pražskému biskupství. Roku 1418 se stalo majetkem rodu Vršovců a náleželo k panství Nový Hrad. Roku 1629 patřila ves cisterciáckému klášteru v Oseku. Vtelno se stalo součástí hospodářství oseckého kláštera a zůstalo v něm až do feudalismu.

Kvůli vzrůstajícímu zájmu o těžbu hnědého uhlí se do vsí okolo Mostu dostávali horníci z vnitrozemí a měnila se skladba obyvatelstva. I přes nárůst těchto lidí si Vtelno ponechává svůj zemědělský charakter.

Po konci druhé světové války se po odsunu většiny německých obyvatel Vtelno značně vylidnilo. Z touto zhruba poloviční ztrátou obyvatelstva se obec nevyrovnala desítky let. Po roce 1948 se zakládají jednotná zemědělská družstva. V roce 1980 je obec přičleněna k Mostu. [35]

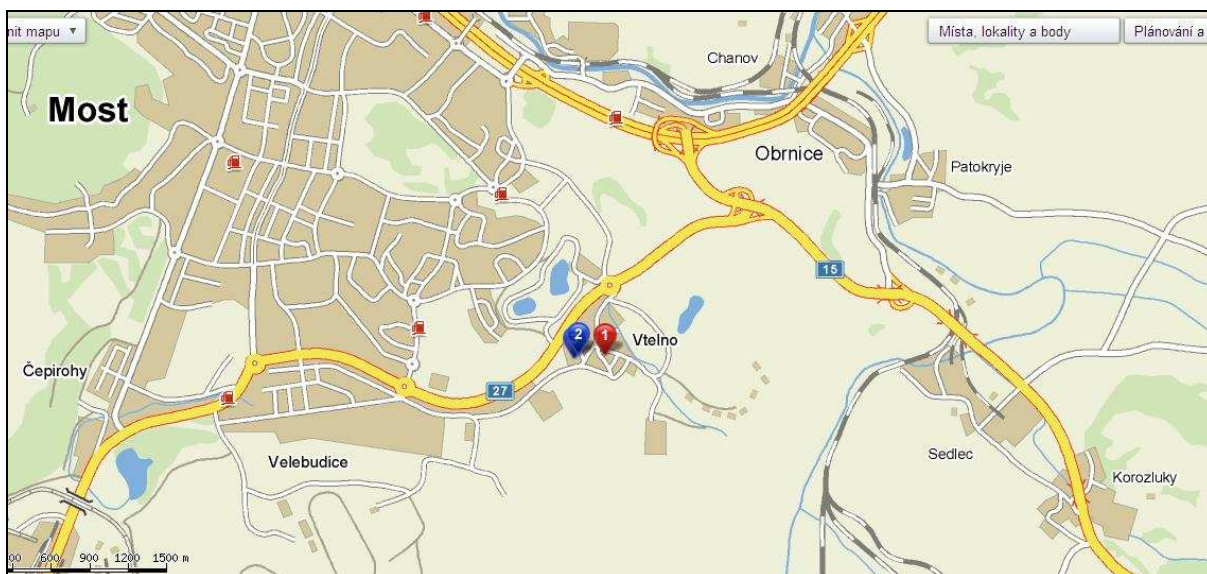


Obrázek č. 23 – Znak a vlajka Mostu [36]

Členění města

Rozloha Vtelna zaujímá 4,65 km². Most má 8 katastrálních území. Součástí jsou územně oddělené části – Most, Čepirohy, Komořany, Rudolice, Souš, Starý Most, Velebudice a Vtelno.

Vtelno je snadno přístupné z Mostu, prochází jím silnice 1. třídy č. 27, nedaleko je silnice I/13 z Chomutova přes Most, Teplice do Ústí nad Labem. Životní prostředí je dobré.



Obrázek č. 24 – Mapa Vtelna [25]

Doprava

Město dopravně obsluhuje MHD Mostu a Litvínova. Dopravní dostupnost do Jirkova, Chomutova, Bíliny, Teplic je dobrá po silnici I/13.

Nejbližší železniční zastávka ČD je v Mostě v Rudolicích.

Památky města

Vtelno kvůli své malé rozloze nemá moc památek. Je zde kostel Povýšení sv. kříže, výklenkové kaple sedmi bolestí Panny Marie, smírčí kříže.



Obrázek č. 25 – Kostel Povýšení sv. kříže [35]



Obrázek č. 26 – Výklenková kaple s výjevem Nesení kříže [35]

7.7 MOST

Statutární město Most je bývalým okresním městem v Ústeckém kraji. Původní starý Most, který byl zbourán kvůli těžbě uhlí, byl postupně nahrazen nejprve dobovou cihlovou zástavbou na třídě Budovatelů, Alše, Vančury, která je v současné době modernizována a později od 70. let pak probíhala výstavba velkých panelových sídlišť a občanské vybavenosti. Ve městě v části Pod Hněvínem a Záhražanská čtvrť se nacházejí původní prvorepublikové vily a bytové domy. Na okrajích města vznikají nová sídliště moderních rodinných domů. Průmyslové a výrobní areály jsou umístěny převážně směrem k Velebudicím, Čepirohům a Havrani.

Město je plně napojeno na všechny inženýrské sítě. V Mostu je kompletní občanská vybavenost - obchodní centra, zdravotnická zařízení, služby, kulturní zařízení, školství, sportoviště.

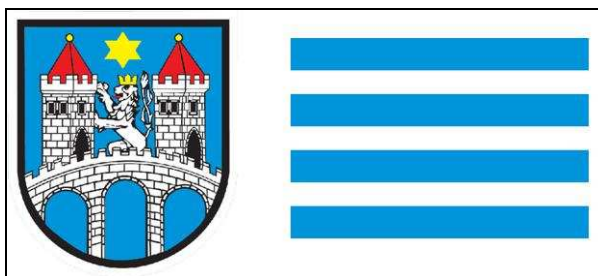
Historie města

První zmínka o Mostu pochází z roku 1040 z Kosmovy kroniky. Most je nejprve tržní osadou na křižovatce dálkových cest. Po roce 1210 se tržiště přesouvá na pravý břeh řeky

Bílina, rozvíjí se a získává na významu. Most se začíná jako město formovat kolem roku 1240, v polovině 13. století je Most královským městem. Koncem 13. století má Most podobu gotického města. Těží ze své blízkosti kupeckým cestám a zemským hranicím.

V průběhu 17. století během třicetileté války se střídají majitelé města a hradu (císařská, saská a švédská vojska). Po válce Most ztrácí svůj hospodářský význam. Počátky 19. století s sebou nesou napoleonské války. Most bourá středověké hradby, je započata těžba uhlí. Roku 1870 se prodlužuje železnice z Ústí nad Labem do Chomutova.

Po druhé světové válce probíhá výstavba nových čtvrtí. Starý Most je kvůli těžbě uhlí zlikvidován. [34]

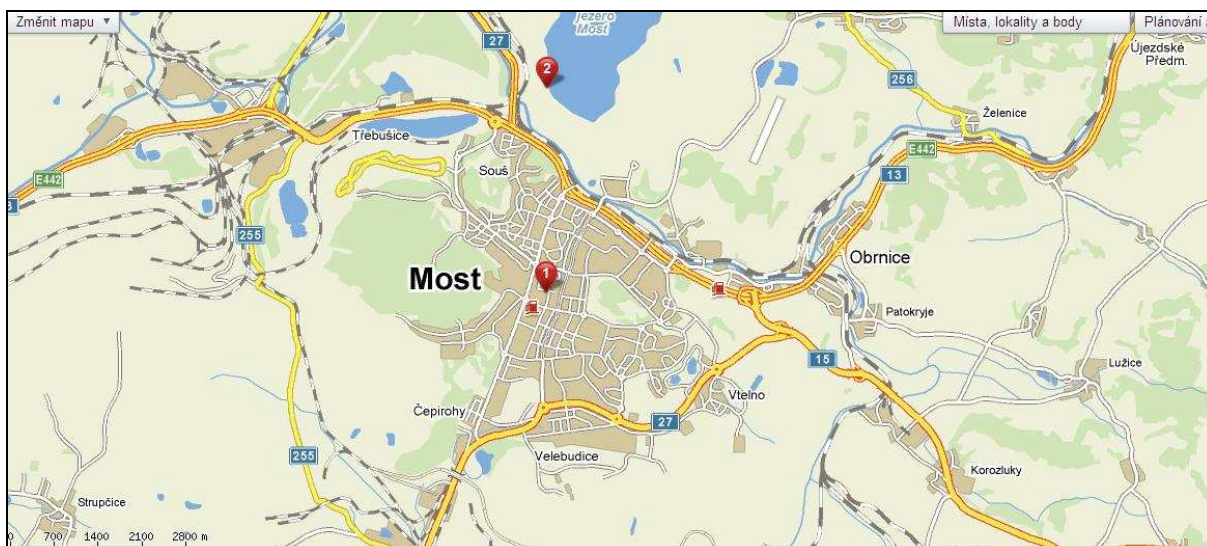


Obrázek č. 27 – Znak a vlajka Mostu [36]

Členění města

Katastrální výměra města činí 86,94 km². Most má 8 katastrálních území - Most, Čepirohy, Komořany, Rudolice, Souš, Starý Most, Velebudice a Vtelno. Statutární město leží v nadmořské výšce 233 m.n.m., se nachází 18 km východně od Jirkova v Ústeckém kraji.

Charakteristickou zástavbou jsou prvorepublikové vily Pod Hněvínem a v Záhražanské čtvrti, moderní rodinné domy v okrajových částech Mostu, panelová výstavba od 70. let a cihlová zástavba v centru Mostu, která je postupně rekonstruována.



Obrázek č. 28 – Mapa Mostu [25]

Doprava

Dopravní dostupnost do Mostu je dobrá, leží u silnice I/13 z Karlových Varů do Děčína. Nejbližší zastávka autobusu je ve městě, zastávka ČD je v městské části Rudolice.

Most obsluhuje MHD dopravní podnik Mostu a Litvínova.

Památky města

Historických památek Mostu je celá řada. Nejvýznamnějšími jsou Kostel Nanebevzetí Panny Marie, hrad Hněvín, Barokní špitál sv. Ducha, Památkový areál židovského hřbitova, kašna na náměstí, sochy, sousoší a sloupy [34]



Obrázek č. 29 – Hrad Hněvín [36]



Obrázek č. 30 – Kostel Nanebevzetí Panny Marie [36]



Obrázek č. 31 – Barokní špitál sv. Ducha [36]

8 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ

Databáze nemovitostí byla vytvořena v dubnu roku 2012 z realitní inzerce na webových portálech. Databáze se v průběhu času upravovala a doplňovala o nově inzerované domy v závislosti na jejich lepší podobnosti k domům oceňovaným.

8.1 REALITNÍ TRH VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH

Chomutov – V Chomutově byly na realitních serverech nabízeny většinou starší RD nebo domy po rekonstrukci v lokalitách v širším centru města. Domy přízemní, dvoupodlažní, řadové i samostatně stojící, s plným i částečným připojením na IS. V ojedinělých případech se objevily novostavby, ale pouze jako hrubé stavby. Ty jsem do databáze nezahrnoval, nebyly dokončené.

Nezabylice a Vysoká Pec – V obcích Nezabylice a ve Vysoké Peci je malá nabídka prodeje rodinných domů, proto je v databázi užito podobných domů v obdobných obcích kolem Chomutova a Jirkova.

Kláštorec nad Ohří – Ciboušov – Na Klášterecku je nabídka vyšší než poptávka. Rodinné domy jsou vybrány starší a v osadách Klášterce nad Ohří.

Lenešice – V obci Lenešice je v nabídce cca 15 RD, tři jsou novostavby ve stejné lokalitě, jako náš oceňovaný dům, zbytek domů starších v původním stavu nebo po rekonstrukci.

Most – Na Mostecku je nabídka vyšší než poptávka cca 40 nabízených RD, pro ocenění porovnáním jsou vybrány novostavby a jeden dům po rekonstrukci v Mostě a blízkém okolí.

