



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZJIŠTĚNÍ VLIVU KRNOVSKÉHO OBCHVATU NA CENY RD
NACHÁZEJÍCÍCH SE V JEHO BEZPROSTŘEDNÍ BLÍZKOSTI A
DOPAD ODKLONU DOPRAVY NA CENU RD V CENTRU MĚSTA

DETERMINATION OF THE IMPACT OF KRNOV BYPASS ON PRICES OF DETACHED HOUSES IN
CLOSE PROXIMITY AND THE EFFECT OF TRAFFIC DIVERSION ON DETACHED HOUSE PRICES

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JAN SUCHOMEL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jan Suchomel

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

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

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

Zjištění vlivu krnovského obchvatu na ceny RD nacházejících se v jeho bezprostřední blízkosti a dopad odklonu dopravy na cenu RD v centru města.

v anglickém jazyce:

Determination of the Impact of Krnov Bypass on Prices of Detached Houses in its Close Proximity and the Effect of Traffic Diversion on Detached House Prices

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v lokalitě Krnov stanovit obvyklou cenu rodinných domů s ohledem na jejich provedení, ocenit pozemky tvořících jejich příslušenství, posoudit do jaké míry by mohla být cena ovlivněna změnou zatížení hlukem.

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

Následně se provede ocenění stejných nemovitostí přiměřenými způsoby ocenění např.: nákladové, indexová porovnávací, metoda přímého porovnání, Naegeliho metoda.

Součástí diplomové práce bude porovnání a statistické vyhodnocení zjištěných cen.

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

Cíle diplomové práce:

Stanovit v Krnově a okolí obvyklou cenu vybraných rodinných domů, porovnat cenu RD v centru a na okraji Krnova v blízkosti obchvatu. Následně vyhodnotit vliv hluku na cenu zvolených nemovitostí.

Výstupem bude zjištění, zda a jak by mohla být obvyklá cena ovlivněna hlukem z přilehlého obchvatu a do jaké míry mohou nemovitosti v centru být zhodnoceny odklonem dopravy.

Seznam odborné literatury:

Teorie oceňování nemovitostí: Albert Bradáč a kol.. 8., přeprac. vyd.. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. :. ISBN: 978-80-7204-630-0.

Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění., Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008. Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: komentář: oceňování nemovitostí, oceňování věcí movitých / Albert Bradáč, Pavel Krejčíř, Alena Hallerová. Brno: Akademické nakladatelství CERM

Stavební tepelná technika, akustika a osvetlenie: Martin Halahyja. [et al.]. 1. vyd. Bratislava: Alfa, 1985. 748 s.

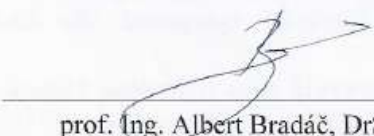
Internetové zdroje.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

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

V Brně, dne 1.11.2011




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

Abstrakt

Diplomová práce „Zjištění vlivu krnovského obchvatu na ceny RD, nacházejících se v jeho bezprostřední blízkosti a dopad odklonu dopravy na cenu RD v centru města“ má za úkol zjištění vlivů silničního obchvatu na ceny rodinných domů. Při plnění tohoto úkolu bylo použito více druhů metod oceňování, jako jsou například nákladová metoda dle cenového předpisu, porovnávací metoda dle cenového předpisu a porovnávací metoda Standardní jednotková tržní cena SJTC (nevyhláškovaná). Závěrem diplomové práce je samotné zjištění vlivu silničního obchvatu na ceny rodinných domů, nacházející se v jeho bezprostředním okolí a dopad odklonu na ceny rodinných domů v centru města Krnova.

Klíčová slova

Nákladová metoda dle cenového předpisu, porovnávací metoda dle cenového předpisu, porovnávací metoda SJTC nevyhláškovaná, cena časová, cena obvyklá.

Abstract

The Master's thesis „Determination of the Impact of Krnov Bypass on Prices of Detached Houses in its Close Proximity and the Effect of Traffic Diversion on Detached House Prices“ has as one's task a determination of the influences of a by-pass road on the prices of family houses. In pursuance of this task it has been used several kinds of the valuation methods, as for example the cost approach according to the price order, the comparative method according to the price order and the comparative method Standard unit market price (non-promulgation). In the conclusion of the Master's thesis there is a separate determination of the influence of the by-pass road on the prices of the family houses, which are located in its neighbourhood and the impact of a deflection on the prices of the family houses in Krnov city centre.

Key words

Cost approach according to the price order, comparative method according to the price order, present price, current price.

SUCHOMEL, JAN. *Zjištění vlivu krnovského obchvatu na ceny RD nacházejících se v jeho bezprostřední blízkosti a dopad odklonu dopravy na cenu RD v centru města.* Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 200 s, 110 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková

PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 17. 5. 2012

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Na této stránce bych rád poděkoval své vedoucí diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, za vstřícnost, odborné rady a za pomoc při zpracování této diplomové práce. Dále bych rád poděkoval slečně Ing. Lucii Vitovské za věcné rady, připomínky a za vstřícný přístup při konzultacích.

OBSAH

SEZNAM VZORCŮ.....	12
SEZNAM GRAFŮ.....	12
SEZNAM TABULEK	13
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	14
ÚVOD	15
1 ÚČEL OCEŇOVÁNÍ	17
1.1 Odhadci	17
1.2 Znalci	18
1.3 Etický Kodex odhadce	19
1.4 Znalecké ústavy	19
2 ZÁKLADNÍ POJMY Z OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	20
2.1 Budova	20
2.2 Rodinný dům.....	20
2.3 Číslo evidenční, orientační, parcelní, popisní.....	21
2.3.1 Číslo evidenční.....	21
2.3.2 Číslo popisné.....	22
2.3.3 Číslo orientační	22
2.3.4 Číslo parcelní	22
2.4 Druhy pozemků.....	23
2.5 Katastr nemovitostí	24
2.6 Geometrický plán.....	24
2.7 List vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí).....	24
2.8 Příslušenství věci	26
2.9 Součást věci	26

2.10	Životnost stavby.....	26
2.11	Opotřebení stavby	27
2.11.1	Lineární metoda	27
2.11.2	Analytická metoda	27
3	CENA VERSUS HODNOTA	29
3.1	Cena	29
3.1.1	Cena administrativní (též „cena zjištěná“).....	29
3.1.2	Cena pořizovací (též „cena historická“)	29
3.1.3	Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“ nebo „výchozí cena“).....	30
3.1.4	Cena reprodukční časová (též „substanční hodnota“)	30
3.1.5	Cena obvyklá (též „cena obecná nebo tržní“).....	30
3.2	Hodnota.....	31
3.2.1	Věcná hodnota (též „substanční hodnota“).....	31
3.2.2	Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku)	32
4	PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	33
4.1	Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů.....	33
4.2	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů	34
4.3	Vyhláška ministerstva financí 3/2008 Sb.	35
5	ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ.....	36
5.1	Ocenění podle cenových předpisů („vyhláskové ocenění“)	37
5.1.1	Nákladový způsob oceňování	37
5.1.2	Porovnávací způsob oceňování.....	38
5.1.3	Kombinace nákladového a výnosového způsobu	40
5.2	Tržní metody oceňování	40
5.2.1	Nákladová metoda oceňování (nevyhlásková)	41

5.2.2	Porovnávací metoda (komparativní).....	43
5.2.3	Výnosová metoda.....	45
6	PRAKTICÉ PODKLADY A RADY PRO ZNALECKOU ČINNOST	47
6.1	Podklady	47
6.2	Praktické rady:	48
7	ZÁKLADNÍ VÝPOČTY VÝMĚR K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	49
7.1	Obestavěný prostor (Op).....	49
7.2	Zastavěná plocha (Zp)	50
7.3	Podlahová plocha (Pp).....	50
7.4	Plocha užitková hrubá (PUH)	51
7.5	Plocha užitková čistá (PUČ).....	51
8	OKRES BRUNTÁL.....	52
8.1	Krnov	53
8.1.1	Realitní trh v Krnově	54
8.2	Opava	54
8.2.1	Realitní trh v Opavě	55
9	ZÁKLADNÍ INFORMACE O OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMECH.....	56
9.1	Rodinný dům č. 1 (Krnov, Hlubčická)	56
9.2	Rodinný dům č. 2 (Krnov, Blatná)	58
9.3	Rodinný dům č. 3 (Krnov, Na Hrázi)	59
9.4	Rodinný dům č. 4 (Krnov, Sadová)	61
9.5	Rodinný dům č. 5 (Krnov, Vysoký břeh)	62
9.6	Rodinný dům č. 6 (Krnov, Okružní).....	64
10	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ METOD OCENĚNÍ.....	66
10.1	Nákladová metoda použita v praxi	67
10.2	Porovnávací metoda vyhlášková použita v praxi	70

