



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU LOKALITY NA VÝŠI OBYVKLÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V BRNĚ A OKOLÍ

IMPACT ANALYSIS OF LOCATION ON THE MARKET VALUE OF HOUSES IN BRNO AND THE
SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ALEŠ GOTTVÁLD

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Aleš Gottvald

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

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

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

Analýza vlivu lokality a na výši obvyklé ceny rodinných domů v Brně a okolí

v anglickém jazyce:

Impact analysis of location on the market value of houses in Brno and the surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění administrativní ceny vybraných rodinných domů dle aktuálně platného oceňovacího předpisu vč. ceny pozemků v jednotném funkčním celku.

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

Vysvětlení pojmu „lokalita“ a uvedení výčtu vlivů, které lze pod tento pojem zahrnout, s případným komentářem, které z vlivů lokality jsou klíčové při posuzování tržní ceny rodinného domu.

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných rodinných domů v závislosti na lokalitě.

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ

NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

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

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

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

V Brně, dne 27. 10. 2014



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

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá oceněním pěti rodinných domů v lokalitě Brno a okolí. Teoretická část práce definuje metody oceňování a základní pojmy spojené s problematikou oceňování. V praktické části bylo provedeno ocenění rodinných domů pomocí metod – nákladovou, porovnávací metodou dle cenového předpisu a přímého porovnání. Na základě těchto výsledků byla stanovena cena obvyklá. Na základě zjištěných cen byla provedena analýza vlivu lokality na obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí.

ABSTRACT

This Thesis examines the valuation of five family houses in Brno and neighbouring areas. The theoretical part of the paper defines a number of approaches to real estate valuation as well as some key terms and concepts linked to it. The applied part focuses on valuation of the aforementioned family houses by using a range of methods; Cost, comparative and direct comparison. Based on these results a usual price is then set. Based on the estimates of respective prices an analysis of the effect of area on the usual price of a property was conducted.

KLÍČOVÁ SLOVA

Immovable property, family house, usual price, cost method, comparative method, method of direct comparison, price, value, valuation methods

KEYWORDS

Věc nemovitá, rodinný dům, cena obvyklá, nákladová metoda, porovnávací metoda, metoda přímého porovnání, cena, hodnota, oceňovací metody

Bibliografická citace

GOTTVALD, A. *Analýza vlivu lokality na výši obvyklé ceny rodinných domů v Brně a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 82 s., 147 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval Ing. Michaele Hrubanové, za cenné rady a odborné připomínky, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce. Rád bych také poděkoval své rodině a blízkým za podporu při studiu.

OBSAH

ÚVOD.....	12
TEORETICKÁ ČÁST	13
1 Oceňovací předpisy.....	13
1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o oceňování“)	13
1.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška (dále jen „Oceňovací vyhláška“).....	14
1.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „Zákon o cenách“) ve znění pozdějších předpisů.....	14
1.4 Zákon č. 36/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále jen „Zákon o znalcích a tlumočnících“) ve znění pozdějších předpisů	15
2 Základní pojmy.....	15
2.1 Nemovitá věc	15
2.2 Pozemek.....	16
2.3 Parcela	16
2.4 Stavba.....	17
2.5 Vedlejší stavba	18
2.6 Rodinný dům.....	18
2.7 Příslušenství a součást věci	18
2.7.1 Příslušenství věci	19
2.7.2 Součást věci	19
2.8 Terminologie související s velikostí stavby	19
2.8.1 Podlaží	19
2.8.2 Podlahová plocha.....	21
2.8.3 Zastavěná plocha stavby a podlaží.....	21

2.8.4	Obestavěný prostor	22
3	Znalecká činnost	25
3.1	Znalec	25
3.2	Znalecké ústavy	26
4	Katastr nemovitostí	27
5	Definice ceny	28
5.1	Druhy cen	28
5.1.1	Cena zjištěná	28
5.1.2	Cena pořizovací	29
5.1.3	Cena reprodukční	29
5.1.4	Cena výchozí	29
5.1.5	Jednotková a základní cena	30
5.1.6	Cena obvyklá	30
6	Definice hodnoty	32
6.1	Věcná hodnota	32
6.2	Výnosová hodnota	33
6.3	Tržní hodnota	33
7	Metody oceňování	35
7.1	Oceňování dle cenového předpisu	36
7.1.1	Nákladový způsob ocenění	36
7.1.2	Opotřeбенí staveb	40
7.1.3	Porovnávací metoda	41
7.1.4	Tržní oceňování	43
7.1.5	Oceňování pozemků	46
	PRAKTICKÁ ČÁST	51
8	Realitní trh v posuzovaných lokalitách	51

8.1	RD 1	52
8.2	RD 2	54
8.3	RD 3	56
8.4	RD 4	58
8.5	RD 5	60
9	Tvorba databází pro přímé porovnání.....	62
10	Přehled výsledků posuzovaných nemovitostí	63
11	Zjištěné ceny pozemků	64
12	Zjištěné ceny nákladovou metodou	66
13	Zjištěné ceny porovnávací metodou dle vyhlášky	67
14	Zjištěné ceny metodou přímého porovnání	70
15	Jednotkové ceny a lokalita	72
	ZÁVĚR	75
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	77
	SEZNAM OBRÁZKŮ	79
	SEZNAM TABULEK	80
	SEZNAM GRAFŮ	81
	SEZNAM ZKRATEK	82
	SEZNAM PŘÍLOH.....	83

Úvod

Cílem diplomové práce je provést analýzu vlivu lokality na obvyklou cenu rodinných domů v Brně a okolí. Pro zjištění ceny obvyklé je velmi důležitá analýza trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Trh v oblasti nemovitostí se neustále vyvíjí, proto musí být aktuální poptávka i nabídka a jejich změny monitorovány. Pro posouzení vlivu lokality bylo pět vybraných rodinných domů oceněno metodou nákladovou, porovnávací vyhláškovou a metodou přímého porovnání. Součástí ocenění bylo také určení ceny pozemků, venkovních úprav, trvalých porostů a případných vedlejších staveb či studní dle oceňovací vyhlášky. Cílem práce je dokázat hypotézu, že poloha nemovitosti vzhledem k centru města Brna ovlivňuje cenu obvyklou.

Diplomová práce je členěna do tří částí. První částí, je část teoretická, ve které je vysvětlena problematika, která souvisí s oceňováním. Druhou částí, je část praktická, ve které jsou jednotlivé lokality a rodinné domy popsány. Následuje prezentace zjištěných výsledků a porovnání vzhledem k určeným lokalitám. V poslední části jsou přílohy, které obsahují výpočet obestavěných prostorů, informace z katastru nemovitostí, databáze pro přímé porovnání, projektové dokumentace a jednotlivé výpočty oceňovacích metod.

První kapitola se věnuje právním předpisům, které byly pro potřeby diplomové práce využity. Druhá kapitola se zabývá terminologií a základními pojmy spojenými s oceňováním. Třetí kapitola popisuje znaleckou činnost znalců a ústavů. V kapitole čtvrté je definován katastr nemovitostí a jeho vztah k problematice oceňování. Pátá a šestá kapitola vymezují rozdíl mezi hodnotou a cenou. Poslední kapitola teoretické části se zabývá jednotlivými metodami oceňování a tržním prostředím.

Osmou kapitolou začíná empirická část práce. V této kapitole je popsán realitní trh v zadané lokalitě a popis jednotlivých rodinných domů, které budou posuzovány. V kapitole deváté je popsána tvorba a práce s databázemi pro potřeby metody přímého porovnání. Kapitoly jedenáct až šestnáct prezentují výsledky jednotlivých oceňovacích metod a jejich vztah k lokalitám.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Oceňovací předpisy

Pro potřeby oceňování nemovitostí je třeba dbát všech platných pravidel a ustanovení. Soudní znalec a odhadce nemovitostí by měl mít velmi kvalitní přehled v právních předpisech, které se této problematice týkají. Za základní předpis můžeme označit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. K tomuto předpisu byla vydána důležitá vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Dalším právním předpisem, který je pro problematiku oceňování podstatný je zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách. Činnost znalců je upravena v zákoně č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o oceňování“)

„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.“¹

Zákon o oceňování ovšem nevyužijeme při sjednávání cen. Problematiku cen řeší zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Zákon o oceňování se také nevztahuje na oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. V případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování, a při převádění majetku podle zvláštního předpisu nepoužijeme ustanovení tohoto zákona. Tento zákon určuje způsoby oceňování majetku a služeb, které se oceňují cenou obvyklou, pokud však zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jako jiné způsoby ocenění stanovené tímto zákonem jsou:

- nákladový způsob – náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění dle jeho stavu ke dni a místu ocenění,

¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, §1 odst. 1.

- výnosový způsob – výnos z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo také výnosu, kterého lze za daných podmínek z předmětu ocenění obvykle dosáhnout a z kapitalizace tohoto výnosu,
- porovnávací způsob – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Také je jím ocenění věci odvozením z ceny jiné funkční související věci,
- oceňování dle jmenovité hodnoty – vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty – vychází ze způsobů oceňování, které jsou stanoveny na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování dle kurzové hodnoty – vychází z ceny předmětu ocenění, která je právě zaznamenána v určitém období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou – cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, případně je cena odvozená ze sjednaných cen.²

1.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška (dále jen „Oceňovací vyhláška“)

Tato vyhláška k provedení zákona o oceňování byla novelizována vyhláškou č. 199/2014, která nabyla účinnosti 1. 10. 2014.

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“³

1.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „Zákon o cenách“) ve znění pozdějších předpisů

Zákon nabyl účinnosti 1. 1. 1991 a vztahuje se na uplatňování, regulaci a kontrolu cen u výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh. Dále se zákon vztahuje na ceny zboží importovaného a exportovaného. Zákon vymezuje převod práv a převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem. Tento zákon vymezuje práva a povinnosti fyzických a právnických osob a pravomoci správních orgánů při kontrole, regulaci a uplatňování cen.⁴

² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 1, 2.

³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 1.

⁴ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění, § 1.

1.4 Zákon č. 36/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále jen „Zákon o znalcích a tlumočnících“) ve znění pozdějších předpisů

„Účelem zákona je zajištění řádného výkonu znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci, jakož i znalecké a tlumočnické činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob.“⁵

Tento zákon upravuje:

- podmínky výkonu znalecké a tlumočnické činnosti,
- povinnosti a práva znalců a tlumočnicků,
- podmínky činnosti znaleckých ústavů,
- působnost ministerstva spravedlnosti a krajských soudů při výkonu státní správy znalecké a tlumočnické činnosti,
- odpovědnost za správní delikty při výkonu znalecké a tlumočnické činnosti.⁶

Znaleckou a tlumočnickou činnost mohou vykonávat pouze osoby zapsané na seznamu znalců a tlumočnicků. Znaleckou činnost mohou vykonávat také ústavy dle § 21 zákona o znalcích a tlumočnících. Osoby, které nejsou zapsány do seznamu znalců a tlumočnicků mohou být výjimečně ustanoveny jako znalci a tlumočníci před orgány veřejné moci dle § 24 zákona o znalcích a tlumočnících.⁷

2 Základní pojmy

V této kapitole bude vysvětlena základní terminologie a pojmy, které jsou pro potřeby oceňování podstatné.

2.1 Nemovitá věc

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. nabývající účinnosti 1. 1. 2014 definuje nemovitou věc dle § 498 následovně:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li

⁵ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění § 1 odst. 1.

⁶ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění § 1 odst. 2.

⁷ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění § 2.

jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“⁸

2.2 Pozemek

Pozemek dle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., v aktuálním znění, je definován jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.⁹

Dále se dle § 9 odst. 1 zákona o oceňování majetku rozdělují pozemky na následující druhy:

- a) „*Stavební pozemky*
- b) *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost*
- c) *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky*
- d) *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy*
- e) *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“¹⁰*

Stavební pozemek je pozemek, jehož část nebo soubor pozemků, které jsou určeny a vymezeny k umístění stavby, a to za pomoci územního rozhodnutí nebo regulačním plánem.¹¹

2.3 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky i polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a je také označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pak pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou je pozemek, který stavební parcela není.¹²

⁸ Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník, v aktuálním znění, § 498.

⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění, § 2.

¹⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 9 odst. 1.

¹¹ Zákon č. 183/2006, Stavební zákon, v aktuálním znění, § 2 odst. 1.

¹² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění, §2.

„Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.“¹³

Celistvý pozemek může být složen i z několika parcel. Může však výjimečně nastat obrácená situace, například u zemědělské půdy.¹⁴

2.4 Stavba

Dle profesora Bradáče je stavba definována jako výsledek stavební činnosti, který lze specifikovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jedná se o jednotlivý stavební celek, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. Každá stavba je určena druhem, popisným a evidenčním číslem. Pokud stavba nemá popisné či evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je stavba umístěna. Jako okamžik vzniku stavby můžeme označit moment, kdy jsou zřetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží. Obvykle se požaduje alespoň jeden metr výšky stěn prvního nadzemního podlaží. Za zánik stavby můžeme označit naopak moment, kdy se pod tuto úroveň stěny prvního nadzemního podlaží sníží.¹⁵

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění, je stavba definována následovně: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“¹⁶*

¹³ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 5.

¹⁴ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 5.

¹⁵ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 5.

¹⁶ Zákon č. 183/2006, Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, §2.

Dále stavby pro účely oceňování majetku členíme dle zákona o oceňování:

- stavby pozemní (budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a také jednotky a venkovní úpravy),
- inženýrské stavby a stavby speciální pozemní (dopravní stavby, komíny, rozvody vody a energií, kanalizace, etc.),
- rybníky a vodní nádrže,
- jiné stavby.¹⁷

2.5 Vedlejší stavba

Dle oceňovací vyhlášky, je stavba vedlejší vymezena jako stavba, která je užívána společně se stavbou hlavní anebo doplňuje užívání pozemku. Zastavěná plocha stavby nesmí přesahovat 100m². Garáž ani zahrádkářskou chatu nelze považovat za stavbu vedlejší.¹⁸

2.6 Rodinný dům

Rodinným domem se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území rozumí stavba pro bydlení, ve které 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, dále pak nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.¹⁹

2.7 Příslušenství a součást věci

Součást i příslušenství věci jsou definovány v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

¹⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 3 odst. 1.

¹⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 16 odst. 1.

¹⁹ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění, § 2 odst. a).

2.7.1 Příslušenství věci

Dle § 510 zákona č. 89/2012 Sb. 2, je příslušenství věci vymezeno následovně:

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“²⁰

Pokud vzniknou pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, případ se posoudí dle zvyklostí.²¹

Jako příklad příslušenství, které se na pozemku vlastníka trvale užívají s věcí hlavní, můžeme uvést septik, dřevník, kůlnu etc.

2.7.2 Součást věci

Součást věci je vymezena v § 505 zákona č. 89/2012 Sb., jako vše co k věci hlavní náleží dle jejího charakteru a povahy a nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc hlavní znehodnotila. V § 506 je dále stanoveno, že jako součást pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem stavby. Pokud však podzemní stavba není věcí nemovitou, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Nesmíme však zapomenout zmínit § 509, kde je ustanoveno, že součástí pozemku nejsou inženýrské sítě, vodovody, kanalizace a jiné druhy vedení.²²

2.8 Terminologie související s velikostí stavby

Následující pojmy, které budou v mé diplomové práci využity, jsou popsány v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky.

2.8.1 Podlaží

Podlaží pro výpočet výměr definujeme jako část stavby, která je dole oddělená dolním lícem podlahy tohoto podlaží a nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží. Nejvyšší podlaží je pak odděleno horním lícem stropní konstrukce, případně

²⁰ Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník, v aktuálním znění, § 510 odst. 1, 2.

²¹ Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník, v aktuálním znění, § 511.

²² Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník, v aktuálním znění, § 505, 506, 509.

podlahy půdy. Pokud chybí strop, vnějším lícem hřebene střechy. Světla výška podlaží musí být nejméně 1,70 m a za podlaží považujeme podkroví i podzemí, které je stavebně upravené k účelovému využití.