Tabulka č. 1 – Databáze nemovitostí

Databáze k RD 1, RD 2 a RD 3			
1.	Chomutov, ul. Kozinova 2 750 000 Kč 3+kk ZP = 90 m ² UP = 150 m ² Pozemek = 290 m ² Datum vl.: 17.7.2012 ID: 032-N02637	Dvoupodlažní zděný, podsklepený RD se stavebně neupraveným podkrovím. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a deskovými radiátory. IS (kanalizace, voda, plyn, elektro). Dům je po částečné rekonstrukci (koupelna, WC, kuchyně, zateplení obvod. pláště, plastová okna).	
2.	Chomutov, ul. Maxima Gorkého 6 950 000 Kč 2x 2+kk ZP = 150 m ² UP = 240 m ² Pozemek = 1176 m ² Datum vl.: 14.5.2012 ID: 410102	Dvoupodlažní dvougenerační zděný RD, podsklepený, se stavebně neupraveným podkrovím a garáží a 4 parkovacími stáními. Dům je po částečné rekonstrukci (IS, rozvody, plastová okna, omítky podlahy, zařizovací předměty). IS (voda, elektro, plynovod, kanalizace).	
3.	Chomutov, ul. Schubertova	Přízemní zděný RD, nepodsklepený, se stavebně upraveným podkrovím v žádané	

	5 950 000 Kč 2+kk a 3+kk ZP = 98 m² UP = 162 m² Pozemek = 302 m² Datum vl.: 29.6.2011 ID: 410101	lokalitě. Dům je po celkové rekonstrukci z roku 2010, luxusní nadstandardní vybavení a provedení. Nová plastová okna, rozvody elektro, voda, topení, vybavení koupelen a kuchyní, nová fasáda, úprava zahrady. Dům má 2 byty se samostatnými vstupy. IS (voda, elektro, plynovod, kanalizace).	
4.	Chomutov, ul. Krátká 5 300 000 Kč 2+1 a 2+1 ZP = 186 m² UP = 240 m² Pozemek = 1096 m² Datum vl.: 12.7.2011 ID: 411048	Dvoupodlažní zděný RD, plně podsklepený s garáží na 2 auta, se stavebně neupraveným podkrovím. V domě jsou 2 bytové jednotky. Dům je v dobrém stavu. IS (voda, elektro, plynovod, kanalizace). K dispozici pro oba byty v 1.PP je společná sauna, prádelna, sušárna, kotelna.	
5.	Chomutov, ul. Pod Strážištěm 9 600 000 Kč 6+1 ZP = 177 m² UP = 290 m² Pozemek = 3541 m² Datum vl.: 21.3.2012 ID: 238869	Dvoupodlažní samostatně stojící nepodsklepený RD. Garáž pro 2 auta, zahradní domek, krytý bazén, vlastní golfové hřiště, zavlažovací systém. Nadstandardní provedení interiéru, podlah, zařizovací předměty, kuchyně, koupelna. IS (voda, elektro, kanalizace, plynovod).	
6.	Chomutov, ul. Šípková 3 975 000 Kč 4+1 ZP = 83 m² UP = 140 m² Pozemek = 431 m² Datum vl.: 14.7.2012 ID: 282550876	Prizemní zděný nepodsklepený RD se stavebně upraveným podkrovím a vestavěnou garáží a 2 park. stáními. Dům je napojen na všechny IS, je starý cca 6 let, standardně vybaven.	
7.	Březeneč, ul. Panorama 2 350 000 Kč 5+kk ZP = 114 m² UP = 130 m² Pozemek = 770 m² Datum vl.: 17.1.2012 ID: 225566	Levá část nepodsklep. dvoupodlažního dvojdomu. Nepodsklepený RD 5+kk s užitnou plochou 130 m². K domu náleží garážové stání a pozemek o výměře 441 m². Prozatím nezkolaudováno - rozestavěno, prodává se v této podobě, interiéry si dokončí sám vlastník dle svého vkusu. Dům je zateplen, plastová okna, venkovní rolety, plechová střecha sedlová. IS (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod).	

8.	Jirkov, ul. Vilová 4 990 000 Kč 7+kk ZP = 128 m ² UP = 200 m ² Pozemek = 1342 m ² Datum vl.: 24.4.2012 ID: A512-SH601	Novostavba zděného, nepodsklepeného, přízemního RD se stavebně upraveným podkrovím. Dům je situován v klidné vilové části. Napojení na IS (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod).	
Databáze k RD 4, RD 5			
9.	Březno 2 590 000 Kč 4+1 ZP = 155 m ² UP = 130 m ² Pozemek = 361 m ² Datum vl.: 3.2.2012 ID: 362	Přízemní podsklepený RD s vestavěnou garáží. Dům prošel v letech 2003 až 2008 kompletní rekonstrukcí (střešní plášť, nová okna, omítky, zateplení, rozvody vody, topení, elektra). Vytápění je řešeno plynovým kotlem nebo kotlem na TP. Dům je připojen na elektro, vodovod, kanalizaci, plynovod.	
10.	Strupčice-Sušany 3 590 000 Kč 3+kk ZP = 160 m ² UP = 160 m ² Pozemek = 2532 m ² Datum vl.: 6.4.2012 ID: 003005	Přízemní podsklepený RD se stavebně upraveným podkrovím. Po celkové rekonstrukci (střecha, plastová okna, zateplení). Venkovní bazén, kamerový systém, alarm, osvětlení na fotobuňku. IS (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod).	
11.	Vysoká Pec 3 600 000 Kč 8+1 ZP = 192 m ² UP = 310 m ² Pozemek = 1197 m ² Datum vl.: 3.5.2012 ID: 032-N02468	Přízemní podsklepený RD se stavebně neupraveným podkrovím. Dům je kolaudovaný v roce 1993, je v dobrém stavu, proběhla pouze výměna oken za plastová. Připojení na IS (elektro, vodovod, kanalizace). Vytápění elektr. kotlem.	
12.	Nezabylice 1 990 000 Kč 3+1 a 3+1 ZP = 212 m ² UP = 330 m ² Pozemek = 799 m ²	Přízemní částečně podsklepený dům s částečně staveb. upraveným podkrovím. Dům je starší, nezateplený, původní okna, původní rozvody. Zastaralé vybavení, nutnost částečných stavebních úprav. Připojení domu na IS (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod).	

	Datum vl.: 13.10.2010 ID: 10-015673		
13.	Otvice, ul. Kozí 2 450 000 Kč 5+1 ZP = 107 m ² UP = 170 m ² Pozemek = 510 m ² Datum vl.: 13.2.2012 ID: 191-N00013	Samostatně stojící přízemní, nepodsklep. RD se stavebně upraveným podkrovím. Dům je po rekonstrukci, leží mimo frekventovanou komunikaci. Vytápění je plynovým kotlem a kachlovými kamny v 1.NP. Vybavení domu je částečně zmodernizované. Připojení na IS (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod).	
Databáze k RD 6, RD 7			
14.	Klášteřec nad Ohří - Hradiště 1 725 000 Kč 4+1 a 4+1 ZP = 230 m ² UP = 395 m ² Pozemek = 3130 m ² Datum vl.: 7.2.2012 ID: 3057529436	Dvoupodlažní částečně podsklepený RD bez stavebně upraveného podkroví. Vyšší stáří budovy, zanedbaná údržba, zastaralé vybavení kuchyně a koupelen. Nutná částečná rekonstrukce. Napojení na IS (vodovod, elektro). Odkanalizování do žumpy, plynovod chybí.	
15.	Klášteřec nad Ohří – Mířetice u Kl. nad Ohří 1 990 000 Kč 5+1 ZP = 120 m ² UP = 150 m ² Pozemek = 500 m ² Datum vl.: 31.1.2012 ID: 7401/12	Přízemní podsklepený RD s garáží a stavebně upraveným podkrovím. Zmodernizovaná kuch. linka, zbytek vybavení domu v původním stavu. Napojení na IS (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod).	
16.	Klášteřec nad Ohří – Útočiště 3 300 000 Kč 5+1 ZP = 142 m ² UP = 360 m ² Pozemek = 601 m ² Datum vl.: 30.8.2011 ID: 2977927772	Dvoupodlažní, podsklepený zděný RD s vestavěnou garáží. Dům má dvě podlaží a mezipatro. Bez rekonstrukce, dobře udržovaný, původní okna, nezateplený obvodový plášť. Vytápění plynovým kotlem a deskovými radiátory. Napojení na IS (elektro, vodovod, kan., plynovod).	

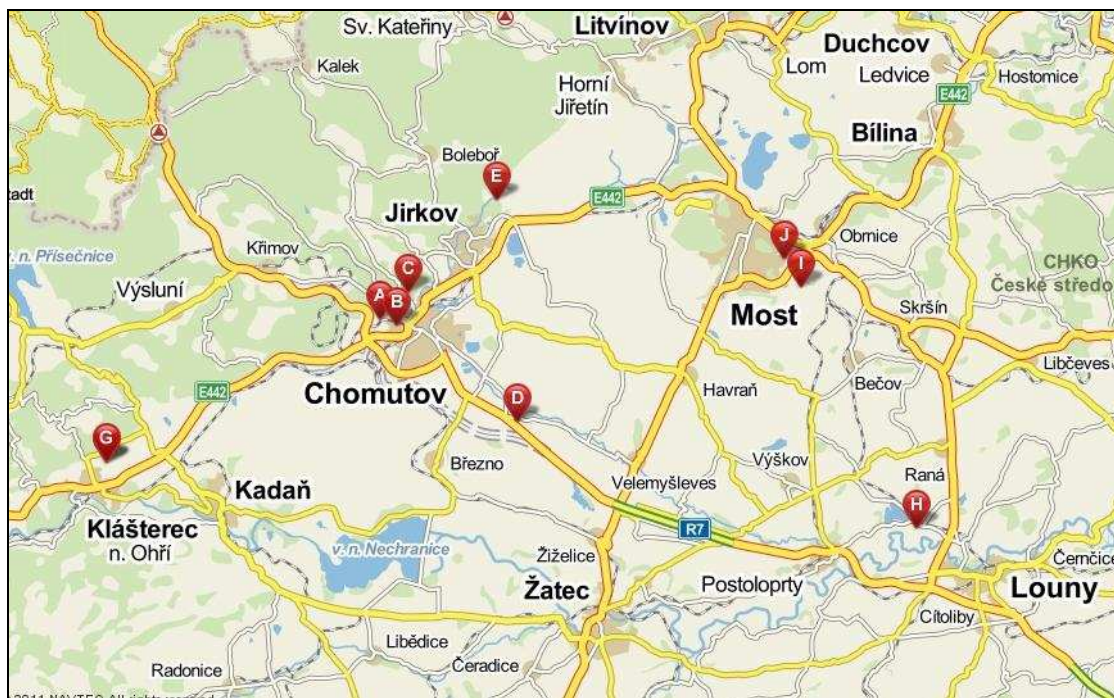
17.	Kláštorec nad Ohří, ul. Havlíčkova 1 770 000 Kč 2+1 a 2+1 ZP = 80 m² UP = 128 m² Pozemek = 474 m² Datum vl.: 27.11.2011 ID: 216198	Dvoupodlažní, dvougener., podsklepený zděný RD s garáží. Vybavení kuchyně i koupelny je původní, vybavení koupelny v 2NP chybí. Napojení domu na IS (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod).	
Databáze k RD 8			
18.	Lenešice 1 955 000 Kč 3+1 ZP = 100 m² UP = 80 m² Pozemek = 300 m² Datum vl.: 3.5.2012 ID: N41051	Přízemní samostatně stojící RD, nepodsklepený, zkolaudován v roce 2010. Plně vybavený zděný dům se zateplením obvod. pláště. 2-3 parkovací stání na pozemku. IS (voda, elektro, kanalizace, plynovod).	
19.	Lenešice 2 500 000 Kč 3+1 ZP = 76 m² UP = 61 m² Pozemek = 325 m² Datum vl.: 3.1.2012 ID: 254333	Přízemní samostatně stojící RD, nepodsklepený, zkolaudován v roce 2010. Plně vybavený zděný dům se zateplením obvod. pláště. 2-3 parkovací stání na pozemku. IS (voda, elektro, kanalizace, plynovod).	
20.	Jimlín-Zeměchy 1 280 000 Kč 3+1 ZP = 180 m² UP = 200 m² Pozemek = 253 m² Datum vl.: 11.9.2011 ID: 145622	Přízemní částečně podsklepený rodinný dům se stavebně upraveným podkrovím (1 místnost). Dům je zděný ze smíšeného zdiva, má garáž, malé vedlejší stavby. Dům je napojen na elektro, kanalizaci, vodovod.	

Databáze k RD 9, RD 10			
21.	Most – ul. Jižní 4 950 000 Kč 5+1 ZP = 121 m² UP = 194 m² Pozemek = 1387 m² Datum vl.: .15.12.2011 ID: 2962412124	Dvoupodlažní zděný nepodsklepený RD, s vestavěnou garáží. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a krbem. Každé patro má samostatný vchod, koupelnu a WC. Lze dům využít i jako dvougenerační. IS (voda, elektro, kanalizace, plynovod). Dům je kolaudován v roce 2006.	
22.	Most – Vtelno 2 890 000 Kč 3+1 ZP = 85 m² UP = 142 m² Pozemek = 710 m² Datum vl.: 2.5.2012 ID: 248162	Novostavba nízkoenerget. přízemního samostatně stojícího RD, je nepodsklepený se stavebně upraveným podkrovím. Svislé kce na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací. IS (voda, elektro, kanalizace).	
23.	Most – ul. Moskevská 2 390 000 Kč 5+1 ZP = 101 m² UP = 145 m² Pozemek = 700 m² Datum vl.: 22.3.2012 ID: 145096	Výstavba dvoupodlažního zděného RD, nepodsklepeného, s přistavěnou garáží. Standardní vybavení. Napojení na IS (voda, elektro, kanalizace, plynovod). Sekční vrata.	
24.	Mariánské Radčice 3 590 000 Kč 4+1 ZP = 90 m² UP = 160 m² Pozemek = 1039 m² Datum vl.: 3.5.2012 ID: 162929	Přízemní novostavba RD, se stavebně upraveným podkrovím, nepodsklepený s přistavěnou garáží. Vytápění el. kotlem a krbem. Ohřev TUV el. bojlerem a solárními panely. IS (voda, elektro, vlastní ČOV).	