10.3 Porovnávací metoda Srovnávací jednotková tržní cenaSJTC nevyhlášková použita v praxi	71
10.4 Cena časová použita v praxi	73
11 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH TYPŮ OCENĚNÍ.....	74
11.1 Stanovení obvyklé ceny	75
12 ZKOUMÁNÍ Vlivu KRNOVSKÉHO SILNIČNÍHO OBCHVATU NA CENY RODINNÝ CHDOMŮ	76
12.1 Promítnutí zjištěného vlivu opavského obchvatu na ceny oceněných rodinných domů v Krnově	83
ZÁVĚR	85
LITERATURA	87
SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK	90
SEZNAM PŘÍLOH	91

SEZNAM VZORCŮ

<i>Vzorec č. 1: Výpočet analytické metody opotřebení [8]</i>	28
<i>Vzorec č. 2: Výpočet věcné hodnoty [5]</i>	31
<i>Vzorec č. 3: Výnosová hodnota čistého výnosu [3]</i>	32
<i>Vzorec č. 4: Základní cena rodinného domu [8]</i>	37
<i>Vzorec č. 5: Cena upravená [8]</i>	38
<i>Vzorec č. 6: Index cenového porovnání [8]</i>	38
<i>Vzorec č. 7: Index trhu [8]</i>	39
<i>Vzorec č. 8: Index polohy [8]</i>	39
<i>Vzorec 9: Index konstrukce a vybavení [8]</i>	39
<i>Vzorec č. 10: výpočet výnosové hodnoty [8]</i>	40
<i>Vzorec č. 11: Výpočet konkrétního oceňovaného objektu [3]</i>	45
<i>Vzorec č. 12: Standardní jednotková tržní cena srovnávacího objektu [3]</i>	45
<i>Vzorec č. 13: Výpočet jistiny za jeden rok [3]</i>	46
<i>Vzorec č. 14: Výpočet věcné renty [3]</i>	46
<i>Vzorec č. 15: Základní obestavěný prostor [27]</i>	49
<i>Vzorec č. 16: Základní obestavěný prostor pro objekty nepodsklepené [27]</i>	49
<i>Vzorec č. 17: Základní obestavěný prostor stavby [9, str. 48]</i>	50

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf č. 1: Zjištěné ceny rodinných domů</i>	67
<i>Graf č. 2: Grafické srovnání cen RD oceněných nákladovou metodou</i>	69
<i>Graf č. 3: Grafické srovnání cen RD oceněných porovnávací metodou (vyhlášková)</i>	71
<i>Graf č. 4: Grafické srovnání cen RD porovnávací metodou SJTC (nevyhlášková)</i>	72

Graf č. 5: Grafické stanovení ceny časové	73
Graf č. 6: Grafické srovnání jednotlivých cen RD za m ³	74

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Cena stavebního objektu [3, str. 131].....	42
Tabulka č. 2: Obestavěný prostor rodinného domu č. 1	57
Tabulka č. 3: Obestavěný prostor rodinného domu č. 2	59
Tabulka č. 4: Obestavěný prostor rodinného domu č. 3	60
Tabulka č. 5: Obestavěný prostor rodinného domu č. 4	62
Tabulka č. 6: Obestavěný prosto rodinného domu č. 5	63
Tabulka č. 7: Obestavěný prostor rodinného domu č. 6	65
Tabulka č. 8: Zjištěné ceny rodinných domů	66
Tabulka č. 9: Výpočet ceny RD nákladovou metodou	69
Tabulka č. 10: Výpočet ceny RD porovnávací metodou vyhláškou	70
Tabulka č. 11: Výpočet ceny RD porovnávací metodou SJTC nevyhláškou	72
Tabulka č. 12: Výpočet časové ceny RD.....	73
Tabulka č. 13: Srovnání jednotlivých cen RD za m ³	74
Tabulka č. 14: Stanovení obvyklé ceny RD	75
Tabulka č. 15: Databáze RD Opava.....	78
Tabulka č. 16: Bodovací metoda ke srovnání podobností RD	79
Tabulka č. 17: Porovnání bodovací metodou.....	80
Tabulka č. 18: Porovnáváné rodinné domy.....	81
Tabulka č. 19: Zjištění vlivu obchvatu na ceny rodinných domů	82
Tabulka č. 20: Úprava ceny obvyklé při teoretickém postavení obchvatu v Krnově	83

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek č. 1: Pohled na rodinný dům č. 1 z ulice Hlubčická</i>	<i>57</i>
<i>Obrázek č. 2: Pohled na rodinný dům č. 2 z ulice Blatná</i>	<i>59</i>
<i>Obrázek č. 3: Pohled na rodinný dům č. 3 z ulice Na Hrázi</i>	<i>61</i>
<i>Obrázek č. 4: Pohled na rodinný dům č. 4 z ulice Albrechtická</i>	<i>62</i>
<i>Obrázek č. 5: Pohled na rodinný dům č. 5 z ulice Vysoký břeh</i>	<i>64</i>
<i>Obrázek č. 6: Pohled na rodinný dům č. 6 ze zahrady</i>	<i>65</i>

ÚVOD

Již od nepaměti se lidé na celém světě snaží odhadnout hodnotu komodit, které směňují, kupují či prodávají. Vlivem času se ale z tohoto odhadu stala samostatná vědní disciplína, která se snaží posuzovat přidělené subjekty ocenění co nejobjektivněji.

Samotné oceňování nemovitostí se provádí pro účely prodeje či koupi, dále kvůli dědickému řízení, rozdělení společného jmění manželů při jejich rozvodu, pro vyměření daně z nemovitosti a jiné. Pro každé z těchto úkonů platí různé metody ocenění, které upravuje zákon a související vyhlášky.

Tato diplomová práce „Zjištění vlivu krnovského obchvatu na ceny RD nacházejících se v jeho bezprostřední blízkosti a dopad odklonu dopravy na cenu RD v centru města.“ se v první praktické části věnuje ocenění šesti rodinných domů vybranými způsoby ocenění. V teoretické části se naopak věnuje problematice, která úzce souvisí s oceňováním nemovitostí. V druhé praktické části se zabývá výzkumem vlivu silničního obchvatu na ceny rodinných domů, které jsou v bezprostřední blízkosti, ale i mimo tento obchvat.

V první kapitole tato diplomová práce popisuje proč se oceňuje a kdo toto oceňování může vykonávat a za jakých zákonných podmínek

Druhá kapitola se věnuje základním pojmům, které se v oceňování nemovitostí používají, jako jsou budova, rodinný dům, číslo popisné, číslo evidenční, druhy pozemků, katastr nemovitostí, list vlastnictví a mnoho jiných pojmů.

Třetí kapitola se snaží objasnit rozdíl mezi cenou a hodnotou, dále vyjmenovává druhy cen a hodnot, které upravuje zákon

Ve čtvrté kapitole je uvedena základní právní úprava, která ovlivňuje oceňování nemovitostí.

Kapitola číslo pět se zabývá metodami ocenění nemovitostí. Tato kapitola se rozděluje na dva základní typy oceňování. První je dle cenového předpisu, který upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve

znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). V tomto zákoně se popisují metody oceňování. Je to nákladová, porovnávací a kombinace nákladové a výnosové metody. Druhý typ oceňování jsou tržní metody oceňování, které nejsou předepsány žádným předpisem. Jedná se zejména o porovnávání skutečných prodaných nemovitostí s oceňovanou.

Šestá kapitola se zaměřuje na praktické rady, které by znalec či odhadce mohl potřebovat při oceňování nemovitostí, dále se věnuje podkladům, které jsou potřeba při oceňování nemovitostí.

Kapitola číslo sedm se zaměřuje na výpočty výměr, které obsahuje tato diplomová práce a snaží se vysvětlit, k jakému účelu slouží a za jakých podmínek je použit.

Osmá kapitola se začíná věnovat praktické části, kde popisuje lokalitu oceňovaných rodinných domů, realitní trh města Krnova i Opavy.

Devátá kapitola udává veškeré informace o oceňovaných rodinných domů, jejich základní výměry, popis, typ konstrukcí, vybavení a pořízené fotky nemovitostí.