Jako podzemní označujeme podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Průměr vypočteme na základě čtyř rohů posuzovaného podlaží. Podzemní podlaží číslujeme směrem dolů - první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP).

Nadzemní podlaží se naopak číslují směrem nahoru – první nadzemní (1. NP), druhé nadzemní (2. NP), etc.

Pro potřeby oceňování rozlišujeme také tři různé druhy výšek podlaží.

- Světla výška podlaží – svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. Pokud měříme místnost s trémovým stropem, jako světlu výšku uvažujeme vzdálenost po spodní líc podhledu stropu mezi trámy. U stropů klenbových je tato vzdálenost po spodní líc vrcholu klenby a u stropů šikmých k nejvyššímu bodu zešíkmení.
- Výška podlaží – vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. Pokud posuzujeme jednopodlažní objekt bez půdy nebo nejvyšší podlaží staveb, které mají plochou střechu, použijeme světlu výšku navýšenou o 0,20 m. Jestliže má posuzované podlaží různé výšky, uvažujeme tu, která má na daném podlaží největší zastavěnou plochu. V případě, kdy výška podlaží nejde přesně určit, uvažujeme výšku světlu zvětšenou o 0,30 m. Tento fakt však musíme při ocenění uvést.
- Průměrná výška podlaží – je vypočtena jako vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby, či její části. Jako váha se uvažují velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.²³

²³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 1.

2.8.2 Podlahová plocha

Příloha č. 1 oceňovací vyhlášky podlahovou plochu vyjadřuje jako: „podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“²⁴

Do podlahové plochy také započteme:

- arkýře, lodžie, výklenky (splňující následující požadavky: šířka alespoň 1,20 m, hloubka 0,30 m. Nebo aby podlahová plocha byla větší než $0,36 \text{ m}^2$ a výklenek byl alespoň 2 m vysoký),
- místnosti se zkoseným stropem, jejichž světlá výška je v nejnižším bodě menší než 2 m a je vynásobená koeficientem 0,80 m,
- půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm.²⁵

Při měření podlahové plochy je třeba ověřit, zda je půdorys místnosti pravoúhlý. Místnosti měříme přibližně uprostřed délky protilehlých stěn u podlahy, abychom eliminovali ev. nepřesnost pravého úhlu. Měření se provádí s přesností na centimetry, výsledky prezentujeme v m^2 se dvěma desetinnými čísly.²⁶

2.8.3 Zastavěná plocha stavby a podlaží

Zastavěná plocha stavby je definována v zákoně č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění, následovně:

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých

²⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 1.

²⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 1.

²⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 23.

obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“²⁷

Zastavěná plocha podlaží je vymezena v oceňovací vyhlášce, jako plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží a to včetně omítky. Objekty, které jsou poloodkryté (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Do zastavěné plochy podlaží započteme i plochu, v níž není strop nižšího podlaží, což je například schodiště. Průměrnou zastavěnou plochu podlaží zjistíme jako součet všech zastavěných ploch podlaží vydělený počtem podlaží.²⁸

2.8.4 Obestavěný prostor

Oceňovací vyhláška obestavěný prostor (OP) vymezuje jako součet jednotlivých obestavěných prostorů. Obestavěný prostor se skládá ze součtu OP spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se však neuvažuje.

Jako další možnost výpočtu obestavěného prostoru můžeme využít definici dle normy ČSN 73 4055, která pro výpočet rozděluje stavebně odlišné části:

- základy,
- spodní část objektu,
- vrchní část objektu,
- zastřešení,
- doplňující části objektu.²⁹

Pro potřeby diplomové práce využiji variantu první, tedy výpočet dle oceňovací vyhlášky, tudíž nebudu uvažovat obestavěný prostor základů. Obestavěný prostor se udává v m³.

²⁷ Zákon č. 183/2006, Stavební zákon, v aktuálním znění, § 2 odst. 7.

²⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 1.

²⁹ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 27.

$$O_p = O_s + O_v + O_t$$

Vzorec - 1

O_p – součet dílčích částí

O_s – obestavěný prostor spodní stavby

O_v – obestavěný prostor vrchní stavby

O_t – obestavěný prostor zastřešení

Obestavěný prostor spodní stavby – po stranách je ohraničen vnějším bez izolačních přízdívek. Celým rozměrem se uvažují zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m. Dole je prostor ohraničen spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím. Pokud není měřitelné nebo určitá konstrukce chybí, připočte se 0,10 m. Nahoře je ohraničen spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží.

Obestavěný prostor vrchní stavby – po stranách je prostor ohraničen vnějšími plochami staveb. Dole spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží. Nahoře je prostor ohraničen horním lícem podlahy půdy (pokud je nad částí půda). Pokud je nad částí střecha plochá nebo sklonitá bez půdního prostoru, je ohraničena vnějším lícem střešní krytiny a u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví – u šikmých a strmých střech, vypočteme jako zastavěná plocha půdy a podkroví vynásobená součtem průměrné výšky nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Obestavěný prostor můžeme také vypočíst jako objem geometrického tělesa, pokud převažují jiné tvary střešních konstrukcí.

Do výpočtu obestavěného prostoru se neuvažují:

- balkony a přístřešky, které vyčnívají průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi
- římsy, půlsloupy, pilastry,
- vikýře s pohledovou plochou do 1,50 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako komíny, atiky, etc.

Pokud balkon, či nezakrytá pavlač vyčnívá přes líc zdi o více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m, připočteme jej.

Obestavěný prostor dalších stavebních objektů – jako další objekty můžeme považovat například septiky, žumpy, podzemní nádrže, bazény, či kanály. OP těchto objektů je ohraničen po stranách vnějším lícem obvodové konstrukce a to včetně izolací

a přízdívek. Pokud nejsou měřitelné, uvažujeme tloušťku stěn 0,30 m. Dole je prostor ohraničen spodním lícem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev. Pokud nemůžeme měřit, jako tloušťku dna uvažujeme 0,35 m. Nahoře je prostor ohraničen horním lícem konstrukce vrchní části (stropní konstrukce) a u nezakrytých bazénů rovinou horního okraje obvodových stěn. Ploty se měří v m² pohledové plochy, která je ohraničena vnějším obrysem.³⁰

³⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 1.

3 Znalecká činnost

Znalecká činnost je vymezena v zákoně o znalcích a tlumočnících.

Účelem tohoto zákona je zajištění řádného výkonu znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci, ale také znalecké a tlumočnické činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob.³¹

Pro potřeby diplomové práce využiji pouze části týkající se činnosti znalců a znaleckých ústavů.

3.1 Znalec

Činnost znalců je definována a vymezena v zákoně o znalcích a tlumočnících. Na základě tohoto zákona znalce jmenuje pro jednotlivé obory ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Podmínky pro jmenování znalcem:

„a) je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,

b) je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,

c) je bezúhonný,

d) nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočníků pro porušení povinností podle tohoto zákona,

e) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,

f) má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,

g) se jmenováním souhlasí.“³²

Znalcem může být jmenován ten, koho buď navrhl orgán veřejné moci, organizace, či o jmenování sám požádá. Pokud splňuje výše uvedené podmínky a je

³¹ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění, § 1.

³² Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění, § 4 odst. 1.

vybrán, musí složit slib do rukou toho kdo, jej jmenoval. Po složení slibu jsou znalci zapsáni do seznamu znalců, které vedou krajské soudy. Tyto seznamy jsou veřejně přístupné. Znalec je zapsán u krajského soudu, v jehož obvodu má trvalé bydliště.³³

Znalci jsou povinni vykonávat znaleckou činnost osobně, řádně, ve stanoveném oboru, odvětví a lhůtě, která jim byla stanovena. Znalci mohou vykonávat činnost i mimo obvod krajského soudu, v jehož seznamu jsou zapsáni. Znalec nesmí podat posudek, jestliže má k účastníkům, posuzované věci nebo orgánům provádějícím řízení poměr, či určitý vztah. Mohla by tak vzniknout pochybnost o jeho podjatosti.³⁴

Dle § 24 může orgán veřejné moci ustanovit jako znalce osobu, která není zapsána do seznamu, ale má veškeré předpoklady, aby byla schopná podat posudek a je ochotná jej podat. Tato situace může nastat, pokud pro některý obor není znalec do seznamu zapsán, nebo znalec v potřebném oboru nemůže úkon provést. Dále také pokud by provedení úkonu znalcem zapsaným bylo spojeno s nepřiměřenými náklady, či obtížemi.³⁵

3.2 Znalecké ústavy

Znalecká činnost ústavů je vymezena v § 21 zákona o znalcích a tlumočnících. Znaleckým ústavem je ten, který je právnickou osobou nebo její organizační složkou, která je specializována na činnost znaleckou a je zapsána do seznamu znaleckých ústavů. O zapsání ústavu do seznamu rozhoduje ministerstvo spravedlnosti. Seznam znaleckých ústavů je rozdělen do dvou oddílů:

- ostatní znalecké ústavy – dle § 21 odst. 1,
- vysoké školy, veřejné výzkumné instituce, osoby veřejného práva.

Ústavy druhého oddílu zpracovávají posudky ve zvlášť obtížných případech, které vyžadují zvláštní vědecké posouzení. Vysokou školu jde do seznamu zapsat pouze tehdy, má-li v příslušném, či příbuzném oboru akreditovaný doktorský program.³⁶

³³ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění, § 5, 6, 7.

³⁴ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění, § 8, 9, 10, 11.

³⁵ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění, § 24 odst. 1.

³⁶ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění, § 21.

4 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky je definován zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění. Katastr nemovitostí je veřejný seznam, obsahující soubor údajů o věcech nemovitých vymezených tímto zákonem, který zahrnuje jejich soupis, popis, polohové a geometrické určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Katastr je zdroj informací sloužící k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní a poplatků, k ochraně životního prostředí, k oceňování nemovitostí a pro ochranu zájmů či rozvoje území.³⁷

V katastru nemovitostí se evidují:

- „*pozemky v podobě parcel,*
- *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- *jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- *jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*
- *právo stavby,*
- *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.*“³⁸

Nemovitosti se evidují dle katastrálních území. Katastr nemovitostí rozlišuje pozemky na ornou půdu, vinice, chmelnice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, které označuje jako zemědělské. Dále pozemky rozlišuje na lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří. Pozemek, který není uveden v předcházejících je označen jako ostatní plocha.³⁹

³⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění, § 1.

³⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění, § 3 odst. 1.

³⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění, § 3 odst. 2,4.

5 Definice ceny

Cena jako obecný pojem je užíván pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za určité zboží, či službu. Částka může nebo nemusí být zveřejněná, zůstává však historickým faktem. Nemusí mít také vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Momentálně se v České republice cena stanovuje dohodou nebo na základě ocenění dle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., v aktuálním znění a zákona o oceňování.⁴⁰

5.1 Druhy cen

Ceny si můžeme rozdělit dle:

- stavu transakce – na trhu můžeme rozlišit ceny nabízené, poptávané a sjednané
- časového okamžiku – ceny historické, současné, prognózované
- způsobu zveřejnění – zveřejněné a tajné
- volnosti – ceny volné, regulované
- specifických podmínek – cena zvláštní obliby, dražební cena, cena uzavřená v tísní apod.⁴¹

5.1.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná je cena, která je určena dle ustanovení § 2 zákona o oceňování, v souladu s jeho ustanovením § 1 a dle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než cenou obvyklou. Tato cena je někdy nesprávně označována jako úřední, či administrativní. Dle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku:

„Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“⁴²

Tato cena má několik způsobů využití, nejčastěji se s touto cenou setkáme při určování výše daňové povinnosti při převodu vlastnického práva k nemovitostem.

⁴⁰ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 46.

⁴¹ KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 96 s. ISBN 978-80-214-4563-5 s. 17, 18.

⁴² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, §2 odst. 3.

5.1.2 Cena pořizovací

Tento druh ceny bývá také nazýván jako cena historická. Tato cena je definována v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění, jako cena, za kterou by byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Zákon dále definuje pořizovací cenu jako tu, kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.⁴³

Profesor Bradáč pořizovací cenu vysvětluje následovně:

„Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“⁴⁴

5.1.3 Cena reprodukční

Reprodukční cena, nazývána také reprodukční pořizovací cena je taková, za kterou by bylo možné pořídit stejnou či srovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tuto cenu zjišťujeme třemi způsoby. První způsob je poměrně pracný a cenu zjišťujeme za pomoci podrobného položkového rozpočtu. Dále můžeme využít agregovaných položek. Nejčastěji pro výpočet využijeme technicko-hospodářské ukazatele, což jsou jednotkové ceny 1 m² zastavěné plochy, za 1 m³ obestavěného prostoru, etc.⁴⁵

5.1.4 Cena výchozí

Používá se pro stanovení cen nových staveb bez odpočtu opotřebení. Tato cena odpovídá výši nákladů.⁴⁶

⁴³ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění, §5.

⁴⁴ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 50.

⁴⁵ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

⁴⁶ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 54.

5.1.5 Jednotková a základní cena

Dle § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění je:

„jednotkovou cenou cena za měrnou jednotku množství zboží nebo cena za službu anebo nemovitost“⁴⁷

Při výpočtu jednotkové ceny vycházíme například z výměry místností, obestavěného prostoru, výměry pozemku atd., které měříme na jednotky jako m², m³, m, ks, ha, t.

Jednotková cena, která je stanovena v předpisu pro objekt standardního provedení, je základní cenou (ZC). Základní cena upravená (ZCU) je jednotková cena, která je získaná z ceny základní úpravou. ZC je upravena za pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.⁴⁸

5.1.6 Cena obvyklá

Vzhledem k tomu, že se má diplomová práce řešit vliv lokality na cenu obvyklou, bude se jí poměrně detailněji zabývat. Cena obvyklá je nejdiskutovanějším pojmem zákona o oceňování, kde je definována. Na obvyklou cenu se postupně odvolává celá řada právních norem a interpretace i následné aplikace často vyvolávají spory, diskuze a nedorozumění i mezi odborníky.

„Většinou je definice obvyklé ceny ve smyslu tohoto zákona vykládána tak, že má dvě obsahové náplně a jde tedy buď o obvyklou cenu ve smyslu plného znění § 2 zák. č. 151/97 Sb., která však není aplikovatelná na nemovitosti, neboť u nich vede k ceně zjištěné (administrativní), nebo o obvyklou cenu „vypůjčenou“ z § 2 zák. č. 151/97 Sb. bez úvodní věty, která je českým ekvivalentem tržní hodnoty a platí mimo rámec tohoto zákona.“⁴⁹

⁴⁷ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění, § 4 odst. 1.

⁴⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 54.

⁴⁹ ZAZVONIL, Z. *Administrativní ceny nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2013, 200 s. ISBN 978-80-87865-03-3. s. 53.

Zákon o oceňování definuje cenu obvyklou 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“⁵⁰

Profesor Bradáč cenu obvyklou vymezuje jako cenu, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat či koupit.⁵¹

V běžné praxi cenu obvyklou zjišťujeme metodou přímého porovnání. Pro tuto metodu potřebujeme znát realizované obchody anebo využít informací z inzerce, která nemovitosti nabízí. Z těchto informací a údajů si sestavíme databáze, které využijeme pro porovnání s posuzovaným objektem. Důležité je zvolení koeficientů odlišnosti, kterými se cena upraví pro zjištění ceny obvyklé a neopomenout tržní vlivy.

⁵⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 2 odst. 1.

⁵¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 52.