25.	Most-Vtelno 2 940 000 Kč 3+1 ZP = 85 m² UP = 136 m² Pozemek = 400 m² Datum vl.: 20.4.2012 ID: M51	Dvoupodlažní novostavba nízkoenerget. samostatně stojícího RD, je nepodsklep. Svislé kce na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací. IS (voda, elektro, kanalizace).	
26.	Most – Hořanská cesta 5 400 000 Kč 4+1 ZP = 157 m² UP = 250 m² Pozemek = 1264 m² Datum vl.: .10.1.2012 ID: 145152	Dvoupodlažní zděný RD se stavebně upraveným půdním prostorem, s vestavěnou garáží. Vytápění je řešeno el. kotlem a krbem. IS (voda, elektro, kanalizace). Dům je v klidné vyhledávané lokalitě.	

9 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

Oceňované nemovitosti jsou rozmístěny ve třech okresech Ústeckého kraje. Je to Chomutov, Louny a Most. V okrese Chomutov jsou RD 1, RD 2, RD 3, RD 4, RD 5, RD 6, RD 7. V okrese Louny je RD 8. V okrese Most jsou RD 9 a RD 10.



Obrázek č. 32 – Rozmístění oceňovaných RD [25]

9.1 RODINNÝ DŮM Č. 1 (CHOMUTOV)

Rodinný dům se nachází na západním okraji města Chomutov v Sadové ulici v lokalitě Černý Vrch. Jedná se o přízemní samostatně stojící, nepodsklepený dům se stavebně upraveným podkrovím. Součástí domu je i přistavěná garáž. Dům leží v KÚ Chomutov II na pozemku parc. č. 3207/114, ostatní pozemky parc. č. 3207/64, 3207/78 jsou zahradou a zpevněnou komunikací. Obestavěný prostor je 557,17 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen na betonových základových pasech s izolací, zdivo je z keramických tvárnic Porotherm tl. 300 mm a tepelné izolace EPS o tl. 150 mm. Stropní konstrukce je skládaná z keramicko-betonových nosníků POT a vložek MIAKO. Střecha je sedlová s krytinou z keramické pálené tašky, krov je dřevěný vaznicový. Vnitřní úprava povrchů je štuková hladká omítka, keramické obklady. Vnější úprava povrchů je strukturovaná omítka se světle hnědým nátěrem.

Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, dřevěné dýhované dveře s obložkovými zárubněmi. Schodiště dřevěné s podstupnicemi. Podlahy obytných místností jsou laminátové plovoucí, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby. Dům má zabezpečovací zařízení a kameru u vrat.

Stavba je napojena na veškeré veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod, telefon). Vytápění je řešeno plynovým kotlem, podlahovým vytápěním. Příprava teplé užitkové vody je nepřímotopným zásobníkem.

Dům je ve velmi dobrém stavu, byl kolaudován v roce 2007. Je pravidelně udržován. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy (betonová dlažba). Součástí domu je garáž.

9.2 RODINNÝ DŮM Č. 2 (CHOMUTOV)

Nízkoenergetický rodinný dům se nachází na západním okraji města Chomutov na konci Alešovy ulice navazující na Černý Vrch. Jedná se o přízemní samostatně stojící, nepodsklepený dům se stavebně upraveným podkrovím. Vedle domu stojí zděná dvojgaráž. Dům leží v KÚ Chomutov II na pozemku parc. č. 3160/158, dvojgaráž na parc. č. 3160/178 a pozemek parc.č. 3160/137 je zahradou. Obestavěný prostor je 599,89 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen na betonových základových pasech s hydroizolací a tepelnou izolací. Dům je postaven systémem THERMO-PROTECT OPTIMUM. Stěny o tl. 283 mm (nosnými prvky jsou dřevěný práh a sloupky – z vnitřní strany je SDK, parozábrana, dřevotříska, 140 mm izolace z minerální vlny mezi sloupky, dřevotříska, 100 mm pěnového polystyrenu a strukturovaná omítka). Stropní konstrukce je skládána z dřevěných panelů THERMO-PROTECT OPTIMUM. Střecha je sedlová s krytinou z betonové tašky BRAMAC, krov je dřevěný vaznicový. Vnitřní úprava povrchů je SDK zatmelen a natřen, keramické obklady. Vnější úprava povrchů je strukturovaná omítka s nátěrem.

Dům má plastová okna s izolačním trojsklem, dřevěné náplňové dveře s obložkovými zárubněmi. Schodiště dřevěné s podstupnicemi. Podlahy obytných místností jsou laminátové plovoucí, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby. V obývacím pokoji je umístěn krb.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, telefon). Vytápění je řešeno elektrickým kotlem, podlahovým vytápěním. Příprava teplé užitkové vody je elektrickým bojlerem.

Dům je ve velmi dobrém stavu, je novostavbou. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy (betonová dlažba), oplocení z KB bloků a pletiva potaženého plastem. Součástí domu je dvojgaráž. Je zděná z tvárnic YTONG, má sedlovou střechu s betonovou krytinou, PZ klempířské prvky, betonovou podlahu, sekční vrata, plastové dveře a okna, vnitřní vápennou omítku, venkovní hladkou probarvenou omítku.

9.3 RODINNÝ DŮM Č. 3 (CHOMUTOV)

Pasivní rodinný dům se nachází na severním okraji města Chomutov v ulici Pod Strání. Jedná se o dvoupodlažní samostatně stojící, nepodsklepený dům se samostatně stojící garáží. Dům leží v KÚ Chomutov II na pozemku parc. č. 5380/31, garáž na parc. č. 5380/1 a pozemky parc.č. 5380/5 a 5380/26 je zahradou a zpevněnou komunikací. Obestavěný prostor je 1068,21 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen nad terénem, tudíž se neizoluje proti zemní vlhkosti a proti radonovému riziku. Základy domu jsou řešeny betonovými patkami a na nich jsou bednicí dílce. Garáž je založena na terénu na betonových pasech s hydroizolací. Na severní straně domu je opěrná stěna z gabionových košů. Obvodové zdivo je tvořeno nosnými dřevěnými sloupy, z vnější strany jsou dřevovláknité desky, na nich pak omítka. Mezeru v šířce sloupů 300 mm vyplňuje foukaná tepelná izolace CLIMATIZER PLUS. Pak následuje vodorovné latění s tepelnou izolací a instalacemi, pak jsou 3 vrstvy OSB desek. Zdi garáže jsou z keramických tvárnic POROTHERM o tl. 300 mm. Stropní konstrukce je tvořena dřevěnými trámy, kotvenými do obvodového věnce, trámy jsou zakryty SDK podhledem. Střecha je pultová, tvořená dřevěnými ztuženými stěnami a obvodovým věncem a středním průvlakem, na něm je rastr I-profilů. Na jejich šíři cca 300 mm je foukaná celulóza CLIMATIZER PLUS, zespodu 3 vrstvy OSB desek. Z vrchu difuzně propustná vrstva desek. Na nich krokve, které tvoří provětrávanou mezeru 230 mm, latění, OSB desky, zelená střecha. Vnitřní úprava povrchů je akumulární tlustostěnná hliněná omítka o tl. 50 mm, keramické obklady. V garáži běžná omítka. Vnější úprava povrchů je difuzně propustný omítkový systém v 1.NP, ve 2.NP je na latění kotven dřevovláknitý obklad (provětrávaná fasáda).

Dům má dřevěná okna s izolačním trojsklem, vstupní dveře dřevěné, vnitřní dřevěné dveře s obložkovými zárubněmi, posuvné dveře se skrytým pouzdem. Schodiště dřevěné s podstupnicemi. Podlahy obytných místností jsou dřevěné parkety, v kuchyni marmoleum, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby. V obývacím pokoji je umístěn krb.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod). Vytápění je řešeno lokálně krbem, rekuperací tepla. Příprava teplé užitkové vody je integrovaným zásobníkem tepla, v létě solárními panely umístěnými na střeše.

Dům je ve velmi dobrém stavu, je novostavbou. Venkovní úpravy jsou opěrná zeď (gabiony), zpevněné plochy (betonová dlažba), oplocení z gabionů.

Nadstandartní prvky jsou vzduchotechnika s rekuperací, krb, solární panely, sekční vrata garáže, gabiony, automatické řízení vytápění a VZT.

9.4 RODINNÝ DŮM Č. 4 (NEZABYLICE)

Rodinný dům se v nově vznikajícím areálu rodinných domů v jižní okrajové části Nezabylic. Jedná se o dvoupodlažní samostatně stojící, nepodsklepený dům. Vedle domu stojí zděná dvojgaráž. Dům leží v KÚ Nezabylice na pozemku parc. č. 137/198. Obestavěný prostor je 443,33 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen na základových pasech ze ztraceného bednění zalitých betonem a s hydroizolací. Svislé nosné zdivo bude z vápenopískových tvárnic VAPIS QUADRO o tl. 175 mm s kontaktním zateplovacím systémem o tl. 140 mm. Stropní konstrukce je skládaná z předpjatých železobetonových panelů SPIROLL o tl. 200 mm. Střešní konstrukce je sedlová s krytinou z betonové tašky BRAMAC, krov je dřevěný vaznicový. Vnitřní úprava povrchů jsou dvouvrstvé vápenné omítky, keramické obklady. Vnější úprava povrchů je strukturovaná omítka s nátěrem.

Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, vstupní dveře plastové, vnitřní dveře jsou výplňové s ocelovými zárubněmi. Schodiště je prefabrikované železobetonové s dřevěným obkladem. Podlahy obytných místností textilní (koberce), podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod). Vytápění je plynovým kotlem a deskovými radiátory. Příprava teplé užitkové vody je plynovým kotlem.

Dům je ve velmi dobrém stavu, je novostavbou. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy (betonová dlažba), oplocení z pletiva potažené plastem.

9.5 RODINNÝ DŮM Č. 5 (VYSOKÁ PEC)

Rodinný dům se nachází na západním okraji obce Vysoká Pec v ulici U Sadu. Jedná se o přízemní samostatně stojící nepodsklepený dům typu Bungalov. Součástí domu je garáž a přístřešek pro osobní auto. Dům leží v KÚ Vysoká Pec na pozemku parc. č. 968/32, a pozemek parc.č. 968/17 je zahradou. Obestavěný prostor je 831,99 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen na betonových základových pasech s hydroizolací. Svislé obvodové zdivo je z keramických tvárnic Porotherm o tl. 450 mm, vnitřní nosné zdivo z Porothermu o tl. 250 a 300 mm. Příčky z pórobetonových příčkovek tl. 100 a 150 mm. Stropní konstrukce je dřevěná trámová (mezistrop – pracovna), zavěšené SDK podhledy. Střecha je valbová členitá s krytinou z plastového šindele, krov je z dřevěných vazníků. Vnitřní úprava povrchů štukové nadstandardní obklady. Vnější úprava povrchů je strukturovaná omítka s nátěrem, kamenný obklad.

Dům má dřevěná EURO okna s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné z masivu s obložkovými zárubněmi. Schodiště dřevěné s podstupnicemi. Podlahy obytných místností jsou

laminátové plovoucí, dřevěné plovoucí, z kamene (čedičová dlažba), keramické, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby. V obývacím pokoji je umístěn krb.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod). Vytápění je řešeno plynovým kotlem, deskovými radiátory, podlahovým vytápěním. Příprava teplé užitkové vody je plynovým kotlem.

Dům je ve velmi dobrém stavu, je novostavbou. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy (dlažba z žulových kostek), oplocení zděná podezdívka a sloupky, výplň z ocelových polí.

9.6 RODINNÝ DŮM Č. 6 (KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ)

Rodinný dům se nachází ve středu osady Ciboušov, která je částí města Klášterec nad Ohří. Jedná se o starý dvoupodlažní samostatně stojící, částečně podsklepený dům, bez stavebně upraveného podkrovní. V domě jsou dva byty. Na jihozápadní straně od domu je stodola, využívaná k uskladnění steliva, krmiva a ustájení koní. Původně samostatně stojící, nyní zastavěna stavbami, které nejsou v KM. Součástí domu jsou garáže. Dům a stodola leží v KÚ Měřetice u Klášterce nad Ohří na pozemku parc. č. 1752 a pozemky parc.č. 1751, 1752, 1748/2 a 1748/74 jsou zahradou a zpevněnou plochou. Obestavěný prostor je 2043,09 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen na kamenných základových pasech bez hydroizolace. Svislé obvodové zdivo je v 1.NP smíšené zdivo o tl. 700 mm, v 2.NP cihelné o tl. 450 mm. Stropní konstrukce je nad 1.PP klenbový cihelný strop, nad 1.NP a 2.NP dřevěný trámový strop s podhledy, nad garážemi montovaný strop z betonových panelů. Střecha na hlavní stavbě je sedlová s pozinkovanou plechovou krytinou, nad stodolou sedlová s eternitovým šindelem, krovy obou staveb jsou původní dřevěné vaznicové. Vnitřní úprava povrchů hladké štukové omítky. Vnější úprava povrchů je tenkovrstvá omítka s nátěrem.

Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné hladké dýhované s obložkovými zárubněmi. Schodiště kamenné. Podlahy obytných místností jsou prkenné, textilní, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby, betonová mazanina.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod). Vytápění je řešeno dvěma plynovými kotli, pro každý byt zvlášť, deskovými radiátory. Příprava teplé užitkové vody je plynovým kotlem.

Dům je cca 105 let starý, je v průměrném stavu, probíhá zde pravidelná údržba. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy, oplocení ocelové sloupky a dřevěný laťový plot.