V desáté kapitole jsou popsány rekapitulace výsledných hodnot všech použitých metod ocenění u vybraných rodinných domů. Je to metoda nákladová, porovnávací vyhláškova a metoda porovnávací SJTC nevyhláškova a cena časová, dále se v této kapitole promítne do metod ocenění cena pozemků a cena venkovních úprav, která je zohledněna v nákladové metodě.

Jedenáctá kapitola se věnuje porovnáním použitých typů ocenění, kde zkoumá vliv různých aspektů na ceny vybraných rodinných domů.

Kapitola číslo dvanáct se věnuje samotnému vlivu silničního obchvatu na ceny rodinných domů, v této kapitole se popisuje metodika výzkumu a výsledky, které tento výzkum přinesl.

1 ÚČEL OCEŇOVÁNÍ

Oceňování nemovitostí slouží k přibližnému zjištění správné hodnoty daného objektu. Nikdo nechce kupovat zbytečně nadhodnocenou, nebo naopak prodávat podhodnocenou nemovitost. Prodávající i kupující jsou většinou osoby, které vlastní veškeré své portfolio právě v nemovitosti, a když tuto nemovitost špatně prodají nebo koupí, mohou zcela zbytečně prodělat část finančních prostředků, které ušetřili za mnoho let svého života. Proto se oceňování nemovitostí stalo samostatným oborem, který se snaží toto riziko co nejvíce eliminovat. K tomu slouží zejména odhadci, znalci a znalecké ústavy, které mají potřebnou kvalifikaci k provádění oceňování nemovitostí

1.1 Odhadci

Odhadce se věnuje pouze tržním odhadům nemovitostí (stanovení obvyklé ceny). To znamená, že směřuje k hodnotě nemovitosti, která je určující zejména pro realitní kanceláře, banky a pojišťovny. Pro daňové subjekty (finanční úřady) nebo soudy tento odhadce nemůže vykonávat svou činnost, jelikož nemá potřebná oprávnění určovat administrativní ceny. [19]

Podmínky pro výkon profese odhadce upravuje Živnostenský zákon č. 455/1991 Sb. § 23 a § 24. Odhadce je živnost vázaná, ke které se vztahují státem uznávané pravidla. Tyto pravidla jsou vyjmenovány v živnostenském zákoně v příloze č. 2:

„pro oceňování věcí movitých a nemovitých:

- a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo*
- b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu) v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo*
- c) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu) v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku, nebo*
- d) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku, nebo*

- e) *minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku, nebo*
- f) *osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována a 5 let praxe v oceňování majetku“ [10]*

1.2 Znalci

Znaleckou činnost upravuje zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících doplněný vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., s několika novelizacemi. Znalci zaujímají při oceňování nemovitostí jiné postavení než odhadci. Po splnění předepsaných podmínek jsou do funkce soudních znalců jmenováni Ministrem spravedlnosti nebo případně s jeho pověřením některým z předsedů krajských soudců. Znalci vykonávají stejnou práci jako odhadci, ale ještě navíc vytvářejí znalecké posudky, které využívají zejména státní orgány při plnění svých úkonů (dělení bezpodílového vlastnictví manželů po jejich rozvodu, pokus o smír před soudem, daně z nemovitosti atd.). [1]

Podmínky jmenování znalce nám upravuje zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících § č. 4:

„(1) Jmenovat znalcem (tlumočnickem) lze toho, kdo:

- 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.

(2) Podmínku bezúhonnosti podle odstavce 1 písm. c) nesplňuje fyzická osoba, která byla pravomocně odsouzena

a) za úmyslný trestný čin, nebo

b) za nedbalostní trestný čin spáchaný v souvislosti s výkonem činnosti znalce (tlumočnicka), pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena“. [11]

1.3 Etický Kodex odhadce

Etický kodex odhadců a znalců upravuje chování, práva a povinnosti ke vztahu ke společnosti, klientovi, profesi, kolegům a komoře, ve které je odhadce přihlášen. Jako přílohu této diplomové práce přikládám etický kodex znalců a odhadců České komory odhadců majetku (příloha č. 8.) [20]

1.4 Znalecké ústavy

Znalecké ústavy jsou právnické osoby, které pro vykonávání znalecké činnosti musí být zapsány do seznamu znaleckých ústavů, tento seznam vede ministerstvo spravedlnosti. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících v § 21 rozlišuje dva typy znaleckých ústavů:

1. ústav nebo jiná pracoviště, specializovaná na znaleckou činnost
2. vědecké ústavy, vysoké školy a instituce

Ústavy podávají znalecký posudek vždy písemně, správnost údajů v posudku ověří vedení ústavu. Za posudek odpovídá ústav jako organizace, ale při stvrzení správnosti údajů před státním orgánem musí vystupovat jednotlivec, který se na posudku podílel a dokáže na případné otázky orgánu odpovědět. [1]

2 ZÁKLADNÍ POJMY Z OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1 Budova

Obecně pro budovu neplatí jednotná definice, tu upravují hned dva různé zákony a jedna vyhláška:

Katastrální zákon

„budovou se rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“ [12]

Zákon o vlastnictví bytů

„budovou se rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy“ [13]

Vyhláška o technických požadavcích na stavby

„budovou se rozumí nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“ [14]

2.2 Rodinný dům

Pojem rodinný dům upravuje:

Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

Stavbou pro bydlení se rozumí:

„rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“ [15]

2.3 Číslo evidenční, orientační, parcelní, popisní

Tyto čísla nám udávají polohopisné informace o příslušné budově či pozemku. Nebýt těchto čísel byla by evidence, ale i samotné hledání objektů v terénu velice ztížené.

2.3.1 Číslo evidenční

Evidenčními čísly se označují:

„a) stavby pro rodinnou rekreaci,

b) stavby dočasné,

c) budovy, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, s výjimkou:

- 1. staveb pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky,*
- 2. zimních zahrad o jednom nadzemním podlaží a skleníků do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky,*
- 3. přístřešků o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiných veřejně přístupných přístřešků do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky.“ [16]*

Podle zrušené vyhlášky č. 97/1961 Sb. o názvech obcí, označování ulic a číslování domů, § 6 zní definice evidenčního čísla takto:

„Stavby sloužící k prozatímnímu nebo dočasnému bydlení musí být označeny řadovým číslem evidenčním.“ [2, str. 76]

Přeloženo do laické mluvy, budovy označené číslem evidenčním mají úlohu k bydlení převážně dočasnou (rekreace), dále tímto číslem jsou opatřeny budovy, které slouží jen k určitému úkolu, po skončení tohoto úkolu budovy zanikají (dočasně postavená budova na stavbě pro hygienické zázemí např. umývárna, sprchy, převlékárny)

2.3.2 Číslo popisné

„Budova musí být označena popisným číslem, pokud není dále stanoveno jinak.“ [16]

Podle Doc. Ing. Rudolfa Štefana, CSc. v knize o Oceňování nemovitostí zní definice pro číslo popisné takto:

„Číslo, kterým se označuje v obci každá samostatná budova (popř. soubor budov) trvalého charakteru (obytná, provozní, obchodní), která je oddělena od jiné budovy. Části obce mají samostatné popisné číslování budov (pojem používaný v katastru nemovitostí)“ [2, str. 177]

Z těchto definic si lze odvodit, že číslem popisným jsou evidovány všechny samostatné budovy, které jsou užívány k trvalému bydlení nebo jsou používány trvale pro jinou činnost a to k obchodování či k výrobě.

2.3.3 Číslo orientační

„K usnadnění orientace mohou být v jednotlivých ulicích a na jiných veřejných prostranstvích označeny budovy vedle popisného čísla ještě číslem orientačním“ [16]

Podle zrušené vyhlášky č. 97/1961 Sb. o názvech obcí, označování ulic a číslování domů, §7 zní definice evidenčního čísla takto:

„Ve městech nebo větších obcích mohou mít budovy každé ulice nebo každého jiného veřejného prostranství pro usnadnění orientace také čísla orientační“ [2, str. 176]

Číslo orientační nám tedy slouží jen k účelu orientace na dané ulici, proto jsou tato čísla mnohem menší než čísla popisná či evidenční. Z pravidla jsou orientační čísla na jedné straně ulice lichá a na druhé straně sudá. Tyto čísla si na dané ulici zachovávají svou matematickou posloupnost (2, 4, 6), a proto se dá rychleji orientovat a najít určitou budovu.