6 Definice hodnoty

Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi službami a zbožím, které lze na straně jedné koupit a na straně druhé prodat. Do toho vztahu vstupují kupující, poptávající určitý subjekt a prodávající, kteří naopak nabízejí věci k prodeji. Hodnota není na rozdíl od ceny skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou cenou. Z pohledu ekonomického hodnota vyjadřuje jistý užitek, který přináší vlastníku služby či zboží k datu, k němuž je odhad hodnoty proveden. Pro potřeby oceňování je vždy důležité přesně definovat, jaký druh hodnoty je zjišťován, protože každá hodnota může být vyjádřena úplně odlišným číslem.⁵²

Dle Zazvonila volba slova „cena“ ve vztahu k činnosti oceňování není příliš vhodná. Výsledkem hodnocení, které proces spojený s oceňováním představuje, je hodnota. Cena je výsledkem dohody dvou stran nebo jen jednostranného vyhlášení.⁵³

6.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota je označována také jako substanční hodnota nebo dle právního označení jako cena časová. Reprodukční cena věci, která je snížena o opotřebení, které odpovídá průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřeně používané. Následně je ještě snížena o náklady na opravu závad, které jsou natolik závažné, že znemožňují okamžité užívání věci.⁵⁴

V zákoně o oceňování, můžeme najít definici ceny zjištěné nákladovým způsobem. Nákladový způsob vychází z nákladů, které bychom museli vynaložit na pořízení oceňovaného předmětu v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.⁵⁵ Cenu zjištěnou nákladovým způsobem (CN) nesmíme zaměňovat s cenou výchozí (C_N). Cena časová je zjištěna nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti.⁵⁶

⁵² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

⁵³ ZAZVONIL, Z. *Administrativní ceny nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2013, 200 s. ISBN 978-80-87865-03-3. s. 55.

⁵⁴ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

⁵⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 5 písm. a.

⁵⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

6.2 Výnosová hodnota

Kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk jsou jiné označení pro výnosovou hodnotu. Výnosovou hodnotu (C_V) můžeme definovat jako součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Výnosovou hodnotu zjistíme u nemovitostí z ročního nájemného, které je následně sníženo o roční náklady na provoz nemovitosti. Roční náklady se skládají z odpisů, průměrné roční údržby, správy nemovitostí, daně z nemovitostí, pojištění atd. Pokud budeme předpokládat konstantní a trvalý čistý zisk, můžeme výnosovou hodnotu vypočítat následovně:

Pokud nejsou příjmy konstantní, použijeme složitější metody výpočtu jako je například určení výnosové hodnoty za pomoci úrokové míry. V období inflace však není tato metoda zcela vhodná. Zejména pak v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného, kdy není známo, jak se bude nájemné dále vyvíjet.⁵⁷

Zákon o oceňování vymezuje cenu zjištěnou výnosovým způsobem, což je obdoba výnosové hodnoty.

„Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)“⁵⁸

6.3 Tržní hodnota

„Tržní hodnota je neoddělitelná od tržního prostředí, které je proměnlivé, co se týče prostoru i času. Bez znalosti situace na trhu s daným typem zboží (nemovitých věcí) nelze odhadnout tržní hodnotu nemovité věci.“⁵⁹

Pro nejobjektivnější posouzení tržní ceny, je důležité mít kvalitně zpracované informace a data, kterých je potřeba mít dostatek. Také bychom si měli průběžně vytvářet databáze různých typů nemovitostí, které nám mohou poskytnout přehled

⁵⁷ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51,52.

⁵⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 2 odst. 5 písm. b.

⁵⁹ HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 67, 10 s. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 8.

o vývoji cen, pomohou nám sledovat jejich vývoj na trhu, koupěschopnost obyvatelstva. Nesmíme opomenout vliv lokality, ve které je nemovitost umístěna.

Součástí tržního ocenění nemovité věci:

- podrobné informace o nemovité věci – údaje o vlastníkovi včetně práv, náležející k nemovité věci, informace o stávajícím využití věci nemovité
- informace o lokalitě – související s charakterem nemovité věci,
- analýza rozvojových možností předmětné nemovité věci,
- analýza nejlepšího možného využití předmětné nemovité věci.⁶⁰

⁶⁰ HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 67, 10 s. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 8.

7 Metody oceňování

Jako základní metodologické přístupy pro práci znalce můžeme označit reflexi, indukci a dedukci, analogii, analýzu a syntézu.

- **Reflexe** – počáteční a nejjednodušší metodou pro zjištění tržní hodnoty. Jde o pozorování a zachycení daného stavu. Pro pozorování si stanovíme axiomatickou jednotku, která vyjadřuje charakteristiku pozorovaného jevu (m^2 zastavěné plochy, obestavěný prostor, atd.) Nelze však zanedbat rozdíl mezi extenzivními a intenzivními jednotkami ani případný synergický efekt. Dále je nutné definovat i ekonomické jednotky (příjem x výnos)
- **Indukce a dedukce** - indukce je postup od jednotlivého k obecnému. Dedukce je postup opačný, tj. od obecného k jednotlivému. Při oceňování se tyto cykly opakují. Například při stanovení věcné hodnoty stavby nejprve stavbu popíšeme, potom stanovíme reprodukční hodnotu vynásobením objemových jednotek agregovanou cenou, abychom jí nakonec jako jednotlivý údaj vložili do databáze reprodukčních cen.
- **Analogie** – jde o způsob rozpoznání určitého jevu za pomoci modelu, který se v různých prvcích modelovaného procesu liší a v některých podobá. Pokud dokážeme jednodušeji definovat, jak se bude vyvíjet jeden ekonomický subjekt, na základě jeho analýzy můžeme popsat celou množinu prvků souhlasných vlastností.
- **Analýza a syntéza** – je jako poslední metoda při stanovení tržní hodnoty nemovitosti. Analýza postupuje od jevů, k principům. Syntéza je postup opačný, tudíž postup od principů k jevům. Pro výkon znalecké činnosti je nejdůležitější množství a kvalita informací, které má k dispozici. Tyto informace musejí být pravdivé a kvalitně zpracované do databází.⁶¹

⁶¹ ORT, P. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9. s. 14-17.

7.1 Oceňování dle cenového předpisu

Věc nemovitá lze ocenit dle cenových předpisů č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění a č. 441/2013 Sb., vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Na základě těchto předpisů věc nemovitou oceňujeme třemi způsoby. Podle toho jak oceňovací vyhláška stanoví, oceňujeme nákladovým, porovnávacím či kombinací nákladového a výnosového způsobu. Běžně se s těmito způsoby ocenění setkáme, pokud jde o řízení před orgány veřejné moci nebo pokud se zákon na užití tohoto zákona (o oceňování majetku) odvolá.

7.1.1 Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob uvažuje náklady, které by bylo nutné vynaložit na pořízení posuzovaného subjektu v místě jeho ocenění, stejném stavu, ke dni ocenění. Nákladovým způsobem je možné ocenit budovu a halu, rodinný dům, rekreační domek, chatu, garáž, vedlejší stavbu, inženýrskou a speciální pozemní stavbu, venkovní úpravy, studnu, hřbitovní stavbu a zařízení, jednotku, rybník, malou vodní stavbu a ostatní vodní díla, kulturní památku, rozestavěnou stavbu, stavbu určenou k odstranění, nespojenou se zemí pevným základem, stavbu s víceúčelovým využitím, stavbu z více konstrukčních systémů a opotřebení stavby.⁶²

Pro potřeby diplomové práce budu využívat pouze část týkající se rodinných domů, garáže a venkovních úprav. Cena se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, základní cenou upravenou v závislosti na účel využití stavby.

⁶² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 10 - 30.

Dle § 13 oceňovací vyhlášky se u rodinných domů, jejichž obestavěný prostor je větší jak 1 100 m³ nebo pokud jde o původní zemědělskou usedlost, či pro ně není v tabulce č. 1 přílohy č. 24 stanovena základní průměrná cena, nebo jsou tyto stavby rozestavěné a základní cena upravená se vypočte z následujícího vzorce:

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

Vzorec - 2

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

ZC ... základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru dle přílohy č. 11

K₄ ... koeficient vybavení stavby

K₅ ... koeficient polohový

K_i ... koeficient změny cen staveb.⁶³

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

Vzorec - 3

1 a 0,54...jsou konstanty

n...je součet všech cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulce č. 3 přílohy č. 21

Hodnota koeficientu K₄ je omezena intervalem, který může nabývat hodnot od 0,80 do 1,20. Tato výše lze překročit, musí však být zdůvodněna a podložena fotodokumentací a podrobným popisem.⁶⁴

7.1.1.1 Garáž

Základní cena upravená se určí dle vzorce, který je obsažen v § 15 oceňovací vyhlášky. Jedná se o garáže samostatně stojící, řadové, jednopodlažní, či dvoupodlažní, společně užívané s jinou stavbou, která je nemovitou věcí, nebo s jinou stavbou, která je součástí pozemku, neoceňované porovnávacím způsobem, rozestavěné garáže.

⁶³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 13.

⁶⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 13.

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

Vzorec - 4

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

ZC... základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru dle přílohy č. 11

K₄ ... koeficient vybavení stavby

K₅ ... koeficient polohový

K_i ... koeficient změny cen staveb.⁶⁵

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

Vzorec - 5

1 a 0,54...jsou konstanty

n...je součet všech cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulce č. 3 přílohy č. 21

Koeficient K₄ by měl opět nabývat hodnot od 0, 80 do 1, 20. Dle § 12 oceníme garáž, která má více než dvě podlaží, nebo její zastavěná plocha, nerozdělená příčkami přesáhne 100 m².

7.1.1.2 Venkovní úpravy

Cenu venkovních úprav určujeme dle příslušných příloh oceňovací vyhlášky. Cenu venkovní úpravy určíme vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou, která je uvedena v příloze č. 17 nebo č. 15 a následně se násobí koeficienty K₅, které najedeme v příloze č. 20, tabulce č. 1 a koeficientem K_i z přílohy č. 41. Pokud způsob provedení konstrukce neodpovídá provedení, které je uvedeno v příloze č. 17 a č. 15, upraví se základní cena adekvátně k odchylce a násobí se koeficienty K₅ a K_i dle výše zmíněných příloh.⁶⁶

„Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této

⁶⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 15.

⁶⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 18 odst. 1.

vyhláše, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány.“⁶⁷

Cenu venkovní úpravy se určí dle nákladů na pořízení v době oceňování, pokud není uvedena v přílohách č. 17 a 15.

7.1.1.3 Index trhu a polohy

Index trhu vyjadřuje vzorec:

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

Vzorec - 6

„1... konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i ... pořadové číslo znaku indexu trhu.“⁶⁸

Index polohy vyjadřuje vzorec:

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

Vzorec - 7

„ P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i ... pořadové číslo znaku indexu polohy,

n ... počet znaků indexu polohy.“⁶⁹

⁶⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 18 odst. 2.

⁶⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 4.

7.1.2 Opotřebení staveb

Opotřebení staveb je uvedené v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky. Opotřebení je vyjádřené jako snížení ceny objektu, která je ponížena o jeho stav a stáří. Životnost stavby uvažujeme jako celku nebo životnost jednotlivých prvků stavby. Výpočet opotřebení je možný za pomoci analytické nebo lineární metody. Stáří stavby se počítá od data vydání kolaudačního souhlasu, oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, do roku, ve kterém je prováděno ocenění. Pokud není možné zjistit stáří stavby, je stáří určeno odborným odhadem. Stáří stavby se uvádí v letech.⁷⁰

7.1.2.1 Lineární metoda opotřebení

Dle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky se lineární metoda používá, pokud je opotřebení rovnoměrné a předpokládá se celá doba životnosti. Roční opotřebení se vypočte vydělením 100 procenty celkovou předpokládanou životností. Dle cenového předpisu opotřebení může dosahovat maxima 85 %.⁷¹

7.1.2.2 Analytická metoda opotřebení

Tato metoda výpočtu opotřebení se využije, pokud je opotřebení vypočtené lineární metodou větší než 85 %, stavba je kulturní památkou, byla provedena rekonstrukce, vestavba přístavba atd. Tato metoda využívá vážený průměr opotřebení veškerých konstrukcí a vybavení. Analytickou metodu opotřebení využijeme, pokud na stavbě nastane poškození (živelná pohroma, požár atd.).

⁶⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 4.

⁷⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 21.

⁷¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 21.

Výpočet opotřebení:

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

Vzorec - 8

„n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i ... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K4; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_i ... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i ... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).“⁷²

7.1.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metodou lze ocenit rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata, garáž a jednotka. Jak již bylo dříve zmíněno, porovnávací metoda porovnává předmět ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Také je jím ocenění věci odvozením z ceny jiné funkční související věci.

U dokončeného rodinného domu, který je vymezen v § 13 oceňovací vyhlášky, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti o obestaveném prostoru do 1 100 m³ včetně, zjišťujeme cenu porovnávacím způsobem dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

Vzorec - 9

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

⁷² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, Příloha č. 21.

ZC ... základní cena v Kč za m3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,
I_V ... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

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

Vzorec - 10

Vi... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení vedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce⁷³

Standartní vybavení rodinného domu (příloha č. 11), je zahrnuto v základní ceně. Pokud základní cena rodinného domu není uvedena v tabulce č. 1 přílohy č. 24 nebo je na pozemcích v jednotném funkčním celku a nimi stavba určená, či užívána pro podnikání, cena se určí dle § 13.⁷⁴

7.1.3.1 Garáž

Porovnávacím způsobem se určí u dokončené samostatné, řadové, jednopodlažní či dvoupodlažní garáže, které nejsou společně užívány s jinými stavbami.

$$ZCU = ZC \times I_V$$

Vzorec - 11

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m3 obestaveného prostoru,
ZC základní cena v Kč za m3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k této vyhlášce,
I_V ... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

⁷³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 35 odst. 2.

⁷⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 35 odst. 2, 4.

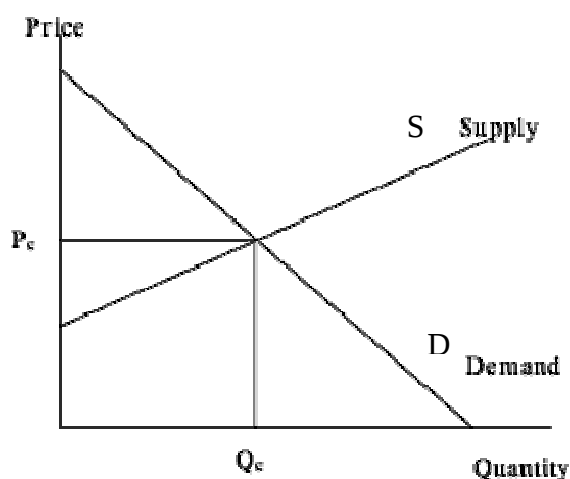
$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right) \times V_6$$

Vzorec - 12

Vi... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení vedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 26 k této vyhlášce⁷⁵

7.1.4 Tržní oceňování

Tržní metoda oceňování je specifická tím, že se nezakládá na žádném oceňovacím předpisu a při stanovování tržní hodnoty se neomezujeme na zákonem danými pravidly. Tržní hodnota je neoddělitelná od tržního prostředí a je dána nabídkou a poptávkou.



Graf 1 - Nabídková a poptávková funkce⁷⁶

V situaci, kdy S (nabídka) je větší jak D (poptávka) je cena na trhu ovlivněna převisem nabídky. Pokud je situace opačná, tudíž poptávka převyšuje nabídku, nemovitosti jsou žádané a cena může být vyšší. Q_e je rovnovážné množství, tudíž se v tomto bodě poptávka protíná s nabídkou.

⁷⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 37.

⁷⁶ Vlastní zpracování

Účastníci tržního prostředí jsou prodávající na straně jedné a kupující na straně druhé. Také do toho vztahu vstupuje stát, který garantuje vlastnictví a dbá na veřejné zájmy. Pro nejobektivnější posouzení tržní ceny je potřeba vyhodnotit velké množství různorodých informací. Informace, které pro vyhodnocení používáme, je třeba aktualizovat, zpřesňovat a zohledňovat. Informace pro tyto potřeby jsou sdružovány do databází, které by měly zohledňovat koupěschopnost obyvatelstva a vývoj cen na trhu. Odhadce tedy musí mít velmi dobrý přehled situaci ekonomické, demografické, politicko-správní a měl by mít dobré znalosti o lokalitě, ve které se posuzovaná nemovitost nachází.