9.7 RODINNÝ DŮM Č. 7 (KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ)

Rodinný dům se nachází ve středu osady Ciboušov, která je částí města Klášterec nad Ohří. Jedná se o dvoupodlažní řadový koncový, nepodsklepený dům. Součástí domu je garáž. Dům leží v KÚ Miřetice u Klášterce nad Ohří na pozemku parc. č. 1753, a pozemky parc.č. 1754, 1755/2, 1756/1 a 1758 jsou zahradou a zastavěnou plochou. Obestavěný prostor je 857,49 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen na kamenných základových pasech s dodatečnou svislou hydroizolací. Svislé obvodové zdivo je v 1.NP smíšené zdivo o tl. 700 mm, v 2.NP cihelné o tl. 450 mm zateplené kontaktním zateplovacím systémem. Stropní konstrukce je nad 1.PP klenbový cihelný strop, nad 1.NP a 2.NP dřevěný trámový strop s podhledy. Střecha je sedlová s krytinou z asfaltových šindelů, krovy jsou původní dřevěné vaznicové. Vnitřní úprava povrchů hladké štukové omítky. Vnější úprava povrchů je tenkovrstvá omítka s nátěrem.

Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné náplňové s ocelovými zárubněmi, vstupní dveře plastové. Schodiště původně dřevěné ze zádveří na jihozápadní straně. Toto zádveří bylo zbouráno, v současné době se staví nové zádveří. Přístup do 2.NP je po provizorním venkovním ocelovém schodišti. Podlahy obytných místností jsou laminátové plovoucí, textilní keramické dlažby, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby. V kuchyni jsou křbová kamna na TP.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod). Vytápění je řešeno plynovým kotlem, deskovými radiátory. Příprava teplé užitkové vody je elektrickým bojlerem a plynovým kotlem.

Dům je starší, cca 80 let, je v průměrném stavu, udržovaný. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy, oplocení.

9.8 RODINNÝ DŮM Č. 8 (LENEŠICE)

Rodinný dům se nachází ve středu Lenešic v ulici Dlouhá. Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům typu BUNGALOV 14. Dům leží v KÚ Lenešice na pozemku parc. č. st. 858, a pozemek parc.č. 120/10 je zahradou a zastavěnou plochou. Obestavěný prostor je 214,46 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen betonových pasech s hydroizolací. Svislé obvodové zdivo je z tvárnice YTONG o tl. 400 mm se zateplením 70 mm. Stropní konstrukce není, jsou zde zavěšené šikmé a vodorovné SDK podhledy. Střecha je sedlová s keramickou krytinou, krov je sedlový, dřevěný, vaznicový. Vnitřní úprava povrchů hladké štukové omítky, nadstandardní keramické obklady. Vnější úprava povrchů kontaktní zateplovací systém se strukturovanou omítkou a nátěrem.

Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné z masivu s obložkovými zárubněmi, vstupní dveře plastové. Podlahy obytných místností jsou laminátové plovoucí, keramické dlažby, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby. V jídelně je krb na TP.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod). Vytápění je řešeno plynovým kotlem, deskovými radiátory, podlahovým vytápěním. Příprava teplé užitkové vody je elektrickým bojlerem a plynovým kotlem.

Dům je novostavba, je v dobrém stavu. U domu je zastřešené stání pro osobní automobil. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy, oplocení.

9.9 RODINNÝ DŮM Č. 9 (VTELNO)

Rodinný dům se nachází v jihovýchodní části Vtelna v lokalitě „Na Gruntě“. Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům se stavebně upraveným podkrovím. Součástí domu je vestavěná garáž pro jedno osobní auto. Dům leží v KÚ Vtelno na pozemku parc. č. st. 839/89. Obestavěný prostor je 570,57 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen betonových pasech s hydroizolací. Svislé obvodové zdivo je z masivních betonových skořepin o tl. 200 mm se zateplením 140 mm polystyrenu. Stropní konstrukce je z montovaných stropních betonových panelů, nad podkrovím jsou zavěšené SDK podhledy. Střecha je sedlová s betonovou krytinou, krov je sedlový, dřevěný, vaznicový. Vnitřní úprava povrchů hladké štukové omítky, vápenné omítky, keramické obklady. Vnější úprava povrchů kontaktní zateplovací systém se strukturovanou omítkou a nátěrem, keramický obklad soklu.

Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné náplňové s obložkovými zárubněmi, vstupní dveře plastové. Podlahy obytných místností jsou PVC, keramické dlažby, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace). Vytápění je řešeno elektrickým kotlem, elektrickými přímotopnými konvektory. Příprava teplé užitkové vody je elektrickým bojlerem.

Dům je novostavba, je v dobrém stavu. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy, oplocení.

9.10 RODINNÝ DŮM Č. 10 (MOST)

Rodinný dům se nachází na východním okraji města most v lokalitě Benedikt II. Jedná se o přízemní samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený se stavebně upraveným podkrovím. Součástí domu je garáž. Dům leží v KÚ Most II na pozemku parc. č. 4979/124, a pozemek parc.č. 4979/63 je zahradou a zpevněnou plochou. Obestavěný prostor je 431,12 m³. (viz příloha č. 1)

Dům je založen na betonových základových pasech s hydroizolací. Svislé obvodové zdivo je ze systému ECOBETON CANABA , což jsou železobetonové dílce o tl. 100 mm a tepelná izolace o tl. 170 mm. Stropní konstrukce je systémem ECOBETON CANABA o tl. 150 mm. Střecha je sedlová s polovalbami s krytinou z betonových tašek, krovy jsou dřevěné vaznicové. Vnitřní úprava povrchů hladké štukové omítky, vápenné omítky. Vnější úprava povrchů je vápenná omítka s nátěrem.

Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné náplňové s obložkovými zárubněmi, vstupní dveře plastové. Schodiště železobetonové montované s dřevěným obkladem. Podlahy obytných místností jsou laminátové plovoucí, keramické dlažby, podlahy ostatních místností jsou keramické dlažby. V obývacím pokoji je krb na TP.

Stavba je napojena na veřejné sítě (vodovod, elektřina, kanalizace, plynovod). Vytápění je řešeno plynovým kotlem, deskovými radiátory. Příprava teplé užitkové vody je plynovým kotlem.

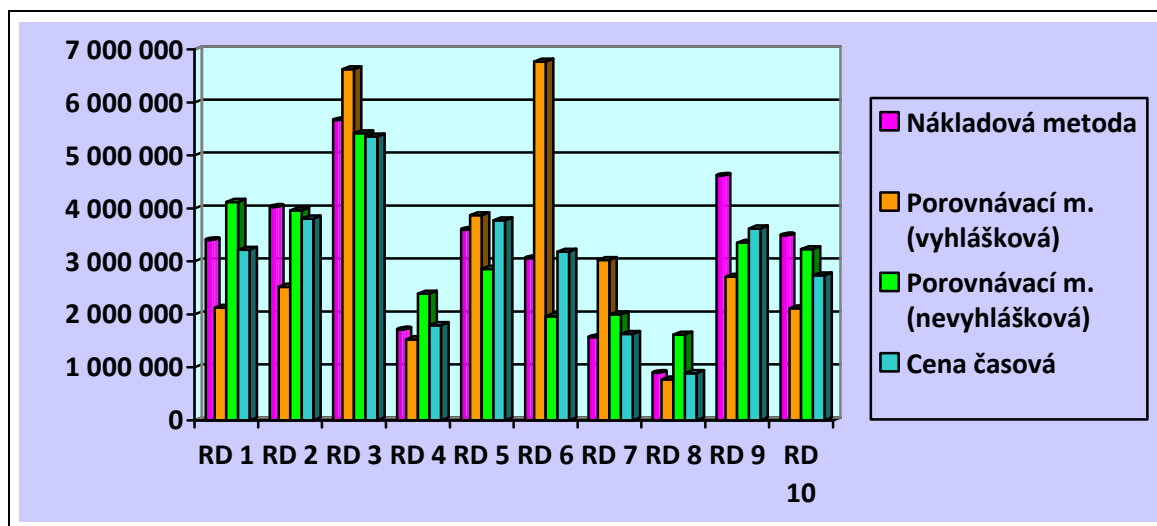
Dům je novostavba, je v dobrém stavu. Venkovní úpravy jsou především zpevněné plochy, oplocení.

9.11 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN

9.11.1 Rekapitulace zjištěných cen

Tabulka č. 2 – Rekapitulace zjištěných cen

RD	Nákladová metoda	Porovn. met. (vyhlášk.)	Porovn. met. (nevyhl.) = obvyklá cena	Cena časová = Věcná hodnota	Průměrná cena RD	Cena pozem. (dle vyhl.)	Podíl pozemků na ceně RD	Cena pozem. (Naegeliho met.)
	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(%)	(Kč)
	Příl.č. 5	Příl. č. 6	Příl. č. 7	Příl. č. 5	-	Příl. č. 8	-	Příl. č. 9
1	3 401 568	2 124 608	4 123 000	3 218 134	3 216 878	521 546	16,21	186 130
2	4 024 704	2 520 495	3 961 000	3 807 667	3 578 467	183 810	5,14	63 250
3	5 664 656	6 626 204	5 418 000	5 359 183	5 767 011	1 785 494	30,96	545 970
4	1 711 876	1 529 443	2 391 000	1 796 302	1 857 155	14 344	0,77	5 010
5	3 597 010	3 871 335	2 860 000	3 774 407	3 525 688	40 694	1,15	15 100
6	3 059 175	6 771 298	1 965 000	3 183 325	3 744 700	224 319	5,99	75 580
7	1 566 997	3 027 216	1 998 000	1 630 590	2 055 701	37 433	1,82	11 690
8	894 156	772 506	1 618 000	890 593	1 043 814	25 953	2,48	11 390
9	4 616 087	2 711 104	3 353 000	3 620 460	3 575 163	199 611	5,58	62 650
10	3 487 859	2 113 856	3 231 000	2 735 576	2 892 073	415 235	14,36	151 290



Graf č. 1 – Grafické vyjádření zjištěných cen

Výše uvedená tabulka a grafické znázornění poskytuje přehled a výše jednotlivých zjištěných cen oceňovaných rodinných domů. Aby byly hodnoty porovnatelné musíme k výsledkům u nákladové metody, porovnávací metody (vyhláškové) a ceny časové přičíst

ceny pozemků. U ceny obvyklé = porovnávací metody (nevyhláškové) je ve výsledné ceně zahrnut pozemek.

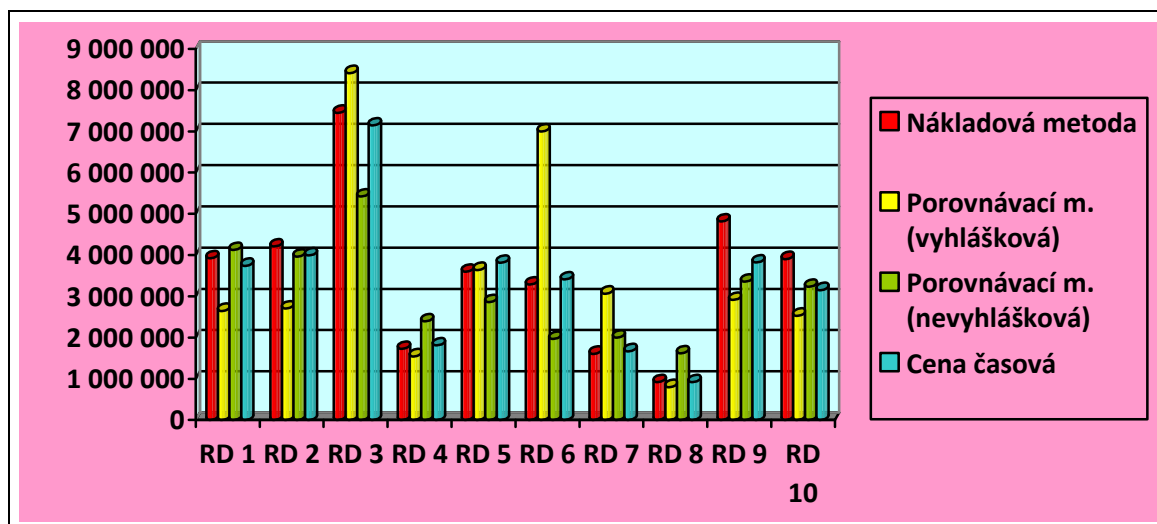
Ceny pozemků byly stanoveny dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. a souvisejících příloh a Naegeliho metodou třídy polohy. Ve výpočtu uvažují s cenami pozemků dle vyhlášky č. 3. Oceňované pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou hlavní, pozemky jsou zastavěnou plochou a nádvořím, zahradou, trvalým travním porostem, ostatní plochou a ornou půdou.

U RD 6 je překročen limit 1100 m³ obestavěného prostoru, tzn. neměla by být použita metoda porovnávací vyhlášková, ale nákladová metoda. Z grafu i z hodnot v tabulce č. 2 je patrné, že hodnota je neúměrně vysoká oproti ostatním metodám (6,771 mil. Kč oproti 3,059 mil. Kč, 3,183 mil. Kč a 1,965 mil. Kč).

Obvyklé ceny rodinných domů (= hodnoty porovnávací metody nevyhláškové) jsou spočítány dle databáze rodinných domů z tabulky č. 1. A dále upraveny koeficienty v příloze č. 7. Databáze obsahuje 26 vzorků z inzertních serverů. Ty jsou rozděleny do 5 skupin (Chomutov, okolní obce Chomutova, Klášterec nad Ohří, Lenešice a Most) dle významnosti obcí a podobnosti oceňovaných a nabízených domů.