2.3.4 Číslo parcelní

„Číslo, kterým je označena parcela shodně ve všech částech katastrálního operátu“ [2, str. 176]

2.4 Druhy pozemků

Pozemkem se podle katastrálního zákona rozumí:

„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“ [12]

Dále se pozemky podle katastrálního zákona dělí na:

„...ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen "zemědělské pozemky"), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.“ [12]

Další členění pozemků podle zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (č. 151/1997 Sb.)

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

„a) stavební pozemky, kterými jsou

- 1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
 - 2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy- staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*
 - 3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,*

- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.“ [17]

2.5 Katastr nemovitostí

Podle zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) § 1 (2) je katastr:

„soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen "nemovitosti") zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen "právní vztahy") a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“ [12]

2.6 Geometrický plán

Podle Doc. Ing. Rudolfa Štefana, CSc. V knize o Oceňování nemovitostí zní definice pro číslo popisné takto:

„Je technický podklad a neoddělitelná součást všech listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy (pojem užívaný v katastru nemovitostí)“ [2, str. 179]

2.7 List vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí)

Podle Doc. Ing. Rudolfa Štefana, CSc. V knize o Oceňování nemovitostí zní definice pro číslo popisné takto:

„Obsahuje jméno popřípadě název vlastníků nebo spoluvlastníků, rodná čísla občanů, nebo identifikační čísla právnických osob, všechna parcelní čísla nemovitostí, popisná čísla a evidenční čísla budov, které vlastní v katastrálním území, doplňkové (podrobnější) o právních vztazích k nemovitostem a různé poznámky. Tyto údaje se zapisují do čtyř

základních částí listu vlastnictví: A, B, C, D. V automatické podobě má ještě další části: B1- jiná práva k nemovitostem a část E- nabývací tituly, F. V odlišné úpravě se vede list vlastnictví pro dům a byty a nebytovými prostory ve vlastnictví osob (pojem používaný v katastru nemovitostí)“ [2, str. 181]

Podrobnější popis základních částí listu vlastnictví:

„Část A obsahuje informace o vlastnících nebo spoluvlastnících a dalších právech. Identifikátory vlastníka, podíl, právní vztahy

Část B obsahuje informace o nemovitostech, které se týkají vlastníků a ostatních oprávněných z části A. Jsou zde tyto oddíly:

- Pozemky: parcelní číslo, výměra, druh pozemku, způsob využití a ochrany*
- Budovy: část obce, číslo popisné nebo evidenční, způsob využití a ochrany, čísla parcel*
- Jednotky: údaje o domě, číslo jednotky, příp. její umístění, typ a způsob využití, velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, příp. pozemku*

Pozemky evidované zjednodušeným způsobem: parcelní číslo, výměra a její původ (katastr PK, evidence EN a přiděl GP)

Zde se také vyznačuje, že právě probíhá změna práva k nemovitosti plombou (P)

Část B1 obsahuje práva k jiným nemovitostem a pro vlastnictví, které nemovitosti z části B je zřízeno

Část C uvádí omezení vlastnického práva k nemovitostem z části B, a odkazy na listiny a řízení, ze kterých se při zápisu omezení v části C vycházelo

Část D slouží k evidenci poznámek a informací týkající se nemovitostí v částech A,B,B1,C, a odkazy na listiny a řízení ze kterých se vycházelo při zápisu do části D

Část E neboli Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu vzniku nebo změny vlastnického a jiného práva vlastníků z části A k nemovitostem v části B, neboli důkazy a důvody nabytí vlastnictví

Část F je vymezuje zemědělské pozemky uvedené v části B pomocí parcelního čísla, kódu BPEJ a výměry. “ [21]

2.8 Příslušenství věci

Občanský zákoník nám definuje v § 121 příslušenství takto:

„(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. [3, str. 11]

Z toho vyplývá, že příslušenstvím je samostatná věc, která může být naprosto oddělena od věci hlavní, ale na základě rozhodnutí vlastníka je právě tato věc funkčně spjata a používána s věcí hlavní. Právě toto dělá věc příslušenstvím. [3]

2.9 Součást věci

Občanský zákoník nám definuje v § 120 příslušenství takto:

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“ [3, str. 11]

Součástí hlavní věci je vše, co z dané věci nemůže být odděleno, aniž by to hlavní věc poškodilo nebo znehodnotilo. Za součást stavby se považují konstrukce, které jsou s hlavní věcí pevně spojeny např. schodiště, ústřední topení, okna, dveře nebo i jiné stavby, které jsou se stávající stavbou provozně propojeny. Provozním propojení se rozumí stav, kdy dvě odlišné části stavby jsou komunikačně propojeny dveřmi nebo chodbou. [3]

2.10 Životnost stavby

Životnost stavby je doba od vzniku (kolaudace), až po samotné zchátrání stavby (není obyvatelná) za předpokladu, že se na stavbě během jejího života dělala běžná údržba. Tato životnost se udává v rocích. Existují stavebně technické tabulky, které nám určují střední hodnotu životnosti použitých konstrukčních prvků. [4]

2.11 Opotřebení stavby

Opotřebení stavby nebo také znehodnocení stavby nám určuje, jakou daná oceňovaná nemovitost ztratila svou hodnotu vlivem postupným užíváním a degradací materiálu. Udává se v procentech z nové stavby, která tak ztrácí svou hodnotu. [4]

Rozlišujeme dva základní druhy opotřebení:

2.11.1 Lineární metoda

Už jen ze samotného názvu lze vyčíst, že se jedná o přímku, na které se odečítá za každý rok stejné opotřebení, až do konce životnosti. Tento způsob se u oceňování nemovitostí používá zejména u konstrukcí, které jsou stejně staré, neprošli žádnou rekonstrukcí, a tudíž můžeme předpokládat stejnou životnost u všech prvků. [4]

Výpočet lineární metody

Výpočet nám upravuje zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v příloze č. 15 odst. (2)

„Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100% celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet lineární metoda, opotřebení může být nejvýše 85%“ [8, str. 92]

2.11.2 Analytická metoda

Vychází z faktu, že daná oceňovaná nemovitost prošla za svůj životní cyklus různými opravami, přestavbami, přístavbami, vestavbami, které jsou daleko mladší než samotná nemovitost. Proto při lineárním způsobu výpočtu opotřebení bychom danou nemovitost nemohli objektivně posoudit.

Proto vznikla analytická metoda, která zohledňuje jednotlivé objemové podíly konstrukčních prvků v nemovitosti a ke každému přiřadí určitý stupeň opotřebení v závislosti na stáří. [4]

Výpočet analytické metody

Výpočet nám upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v příloze č. 15 odst. (5)

„Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je v tabulce č. 7. Opotřebení v procentech se vypočte podle vzorce:

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

Vzorec č. 1: Výpočet analytické metody opotřebení [8]

„Kde

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

A_i..... objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upraveného podle skutečného zjištění stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K₄; součet objemových podílů se i po těchto úpravách jedná 1,000

B_i..... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C_i..... předpokládaná celková životnost příslušní 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 její skutečnému stáří).“ [8, str. 92]

3 CENA VERSUS HODNOTA

3.1 Cena

Cena se vyjadřuje v peněžní částce, která je skutečně vynaložena, požadována nebo nabízena za určitou věc či službu. [3]

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách nám § 1 odst. 2 nám přesně definuje co je to cena:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží

b) zjištěná podle zvláštního předpisu 1) k jiným účelům než k prodeji.“ [18]

Oceňování rozlišuje několik druhů cen, které se liší způsobem výpočtu, v následující části se zaměřím na tyto ceny:

3.1.1 Cena administrativní (též „cena zjištěná“)

Je cena stanovena podle zvláštního cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. [3]

Použití: zejména pro účely soudů, při restitucích, k výpočtům daní, u privatizací atd.