7.1.4.1 Metoda přímého porovnání

Porovnávací metody můžeme rozdělit na monokriteriální, multikriteriální, přímého porovnání a nepřímého porovnání. Pro potřeby mé diplomové práce a stanovení obvyklé ceny budu využívat metodu přímého porovnání.

Porovnání je poměrně jednodušší u věcí movitých, jelikož jsou vyráběny sériově, tudíž jsou jejich parametry srovnatelné. Nemovitosti jsou věci nepohyblivé a zpravidla nejsou stejné. Musíme tedy stanovit, nakolik si jsou rodinné domy podobné, zohlednit, stav, vybavení, lokalitu apod. a tento fakt promítnout do ceny.

Nemovitosti porovnáváme s obdobnými, které jsou k datu ocenění volně prodávané a na základě následujících hledisek:

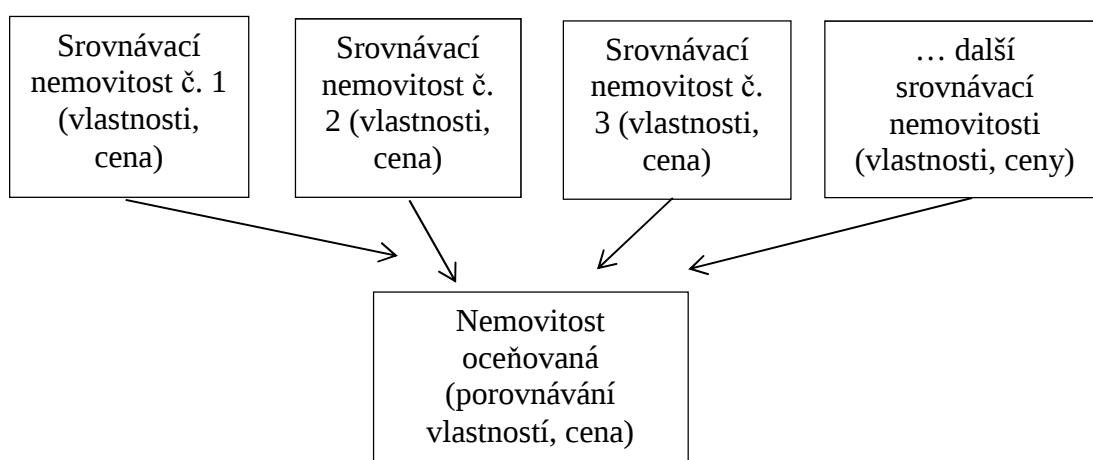
- *druhu a účelu věcí*
- *koncepce a technických parametrů*
- *materiálu*
- *kvality provedení*
- *podmínek výroby (kusová, sériová, apod.)*
- *technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady)*
- *opravitelnosti*
- *dostupnosti náhradních dílů*
- *u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí*⁷⁷

⁷⁷BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 327.

V první řadě si musíme vymezit pojmy – věc nemovitá oceňovaná a věc nemovitá srovnávací.

Věc nemovitá oceňovaná - „Nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit. Veličiny týkající se oceňované nemovitosti jsou zde označovány indexem O.”⁷⁸

Věc nemovitá srovnávací - „Nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (obec, její vybavení, význam a infrastrukturu, polohu nemovitosti v obci, účel užití stavby, její výměry, vybavenost, technický stav, rozsah, vhodnost a technický stav staveb příslušenství, velikost a druh pozemků ap.). Veličiny týkající se srovnávací nemovitosti jsou zde označovány indexem S, např. Cena srovnávací nemovitosti ... CS.”⁷⁹



Obrázek 1 – Metoda přímého cenového porovnání⁸⁰

7.1.4.2 Tvorba databází

Databáze jsou základem pro oceňování na tržních principech. Shromažďují informace o trhu majetku, který je předmětem ocenění, důležitá je jeho správná analýza a správné zařazení do příslušného informačního systému. Dle všeobecně přijímaných

⁷⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

⁷⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

⁸⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

ekonomických teorií jsou informace tím nejcennějším zbožím. Kvalitu vlastního ocenění určuje kvantita a kvalita informací.⁸¹

Základní požadavky na informace, které mají být vloženy do databáze, aby byly funkční, jsou:

- pravdivé,
- úplné.

Jinak se databáze může stát nepřehlednou nebo by v ní mohly být zkreslené, neúplné či chybné informace.

Dle Orta si databáze můžeme rozdělit na následující druhy:

- databáze realizovaných cen pozemků,
- databáze realizovaných cen staveb,
- databáze tržních nájmu,
- databáze reprodukčních cen,
- databáze nákladů na provoz a údržbu.

Databáze reprodukčních cen a nákladů na provoz a údržbu nejsou pro práci odhadce nezbytné. Na trhu totiž existuje dostatek ceníků stavebních prací a informací ohledně nákladů novostaveb a u nákladů na provoz a údržbu majetku můžeme v případě informační nouze použít průměrné hodnoty.⁸²

7.1.5 Oceňování pozemků

U pozemků je jistá zvláštnost, a to, že jejich množství a rozloha je omezená. Pozemky není možné rozšiřovat, vyrábět. Profesor Bradáč označuje tento jev jako zvláštní formu monopolu. Z tohoto monopolu můžeme sledovat dva typy rent. První rentou je absolutní renta, která plyne z vlastnictví vlastníkům nejméně výhodných pozemků. Příkladem můžou být zemědělské a lesní pozemky. Druhým typem renty je

⁸¹ ORT, P. *Cvičení z oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008, 143 s. ISBN 978-80-7265-128-3. s. 6.

⁸² ORT, P. *Cvičení z oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008, 143 s. ISBN 978-80-7265-128-3. s. 6.

relativní renta, která je nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výnosnějších a celkově výhodnějších.⁸³

Při ocenění pozemku porovnávací metodou se zaměřujeme zejména na analýzu faktorů:

- lokace pozemku
- širší vztahy pozemku
- možnost napojení na inženýrské sítě (kapacita inženýrských sítí)
- svažitost, orientace a tvar pozemku
- dostupnost
- fyzikální, technické vlivy a omezení (kontaminace půdy, poddolování apod.)⁸⁴

Jako nejdůležitější parametr bychom mohli považovat lokalitu a vztahy k tomuto pozemku. Důležité je však také využití pozemku v souladu s územně plánovací dokumentací.

7.1.5.1 Oceňování dle cenové mapy pozemků

Dle zákona o oceňování majetku se pozemek ocení na základě cenové mapy. Cena se určí jako násobek výměry pozemku a ceny za m², která je uvedena v cenové mapě, kterou vydala obec.

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“⁸⁵

⁸³ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 387.

⁸⁴ ORT, P. *Cvičení z oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008, 143 s. ISBN 978-80-7265-128-3. s. 22.

⁸⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 10 odst. 2.

7.1.5.2 Oceňování dle cenových předpisů

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocenění se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“⁸⁶

Pokud stavební pozemek není určen v cenových mapách a pokud je pozemek vyjmenován v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky, tabulce č. 1, ocenění se jako násobek výměry pozemku a základní ceny za m². Pokud obec není vyjmenovaná v tabulce č. 1, určí se cena dle vzorce:

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

Vzorec - 13

„ZC ... základní cena stavebního pozemku v Kč za m2,

ZC_v ... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O1 ... koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O2 koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O3 koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

⁸⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 10 odst. 1.

O4 ... koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O5 ... koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O6 ... koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.“⁸⁷

7.1.5.3 Naegeliho metoda ocenění pozemku

Autorem této metody je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli. Naegeliho metoda spočívá ve výpočtu ceny stavebního pozemku dle „třídy polohy“ a metoda uvažuje, že stavební pozemek má vztah k celkové ceně nemovité věci a výnosům z nájmu. Tato metoda je výhodná pro stanovení ceny pozemků, které není možno porovnat, a neznáme prodejní ceny porovnatelných pozemků. K určení procentuálního podílu ceny pozemku použijeme tzv. „klíče třídy polohy“. Klíče představují různá kritéria, např. dopravní obslužnost, využitelnost pozemku, výhledový rozvoj lokality, redukční faktory atd. Využívá se 7 klíčů (5 + 2 klíče třídy polohy) a tyto mohou nabývat hodnot 1 až 8.⁸⁸

Klíče třídy polohy:

- *I - Všeobecná situace*
- *II - Intenzita využití pozemků*
- *III - Dopravní relace k velkoměstu*
- *IV - Obytný sektor*
- *V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod*
- *VI - Povyšující faktory*
- *VII - Redukující faktory⁸⁹*

⁸⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, § 3.

⁸⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 392.

⁸⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 392-394.

Tabulka 1 - Podíl pozemku z celku nová stavba

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

Cena pozemku se zjistí z ceny stavby a podílu pozemku vzorcem:

$$CP = RC \times \frac{PP}{100 - PP} = RC \times \frac{PP}{PS}$$

Vzorec - 14

CP...cena celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby

RC...výchozí cena (bez opotřebení) na pozemku

PP...poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný

Naegeliho metodou z třídy polohy

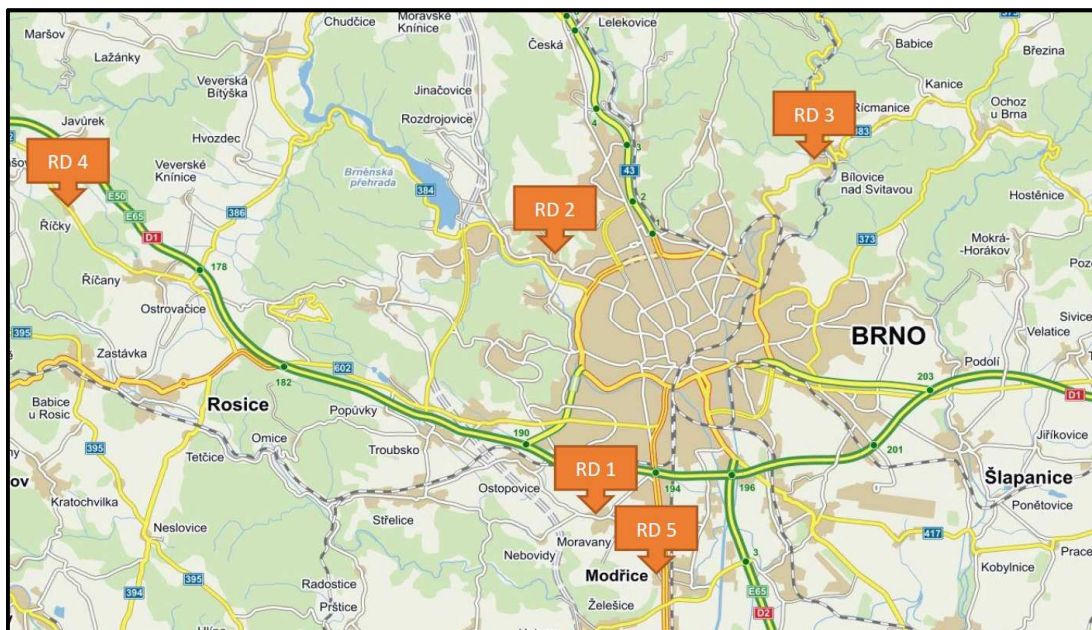
PS...poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb⁹⁰

⁹⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 397.

PRAKTICKÁ ČÁST

8 Realitní trh v posuzovaných lokalitách

Posuzované nemovitosti se nacházejí v lokalitách Brno-město a Brno-venkov. V lokalitě Brno-město se v největší míře obchodují bytové jednotky, zatímco v okolí Brna jsou nejvíce požadovány a nabízeny rodinné domy, což je dáno charakterem zástavby. U nemovitosti č. 1, která se nachází v Moravanech u Brna, nabídka nemovitostí odpovídá poptávce. Moravany se v minulých letech potýkaly se suburbanizací, v současné době je však situace stabilizovaná a nepřibývá již tolik nové zástavby. Oblíbenost lokality je zejména pro její snadnou dosažitelnost z centra Brna. V lokalitě Brno-Komín, kde je umístěn rodinný dům č. 2, je poptávka po nemovitostech vyšší než nabídka. Komín je v současné době velmi oblíbenou městskou částí. V Komíně se obchodují převážně byty a řadové rodinné domy. Oblíbenost lokality dokazuje fakt, že v bezprostřední blízkosti rodinného domu č. 2 se v letošním roce dokončil pětipodlažní rezidenční bytový dům, ve kterém jsou v současné době pouze 3 stávající volné byty z celkového počtu 68 jednotek. V Bílovicích nad Svitavou se nachází rodinný dům č. 3 a nabídka nemovitostí zde odpovídá poptávce. Mezi nabízenými nemovitostmi se zde objevují nedokončené a rozestavěné stavby a převážně novostavby. V Říčkách u Brna také nabídka na realitním trhu odpovídá poptávce. Obchodují se zde, ale spíše starší domy s pozemky okolo 1000 m². Lokalita je dobře dostupná z centra Brna, vzhledem k umístění blízko sjezdu z dálnice D1. Blízkost dálnice však můžeme brát také jako negativum, jelikož je ze zahrady rodinného domu č. 4 dálnice vidět i slyšet. Lokalita těsně sousedí s krajem Vysočina, tudíž je oproti ostatním posuzovaným lokalitám výrazně chladnější. Naopak lokalita č. 5, Modřice, se v posledních letech potýká s převysím poptávky nad nabídkou. Lokalita je oblíbená pro klidné bydlení s dobrou dopravní dostupností a dostatkem pracovních příležitostí z průmyslové zóny. Největší zájem o nemovitosti v těsném okolí Brna je o obce, které jsou položeny jižním a jihovýchodním směrem od centra metropole. Ceny ve všech lokalitách spíše stagnují, rostou však ceny energeticky úsporných domů. Při koupi domů, kupující v současné době zajímá částka, která se měsíčně hradí na provoz nemovitosti. Za tímto faktem pravděpodobně stojí současná cena energetických zdrojů.



Obrázek 2 – mapa předmětných rodinných domů⁹¹

8.1 RD 1



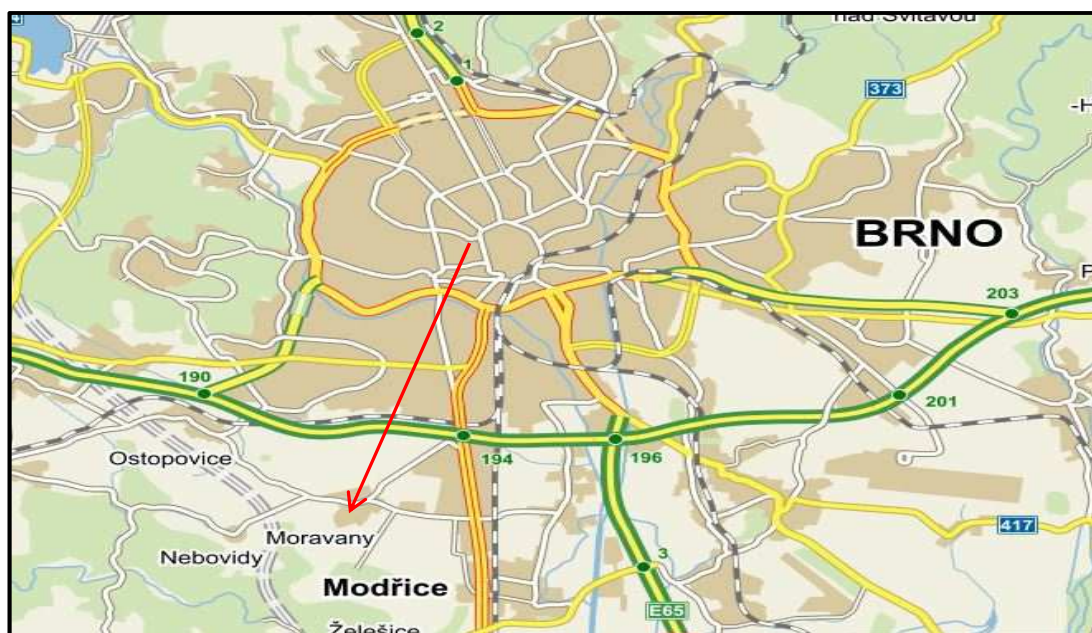
Obrázek 3 – RD 1⁹²

Rodinný dům č. p. 7 na pozemku parc. č. 96/1 se nachází v katastrálním území Moravany u Brna (698504). K objektu náleží pozemek parc. č. 450/6 k. ú. Moravany u Brna. Objekt se nachází přímo v centru Moravan v blízkosti obecního úřadu

⁹¹ Vlastní zpracování

⁹² Vlastní zpracování

a autobusová zastávka je vzdálena 300 m. V Moravanech se nachází pošta, restaurace, knihovna, sportovní areál, první stupeň základní školy, blízkost přírodního parku Bobrava a velké nákupní středisko Futurum. Obec je napojena na integrovaný dopravní systém. Lokalita je klidná a příjemná, vhodná pro bydlení. Počet obyvatel je 2467. Vzdálenost nemovitosti od centra města Brna je 5,9 km.