Tabulka č. 3 – Rekapitulace zjištěných cen včetně pozemků

RD č.	Nákladová metoda	Porovn. met. (vyhlášk.)	Porovn. met. (nevyhl.) = obvyklá cena	Cena časová = Věcná hodnota	Cena pozem. (dle vyhl.)
	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(Kč)
	Příl.č. 5	Příl. č. 6	Příl. č. 7	Příl. č. 5	Příl. č. 8
RD 1	3 923 114	2 646 154	4 123 000	3 739 680	521 546
RD 2	4 208 514	2 704 305	3 961 000	3 991 477	183 810
RD 3	7 450 150	8 411 698	5 418 000	7 144 677	1 785 494
RD 4	1 726 220	1 543 787	2 391 000	1 810 646	14 344
RD 5	3 597 010	3 637 704	2 860 000	3 815 101	40 694
RD 6	3 283 494	6 995 617	1 965 000	3 407 644	224 319
RD 7	1 604 430	3 064 649	1 998 000	1 668 023	37 433
RD 8	920 109	798 459	1 618 000	916 546	25 953
RD 9	4 815 698	2 910 715	3 353 000	3 820 071	199 611
RD 10	3 903 094	2 529 091	3 231 000	3 150 811	415 235

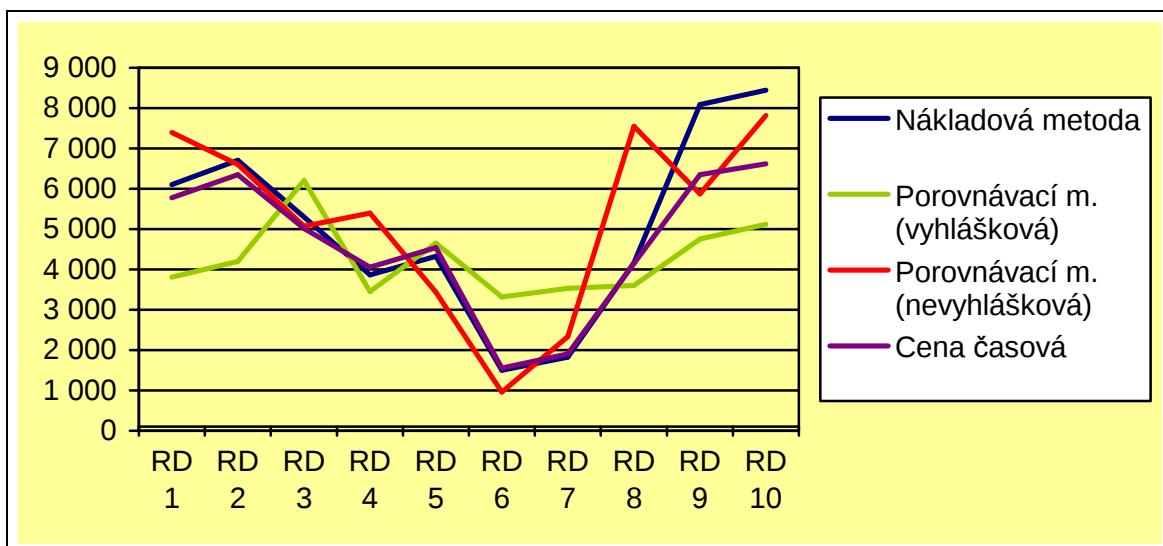


Graf č. 2 – Rekapitulace cen včetně ceny pozemků

9.11.2 Porovnání jednotkových cen

Tabulka č. 4 – Jednotkové ceny oceňovaných rodinných domů

RD č.	Obestavěný prostor	Nákladová metoda	Porovn. met. (vyhlášk.)	Porovn. met. (nevyhl.) = obvyklá cena	Cena časová = Věcná hodnota	Cena pozemk. (dle vyhl.)	Cena pozemk. (Naegeliho met.)
	(m ³)	(Kč/m ³)	(Kč/m ³)	(Kč/m ³)	(Kč/m ³)	(Kč/m ²)	(Kč/ m ²)
	Příl. č. 1	Příl. č. 5	Příl. č. 6	Příl. č. 7	Příl. č. 5	Příl. č. 8	Příl. č. 9
RD 1	557,17	6 105,10	3 813,22	7 399,91	5 775,87	663,54	236,81
RD 2	599,89	6 709,10	4 201,61	6 602,90	6 347,30	186,04	64,02
RD 3	1068,21	5 302,94	6 203,09	5 072,03	5 016,97	737,81	225,61
RD 4	443,33	3 861,39	3 449,89	5 393,26	4 051,83	26,08	9,11
RD 5	831,99	4 323,36	4 653,08	3 437,52	4 536,58	31,40	11,65
RD 6	2043,09	1 497,33	3 314,25	961,78	1 558,10	32,78	11,04
RD 7	857,49	1 827,42	3 530,31	2 330,05	1 901,58	29,64	9,26
RD 8	214,46	4 169,38	3 602,13	7 544,60	4 152,76	87,09	38,22
RD 9	570,57	8 090,32	4 751,58	5 876,59	6 345,35	172,82	54,24
RD 10	413,12	8 442,83	5 116,87	7 821,07	6 621,83	843,97	307,5



Graf č. 3 – Porovnání jednotkových cen

Z Grafu č. 3 vidíme cenové hladiny rodinných domů u jednotlivých metod. Je názorně vidět, že křivka nákladové metody koresponduje s cenou časovou (věcnou hodnotou). Hodnoty přímého porovnání (porovnávací metody nevyhláškové) se u některých domů přibližují cenám zjištěným nákladovou metodou.

Cenové relace zjištěných cen nákladovou metodou se pohybují v rozmezí 1500 – 8440 Kč/m³. Cenová relace u metody porovnávací vyhláškové je v mezích 3310 - 6200 Kč/m³. U metody přímého porovnání se ceny pohybují v této rovině 960 – 7820 Kč/m³.

10 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ

10.1 VÝSLEDNÉ CENY RD 1

Tabulka č. 5 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	3 401 568
Pozemek 3207/114	153 070
Pozemek 3207/64	270 070
Pozemek 3207/78	98 406
Cena celkem	3 923 114

Tabulka č. 6 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

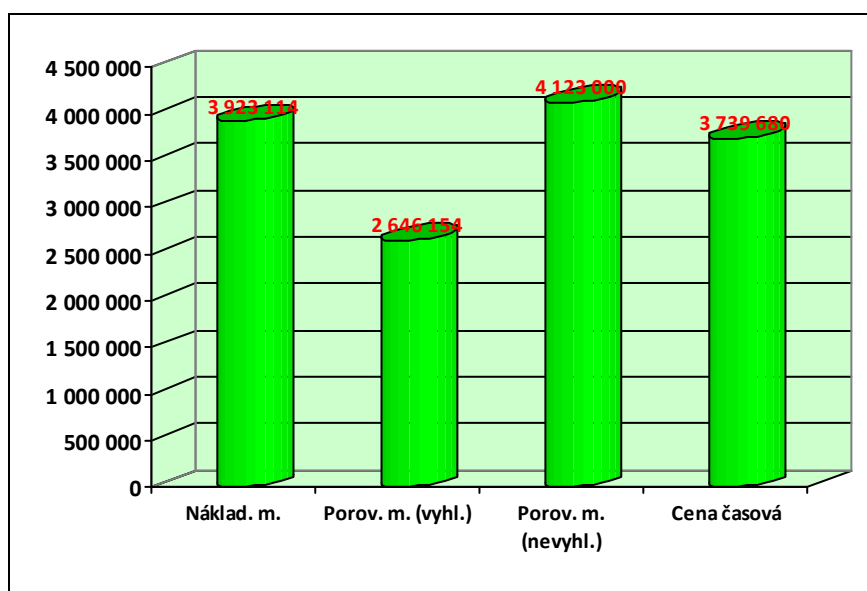
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	2 124 608
Pozemek 3207/114	153 070
Pozemek 3207/64	270 070
Pozemek 3207/78	98 406
Cena celkem	2 646 154

Tabulka č. 7 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	4 123 000
Cena celkem	4 123 000

Tabulka č. 8 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	3 218 134
Pozemek 3207/114	153 070
Pozemek 3207/64	270 070
Pozemek 3207/78	98 406
Cena celkem	3 739 680



Graf č. 4 – Porovnání jednotlivých cen RD 1

Z Grafu č. 4 je patrné, že nejvyšší hodnota je dosažena u metody přímého porovnání, následně nákladové metody. Rozdíl je minimální cca 200 000 Kč.

10.2 VÝSLEDNÉ CENY RD 2

Tabulka č. 9 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	4 024 704
Pozemek 3160/158	109 336
Pozemek 3160/178	60 135
Pozemek 3160/137	14 339
Cena celkem	4 208 514

Tabulka č. 10 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

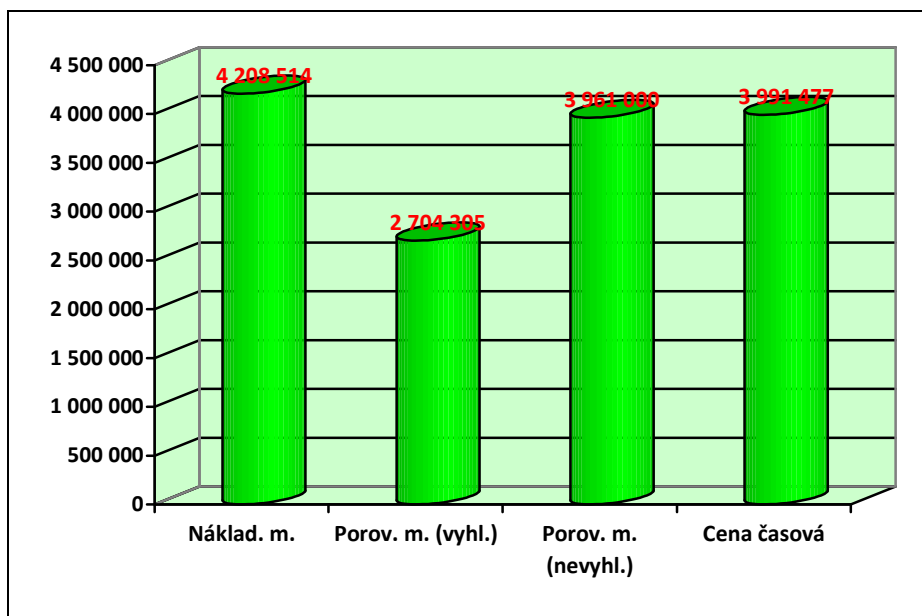
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	2 520 495
Pozemek 3160/158	109 336
Pozemek 3160/178	60 135
Pozemek 3160/137	14 339
Cena celkem	2 704 305

Tabulka č. 11 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	3 961 000
Cena celkem	3 961 000

Tabulka č. 12 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	3 807 667
Pozemek 3160/158	109 336
Pozemek 3160/178	60 135
Pozemek 3160/137	14 339
Cena celkem	3 991 477



Graf č. 5 – Porovnání jednotlivých cen RD 2

U RD 2 je nejvyšší hodnotou cena zjištěná nákladovým způsobem, nejnižší porovnávací metoda vyhlášková. U nákladové metody je to dáno vyššími koeficienty.

10.3 VÝSLEDNÉ CENY RD 3

Tabulka č. 13 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	5 664 656
Pozemek 5380/31	155 804
Pozemek 5380/1	90 202
Pozemek 5380/5	524 813
Pozemek 5380/26	1 014 675
Cena celkem	7 450 150

Tabulka č. 14 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

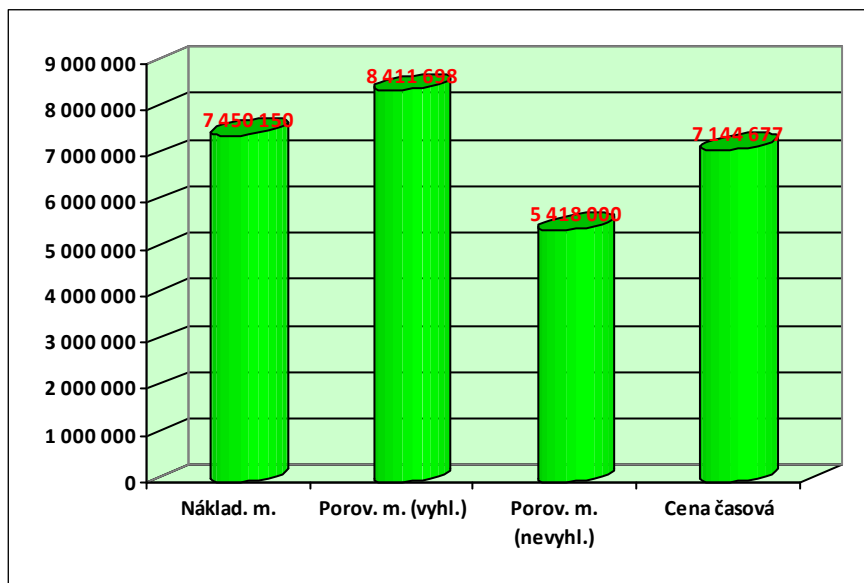
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	6 626 204
Pozemek 5380/31	155 804
Pozemek 5380/1	90 202
Pozemek 5380/5	524 813
Pozemek 5380/26	1 014 675
Cena celkem	8 411 698

Tabulka č. 15 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	5 418 000
Cena celkem	5 418 000

Tabulka č. 16 - Cena časová = Věčná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	5 359 183
Pozemek 5380/31	155 804
Pozemek 5380/1	90 202
Pozemek 5380/5	524 813
Pozemek 5380/26	1 014 675
Cena celkem	7 144 677



Z Grafu č. 6 je zřejmé, že nejvyšší hodnota je dosažena u metody porovnávací vyhláškové, následně nákladové metody. V ceně jsou zahrnuty nadstandardní prvky a pozemek v hodnotě 1,785 mil. Kč.