3.1.2 Cena pořizovací (též „cena historická“)

Je cena, za kterou by bylo možné věc pořídit v době jejího vzniku či pořízení, zejména u staveb, pozemků a porostů. Tato cena je bez odpočtu opotřebení. [5]

Použití: v účetnictví, zákon o účetnictví č. 563/91 Sb. v § 25 odst. (4) písm. a)

3.1.3 Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“ nebo „výchozí cena“)

Je cena, za kterou by bylo možné věc postavit, pořídit právě teď nebo v době jejího ocenění bez ohledu na stáří oceňované věci (počítá se bez opotřebení). U staveb se cena zjišťuje za pomoci položkového rozpočtu nebo technickohospodářských ukazatelů (THU) [5]

3.1.4 Cena reprodukční časová (též „substanční hodnota“)

Je také označována jako věcná hodnota, kterou tato cena vlastně vyjadřuje. Jde o cenu reprodukční, sníženou o opotřebení stavby a případné náklady na opravy takových závad, které znemožňují řádné užívání věci. [22]

3.1.5 Cena obvyklá (též „cena obecná nebo tržní“)

Je to cena, za kterou mohu danou věc koupit či prodat v určitém čase a lokalitě (volný trh). Přesná definice o obvyklé ceně vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 2 odst. 1

„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 poměr 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.“ [17]

Odhadce nemůže nikdy přesně určit tržní cenu věci, jelikož poslední slovo při koupi či prodeji má vždy kupující nebo prodávající, který se na konečné ceně dohodne.

Použití: při odhadech nemovitostí, používá se zejména pro realitní kanceláře, pojišťovny či banky.

3.2 Hodnota

Hodnota vyjadřuje samotný užitek dané věci tak, jak jí cítí kupující či prodávající. Tudíž to není skutečně zaplacenou, požadovanou či nabízenou cenou. Pro každého majitele má stejná věc jinou hodnotu a proto je jen na něm, za jakou hodnotu věc nabídne a na straně druhé, za jakou hodnotu jí kupující přijme. Máme různé druhy hodnot podle toho, z kterého úhlu pohledu se na oceňovanou věc díváme. [3]

3.2.1 Věcná hodnota (též „substanční hodnota“)

Je to reprodukční cena snižená o opotřebení, která odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří, nakonec se pak ještě sníží o náklady a opravu závad, které znemožňují užívání dané věci.

„Věcná hodnota se obvykle vypočítá:

$VH = MMJ \times ZCU - O$

Vzorec č. 2: Výpočet věcné hodnoty [5]

MMJ- množství měrných jednotek

ZCU- základní cena upravená

$$\text{obecně: } ZCU = ZC * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * Ki * Kp$$

kde: ZC - Základní cena z cenového předpisu

K1- K5- koeficienty upřesnění ceny také z CP

Ki - Koeficient růstu cen (inflace) s hodnotou 1,00 v roce 1994.

Kp- Koeficient prodejnosti (poměr sjednaných a určených cen v regionu)

O - Opotřebení“ [5, str. 19]

V oceňování se setkáváme spíše s termínem „časová cena“ než věcná hodnota.

3.2.2 Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku“)

„Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti“ [3, str. 51]

Z této definice vyplývá, že pro výpočet výnosové hodnoty je zapotřebí zjistit velikost jistiny (vklad na bankovní účet), která by zajistila svým úročením stejný výnos, jako právě utržené čisté roční nájemné.

Čisté roční nájemné se vypočte z utrženého ročního nájemného, ponížené o roční náklady na provoz nemovitosti. Do těchto nákladů patří odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění a jiné.

Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty:

$$CV = \frac{\text{Zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{Úroková míra v \% za rok}} \times 100\%$$

Vzorec č. 3: Výnosová hodnota čistého výnosu [3]

Tento výpočet však nemůžeme brát plně průkazným k vyjádření hodnoty oceňované nemovitosti. Hlavně v období, kdy je zvýšená míra inflace, která nám tyto výsledky zkresluje. Dále se musíme dívat na samotný vývoj cen stavebních dodávek, které nám mohou věčnou hodnotu nemovitosti zvyšovat či snižovat. [3]

4 PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Nejzákladnější právní úpravou, o kterou se má znalec opírat je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“), další úprava pro oceňování je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška“), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky 387/2011 Sb.

4.1 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů

Předmět úpravy tohoto zákona najdeme v § 1

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

(2) Cena je peněžní částka

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

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

(3) Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

(4) Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy. 2)

(5) Zákon vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.

(6) Správní orgány příslušné k regulaci cen podle zákona upravujícího působnost orgánů České republiky v oblasti cen (dále jen „cenové orgány“) mohou regulovat ceny podle tohoto zákona

a) je-li trh ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže,

- b) vyžaduje-li to mimořádná tržní situace,
- c) pro účely odvodu spotřební daně z cigaret podle zvláštního právního předpisu^{2a)},
- d) vyžadují-li to předpisy Evropských společenství^{2b)}, nebo
- e) vyžaduje-li to veřejný zájem spočívající v udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího u zboží zcela nebo zčásti dotovaného z prostředků státního rozpočtu nebo z jiných veřejných rozpočtů.“ [18]

4.2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Jde o cenový předpis, který nám určuje, jaké druhy cen v oceňování máme použít k určitému záměru (např. pro účely zdanění, tedy daň z převodu nemovitostí, daň dědická, daň darovací, pro potřeby restitucí, pro vklad nemovitostí do majetku (účetnictví) firmy, při dělení společného jmění manželů, při dělení podílového spoluvlastnictví, reálné dělení nemovitostí apod.)

„(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.¹⁾ 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.“ [17]

¹ 1) § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

§ 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.

§ 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

§ 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

§ 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví.

§ 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

4.3 Vyhláška ministerstva financí 3/2008 Sb.

„Vyhláška ze dne 3. ledna 2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.“ [8, str. 16]

Základní ustanovení této vyhlášky je v první části:

„§ 1 Předmět úpravy: Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“ [8, str. 16]

5 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ

V této kapitole jsou popsány způsoby oceňování nemovitostí, které použiji i v praktické části této diplomové práce u ocenění rodinných domů.

Nejzákladnější typy ocenění jsou dva, a to podle cenových předpisů („vyhláskové ocenění“) nebo tržního ocenění. Liší se hlavně v tom, kdo dané ocenění a pro koho provádí.

Vyhláskové ocenění mohou dělat pouze znalci, kteří jsou jmenováni ministrem financí nebo příslušným soudem podle zákona o znalcích a tlumočnících. Výsledkem takového ocenění je pak znalecký posudek, který musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti. Zejména pak soupis použitých dokladů, datum, ke kterému je daná nemovitost oceněna, dokumentace skutečností, nález (popis oceňované nemovitosti, způsob ocenění, použité metody, výpočty konečné ceny a rekapitulace). Dále musí být znalecký posudek opatřen tzv. „znaleckou doložkou“, ve které je napsáno, ve kterém oboru byl znalec jmenován, pod jakým číslem je zaregistrován, pod který soud spadá a kdy byl jmenován. Tato konkurenční doložka je opatřena příslušným razítkem znalce a nesmí chybět jeho podpis. Tyto znalecké posudky se používají zejména pro soudy, ale také pro správce daní (finanční úřady). [23]

Tržní ocenění nebo také někdy uváděné „stanovení obvyklé ceny“ mohou provádět jak samotní znalci, tak i odhadci. Odhadce je osoba, která splnila zákonem stanovené podmínky, tedy podmínky týkajícího se živnostenského zákona. Tento odhadce obdrží od živnostenského úřadu tzv. „koncesní listinu pro oceňování“ Tato listina ho pověřuje provádět odhad cen nemovitostí. U těchto odhadů se ale můžeme setkat s nejednoznačností výsledků, jelikož jsou často nevyhovující, chybí jim pečlivost a jsou nestandardní. Odhady mají své využití zejména u bank, které nezajímá administrativní cena, ale právě cena za kterou se dá daná nemovitost právě prodat (tržní cena). To má jen jediný důvod, když banka poskytne úvěr (hypotéku) na danou nemovitost a klient se po nějaké době dostane do platební neschopnosti, tak banka může vždycky nemovitost prodat a půjčené peníze tak získat nazpět bez většího rizika. [24]

U těchto dvou metod ocenění se výsledná cena nemovitostí může lišit o více než 100%. To zapříčiňuje zejména vliv trhu u tržního ocenění, kde se zohledňuje mnoho aspektů, o kterých budu psát níže.

5.1 Ocenění podle cenových předpisů („vyhláskové ocenění“)

Máme tři typy ocenění: nákladový způsob
 porovnávací způsob
 kombinace nákladového a výnosového způsobu

5.1.1 Nákladový způsob oceňování

U této metody se vychází z nákladů, které jsou nutné vynaložit na stavbu stejné nemovitosti v dané lokalitě, ve stejném čase a se stejnými vlastnostmi jako je právě oceňovaná nemovitost. U tohoto ocenění následně zohledníme její charakter, velikost, vybavení, polohu a prodejnost v dané lokalitě (koeficienty). V neposlední řadě odečteme technické opotřebení z oceňované nemovitosti.