Obrázek 4 - mapa RD ⁹³

Oceňovaný RD je nepodsklepený s jedním nadzemím podlažím s možností vybudování podkroví v půdním prostoru, dům má dispozici 5+kk. Základy jsou kamenné s izolací proti zemní vlhkosti, zdivo je z cihel plných pálených tl. 65 cm, stropy jsou dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem, krov dřevěný, vázaný, střecha sedlová, krytá pálenou taškou. Vnější omítky jsou vápenné hladké, sokl z keramických pásků vnitřní omítky vápenné hladké. Dveře jsou plastové nebo dřevěné hladké, okna plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy obytných místností tvoří laminoparkety, ostatní místnosti keramická dlažba, betonová mazanina a gardo dlažba. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Předmětný RD je napojen na přípojky: elektro 220 a 380 V, plyn, vodu, kanalizaci a internet. Parkování je možné v průjezdu či ve dvoře domu.

⁹³ Vlastní zpracování

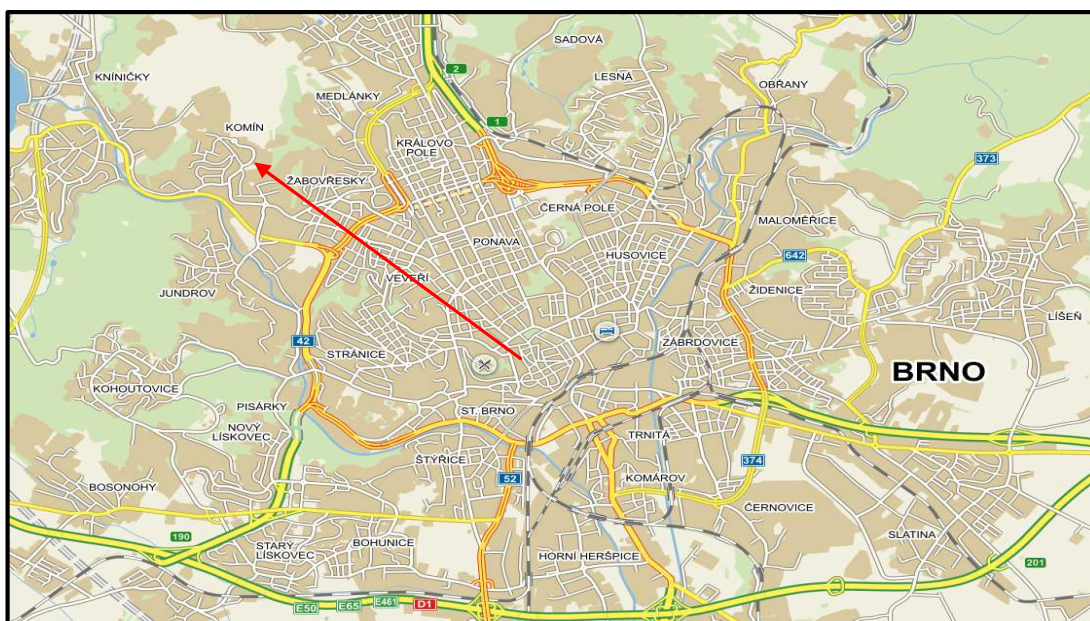
8.2 RD 2



Obrázek 5 - RD 2⁹⁴

Rodinný dům č. 2 se nachází v lokalitě Brno-Komín č.p. 1153/10, ulice Šaracova. Dům je postaven na pozemku parc. č. 2567/16, k.ú. Komín (610585). K objektu náleží pozemek parc. č. 2569/8 a 2567/15, k. ú. Komín (610585). Počet obyvatel městské části Brno-Komín je 7457. Objekt se nachází v místě s veškerou občanskou vybaveností. V Komíně je základní i střední škola, pošta, zdravotnické zařízení, restaurace, sportoviště a obchodní centrum. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena cca 150 m. Cesta do centra města trvá tramvají či autobusem městské hromadné dopravy přibližně 20 minut. Autem cesta do středu města trvá do 15 minut. Do budoucna je plánovaná výstavba velkého sportovního areálu mezi Jundrovem a Komínem, který bude od rodinného domu vzdálen cca 400 m. Vzdálenost nemovitosti od centra města je 4, 2 km.

⁹⁴ Vlastní zpracování



Obrázek 6 - mapa RD 2⁹⁵

Posuzovaný dům má dispozice 6+1. Základy jsou betonové (B 15), svislé konstrukce jsou provedeny z keram. bloků KINTHERM – 36 MK tl. 365 mm na MVC 25. Stropy jsou provedeny ze stropních panelů Spiroll tl. 250 mm. Šikmé stěny podkroví a strop jsou provedeny ze sádkokartonu. Mezi krokve je osazena tepelná izolace tl. 120 mm. Střecha je sedlová. Krov je řešen jako vaznicová soustava se dvěma ocelovými příčnými rámy, které plní funkci plné vazby. V přízemí je skladba podlah o tloušťce 150 mm a v patře 100 mm. Podlaha je tvořena převážně keramickou dlažbou. Vnitřní omítky na zdivu jsou vápenné štukové a v garáži je omítky vápenná hladká. V koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou jsou použity obklady z porovinových obkladaček. Venkovní zdivo je opatřeno vápenocementovou štukovou omítkou a fasádním nátěrem. Předmětný RD je napojen na přípojky: elektro 220 a 380 V, plyn, vodu, kanalizaci a internet. Parkování je možné v garáži či na předzahrádce domu.

⁹⁵ Vlastní zpracování

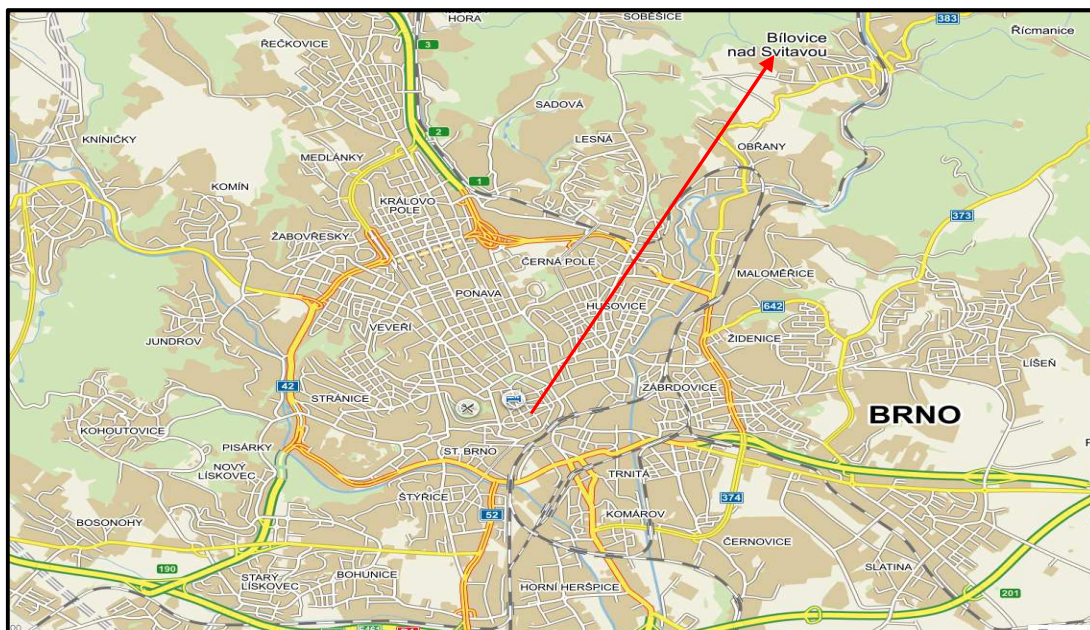
8.3 RD 3



Obrázek 7 - RD 3⁹⁶

Rodinný dům č. 3 je postaven na stavební parcele č. 1700 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou (604551) v obci Bílovice nad Svitavou v okrese Brno – venkov v Jihomoravském kraji. K objektu náleží pozemek p. č. 480/84 k. ú. Bílovice nad Svitavou (604551) s výměrou 507 m². Bílovice nad Svitavou se nachází severním směrem od centra města Brna. Počet obyvatel je 3579. Občanská vybavenost obce je na velice dobré úrovni, stejně jako doprava do středu Brna. V obci je základní i mateřská škola, zdravotnické zařízení, sportovní areál, obecní policie, restaurace, pekárna, knihovna čerpací stanice. Obec je také součástí integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Nejrychlejší spojení do centra Brna zajišťuje vlak, který jede cca 10 minut. Cesta autem trvá přibližně 25 minut. Obec je napojena na vodovod, kanalizaci, plyn, a elektrickou energii. Vzdálenost nemovitosti od centra Brna je 6,54 km.

⁹⁶ Vlastní zpracování



Obrázek 8 - mapa RD ⁹⁷

Dům je dispozičně řešen jako 6 + 1. Základy jsou z prostého betonu B 15 a podkladní beton B 20 tl. 150 mm. Hydroizolace je z modifikovaných živичných pásů, které jsou od dalších vrstev podlahy separovány vrstvou geotextilie. Pod nosnými konstrukcemi je hydroizolace zesílena. Svislé konstrukce jsou z cihel Porotherm 44P+D. Strop je monolitická železobetonová deska tl. 160 mm z betonu B 20 a oceli 10 505 (R). Schodiště je monolitické z betonu B 20 a oceli 10 505 (R). Střecha je sedlová, tvořena krovem vaznicové soustavy. Podlahy jsou plovoucí na polystyrenu. Nášlapné vrstvy jsou dle účelů místností z parket nebo keramické dlažby. Vnější omítka Porotherm TO je opatřena fasádním nátěrem silikátové barvy. Vnitřní stěny jsou opatřeny otěruodolnou barvou. Stěny koupelny a WC jsou obloženy keramickými obklady. Vnitřní dveře jsou dřevotřískové dýhované a vnější otočné plastové dvoukřídlé. Klempířské výrobky jako plechování oken, okapy a okapní žlaby jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Předmětný RD je napojen na přípojky: elektro 220 a 380 V, plyn, vodu, kanalizaci a internet. Parkování je možné v garáži či ve vjezdu k domu.

⁹⁷ Vlastní zpracování

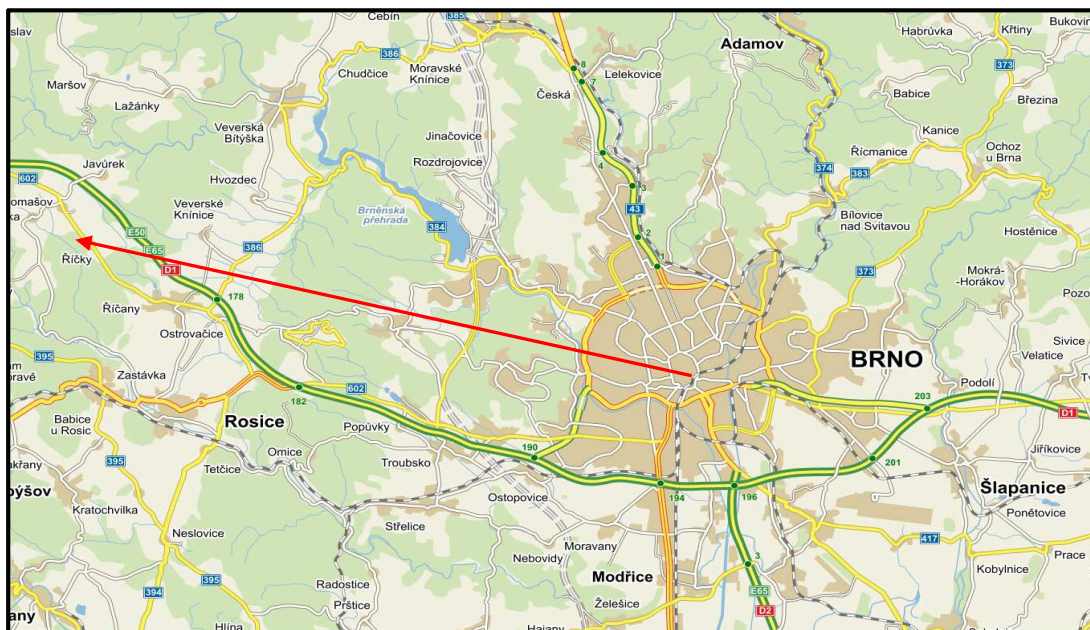
8.4 RD 4



Obrázek 9 - RD 4⁹⁸

Posuzovaný rodinný dům č. 4 se nachází v obci Říčky, okres Brno-venkov. RD je postaven na stavební parcele č. 136 a ke stavbě náleží také pozemky č. 584/104, č. 584/115 a č. 584/120 v katastrálním území Říčky u Brna (630802). Obec Říčky se nachází přibližně 20 km západním směrem od Brna. Počet obyvatel v obci je 327. Obec se stává poměrně atraktivní lokalitou, jelikož je snadná dopravní dosažitelnost z Brna. Na obec mají vliv úzce sousedící okolní obce, které mají lepší občanskou vybavenost. Obec je úzce svázána s vedlejší obcí Domašov, která je vzdálena 1,5 km. Domašov disponuje prvním stupněm základní školy, mateřskou školou, sportovním areálem, poštou, restaurací, knihovnou a obchodem. Obyvatelé obou obcí, také využívají společně infrastrukturu. Hromadnou dopravu v obci zajišťuje autobusová linka integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Autem cesta do středu Brna trvá cca 25 minut. Výhodou je připojení na dálnici D1 ve vedlejších obcích Domašov a Říčanech u Brna. Obec je napojena na vodovod, kanalizaci, plyn, a elektrickou energii. Vzdálenost nemovitosti od centra Brna je 18, 28 km.

⁹⁸ Vlastní zpracování



Obrázek 10 - mapa RD 4⁹⁹

Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, dispozičně řešen jako 5+kk. Objekt je založen na základových pasech z prostého betonu B 20. Vodorovná izolace proti zemní vlhkosti, je také zároveň protiradonová a podkladní beton je opatřen dvojnásobným penetračním nátěrem. Nosné obvodové zdivo je ze systému Velox tl. 320 mm (izolace 100 mm), vnitřní stěny mají tl. 270 mm. Stropní konstrukce je ze systému Velox tl. 220 a 270 mm. Vnitřní schodiště je celodřevěné schodnicové, bez podstupnic. Střešní konstrukci tvoří sedlová střecha z pálených tašek. Krov je dřevěný skládající se z dřevěných pozednic, dřevěných vaznic, dřevěných krokví a kleštín. Podhled podkroví tvoří sádkartonové desky se zvýšenou požární odolností. Podlahy jsou plovoucí. Nášlapné vrstvy podlahy jsou dle účelu místnosti keramické nebo laminoparkety. Venkovní dveře a okna jsou dřevěná s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné včetně obložkových zárubní. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé štukové hladké. Vnější omítky jsou štukové vodoodpudivé. Klempířské výrobky jsou zhotoveny z měděného plechu.