Graf č. 6 – Porovnání jednotlivých cen RD 3

10.4 VÝSLEDNÉ CENY RD 4

Tabulka č. 17 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	1 711 876
Pozemek 137/19	14 344
Cena celkem	1 726 220

Tabulka č. 18 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

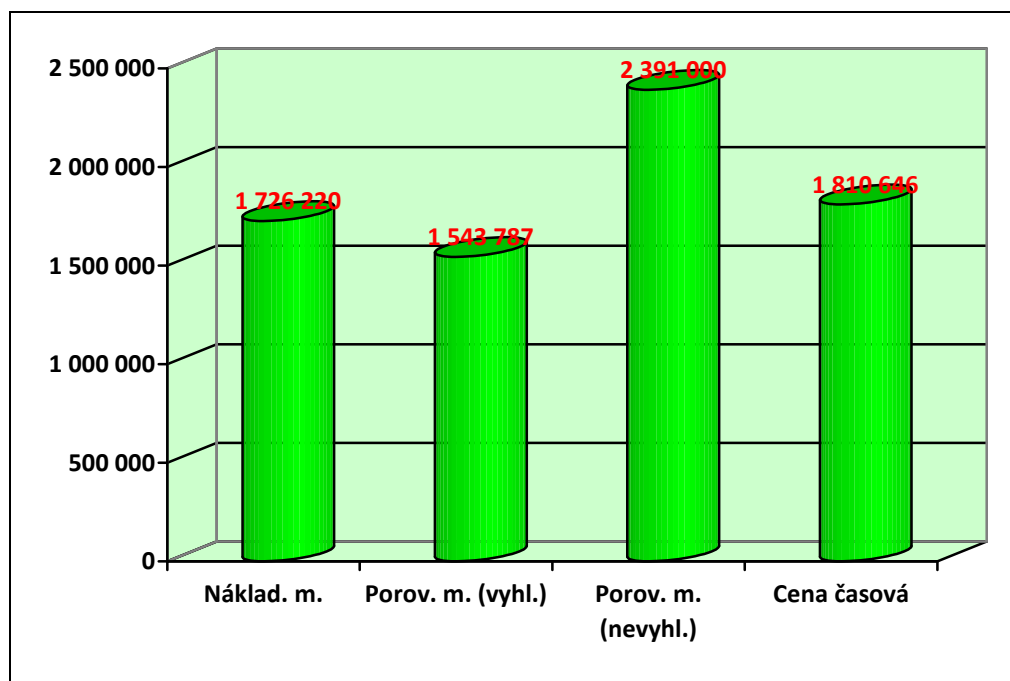
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	1 529 443
Pozemek 137/19	14 344
Cena celkem	1 543 787

Tabulka č. 19 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	2 391 000
Cena celkem	2 391 000

Tabulka č. 20 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	1 796 302
Pozemek 137/19	14 344
Cena celkem	1 810 646



Graf č. 7 – Porovnání jednotlivých cen RD 4

U RD 4 dosahujeme podstatně nižších hodnot než u domů předcházejících. Je to způsobeno malým OP, ne tak žádanou lokalitou a standardním vybavením. Zde je nejvyšší hodnota z přímého porovnání (dobře srovnatelné domy z databáze).

10.5 VÝSLEDNÉ CENY RD 5

Tabulka č. 21 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	3 597 010
Pozemek st. 718	17 769
Pozemek 968/17	15 860
Pozemek 968/32	7 065
Cena celkem	3 637 704

Tabulka č. 22 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

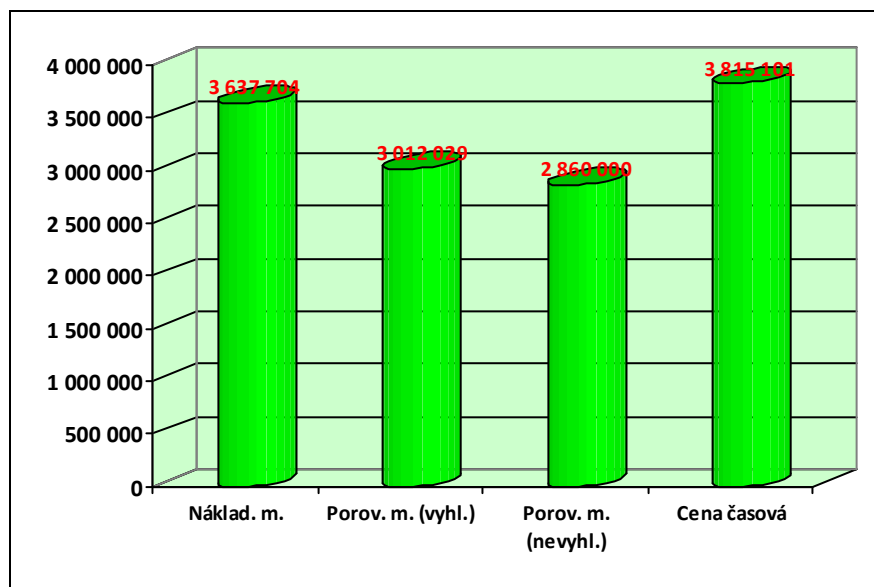
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	3 871 335
Pozemek st. 718	17 769
Pozemek 968/17	15 860
Pozemek 968/32	7 065
Cena celkem	3 012 029

Tabulka č. 23 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	2 860 000
Cena celkem	2 860 000

Tabulka č. 24 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	3 774 407
Pozemek st. 718	17 769
Pozemek 968/17	15 860
Pozemek 968/32	7 065
Cena celkem	3 815 101



Graf č. 8 – Porovnání jednotlivých cen RD 5

V Grafu č. 8 vychází nejvyšší hodnota u věcné hodnoty, nejnižší u přímého porovnání. Ceny jsou ovlivněny OP, nižšími koeficienty zohledňující lokalitu a vybavení, přesto jsou vyšší než u přímého porovnání (v lokalitě jsou pro srovnání pouze menší a starší stavby).

10.6 VÝSLEDNÉ CENY RD 6

Tabulka č. 25 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	3 059 175
Pozemek 1752	57 294
Pozemek 1751	13 654
Pozemek 1748/2	148 471
Pozemek 1748/74	4 900
Cena celkem	3 283 494

Tabulka č. 26 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

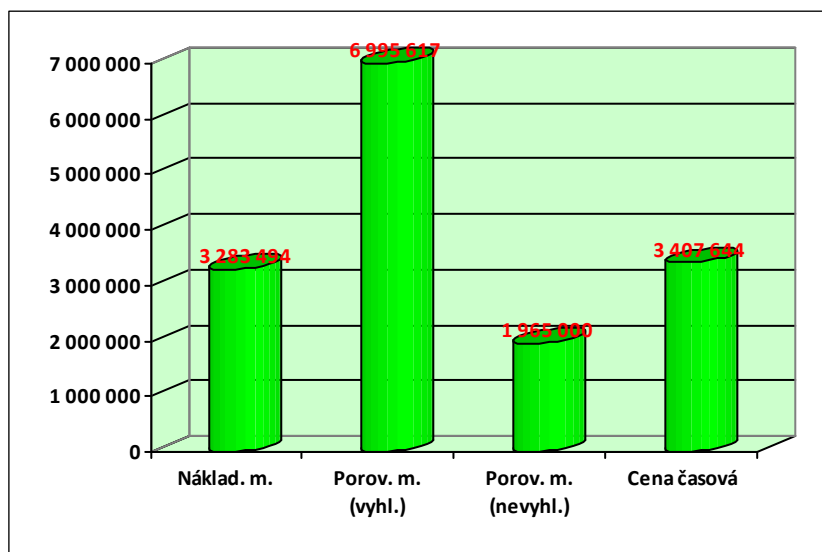
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	6 771 298
Pozemek 1752	57 294
Pozemek 1751	13 654
Pozemek 1748/2	148 471
Pozemek 1748/74	4 900
Cena celkem	6 995 617

Tabulka č. 27 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	1 965 000
Cena celkem	1 965 000

Tabulka č. 28 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	3 183 325
Pozemek 1752	57 294
Pozemek 1751	13 654
Pozemek 1748/2	148 471
Pozemek 1748/74	4 900
Cena celkem	3 407 644



Graf č. 9 – Porovnání jednotlivých cen RD 6

Zde je extrémní hodnota u porovnání dle vyhlášky (neuvažujeme). Hodnota nákladová je i po odečtení opotřebení této přestárle stavby vysoká. Reálná je hodnota přímého porovn., která nejvíce odpovídá skutečnosti.

10.7 VÝSLEDNÉ CENY RD 7

Tabulka č. 29 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	1 566 997
Pozemek 1753	6 860
Pozemek 1758	523
Pozemek 1754	8 545
Pozemek 1755/2	4 181
Pozemek 1756/1	17 324
Cena celkem	1 604 430

Tabulka č. 30 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

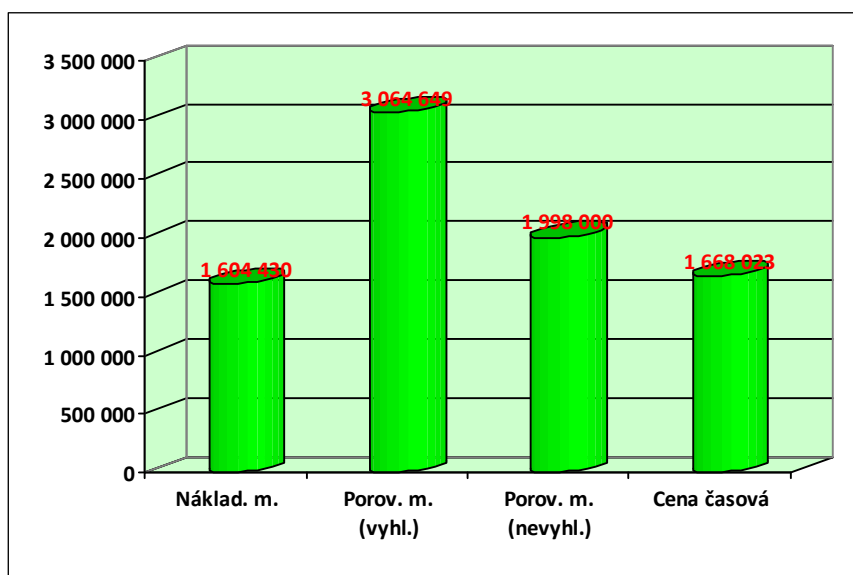
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	3 027 216
Pozemek 1753	6 860
Pozemek 1758	523
Pozemek 1754	8 545
Pozemek 1755/2	4 181
Pozemek 1756/1	17 324
Cena celkem	3 064 649

Tabulka č. 31 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	1 998 000
Cena celkem	1 998 000

Tabulka č. 32 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	1 630 590
Pozemek 1753	6 860
Pozemek 1758	523
Pozemek 1754	8 545
Pozemek 1755/2	4 181
Pozemek 1756/1	17 324
Cena celkem	1 668 023



U RD 7 je situace obdobná jako u RD 6 (vysoké stáří, velký OP). Avšak rozdíl mezi metodami už není tak vysoký. Nejvíce odpovídá hodnota metody přímého porovnání.

Graf č. 10 – Porovnání jednotlivých cen RD 7

10.8 VÝSLEDNÉ CENY RD 8

Tabulka č. 33 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	894 156
Pozemek st. 858	6 532
Pozemek 120/10	19 421
Cena celkem	920 109

Tabulka č. 34 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

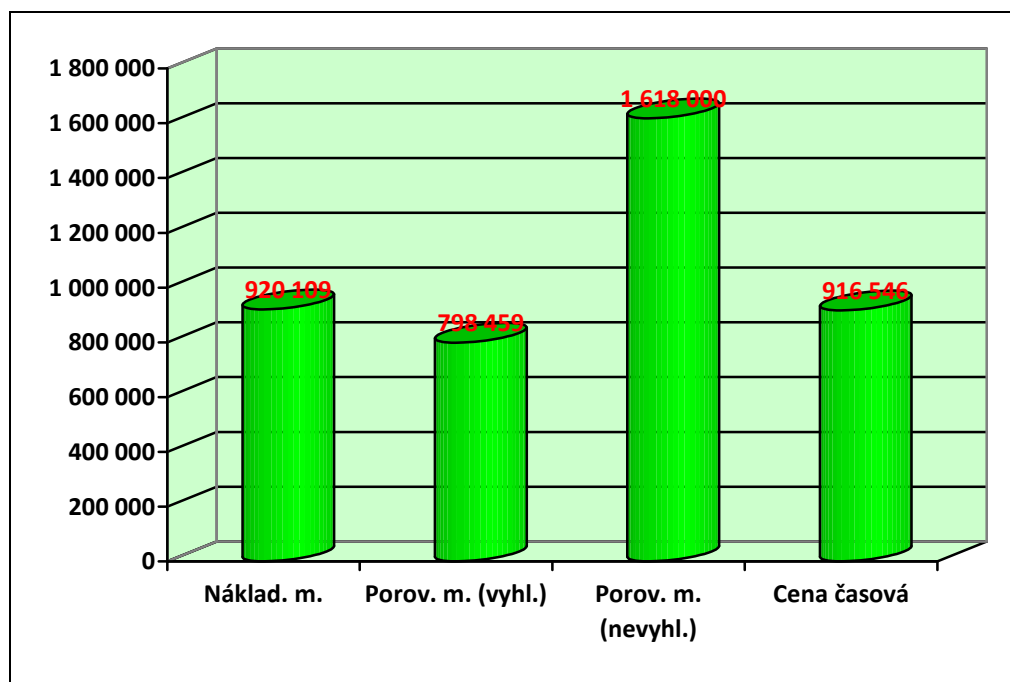
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	772 506
Pozemek st. 858	6 532
Pozemek 120/10	19 421
Cena celkem	798 459

Tabulka č. 35 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	1 618 000
Cena celkem	1 618 000

Tabulka č. 36 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	890 593
Pozemek st. 858	6 532
Pozemek 120/10	19 421
Cena celkem	916 546



Graf č. 11 – Porovnání jednotlivých cen RD 8

Z Grafu č. 11 vidíme, že nejvyšší hodnota je přímým porovnáním (2 z domů z databáze jsou vedle naší oceňované stavby). Ostatní hodnoty jsou nižší kvůli velmi malému objemu stavby 214 m².