Způsob nákladového ocenění je upraveno ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v § 5 rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek.

Základní cenu rodinného domu zjistíme z přílohy č. 6, která se stanovuje v závislosti na druhu konstrukce, tu pak vynásobíme počtem m³ obestavěného prostoru, kterou dále násobíme koeficienty. Nákladová metoda se používá v případech, kdy je obestavěný prostor rodinného domu větší než 1100 m³ [8]

Základní cena rodinného domu podle vzorce:

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

Vzorec č. 4: Základní cena rodinného domu [8]

„Kde: ZCU.... Základní cena upravená,

ZC..... Základní cena podle přílohy č. 6,

K4..... Koeficient vybavení stavby, který se vypočte dle vzorce:

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

Kde: 1 a 0,54 jsou konstanty

n... je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení (příloha č. 15, tab. č. 3)

K5..... Koeficient polohový podle přílohy č. 14,

Ki..... Koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38,

Kp..... Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.“ [8, str. 18]

5.1.2 Porovnávací způsob oceňování

Jde o srovnání oceňované nemovitosti s průměrnou nemovitostí, kterou nám předepisuje vyhláška, této nemovitosti se říká „etalon“. Tato metoda se používá u rodinných domů do 1100 m³ obestavěného prostoru nad 1100 m³ nás vyhláška odkazuje k nákladové metodě. [3]

Odkaz na úpravu a výpočet porovnávací metodou najdeme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v § 26a který nám říká:

„Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1100 m³ včetně, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6. [8, str. 27]

Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I$$

Vzorec č. 5: Cena upravená [8]

„kde:

CU.....cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

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

I.....index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_{tx} \times I_{px} \times I_v$$

Vzorec č. 6: Index cenového porovnání [8]

kde:

Itindex trhu se stanoví podle vzorce:

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

Vzorec č. 7: Index trhu [8]

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

I_p..... index polohy se stanoví podle vzorce:

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

Vzorec č. 8: Index polohy [8]

kde

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

n celkový počet znaků v příslušné tabulce;

I_v..... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

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

Vzorec 9: Index konstrukce a vybavení [8]

kde

V_i..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu

konstrukce a vybavení dle přílohy č. 20a tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich

kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v

tabulkách příslušných příloh. Hodnota i-tého znaku se

stanoví začleněním nemovitosti podle jejich

charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Indexy se

pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.“ [8, str. 27]

5.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Úpravu této metody nám opět předepisuje vyhláška č. 3/2008 § 22, ve kterém je psáno:

„Je-li pronajata celá stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.“ [8, str. 24]

Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty:

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

Vzorec č. 10: výpočet výnosové hodnoty [8]

„kde

CV.....cena zjištěná výnosovým způsobem,

N.....roční nájemné upravené podle následujících odstavců,

pmíra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace. U souboru staveb se míra kapitalizace použije podle jeho základního účelu užití.“ [8, str. 24]

5.2 Tržní metody oceňování

Základních definic tržní hodnoty nemovitosti je hned několik podle Evropského práva vyjadřuje tržní hodnota cenu:

„za kterou by pozemky, budovy a jiné stavby mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji“ [6, str. 1]

Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA je tržní hodnota odhadnutá částka:

„za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“ [6, str. 1]

Z těchto dvou definic vyplývá, že tržní cenu tvoří na jedné straně nabídka (prodávající, který je ochotný danou nemovitost na trhu prodat za určitou cenu) a na straně druhé poptávka (kupující, který je ochotný danou nemovitost odkoupit za určitou cenu). Tudíž se kupující a prodávající stále domlouvají na výši ceny, až jsou oba ochotni danou nemovitost prodat či koupit, tak vzniká tržní hodnota.

Faktory ovlivňující tržní hodnotu

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedí, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost). [6]

5.2.1 Nákladová metoda oceňování (nevyhlášková)

Mezi tyto metody patří:

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Metody agregovaných položek
- Propočet cen

5.2.1.1 Individuální cenová kalkulace

Tato metoda je nejnáročnější a zároveň nejpřesnější, kterou můžeme u nákladového způsobu oceňování použít. Pracuje se s ní na základě jednotlivých stavebních prvků konstrukcí, jejich druhu a výměře. Tyto objemy se násobí jednotkovou cenou, kterou zjistíme z aktuálního katalogu cen stavebních prací. Součtem těchto objemů se zjistí reprodukční cena.

Tuto metodu používáme zejména u staveb, o kterých přesně víme skladbu stavební konstrukce a jejich detailní provedení. K tomu potřebujeme podrobnou stavebně technickou

dokumentaci s uvedeným použitím stavebních hmot. Tato dokumentace se samozřejmě musí shodovat se skutečností.

Náklady na jednotlivé položky se rozdělují do dvou hlavních směrů a to na náklady přímé a nepřímé. Přímé náklady, se vážou na konkrétní položku (např. mzdy dělníků, použitý materiál atd.) Nepřímé náklady se na konkrétní položku nevážou, ale bez nich by nikdy daná položka nikdy nevznikla. (např. mzdy THP pracovníků, kancelářské potřeby, elektřina, teplo atd.) [3]

Tyto náklady se mohou dále členit do podkategorií, které nám nejlépe vystihne následující tabulka:

Tab. 3.30 Cena stavebního objektu (kalkulační vzorec)						
Cena						
Náklady celkem						Zisk
Přímé náklady				Nepřímé náklady		
Materiál	Mzdy	Stroje	OPN	Režie výrobní	Režie správní	

Tabulka č. 1: Cena stavebního objektu [3, str. 131]

5.2.1.2 Podrobný položkový rozpočet

Zhotovuje se zejména ve fázi projektové přípravy stavby, (před počátkem výstavby samotné stavby). Pro tvorbu položkového rozpočtu jsou důležité výměry stavby a dále ceny z ceníků stavebních prací dodávek. Ceník stavebních prací může být buď to individuální (vypracuje interní pracovník projektové kanceláře pro vlastní potřebu) nebo se použijí obecné ceníky, které vytváří Ústav racionalizace ve stavebnictví (ÚRS). Tento ústav zpracovává a dále vydává informace o cenách stavebních a montážních prací, ceny stavebních materiálů a dílů, sazby strojohodin stavebních strojů a dopravních prostředků. Tyto informace vydává ve formě Katalogů popisů a směrných cen stavebních prací (KCSP). Pravidelně tyto katalogy aktualizuje v pololetních intervalech. K tomu navíc ještě ÚRS vydává měsíční periodikum Cenových zpráv. [3]

5.2.1.3 Metody agregovaných položek

Tuto metodu používáme hlavně u staveb, u kterých nám chybí prováděcí dokumentace, ale víme jaké druhy materiálů a stavební konstrukce byly na danou stavbu použity. U ocenění se využívají tzv. agregované (spojené) položky, které nám sloučí položky stavebních prací tak, že nám tvoří ucelenou stavební konstrukci (např. u železobetonových základových pasů se počítá i s bedněním, výztuží a následným odbedněním konstrukce).

Tato metoda je používána v ocenění nejčastěji zejména, že není natolik pracná, je rychlá a přesná. [25]

5.2.1.4 Propočet cen

Poslední metoda je založena na odlišném principu jako výše uvedené metody. Sice se musí také zjistit výměry celé budovy, ale dále se vychází z technicko-hospodářských ukazatelů, kde si najdeme příslušnou jednotkovou cenu pro danou jednotku, kterou vynásobím právě zjištěnými výměrami a dostanu reprodukční cenu.

Jednotkovou cenu získáváme nejčastěji z již postavených budov, u kterých máme zjištěnou cenu, za kterou byly realizovány. Tyto ceny se přepočítají indexem, který slouží k přepočtu starých cen na nové. Tyto staré ceny se musí přepočítávat zejména kvůli změnám stavebních prací v čase, jelikož na tyto ceny působí zejména inflace.