⁹⁹ Vlastní zpracování

8.5 RD 5



Obrázek 11 - RD 5¹⁰⁰

Rodinný dům č. 5 se nachází v zastavěné části města Modřice na ulici Ulička. Objekt stojí na pozemku p. č. 389/2 v katastrálním území Modřice (697931). Od 1. července roku 1994 mají Modřice statut města. Modřice leží jižně od středu města Brna. V současné době se město stává velice dobrou lokalitou, která vzkvétá průmyslově a stává se i obchodním střediskem. Trvalý pobyt na území města má úředně ohlášeno 4893 obyvatel. Ve městě se nachází mateřská škola i základní škola vyššího stupně. Nachází se zde také sportoviště, knihovna, lékařské středisko, zubní ordinace, poštovní úřad, policejní stanice, obchod a několik restaurací. Dopravní spojení do centra Brna je zajištěno integrovaným dopravním systémem jihomoravského kraje (tramvaj i autobus). Ve městě je také železniční stanice. Doprava hromadnou dopravou středu Brna trvá přibližně 25 minut. Město je zastavěno převážně rodinnými a bytovými domy, v blízkosti je také průmyslová zóna, která zajišťuje dostatek pracovních příležitostí. Nezaměstnanost ve městě je 3,6 %, což je nižší než průměr v kraji. Na východním kraji se nachází nákupní středisko Olympia, což je i největší nákupní středisko v okolí Brna. Nemovitost má tedy dobrý přístup k veškeré občanské vybavenosti. Předmětný rodinný dům je napojen na plynovod, veřejný vodovod i kanalizaci. Nemovitost je vzdálena od centra Brna 7,37 km.

¹⁰⁰ Vlastní zpracování



Obrázek 12 - mapa RD 5¹⁰¹

Rodinný dům je jednopodlažní nepodsklepený bungalov s dispozicí 4+kk. Vstup do objektu je situován ze severní strany od komunikace. Základové pásy jsou z prostého betonu C16 a hydroizolace je z modifikovaného SBS asfaltového pásu s nosnou vložkou ze skelné tkaniny. Izolace proti vlhkosti splňuje požadavek na radonové riziko. Objekt je zhotoven systémem keramických tvárnic Porotherm. Obvodové zdivo se skládá z tvárnic Porotherm 44 Profi a Vnitřní stěny jsou tvárnic a příčkovek Porotherm 24 Profi. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hladké. V místnostech hygienického zařízení a částečně za kuchyňskou sestavou jsou stěny opatřeny keramickým obkladem. Podlahy jsou v hygienických místnostech keramické dlažby, ve zbývajících částech domu je laminátová podlaha. Objekt je zastřešen sedlovými a valbovými střechami tvořenými dřevěnými sbíjenými vazníky. Krytina je skládaná z betonové tašky. Okna jsou hliníková s trojsklem. Vchodové dveře jsou hliníkové osazené do ocelových zárubní, vnitřní dveře jsou dřevěné plné v obložkových zárubních. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu.

¹⁰¹ Vlastní zpracování

9 Tvorba databází pro přímé porovnání

Pro potřeby diplomové jsem sestavil celkem 5 databází rodinných domů, které byly využity při ocenění metodou přímého porovnání. Data, ze kterých byly databáze sestaveny, byly čerpány z realitního webového portálu www.sreality.cz. Pro každou posuzovanou nemovitost bylo vybráno 10 srovnatelných rodinných domů v dané lokalitě. Pokud nebylo možné najít ve stejné obci relevantní množství srovnatelných objektů, byla databáze doplněna o nemovitosti nabízené v nejbližším možném okolí. Tento fakt byl následně zohledněn koeficienty. Za dobu sledování nebyly žádné rodinné domy prodány, můžeme tedy očekávat snížení ceny domů, jako marketingový tah realitních kanceláří, který vede k dřívějšímu prodeji. Jako nejpodstatnější kritérium pro výběr domů do databáze byla poloha a technický stav nemovitostí. Při tvorbě databáze jsem narazil na některé extrémní hodnoty ceny. Tyto hodnoty by mohli významně ovlivnit výslednou cenu vypočtenou metodou přímého porovnání. Pro tento případ jsem aplikoval Grubbsův test u každého ocenění. U databáze č. 2 byl vyloučen rodinný dům č. 5 pro jeho vysokou cenu, a tudíž s tímto domem nebylo ve výpočtu uvažováno. Ze stejného důvodu byl vyřazen z výpočtu rodinný dům č. 1 z databáze pro nemovitost č. 4.

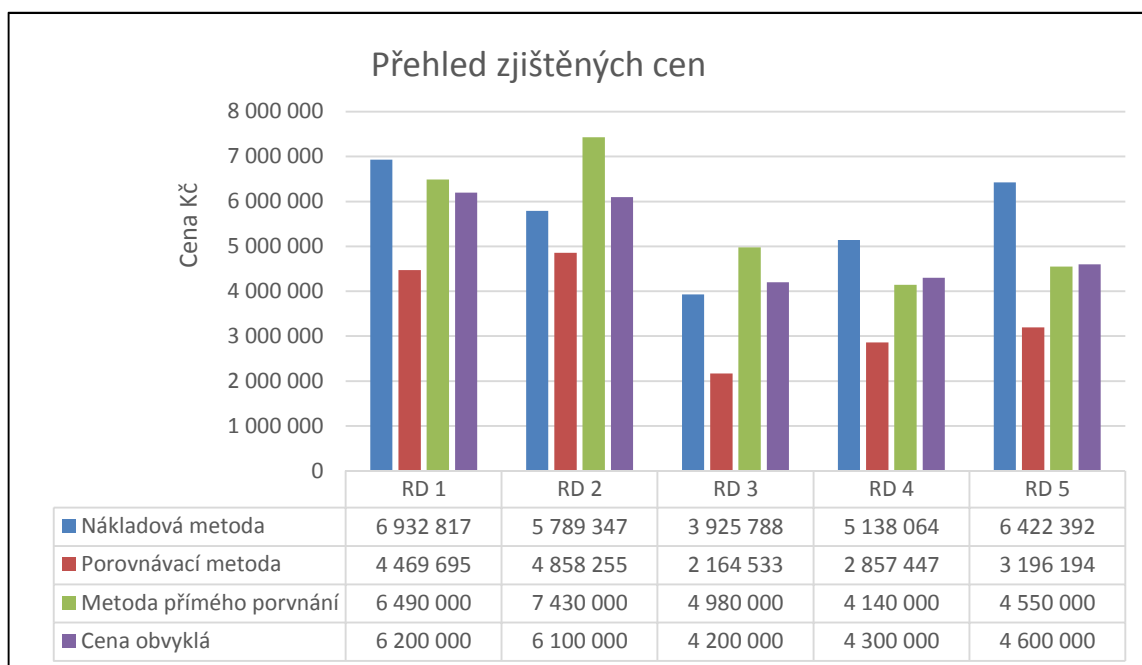
Výslednou cenu metodou přímého porovnání upravovalo 7 koeficientů. Koeficienty se nacházejí v intervalu od 0, 8 do 1, 2. Nemovitosti, kterým byla v daném kritériu přidělena hodnota 1, jsou stejné. Jako první koeficient (K_1) byl zohledňován technický stav rodinných domů. Byl zde brán zřetel na stáří a opotřebení domů. Další koeficient (K_2) posuzoval užitnou plochu. Koeficient K_3 hodnotil pozemek. Zde byla posuzována velikost a tvar. Koeficient K_4 zohledňuje dispoziční řešení objektu a počet obytných místností. Dále bylo u nemovitostí hodnoceno jejich vybavení koeficientem K_5 . Nejdůležitějším kritériem a koeficientem bylo K_6 , zde byla posuzována lokalita a vzdálenost od středu města Brna. Poslední koeficient K_7 , vyjadřuje pocit znalce, který nemovitost může na základě osobní prohlídky zhodnotit dle vlastního úsudku.

10 Přehled výsledků posuzovaných nemovitostí

Cílem diplomové práce bylo zjištění cen rodinných domů a posouzení jejich ceny vzhledem k jejich umístění. Výsledné ceny byly zjišťovány třemi metodami a na jejich základě byla stanovena obvyklá cena odborným odhadem. První dvě metody (nákladová a porovnávací) jsou dle oceňovací vyhlášky. Pomocí vyhlášky byly také oceněny vedlejší stavby, trvalé porosty, studny a venkovní úpravy. Třetí cena je stanovena na základě přímého porovnání tržních cen z vytvořených databází. Jednotlivé metody budou podrobněji vysvětleny v dalších kapitolách.

Tabulka 2 - Přehled zjištěných cen¹⁰²

	Obestavěný prostor m ³	Nákladová metoda dle vyhlášky Kč	Porovnávací metoda dle vyhlášky Kč	Metoda přímého porovnání Kč	Cena obvyklá Kč
RD č. 1	1 104,75	6 932 817	4 469 695	6 490 000	6 200 000
RD č. 2	665,21	5 789 347	4 858 255	7 430 000	6 100 000
RD č. 3	701,40	3 925 788	2 164 533	4 980 000	4 200 000
RD č. 4	1 051,90	5 138 064	2 857 447	4 140 000	4 300 000
RD č. 5	1 085,68	6 422 392	3 196 194	4 550 000	4 600 000



Graf 2 - Přehled zjištěných cen¹⁰³

¹⁰² Vlastní zpracování

¹⁰³ Vlastní zpracování

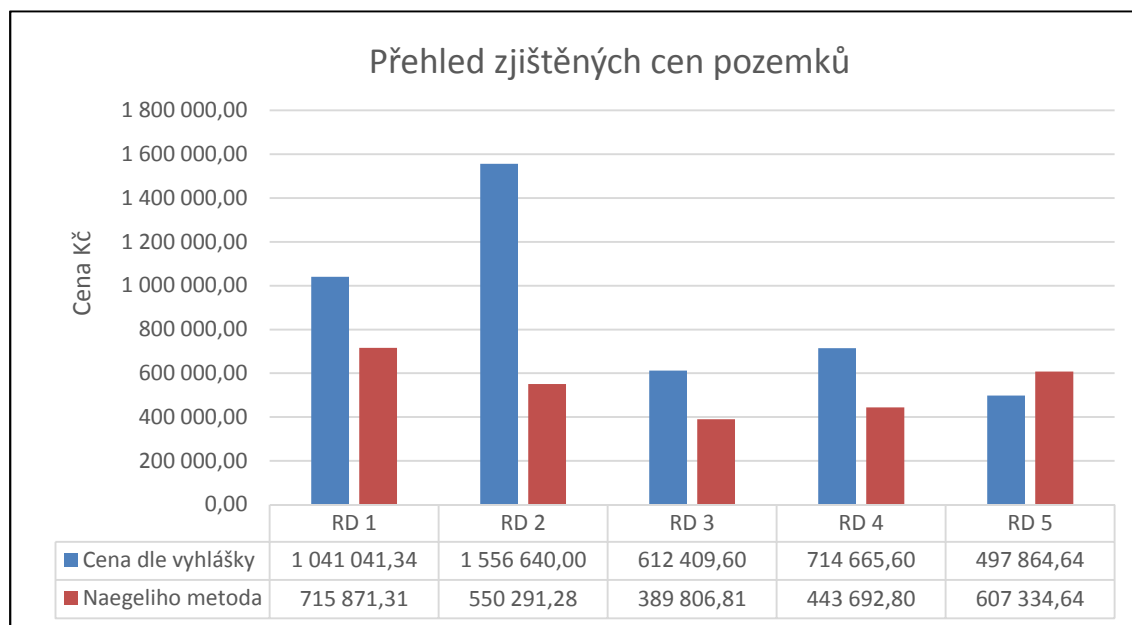
Z grafu vyplývá, že u rodinných domů č. 1, 4 a 5 je nejvyšší cena zjištěná nákladovou metodou. U nemovitostí č. 2 a 3 byla nejvyšší cena dosažena metodou přímého porovnání.

11 Zjištěné ceny pozemků

Pozemky pro potřeby diplomové práce byly oceněny pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Další metodou, která byla aplikována za účelem zjištění ceny pozemků u posuzovaných nemovitostí je Naegeliho metoda třídy polohy.

Tabulka 3 - Přehled zjištěných cen pozemků¹⁰⁴

	Výměra pozemku m ²	Ocenění dle vyhlášky Kč	Naegeliho metoda Kč	Jednotková cena za m ² (dle vyhlášky) Kč	Jednotková cena za m ² (Naegeliho metoda) Kč
RD č. 1	993	1 041 041,34	715 871,31	1048	721
RD č. 2	414	1 556 640,00	550 291,28	3760	1329
RD č. 3	640	612 409,60	389 806,81	957	609
RD č. 4	1580	714 665,60	443 692,80	452	281
RD č. 5	492	497 864,64	607 334,64	1012	1234



Graf 3 - Přehled zjištěných cen pozemků¹⁰⁵

¹⁰⁴ Vlastní zpracování

Z grafu je jednoznačné, že cena pozemků určená vyhláškovou metodou je vždy vyšší. Výjimkou je však pozemek u rodinného domu č. 5, u kterého bylo Nageliho metodou třídy polohy cena o 18 % vyšší. U rodinného domu č. 5 jsem také při zpracování práce narazil na problém, kdy rodinný dům je nachystán na kolaudaci, zkolaudovaný však není. Zahrada tedy neodpovídá skutečnému stavu a objekt není geometricky zaměřen. U rodinného domu č. 2 můžeme zase pozorovat patrný rozdíl v ceně stanovenou vyhláškovou metodou oproti zbývajícím pozemkům. Tento dům se nachází v lokalitě Brno-Komín a pro město Brno je sestavena cenová mapa pozemků. Konkrétně cena za m² v této lokalitě dosahuje hodnoty 3 760 Kč. Při přepočtu na jednotkou cenu vypočtenou z vyhláškového ocenění vzhledem k velikosti pozemku je důležité zmínit nemovitost č. 4, která se nachází v Říčkách. Tato nemovitost se nachází nejdále od centra Brna a vybavenost obce i doprava je ze všech posuzovaných nemovitostí nejhorší. Tento fakt zjištěnou cenu reflektuje. Jednotkové ceny pozemků dokazují hypotézu, že vzdálenost od středu města ovlivňuje i cenu pozemku. Čím je pozemek vzdálenější od centra, tím jeho cena klesá.