10.9 VÝSLEDNÉ CENY RD 9

Tabulka č. 37 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	4 616 087
Pozemek st. 502	171 727
Pozemek 839/89	27 884
Cena celkem	4 815 698

Tabulka č. 38 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

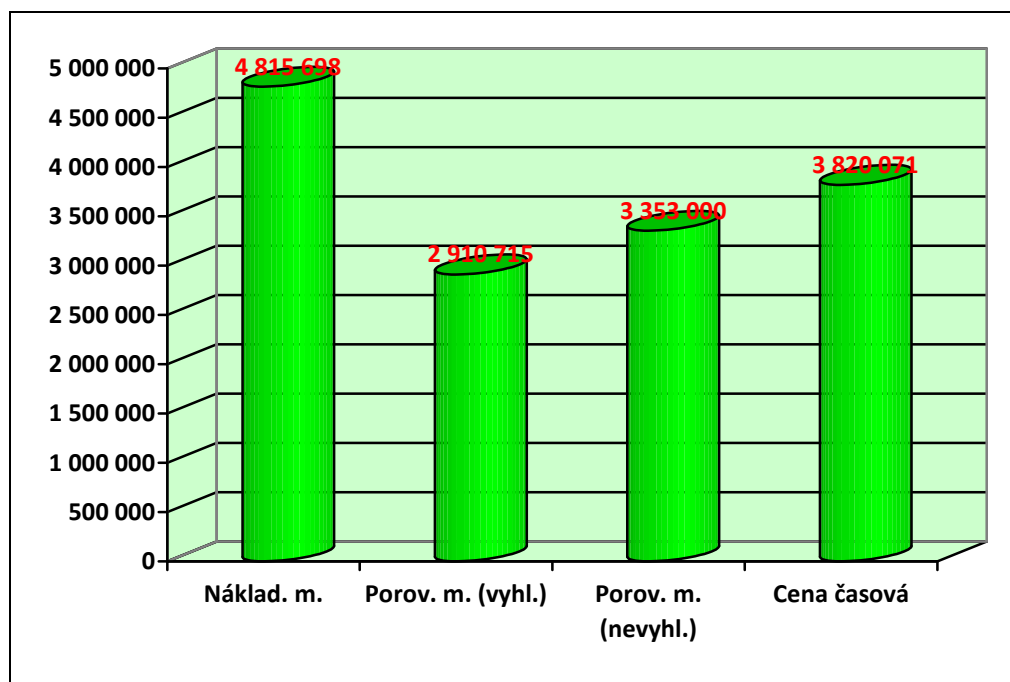
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	2 711 104
Pozemek st. 502	171 727
Pozemek 839/89	27 884
Cena celkem	2 910 715

Tabulka č. 39 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	3 353 000
Cena celkem	3 353 000

Tabulka č. 40 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	3 620 460
Pozemek st. 502	171 727
Pozemek 839/89	27 884
Cena celkem	3 820 071



Graf č. 12 – Porovnání jednotlivých cen RD 9

Z Grafu č. 12 vychází největší hodnota u nákladové metody (ZCU zhruba o 1 500 vyšší než u RD v Chomutově). Nejvěrnější hodnota je opět metoda přímého porovnání (dostatečné množství shodných RD použitých k porovnání).

10.10 VÝSLEDNÉ CENY RD 10

Tabulka č. 41 – Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem	
Rodinný dům	3 487 859
Pozemek 4979/124	128 795
Pozemek 4979/63	286 440
Cena celkem	3 903 094

Tabulka č. 42 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

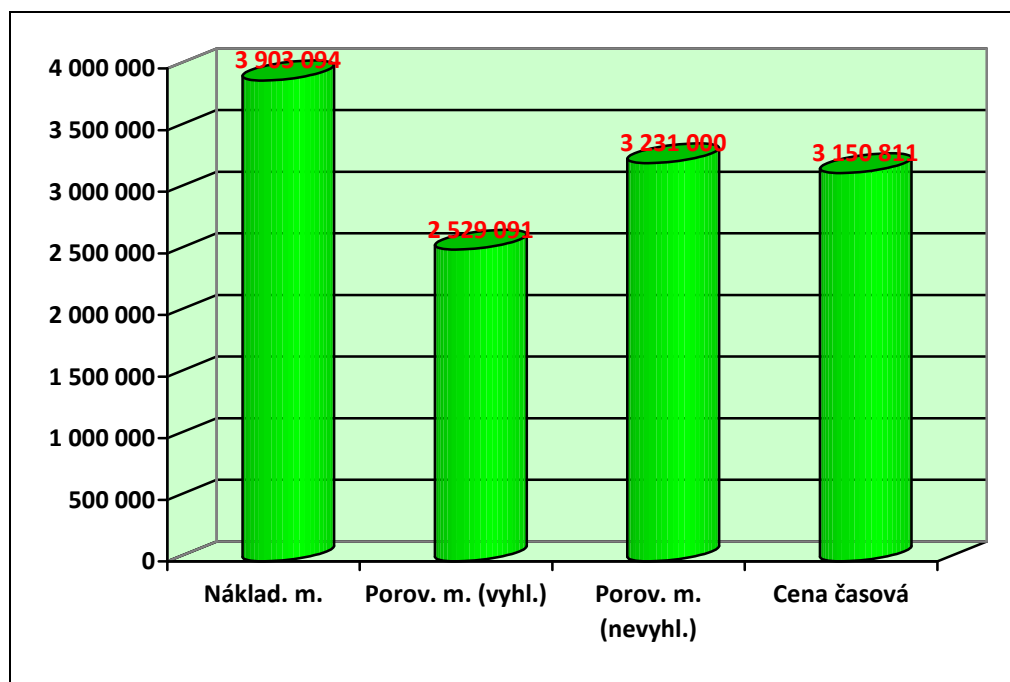
Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)	
Rodinný dům	2 113 856
Pozemek 4979/124	128 795
Pozemek 4979/63	286 440
Cena celkem	2 529 091

Tabulka č. 43 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena

Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou)	
Rodinný dům	3 231 000
Cena celkem	3 231 000

Tabulka č. 44 - Cena časová = Věcná hodnota

Cena časová	
Rodinný dům	2 735 576
Pozemek 4979/124	128 795
Pozemek 4979/63	286 440
Cena celkem	3 150 811



Graf č. 13 – Porovnání jednotlivých cen RD 10

Z Grafu č. 13 vychází největší hodnota u nákladové metody (ZCU zhruba o 1 500 vyšší než u RD v Chomutově). Druh nejvyšší hodnota je u metody přímého porovnání (dostatečné množství srovnatelných RD použitých k porovnání).

10.11 POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN PASIVNÍHO DOMU S OSTATNÍMI DOMY

Tabulka č. 45 – Srovnání zjištěných cen pasivního domu (RD 3) s ostatními domy

RD č.	Nákladová metoda (Kč) Příl.č. 5	Porovn. met. (vyhlášk.) (Kč) Příl. č. 6	Porovn. met. (nevyhl.) = obvyklá cena (Kč) Příl. č. 7	Srovnání ceny náklad. met. pasiv. domu (RD 3) s ostatními domy (%) -	Srovnání ceny porov. met. (vyhl.) pasiv. domu (RD 3) s ost. domy (%) -	Srovnání obvyklé ceny pasiv. domu (RD 3) s ostatními domy (%) -
RD 1	3 401 568	2 124 608	4 123 000	-39,95	-67,94	-23,90
RD 2	4 024 704	2 520 495	3 961 000	-28,95	-61,96	-26,89
RD 3	5 664 656	6 626 204	5 418 000	-	-	-
RD 4	1 711 876	1 529 443	2 391 000	-69,78	-76,92	-55,87
RD 5	3 597 010	3 871 335	2 860 000	-36,50	-41,58	-47,21
RD 6	3 059 175	6 771 298	1 965 000	-46,00	+2,19	-63,73
RD 7	1 566 997	3 027 216	1 998 000	-72,34	-54,31	-63,12
RD 8	894 156	772 506	1 618 000	-84,22	-88,34	-70,14
RD 9	4 616 087	2 711 104	3 353 000	-18,51	-59,09	-38,11
RD 10	3 487 859	2 113 856	3 231 000	-38,43	-68,10	-40,37
Aritmetický průměr				-48,30	-64,78	-47,70

Z výše uvedené Tabulky č. 45 lze vypožorovat, že pasivní dům (RD 3) převyšuje všechny zjištěné ceny u jednotlivých metod oceňování oproti standardním domům. Cenu RD 6 u porovnávací metody vyhláškové neuvažujeme kvůli téměř dvojnásobnému překročení max. obestavěného prostoru 1100 m³. Tato hodnota je vzhledem ke stavu a stáří domu nereálná.

Nákladová metoda zaznamenává vysoký výkyv cen - procentní rozdíl se pohybuje od 18,55% do 84,22%. Vyšší z hodnot 84,22% je u RD 8, hodnota je nízká především velmi malým objemem 214,458 m². Průměrná hodnota všech srovnávaných domů je o 48,30% nižší oproti pasivnímu domu.

Procentní rozdíl u druhé z metod (porovnávací metoda vyhlášková) není tak vysoký, je spíše rozkolísaný a pohybuje se od 41,58% do 88,34%. Zde vypouštíme hodnotu +2,19% u RD 6, vysvětlení viz odstavec výše. Průměrná hodnota všech srovnávaných domů je o 64,78% nižší oproti pasivnímu domu.

Poslední z metod (porovnávací metoda vyhlášková = přímé porovnání) uvádí hodnoty procentního rozdílu od 23,90% do 70,14%. Průměrná hodnota všech srovnávaných domů je o 47,70% nižší oproti pasivnímu domu.

Tabulka č. 46 – Srovnání obvyklé ceny s ostatními metodami

RD č.	Nákladová metoda	Porovn. met. (vyhlášk.)	Porovn. met. (nevyhl.) = obvyklá cena	Srovnání obvyklé ceny s náklad. met.	Srovnání obvyklé ceny s porovnáv. metodou (vyhláškovou)
	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(%)	(%)
	Příl.č. 5	Příl. č. 6	Příl. č. 7	-	-
RD 1	3 401 568	2 124 608	4 123 000	-17,50	-48,47
RD 2	4 024 704	2 520 495	3 961 000	+1,61	-36,37
RD 3	5 664 656	6 626 204	5 418 000	+4,55	+22,30
RD 4	1 711 876	1 529 443	2 391 000	-28,40	-36,03
RD 5	3 597 010	3 871 335	2 860 000	+25,77	+35,36
RD 6	3 059 175	6 771 298	1 965 000	+55,68	+244,60
RD 7	1 566 997	3 027 216	1 998 000	-21,57	+51,51
RD 8	894 156	772 506	1 618 000	-44,74	-52,26
RD 9	4 616 087	2 711 104	3 353 000	+37,67	-19,14
RD 10	3 487 859	2 113 856	3 231 000	+7,95	-34,58
Aritmetický průměr				+2,10	-13,08

11 ZÁVĚR

Teoretická část diplomové práce zahrnuje vysvětlení pojmů užívaných pro oceňování nemovitostí, rozdělení a popis oceňovacích metod, používané právní předpisy a popis vybraných lokalit v Chomutově a okolí. Na tuto část navazuje část praktická a přílohy.

Praktická část diplomové práce začíná popisem jednotlivých rodinných domů, vytvořením databáze rodinných domů pro výpočet porovnávací metody nevyhláškové a samotné výpočty jednotlivých užitých metod, výpočtu obestavěného prostoru a zastavěné plochy. Tyto výpočty, fotodokumentace, projektová dokumentace a informace z katastru nemovitostí jsou součástí příloh diplomové práce.

Vybrané rodinné domy z Chomutova a okolí byly oceněny vybranými oceňovacími metodami (metodou nákladovou, porovnávací vyhláškovou a porovnávací nevyhláškovou). Pozemky se oceňovaly dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. a Naegeliho metodou třídy polohy.