V neposlední řadě si musíme uvědomit, že každý oceňovaný objekt není identický právě se starším srovnávaným objektem (např. není stejně velký, má jiné vybavení, stáří atd.) Proto oceňovaný objekt musíme upravit. [3]

5.2.2 Porovnávací metoda (komparativní)

Jde o metodu, která vychází ze srovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi, které se pohybují na stejném realitním trhu (realitní trh je z geografického hlediska velmi malý, jelikož už každý okres má své vlastní specifikum, tudíž nelze nemovitosti z celé České republiky házet do jednoho pytle), u kterých známe jejich tržní ceny a základní vlastnosti, jen tak jde určit tržní hodnotu oceňované nemovitosti. [26]

Porovnávací metody se dále dělí na:

- Metoda monokriteriální, porovnání vychází jen z jednoho kritéria

- Metoda multikriteriální, porovnání se provádí z více kritérií najednou
- Metoda přímého porovnání porovnává se přímo nemovitost oceňovaná s nemovitostmi srovnávacími
- Metoda nepřímého porovnání vychází z vyhotovení databáze srovnávacích objektů, která je založena na vlastnostech a tržní ceně těchto objektů. Z těchto objektů si vytvoříme za pomoci indexů jeden standardní objekt (tzv. „etalon“), u kterého nám pak vyjde průměrná tržní cena. Tento etalon, můžeme používat v dané lokalitě u více oceňovaných objektů najednou tím, že použijeme index odlišnosti oceňovaného objektu vůči standardnímu objektu [3]

Pro oceňování porovnávací metodou je nejdůležitější zhotovení kvalitní databáze nemovitostí, které by měly splňovat určité podmínky, ty vedou ke správnému odhadu tržní hodnoty.

Tyto podmínky jsou zaměřeny zejména na:

- cena za m² celkové podlahové plochy u srovnávací nemovitosti by neměla být výrazně nižší či naopak vyšší než cena oceňované nemovitosti
- nemovitosti v databázi by se měly svou kvalitou od oceňované nemovitosti lišit na obě strany. Tzn., že by měli být v horší, ale i lepší kvalitě vzhledem k oceňované nemovitosti z důvodů, aby výsledná hodnota ležela v intervalu mezi hodnotami srovnávacích nemovitostí
- kritéria, která se použijí při ocenění by neměla být výrazně horší či lepší (kritéria používané při ocenění- velikost pozemku, stáří, vybavení, občanská vybavenost atd.) [26]

Metoda SJTC (standardní jednotková tržní cena)

Metoda SJTC vychází z tržní ceny za jednotku výměry (obestavěný prostor, podlahová plocha, zastavěná plocha) hlavní stavby s průměrným opotřebením a stářím. Tato jednotka je tzv. standardní jednotková tržní cena. Z této ceny se vypočte jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o. V úvahu se ještě musí vzít, že každá nemovitost má určité odlišnosti, které se projevují do ceny nemovitostí. Tyto odlišnosti zohledňuje index oceňované nemovitosti I_o. [3]

$$JTCo = SJTC \times Io$$

Vzorec č. 11: *Výpočet konkrétního oceňovaného objektu* [3]

Násobením JTCo výměrou nemovitosti dostaneme odhad obecné ceny, který se získá porovnávací metodou. [3]

Standardní jednotková cena podobných objektů není známa, proto si odhadce či znalec musí vytvořit z realitní inzerce databázi nemovitostí, u kterých si vypočte JTCs(jednotková tržní cena srovnávacího objektu) dělením výměr objektu s tržní cenou objektu. Opět se musí vzít v úvahu odlišnosti nemovitostí, které zohledňuje index Is [3]

$$SJTCsi = JTCsi / Io$$

Vzorec č. 12: *Standardní jednotková tržní cena srovnávacího objektu* [3]

Čím větší databáze nemovitostí při použití SJTC je, tím má také kvalitnější vypovídající schopnost.

5.2.3 Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na míře výnosnosti oceňované nemovitosti. Touto výnosností se rozumí utržený nájem (též „hrubé nájemné“) zejména z komerčních nemovitostí (obchody, kancelářské prostory) nebo z bytových domů popřípadě z rodinných domů.

Hrubé nájemné musíme před oceněním ponížít o náklady, které tato nemovitost sebou nese. Zejména to jsou náklady spojené s opravami, daň z nemovitosti, pojistné, údržba a správa nemovitosti. Po tomto odečtu nám vyjde tzv. „čisté nájemné“

Základní definice výnosové hodnoty:

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinést výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ [3, str. 267]

Výpočet je založen na zpětném součtu všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Tyto výnosy jsou tvořeny v budoucnosti, proto se musí odúročit (diskontovat) na současnou hodnotu. Vyjde nám částka, kterou je třeba dnes uložit,

aby nám byl v budoucnu předpokládáný výnos vyplacen. Viz. Kapitolač. 3.2.2 Výnosová hodnota

U výnosové metody platí pro výpočet jistiny nepřeborné množství vzorečků v závislosti na dobu nájenného. U nájenného jen na jeden rok se počítá s:

$$CV = \frac{z_1}{q_1}$$

Vzorec č. 13: Výpočet jistiny za jeden rok [3]

Kde:

CV..... výnosová hodnota

z..... zisk

q..... setinná úroková míra [3]

Tento výpočet se používá v případech, kdy je oceňovaná věc pronajata jen na jeden rok a po uplynutí této doby by byla věc bezcenná. [3]

Nejčastější metoda pro výpočet výnosové hodnoty se používá tzv. „věcná renta“ u které se předpokládá doba pronájmu natolik dlouhá, že se nepočítá s jinou variantou.

$$CV = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{Q^t} \right) + \frac{R}{Q^n}$$

Vzorec č. 14: Výpočet věcné renty [3]

Kde

CV.... výnosová hodnota

n..... počet budoucích let

t..... rok

Zt.... zisk

Q.....úrok [3]

6 PRAKTICÉ PODKLADY A RADY PRO ZNALECKOU ČINNOST

6.1 Podklady

Znalec si před samotným oceňováním musí zajistit podklady, které mu slouží pro následné zjištění základních údajů o nemovitosti. Bez těchto podkladů znalec nemůže provést řádné ocenění. Jedná se zejména o:

- *„Výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší 3 měsíců ode dne vydání příslušným katastrálním úřadem. Tato doba však není závazná, je jen na znalci, jak zváží důležitost tohoto výpisu. Objednatel se ale znalci musí zavázat, že starší použitý výpis odpovídá skutečnosti s oceňovaným předmětem.*
- *Kopie příslušné části katastrální mapy*
- *Výpis z pozemkové knihy, toto se týká zejména starších nemovitostí, které byly postaveny před rokem 1964*
- *Geometrický plán*
- *Výkresová dokumentace schválená stavebním úřadem*
- *Výkresová dokumentace prováděných změn*
- *Stavebně právní dokumentace, územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas a rozhodnutí, doklad o zahájení užívání věci*
- *Pasporty nemovitostí*
- *Přiznání k dani z nemovitosti*
- *Pojistné smlouvy*
- *Smlouvy o věcných břemenech*
- *Výsledky místního šetření“ [7, str. 6]*

6.2 Praktické rady:

Ohledání nemovitosti a zhotovení záznamu:

- *Nejprve si budovu ohledáme zvenku, abychom si udělali představu o oceňované nemovitosti*
- *Budovu vždy ohledáváme systematicky ze zdola nahoru nebo naopak, ale nikdy nahodile*
- *Záznamy píše čitelně, aby nikdy nedošlo k záměně číslic nebo příslušnosti čísla k určité délce*
- *Zkontrolujeme, zda skutečné provedení odpovídá záznamům v katastru nemovitostí*
- *Vše si zaznamenáváme důkladně, abychom později neměli při zpracování problémy s chybějícími údaji*
- *Na ohledání nemovitostí se převlečeme do vhodného pracovního úboru*
- *Složitější objekty si vždy v nákresu rozdělíme na jednotlivé části, pohledy, půdorysy, řezy, potřebné detaily*
- *Vedeme si fotodokumentaci [7, str. 6]*

7 ZÁKLADNÍ VÝPOČTY VÝMĚR K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

7.1 Obestavěný prostor (Op)

Definici pro obestavěný prostor určuje ČSN 73 40 55 takto:

„Prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami“ [27]

Výpočet základního obestavěného prostoru podle ČSN 73 40 50:

„Základní obestavěný prostor O_p se stanoví, jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu tj. obestavěný prostor základů O_z , spodní části objektu O_s , vrchní části objektu O_v a zastřešení O_t “

Vzorec:

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

Vzorec č. 15: Základní obestavěný prostor [27]

Pro objekty nepodsklepené platí:

$$O_p = O_z + O_v + O_t$$

Vzorec č. 16: Základní obestavěný prostor pro objekty nepodsklepené [27]

Další definici pro obestavěný prostor vymezuje vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů v Příloze č. 1 odst. (5)

„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení, obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ [8, str. 40]

Obestavěný prostor O_{pse} stanoví, jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu tj. obestavěný prostor spodní části objektu O_s , vrchní části objektu O_v a zastřešení O_t , obestavěný prostor základů O_z se neuvažuje.