¹⁰⁵ Vlastní zpracování

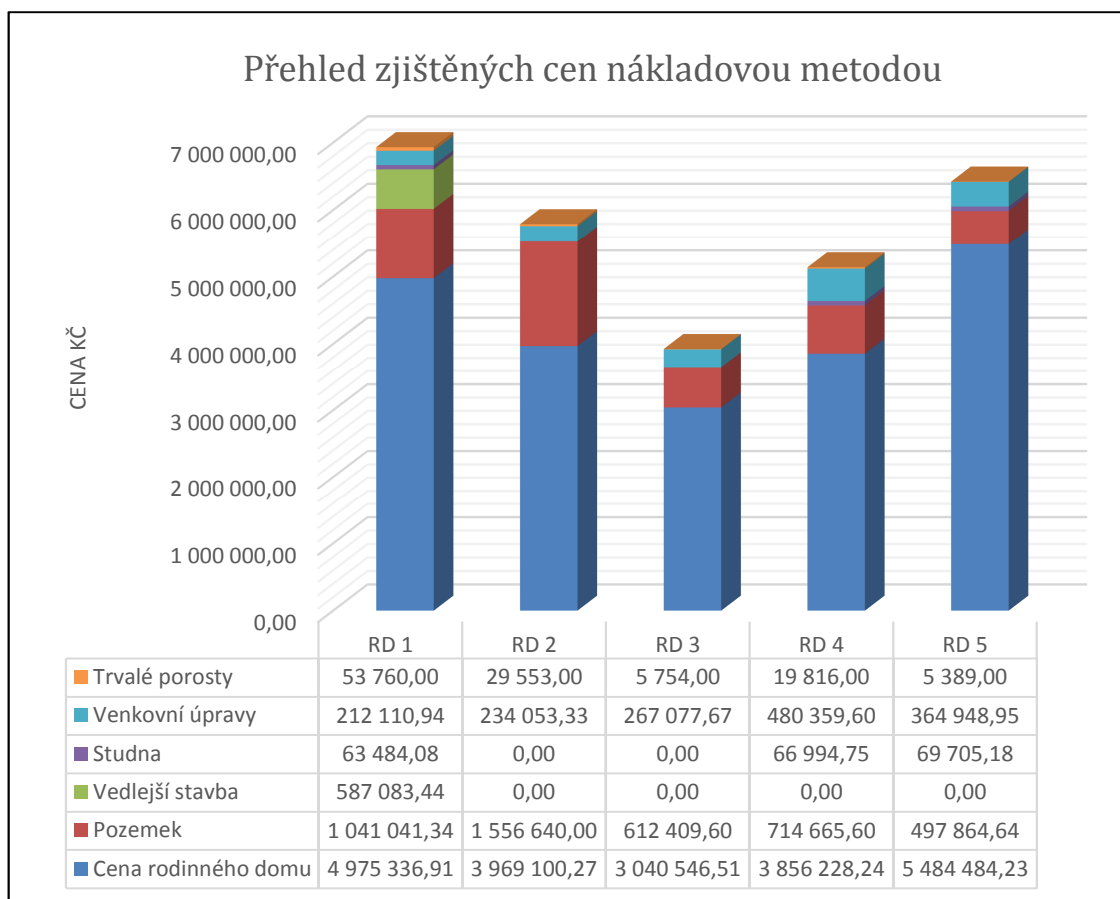
12 Zjištěné ceny nákladovou metodou

Zjištěné ceny byly stanoveny na základě oceňovací vyhlášky v aktuálním znění. Pro potřeby nákladového ocenění jsem oslovil majitele posuzovaných nemovitostí o zapůjčení projektové dokumentace. Z těchto dokumentací byl následně vypočítán obestavěný prostor (Příloha č. 1). Obestavěný prostor byl vypočten jako součet obestavěných prostorů spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Žádný z objektů nebyl podsklepen. Pouze rodinný dům č. 1 splňoval požadavek § 13 oceňovací vyhlášky, a to, že obestavěný prostor pro výpočet nákladovou metodou musí být větší než 1 100 m³. U rodinných domů č. 4 a 5 byl tento požadavek jen o cca 35 m³ nesplněn. Pro aplikaci nákladové metody u všech domů a možnost porovnání jsem podmínku zanedbal. Následně bylo provedeno místní šetření a došlo k ověření skutečného stavu s projektovou dokumentací. Při místním šetření bylo také posouzeno okolí, technický stav domů, stáří a vybavení. Všechny domy byly ve výborném technickém stavu, k této skutečnosti jsem přihlédl a výpočet opotřebení byl tedy vyčíslen analytickou metodou. Výsledná nákladová cena se skládá ze součtu rodinného domu, vedlejších staveb, studny, venkovních úprav, pozemků a trvalých porostů.

Tabulka 4 - Přehled zjištěných cen nákladovou metodou¹⁰⁶

	Cena RD	Pozemek	Vedlejší stavba	Studna	Venkovní úpravy	Trvalé porosty	Cena celkem
RD 1	4 975 336,91	1 041 041,34	587 083,44	63 484,08	212 110,94	53 760,00	6 932 817,00
RD 2	3 969 100,27	1 556 640,00	X	X	234 053,33	29 553,00	5 789 347,00
RD 3	3 040 546,51	612 409,60	X	X	267 077,67	5 754,00	3 925 788,00
RD 4	3 856 228,24	714 665,60	X	66 994,75	480 359,60	19 816,00	5 138 064,00
RD 5	5 484 484,23	497 864,64	X	69 705,18	364 948,95	5 389,00	6 422 392,00

¹⁰⁶ Vlastní zpracování



Graf 4 – Přehled zjištěných cen nákladovou metodou¹⁰⁷

13 Zjištěné ceny porovnávací metodou dle vyhlášky

Nemovitosti byly oceněny dle oceňovací vyhlášky. Podmínkou ocenění je obestavěný prostor rodinných domů do 1 100 m³. Tuto podmínky splnily předmětné domy až na rodinný dům č. 1. Pro potřeby práce byly opět oceněny všechny nemovitosti z důvodu komparace. Cena zjištěná porovnávací metodou se skládá z ceny pozemku, stavby, vedlejší stavby, která má větší zastavěnou plochu než 25 m², studny, trvalých porostů, případně bazénu. Výsledné ceny porovnávací metodu jsem uvedl bez ceny bazénů, jelikož cenu významně uměle navyšovaly. Pro upřesnění uvedu cenu bez i s bazény.

¹⁰⁷ Vlastní zpracování

Tabulka 5 - Přehled zjištěných cen porovnávací metodou vyhláškou bez bazény¹⁰⁸

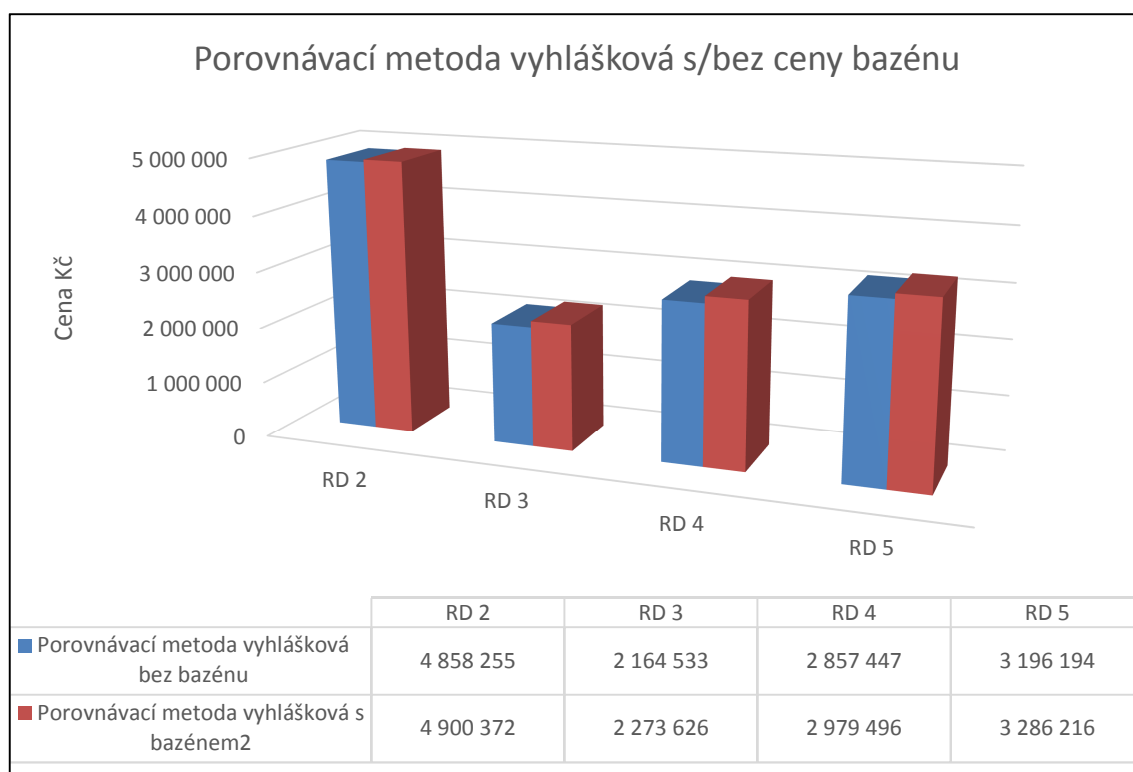
	Cena rodinného domu Kč	Cena pozemku Kč	Vedlejší stavba Kč	Studna Kč	Trvalé porosty Kč	Celkem Kč
RD č. 1	2724326,23	1 041 041,34	587 083,44	63 484,08	53760,00	4 469 695
RD č. 2	3 272 062,11	1556640,00	X	X	29553,00	4 858 255
RD č. 3	1 546 369,85	612 409,60	X	X	5754,00	2 164 533
RD č. 4	2 055 970,62	714 665,60	X	66 994,75	19816,00	2 857 447
RD č. 5	2 623 235,49	497 864,64	X	69 705,18	5389,00	3 196 194

Tabulka 6 - Přehled zjištěných cen porovnávací metodou vyhláškou s bazénem¹⁰⁹

	Cena rodinného domu Kč	Cena pozemku Kč	Vedlejší stavba Kč	Studna Kč	Trvalé porosty Kč	Bazén Kč	Celkem Kč
RD č. 1	2 724 326,23	1 041 041,34	587 083,44	63 484,08	53 760,00	X	4 469 695
RD č. 2	3 272 062,11	1 556 640,00	X	X	29 553,00	42 116,52	4 900 372
RD č. 3	1 546 369,85	612 409,60	X	X	5 754,00	109 092,96	2 273 626
RD č. 4	2 055 970,62	714 665,60	X	66 994,75	19 816,00	122 049,29	2 979 496
RD č. 5	2 623 235,49	497 864,64	X	69 705,18	5 389,00	90 021,90	3 286 216

¹⁰⁸ Vlastní zpracování

¹⁰⁹ Vlastní zpracování



Graf 5 - Porovnávací metoda vyhlášková bez/s ceny bazénu¹¹⁰

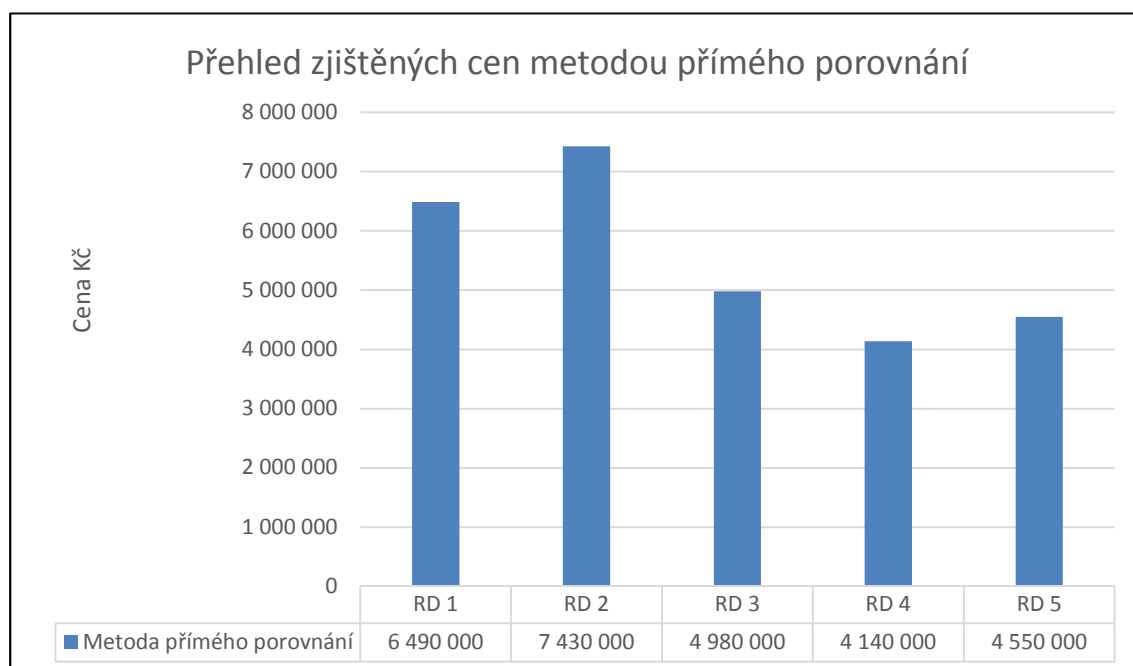
Rodinný dům č. 1 nemá společně užívaný bazén, tudíž nebyl vliv bazénu na výslednou cenu graficky znázorněn. Největší vliv na cenu má bazén u nemovitosti č. 3 a 4, kdy tento rozdíl výslednou cenu ovlivní o 5%. U rodinného domu č. 2 je cena ovlivněna pouze o 0,8%, důvod je však ten, že OP tohoto bazénu je od ostatních značně menší.

¹¹⁰ Vlastní zpracování

14 Zjištěné ceny metodou přímého porovnání

Ceny zjištěné metodou přímého porovnání jsou dle mého názoru nejreálnější. Tato metoda totiž jako jediná bere v úvahu reálnou situaci na trhu a vychází z inzerovaných, či již zobchodovaných nemovitostí. V inzerci jsou ceny často nadsazeny, pro jejich možnost pozdějšího snižování až na hranici reálné prodejnosti. Pro porovnání bylo vytvořeno celkem pět databází rodinných domů a každá databáze čítala minimálně 10 objektů. Tvorba databáze byla podrobněji popsána v kapitole 9. V této kapitole byly také vysvětleny koeficienty, kterými byla cena nemovitostí upravena. Nejdůležitějším kritériem vzhledem k charakteru práce byla poloha nemovitosti, technický stav, dispoziční řešení a užitná plocha.

Před aplikací metody přímého porovnání byl proveden Grubbsův test, který testuje, že se extrémně výrazně neliší od ostatních porovnávaných cen nemovitostí. Pomocí tohoto testu se u dvou databází vyloučila nejvyšší hodnota. Z důvodu vysoké ceny byl vyloučen RD č. 5 z databáze č. 2 a RD č. 1 z databáze č. 4. (Příloha č. 8)



Graf 6 – Přehled zjištěných cen metodou přímého porovnání¹¹¹

Z přehledu výsledných cen určených pomocí metody přímého porovnání je přesně vidět oblíbenost lokalit, ve kterých se posuzované nemovitosti nacházejí. Nejvyšší ceny

¹¹¹ Vlastní zpracování

dosahuje RD č. 2, který je umístěn v městské části Brno-Komín, tudíž má polohu vzhledem k centru města nejlepší. Nejnižší cenu má RD č. 4, který je v lokalitě Říčky u Brna, jeho poloha je nejhorší a lokalita je pro potenciální kupce nejméně zajímavá. Zbývající domy se pohybují mezi těmito dvěma hodnotami v závislosti na aktuální situaci na trhu.