Statistickým výpočtem je zjištěno, že cena pasivního rodinného domu RD 3 je ve všech metodách VYŠŠÍ než cena ostatních standardních domů. Kromě jedné výjimky u RD 6 v metodě porovnávací vyhláškové ($OP = 2043,09 \text{ m}^3$), která by neměla být a ve výpočtu není zahrnuta.

U nákladové metody je cena stanovena jednotně pro jednotlivé typy staveb, cenu lze ovlivnit pouze velikostí obestavěného prostoru, koeficientem polohovým, koeficientem prodejnosti, koeficientem změny cen staveb, koeficientem vybavení stavby a odečtem opotřebení. Hodnoty zjištěné nákladovou metodou jsou značně rozkolísané v rozmezí od 894 156,- Kč do 5 664 656,- Kč. Nejnižší hodnota patří RD 8 (nejmenšímu domu s nejmenším pozemkem). Naopak nejvyšší hodnota zastupuje pasivní dům RD 3 s nadstandardním vybavením a velkým pozemkem.

Porovnávací metoda vyhlášková neboli indexová porovnávací metoda je závislá na základní ceně, obestavěném prostoru, indexu trh, indexu polohy a indexu konstrukce a vybavení. Indexy polohy jsou rozlišeny dle obcí (vyjmenovaná města, obce do 2000 obyvatel, obce nad 2000 obyvatel, ad.). Hodnoty zjištěné porovnávací metodou vyhláškovou jsou značně rozkolísané v rozmezí od hodnoty zjištěné nákladovou metodou jsou značně rozkolísané v rozmezí od 772 506,- Kč do 6 771 298,- Kč.

Porovnávací metoda nevyhlášková = Obvyklá cena je stanovena dle vytvořené databáze 26 reprezentantů rozdělených do 5 skupin (RD 1, RD 2, RD3 - Chomutov, RD 4,

RD 5 – Nezabylice a Vysoká Pec, RD 6, RD 7 – Klášterec nad Ohří, RD 8 – Lenešice, RD 9, RD 10 – Most). Tyto inzerované domy byly nabízeny na realitních serverech (sreality.cz, realitymix.centrum.cz, ad.), byly sledovány změny cen a v použité metodě se ceny upravovaly koeficienty. Byly vybrány domy odpovídající velikostí, vybavením, stářím, polohou a možnostmi parkování. Cenová relace se pohybuje od 1 618 000,- Kč do 5 418 000,- Kč.

Ocenění pozemků bylo provedeno dvěma způsoby – dle vyhlášky a Naegeliho metodou třídy polohy. Ve výpočtu a statistikách je užito cen dle vyhlášky. Ceny se pohybují v mezích 14 344 – 1 785 494 Kč. Procentní podíl pozemků z průměrných cen RD je od 0,77% do 30,96%. Vyšší z hodnot je pozemek u RD 3 – pasivního domu (velká výměra a vysoká základní cena dle vyhlášky).

Cílem diplomové práce bylo vyhodnotit ceny obvyklé vybraných rodinných domů a porovnání těchto cen s cenou obvyklou pasivního domu RD 3. Z tabulky č. 45 je patrné, že cena standardních domů oproti pasivnímu domu je u nákladové metody o 48,30% nižší, u porovnávací metody vyhláškové dokonce o 64,78% nižší a u obvyklé ceny o 47,70% nižší. Z toho plyne, že pasivní dům vysoce převyšuje každou jednotlivou cenu u každé z použitých metod.

U srovnání obvyklé ceny s ostatními metodami nejsou rozdíly v průměru tak markantní. Hodnoty nákladové metody jsou oproti cenám obvyklým v průměru o 2,10% vyšší. Procentní rozdíly jsou od -44,74% do +55,68%. Ceny obvyklé oproti hodnotám získaným porovnávací metodou vyhláškovou jsou o 13,08% vyšší. U tohoto srovnání jsou procentní rozdíly v rozmezí od -52,26% do +51,51%.

Díky dobrým podkladům, zejména projektové dokumentaci, technickým zprávám a fotodokumentaci, se diplomová práce a jednotlivé metody (nákladová metoda a porovnávací metoda vyhlášková) zpracovávaly přesně dle kritérií, které byly vyžadovány.

Naopak je tomu u přímého porovnání, kde se můžeme dle inzerátů jen těžko dopátrat, zda ta či ona konstrukce je skutečně taková, jak je popisována. Zde se spíše zaměřujeme na tržní cenu, zohledňuje se lokalita, velikost, vybavení, stáří, parkování, velikost pozemku a úvaha znalce.

Závěrem bych rád podotkl, že pasivní dům, který srovnáváme s ostatními vybranými domy je skutečně zajímavou stavbou, ať už technickým vybavením (řízená VZT, solární panely, ad.), založením stavby nebo samotnou konstrukcí. Převyšuje ostatní srovnávané stavby vybavením i cenou.

Rozdíl v ceně obvyklé u pasivního domu a průměru cen novostaveb (RD 1, RD 2, RD 9 a RD 10) je 2 236 000,- Kč. Pokud budeme uvažovat roční spotřebu energií 35 000 kWh/rok u běžného domu a 15 000 kWh/rok u pasivního domu a průměrnou cenu 1 kWh = 4,50 Kč vychází návratnost vstupní investice do 25 let. Je vidět, že roční úspora je 20 000 kWh, což představuje 90 000,-Kč úspory za rok provozu domu. Takto vypočtená návratnost by byla za předpokladu, že se cena nebude měnit, není reálné. Rovněž by spotřeba energie musela být rok co rok srovnatelně vysoká. Pokud bychom měli k dispozici skutečné pořizovací ceny jednotlivých rodinných domů, byl by výpočet návratnosti přesnější. Hodnoty mnou vypočtené spotřeby energie jsou teoretické.

12 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní Institut vysoká škola, 2007 dotisk. 74 s. ISBN: 978-80-7265-113-9.
- [2] BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN: 978-80-7201-679-2.
- [3] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN: 978-80-01-04032-4.
- [4] GAJDOVÁ, K., SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích*. Praha: České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2009. 145 s. ISBN: 978-80-01-04290-8.
- [5] DÖRFL, L. *Soudní znaleství, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. 147 s. ISBN: 978-80-01-04307-3.
- [6] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 736 s. ISBN: 978-80-7204-578-5.
- [7] HÜTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. doplněné vydání. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. 59 s. ISBN: 978-80-904261-5-3.
- [8] BRADÁČ, A., FIALA, J. A KOLEKTIV. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. 1055 s. ISBN: 80-7201-572-9.
- [9] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upravené vydání. Praha: Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN: 80-245-1061-8.
- [10] TYWONIAK, J. *Nízkoenergetické domy – principy a příklady*. Praha: Grada, 2005. 193 s. ISBN: 80-247-1101-X.
- [11] TYWONIAK, J. *Nízkoenergetické domy 2 – principy a příklady*. Praha: Grada, 2008. 193 s. ISBN: 978-80-247-2061-6.
- [12] VELFEL, P. A KOLEKTIV. *Energie pro rodinný dům*. Hradec Králové: Paradise studio, 2010. 173 s. ISBN: 978-80-254-7679-6.

ZÁKONY, VYHLÁŠKY, NORMY:

- [13] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [14] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [15] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [16] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [18] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [19] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů České republiky (katastrální zákon).
- [20] ČSN 73 0540-2:2002 Tepelná ochrana budov
- [21] Vyhláška č. 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [22] Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Ústecký_kraj (2012-04-21)
- [23] Dostupné z: <http://www.chomutov-mesto.cz/> (2012-04-21)
- [24] Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Chomutov> (2012-04-21)
- [25] Dostupné z: <http://www.mapy.cz> (2012-04-21)
- [26] Dostupné z: <http://www.nezabylice.cz/> (2012-04-21)
- [27] Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Nezabylice> (2012-04-21)
- [28] Dostupné z: <http://www.vysokapec.cz/> (2012-04-21)
- [29] Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Vysoká_Pec_\(okres_Chomutov\)](http://cs.wikipedia.org/wiki/Vysoká_Pec_(okres_Chomutov)) (2012-04-23)
- [30] Dostupné z: http://www.muklasterec.cz/cs_ob_mesto_uvod.php (2012-04-23)
- [31] Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Kláštepec_nad_Ohří (2012-04-23)
- [32] Dostupné z: <http://www.ou-lenesice.cz/> (2012-04-23)
- [33] Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Lenešice> (2012-04-23)
- [34] Dostupné z: <http://www.mesto-most.cz/> (2012-04-23)
- [35] Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Vtelno_\(Most\)](http://cs.wikipedia.org/wiki/Vtelno_(Most)) (2012-04-23)
- [36] Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Most_\(město\)](http://cs.wikipedia.org/wiki/Most_(město)) (2012-04-23)

13 SEZNAM PŘÍLOH

- 13.1 Příloha č. 1 – Obestavěný prostor a zastavěná plocha
- 13.2 Příloha č. 2 – Projektová dokumentace
- 13.3 Příloha č. 3 – Fotodokumentace
- 13.4 Příloha č. 4 – Výpisy z katastru nemovitostí
- 13.5 Příloha č. 5 – Výpočet nákladové metody dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 13.6 Příloha č. 6 – Porovnávací metoda (vyhlášková)
- 13.7 Příloha č. 7 – Porovnávací metoda (nevyhlášková)
- 13.8 Příloha č. 8 – Ocenění pozemků dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- 13.9 Příloha č. 9 – Ocenění pozemků Naegeliho metodou

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obrázek č. 1 – Poloha Ústeckého kraje v ČR
- Obrázek č. 2 – Rozdělení Ústeckého kraje na okresy
- Obrázek č. 3 – Znak a vlajka Ústeckého kraje
- Obrázek č. 4 – Znak a vlajka Chomutova
- Obrázek č. 5 – Mapa Chomutova
- Obrázek č. 6 – Jezuitský areál
- Obrázek č. 7 – Městská věž
- Obrázek č. 8 – Znak a vlajka Nezabylic
- Obrázek č. 9 – Mapa Nezabylic
- Obrázek č. 10 – Znak a vlajka Vysoké Pece
- Obrázek č. 11 – Mapa Vysoké Pece
- Obrázek č. 12 – Obecní úřad
- Obrázek č. 13 – Kaplička
- Obrázek č. 14 – Znak a vlajka Klášterce nad Ohří
- Obrázek č. 15 – Mapa Klášterce nad Ohří
- Obrázek č. 16 – Zámek Klášterec nad Ohří
- Obrázek č. 17 – Sala Terrena
- Obrázek č. 18 – Kostel Nejsvětější trojice
- Obrázek č. 19 – Znak a vlajka Lenešic
- Obrázek č. 20 – Mapa Lenešic
- Obrázek č. 21 – Kostel sv. Šimona a Judy

Obrázek č. 22 – Zámek Lenešice
Obrázek č. 23 – Znak a vlajka Mostu
Obrázek č. 24 – Mapa Vtelna
Obrázek č. 25 – Kostel Povýšení sv. kříže
Obrázek č. 26 – Výklenková kaple s výjevem Nesení kříže
Obrázek č. 27 – Znak a vlajka Mostu
Obrázek č. 28 – Mapa Mostu
Obrázek č. 29 – Hrad Hněvín
Obrázek č. 30 – Kostel Nanebevzetí Panny Marie
Obrázek č. 31 – Barokní špitál sv. Ducha
Obrázek č. 32 – Rozmístění oceňovaných RD

SEZNAM SCHÉMAT

Schéma č. 1 – Oceňování podle předpisu
Schéma č. 2 – Tržní metody oceňování

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – Databáze nemovitostí
Tabulka č. 2 – Rekapitulace zjištěných cen
Tabulka č. 3 – Rekapitulace zjištěných cen včetně pozemků
Tabulka č. 4 – Jednotkové ceny oceňovaných rodinných domů
Tabulka č. 5 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 6 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 7 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 8 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 9 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 10 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 11 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 12 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 13 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 14 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 15 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 16 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 17 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 18 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)

Tabulka č. 19 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 20 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 21 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 22 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 23 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 24 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 25 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 26 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 27 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 28 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 29 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 30 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 31 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 32 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 33 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 34 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 35 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 36 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 37 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 38 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 39 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 40 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 41 – Ocenění nákladovým způsobem
Tabulka č. 42 – Ocenění porovnávací metodou (vyhláškovou)
Tabulka č. 43 – Ocenění porovnávací metodou (nevyhláškovou) = Obvyklá cena
Tabulka č. 44 – Cena časová = Věcná hodnota
Tabulka č. 45 – Srovnání zjištěných cen pasivního domu (RD 3) s ostatními domy
Tabulka č. 46 – Srovnání obvyklé ceny s ostatními metodami

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Grafické vyjádření zjištěných cen
Graf č. 2 – Rekapitulace cen včetně ceny pozemků
Graf č. 3 – Porovnání jednotkových cen
Graf č. 4 – Porovnání jednotlivých cen RD 1
Graf č. 5 – Porovnání jednotlivých cen RD 2

Graf č. 6 – Porovnání jednotlivých cen RD 3
Graf č. 7 – Porovnání jednotlivých cen RD 4
Graf č. 8 – Porovnání jednotlivých cen RD 5
Graf č. 9 – Porovnání jednotlivých cen RD 6
Graf č. 10 – Porovnání jednotlivých cen RD 7
Graf č. 11 – Porovnání jednotlivých cen RD 8
Graf č. 12 – Porovnání jednotlivých cen RD 9
Graf č. 13 – Porovnání jednotlivých cen RD 10