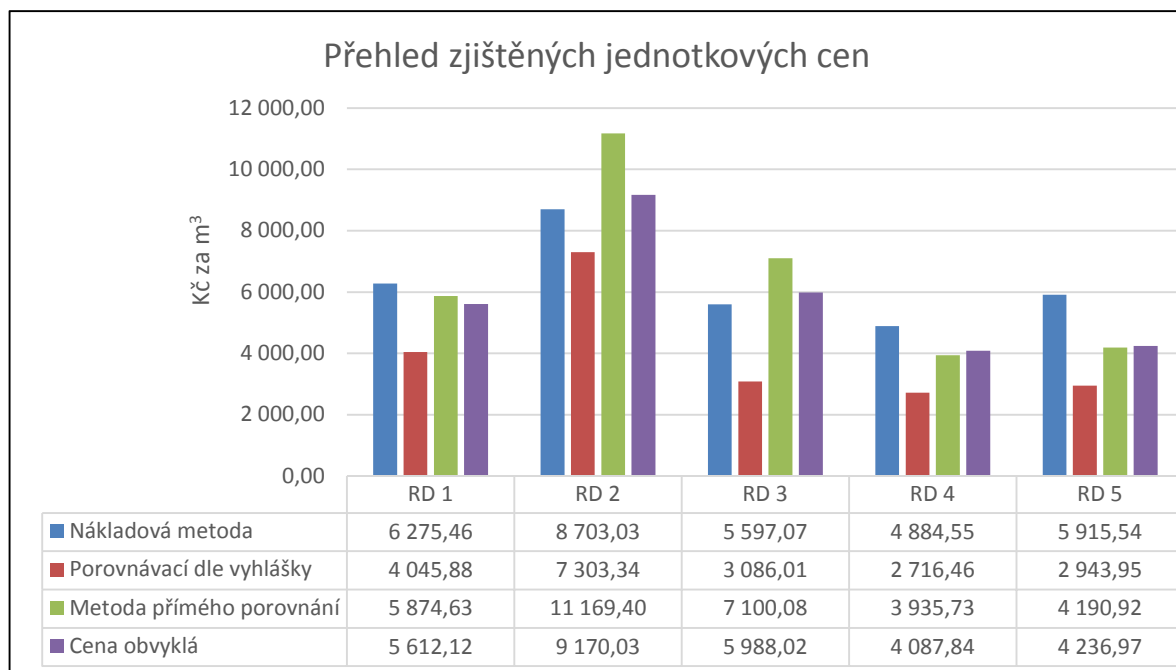
15 Jednotkové ceny a lokalita

Pro posouzení vlivu lokality bylo nutné přepočítat ceny na jednotkové za m³, jelikož má na cenu zásadní vliv velikost obestavěného prostoru. Při výpočtu jednotkové ceny u porovnávací metody dle oceňovací vyhlášky byla použita hodnota bez připočtení bazénů.

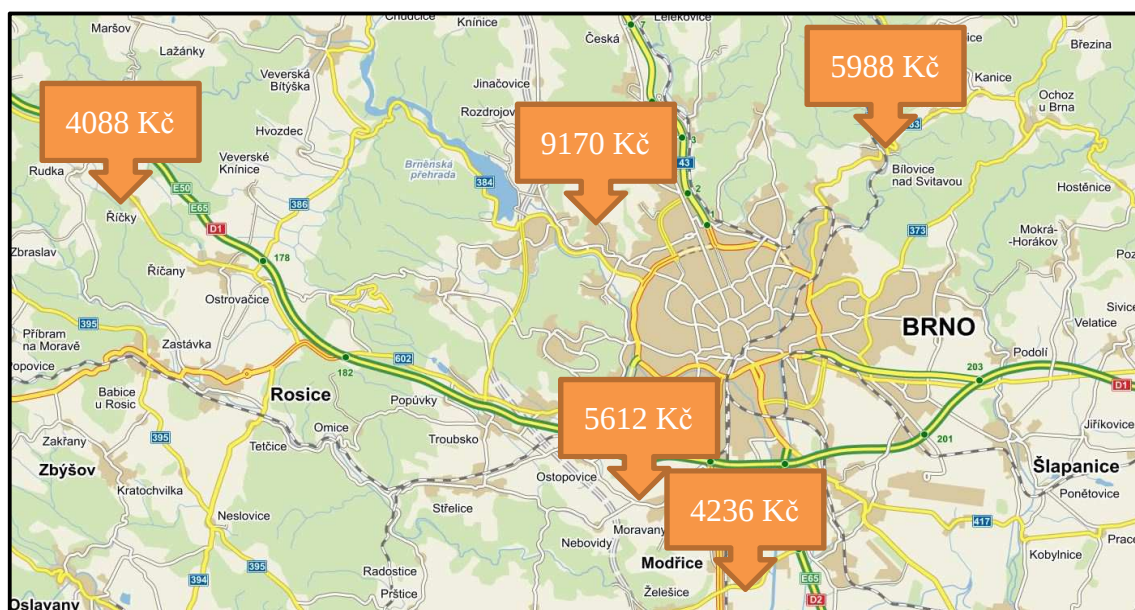
Tabulka 7 - Přehled zjištěných jednotkových cen¹¹²

	Obestavěný prostor m ³	Nákladová metoda dle vyhlášky Kč	Porovnávací metoda dle vyhlášky Kč	Metoda přímého porovnání Kč	Cena obvyklá Kč
RD č. 1	1 104,75	6 932 817	4 469 695	6 490 000	6 200 000
Jednotková cena za m³ (Kč) RD č. 1	X	6 275,46	4 045,88	5 874,63	5 612,12
RD č. 2	665,21	5 789 347	4 858 255	7 430 000	6 100 000
Jednotková cena za m³ (Kč) RD č. 2	X	8 703,03	7 303,34	1 1169,40	9 170,03
RD č. 3	701,40	3 925 788	2 164 533	4 980 000	4 200 000
Jednotková cena za m³ (Kč) RD č. 3	X	5 597,07	3 086,01	7 100,08	5 988,023
RD č. 4	1 051,90	5 138 064	2 857 447	4 140 000	4 300 000
Jednotková cena za m³ (Kč) RD č. 4	X	4 884,55	2 716,46	3 935,73	4 087,84
RD č. 5	1 085,68	6 422 392	3 196 194	4 550 000	4 600 000
Jednotková cena za m³ (Kč) RD č. 5	X	5 915,54	2 943,95	4 190,92	4 236,97

¹¹² Vlastní zpracování



Graf 7 – Přehled zjištěných jednotkových cen¹¹³



Obrázek 13 - Přehled jednotkové ceny obvyklé¹¹⁴

¹¹³ Vlastní zpracování

¹¹⁴ Vlastní zpracování

Z grafického znázornění můžeme usuzovat, že vzdálenost od středu města Brna ovlivňuje obvyklou cenu. Značný rozdíl v jednotkové ceně pozorujeme u nemovitosti č. 2, která je v městské části Brno-Komín. Nejnižší jednotkovou cenu má nemovitost č. 4 v Říčkách. Hodnota m^3 v Říčkách je 56 % nižší než v Brně-Komíně. Můžeme tedy říct, že lokalita, ve které se nemovitost nachází, ovlivňuje výslednou obvyklou cenu. Nesmíme však zapomenout, že lokalita není jediným faktorem, který výslednou cenu ovlivňuje. Do ceny se také promítá vliv typu konstrukce, technický stav a stáří nemovitosti, vybavení, velikost pozemku atd. Pokud bychom měli zhodnotit vliv občanské vybavenosti v jednotlivých obcích, jednoznačně nejlepší vybavenost má Brno-Komín. Moravany a Bílovice nad Svitavou jsou v podstatě srovnatelné. Modřice mají kompletní občanskou vybavenost, avšak jednotková cena vyšla mírně nižší v závislosti na charakteru nemovitosti. Nejhůře vybavenou obcí jsou Říčky, ve kterých se nachází nemovitost č. 4. Obec má pouze základní vybavení. Z pohledu dosažitelnosti středu města Brna hromadnou dopravou i automobilem přesně reflektují jednotkové ceny posuzovaných nemovitostí.

Závěr

Diplomová práce se skládá ze tří částí. První část tvoří teoretická část práce, která přibližuje problematiku oceňování, právní předpisy a základní pojmy, které jsou podstatné pro zpracování. Druhá část práce se věnuje popisu jednotlivých nemovitostí a jejich lokalit, které byly pro potřeby práce vybrány. V praktické části byly prezentovány výsledky výpočtů, které byly vypočteny třemi oceňovacími metodami. Obvyklá cena byla stanovena odborným odhadem na základě oceňovacích metod, které byly na nemovitosti aplikovány.

Ocenění můžeme rozdělit do dvou skupin. První skupinou jsou ocenění dle platných oceňovacích předpisů. Pro potřeby práce byl využit zákon č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Druhou skupinu představuje ocenění metodou přímého tržního porovnání, kterou nevymezuje žádný předpis. Metoda se zakládá na porovnání nemovitostí na základě reálných zobchodovaných, či inzerovaných nemovitostí a výsledná cena je upravena koeficienty.

Pro potřeby ocenění byly vypočteny obestavěné prostory staveb na základě projektových dokumentací, které byly zapůjčeny majiteli nemovitostí. Dále byly použity informace z katastru nemovitostí. Pro stanovení rizika povodní, byl pořízen výpis z povodňových map. Pro informace o aktuální stavu realitního trhu bylo využito volně dostupných realitních portálů a informací obchodního manažera realitní kanceláře.

Nákladovou metodou ocenění dle vyhlášky byly výsledné ceny nemovitostí nejvyšší, ze tří aplikovaných metod. U nemovitostí č. 2 a 3 však vyšla nejvyšší cena metodou přímého tržního porovnání. V této situaci můžeme označit tyto lokality za investičně výhodné. V lokalitě Brno-Komín, je však problém s nedostatkem dostupných pozemků s možností zastavění. Lokalita Bílovice nad Svitavou se s tímto problémem nepotýká, tudíž je v současné době dobrá situace pro novou výstavbu.

Při ocenění porovnávací metodou dle vyhlášky jsem uvažoval dvě možnosti výpočtu. První varianta se skládá ze součtu cen pozemku, rodinného domu, trvalých porostů a případně studny. U druhé varianty jsem uvažoval i cenu bazénu, který u nemovitostí č. 3 a 4 cenu zvýšil až o 5% dle jeho velikosti.

Jako další byla použita metoda přímého porovnání (nevyhláškového). Dle mého názoru je tato metoda stanovení ceny nejreálnější, jelikož se v ní, jako jediné, promítá aktuální situace na trhu nemovitostí. Pro posouzení byly vytvořeny databáze a následně

nemovitosti v nich obsažené vyhodnoceny Gubbsovým testem, pomocí kterého byly vyloučeny extrémní hodnoty.

Při zpracování diplomové práce byla potvrzena hypotéza, že cenu obvyklou ovlivňuje poloha nemovitosti vzhledem k centru města Brna. Cena obvyklá je však ovlivněna dalšími faktory, kterými jsou například, technický stav, stáří nemovitosti, velikost pozemku, venkovní úpravy a trvalé porosty na pozemku. Největší vliv na cenu rodinných domů má technický stav a velikost domu. Pro potřeby srovnání byly ceny přepočteny na jednotkové (cena za m³). Nejvyšší ceny bylo dosaženo v Brně-Komíně. Výsledná cena zde byla ovlivněna cenou pozemku, který byl jako jediný oceněn dle cenové mapy. Nemovitosti č. 1, 3 a 5 se nacházejí v Moravanech, Bílovicích nad Svitavou a Modřicích lokality, vybavenosti obce a dostupnosti do centra Brna srovnatelné. Jejich ceny tomuto faktu odpovídají. Nejnižší ceny bylo dosaženo u nemovitosti č. 4, v Říčkách u Brna i přesto, že má nadstandartní vybavení, největší výměru pozemků ve funkčním celku a bazén. Obec je však nedostatečně vybavená a dostupnost hromadnou dopravou i automobilem je zdaleka nejhorší.

V diplomové práci jsem pracoval s omezeným vzorkem pěti nemovitostí a zaměřil jsem se na lokalitu Brno a okolí. V jiných podmínkách a jiných krajích mohou být zjištěné hodnoty diametrálně odlišné.

Seznam použitých zdrojů

Literatura

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství: 2014, ISBN 978-80-214-5044-8.
- [3] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství: 2012, ISBN 978-80-214-4563-5.
- [4] ZAZVONIL, Z. *Administrativní ceny nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2013, 200 s. ISBN 978-80-87865-03-3.
- [5] ORT, P. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

Legislativa (v aktuálním znění)

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [2] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [5] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- [7] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [8] Vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
- [9] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

Elektronické zdroje

- [1] I: THEORETICAL BACKGROUND OF MARKET ANALYSES [online]. [cit. 2015-10-05]. Dostupné z:
<http://web.stanford.edu/group/FRI/indonesia/courses/manuals/multimarket/Output/chapt1.html>
- [2] Mapy.cz [online]. [cit. 2015-08-05]. Dostupné z: www.mapy.cz
- [3] Český statistický úřad. Český statistický úřad [online]. 2015 [cit. 2015-08-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [4] Google Maps [online]. 2015 [cit. 2015-08-11]. Dostupné z:
<https://www.google.cz/maps>
- [5] Rezidence meandr: Popis projektu [online]. 2015 [cit. 2015-09-03]. Dostupné z:
<http://www.rezidencemeandr.cz/popis-projektu>
- [6] Sreality.cz [online]. 2015 [cit. 2015-08-08]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>
- [7] Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. 2015 [cit. 2015-09-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
- [8] Marushka: Mapový aplikační server [online]. 2015 [cit. 2015-09-22]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/>
- [9] *Cenová mapa města Brna* [online]. 2015 [cit. 2015-09-11]. Dostupné z:
http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public
- [10] *Povodňová mapa* [online]. 2015 [cit. 2015-09-11]. Dostupné z:
<https://riskportal.intermap.cz/>

Seznam obrázků

<i>Obrázek 1 – Metoda přímého cenového porovnání.....</i>	<i>45</i>
<i>Obrázek 2 – mapa předmětných rodinných domů</i>	<i>52</i>
<i>Obrázek 3 – RD 1.....</i>	<i>52</i>
<i>Obrázek 4 - mapa RD 1</i>	<i>53</i>
<i>Obrázek 5 - RD 2</i>	<i>54</i>
<i>Obrázek 6 - mapa RD 2</i>	<i>55</i>
<i>Obrázek 7 - RD 3</i>	<i>56</i>
<i>Obrázek 8 - mapa RD 3</i>	<i>57</i>
<i>Obrázek 9 - RD 4</i>	<i>58</i>
<i>Obrázek 10 - mapa RD 4</i>	<i>59</i>
<i>Obrázek 11 - RD 5</i>	<i>60</i>
<i>Obrázek 12 - mapa RD 5</i>	<i>61</i>
<i>Obrázek 13 - Přehled jednotkové ceny obvyklé</i>	<i>73</i>

Seznam tabulek

<i>Tabulka 1 - Podíl pozemku z celku nová stavba</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 2 - Přehled zjištěných cen</i>	<i>63</i>
<i>Tabulka 3 - Přehled zjištěných cen pozemků</i>	<i>64</i>
<i>Tabulka 4 - Přehled zjištěných cen nákladovou metodou.....</i>	<i>66</i>
<i>Tabulka 5 - Přehled zjištěných cen porovnávací metodou vyhláškou bez bazénů.....</i>	<i>68</i>
<i>Tabulka 6 - Přehled zjištěných cen porovnávací metodou vyhláškou s bazény.....</i>	<i>68</i>
<i>Tabulka 7 - Přehled zjištěných jednotkových cen</i>	<i>72</i>

Seznam grafů

<i>Graf 1 - Nabídková a poptávková funkce</i>	<i>43</i>
<i>Graf 2 - Přehled zjištěných cen.....</i>	<i>63</i>
<i>Graf 3 - Přehled zjištěných cen pozemků.....</i>	<i>64</i>
<i>Graf 4 – Přehled zjištěných cen nákladovou metodou</i>	<i>67</i>
<i>Graf 5 - Porovnávací metoda vyhlášková bez/s ceny bazénu</i>	<i>69</i>
<i>Graf 6 – Přehled zjištěných cen metodou přímého porovnání</i>	<i>70</i>
<i>Graf 7 – Přehled zjištěných jednotkových cen.....</i>	<i>73</i>

Seznam zkratek

RD	rodinný dům
OP	obestavěný prostor
ZP	zastavěná plocha
č. p.	číslo popisné
k. ú.	katastrální území
parc. č.	parcelní číslo
Kč	koruna česká

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpočet obestavěných prostorů

Příloha č. 2 – Informace z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 – Výpočty pro rodinný dům č. 1

Příloha č. 4 – Výpočty pro rodinný dům č. 2

Příloha č. 5 – Výpočty pro rodinný dům č. 3

Příloha č. 6 – Výpočty pro rodinný dům č. 4

Příloha č. 7 – Výpočty pro rodinný dům č. 5

Příloha č. 8 – Databáze pro přímé porovnání

Příloha č. 9 – Povodňová rizika

Příloha č. 10 – Projektové dokumentace