„Vzorec

$$Op = Os + Ov + Ot$$

Vzorec č. 17: Základní obestavěný prostor stavby [9, str. 48]

7.2 Zastavěná plocha (Zp)

Definici pro zastavěnou plochu určuje ČSN 73 40 55 takto:

„Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí) v I. podlaží se měří nad podnožím nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají.“ [27]

Další definici pro zastavěnou plochu vymezuje vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů v Příloze č. 1 odst. (2)

„2. Zastavěná plocha stavby (Zp)

- (1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*
- (2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*
- (3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [8, str. 39]*

7.3 Podlahová plocha (Pp)

Je to plocha vnitřních rozměrů místností (od líce zdi- omítky obkladu), které se měří u podlahy. Měření provádíme přesně na centimetry. Naměřené hodnoty uvádíme v m² se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. [3]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku uvádí definici podlahové plochy takto:

„Podlahová plocha bytu a nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu a nebytového prostoru.“ [8, str. 7]

Ucelenější popis této podlahové plochy je uveden ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů v příloze č. 1 odst. (4)

„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.“ [8, str. 40]

7.4 Plocha užitková hrubá (PUH)

„Podlahová plocha všech místností bez komunikačních prostor (schodiště, výtahové, instalační a shozové šachty).“ [3, str. 330]

7.5 Plocha užitková čistá (PUČ)

„Hrubá užitková plocha bez vnitřních komunikačních a obslužných prostor (sociální zařízení)“ [3, str. 330]

8 OKRES BRUNTÁL

Bruntálský okres se rozkládá v severozápadní části Moravskoslezského kraje. Převážná část okresu vznikla v roce 1960 sloučením bývalého okresu Bruntál, Krnov a Rýmařov. V nynější podobě má okres rozlohu 1 536 km² (30 % na rozlohy kraje) a je svou rozlohou největším okresem v Moravskoslezském kraji a 9. v České republice. V současnosti je v okrese 67 obcí, z nichž má 9 statut města. Nejlidnatějšími z nich jsou Krnov (přes 25 tis. obyvatel) a Bruntál (přes 17 tis. obyvatel). S účinností od 1. 1. 2003 jsou města Bruntál, Krnov a Rýmařov obcemi s rozšířenou působností. Ke stejnému datu byly stanoveny rovněž obce s pověřeným obecním úřadem, kterými jsou vedle tří dříve jmenovaných, města Horní Benešov, Vrbno pod Pradědem, Město Albrechtice a obec Osoblaha. V okrese Bruntál žije necelých 100 tisíc obyvatel a je tak nejméně lidnatým v celém kraji. Geografické členění okresu, je vyplněno převážně pahorkatinou Nízkého Jeseníku s nejvyšší horou Slunečná (800 m n. m.). U města Bruntál, se nachází hřebeny hor Hrubého Jeseníku s nejvyšší horou Praděd (1 491 m n. m.), která je ústředním monumentem celého okresu. Naopak nejnižší položená oblast je Osoblažsko s minimální nadmořskou výškou 203 m n. m.

Přírodní i klimatické poměry jsou v okrese dosti různorodé. V Nízkém a Hrubém Jeseníku je podnebí chladné a vlhké, na hřebenech spadne ročně 1 000 – 1 500 mm srážek a průměrná roční teplota se pohybuje kolem 1°C. V nížinných částech okresu na Krnovsku a Osoblažsku je podnebí mírnější s průměrnou roční teplotou okolo 9°C a ročním srážkovým úhrnem do 700 mm. Na území okresu pramení dva vodohospodářsky významné toky- Moravice a Opava. Na řece Moravici jsou položeny dvě přehradní nádrže Slezská Harta a Kružberk, které zásobují vodou níže položené oblasti kraje. Nedílnou součástí okresu jsou lesy, které zaujímají svou rozlohou přes 45 % území. Proto je zde rozvinut průmysl na zpracování lesního dříví.

Bruntálsko se v minulosti proslavilo těžbou drahých kovů, zejména zlatem, stříbrem a barevných kovů. V dnešní době je okres zaměřen na průmyslově zemědělskou oblast, kdy se firmy zabývají zejména činností strojírenskou, textilní, dřevozpracující a zemědělskou. To však nemění nic na faktu, že je v okrese největší nezaměstnanost za poslední desetiletí, kdy

míra nezaměstnanosti stoupla na rekordní míru 16,49 % k 31. 12. 2011. Je tak nejvíce poškozeným okresem v celém kraji a čtvrtým v celé České republice. Za to vlivem snižování emisí se do okresu hojně navrací turistický ruch, který je zaměřen na cykloturistiku a pěší túry po Nízkém či Hrubém Jeseníku. [28]

8.1 Krnov

Město leží v okrese Bruntál, je situováno v blízkosti česko-polských hranic. Dle počtu obyvatel se jedná o 48. město v České republice (24 900 obyvatel k 1. 1. 2011 zdroj ČSU). Krnovsko má charakter průmyslově- zemědělské oblasti s rozlohou 44,4 km².

Historické známky o počátku města se datují na přelom 13. století, kdy se pomalu rozvíjelo až do poloviny 19. století. V této době se na periferii města začaly stavět továrny na výrobu textilu, později se k ní přidala také strojírenská výroba. Počátkem roku 1945 bylo město poškozeno bombardováním spojeneckých vojsk, které mělo za následek zdevastování historického centra. V 70- 80 letech bylo dílo dokonáno výraznou přestavbou městských částí, kdy byly zbourány historické budovy za účel výstavby železobetonových sídlišť, jak v samotném centru, tak na periferii města ve kterých bydlí 1/3 obyvatelstva Krnova, zbytek města tvoří rodinné domy. Od 90 let se městu navrací jeho minulé podoba, kdy se opravují pozůstatky historického centra a revitalizují se parky.

Krnov má jednu uměleckou základní školu pět základních škol, středoškolské vzdělání zajišťuje gymnázium a mnoho dalších oborů, které se zaměřují na zdravotnictví, cestovní ruch, strojírenství, automobilní průmysl, zemědělství a služby.

V Krnově jsou zastoupeny firmy v různých oborech. Na předních příčkách v počtu zaměstnaných obyvatel vedou: ELFE s.r.o. zabývající se strojařskou výrobou, Dakon viz Bosch Termotechnika s. r. o. zabývající se výrobou kotlů, Kofola a.s. zabývající se výrobou sycených nápojů, Krnovské opravy a strojírna s.r.o., které se věnují renovacím, opravám tramvají a železničních vagonů, Spojené slévárny s.r.o. vyrábějící odlitky z barevných kovů. [29]

8.1.1 Realitní trh v Krnově

Při zjišťování realitního trhu s rodinnými domy, byly osloveny všechny realitní kanceláře v městě Krnově i v jeho okolí. Zhruba polovina realitních kanceláří byla ochotna nadále spolupracovat, toto mohu přisuzovat zejména k individuálnímu přístupu každého manažera realitní kanceláře.

Realitní trh s rodinnými domy je v Krnově vyhovující, nabídka odpovídá poptávce, proto byla použita nulová hodnota indexu trhu, která se používá při výpočtu porovnávací metodou (vyhláškovou). Rodinné domy na Krnovsku, se prodávají v cenové relaci od 2 milionů do 4 v závislosti na poloze, velikosti a stáří.

Zájemci o samostatné rodinné bydlení preferují spíše periferie Krnova z důvodu většího soukromí. Dojezd do centra je minimální, což kupujícím naprosto vyhovuje. Největší výhoda rodinných domů mimo centrum je větší velikost zahrady, která láká zejména rodiny s malými dětmi.

8.2 Opava

Opava je okresním městem ležící na řece Opavě v úrodné Poopavské nížině. Počtem obyvatel se řadí k větším městům České republiky (58 709 obyvatel k 1. 1. 2011 zdroj ČSU). Jeho rozloha je 90 km².

Historie města se píše od 12 století, kdy přes Opavskou osadu vedla kupecká stezka z Moravy do Polska. Velkým milníkem je přelom 19 století, kdy se město začalo rozvíjet v oblasti průmyslu. V tomto období vzniklo několik textilních podniků. V roce 1825 byl vybudován pivovar, který vaří pivo do dnešních dnů. V polovině 19. století, vznikly na Jaktařském předměstí dva cukrovary. Významným impulsem pro rozvoj průmyslu bylo otevření železničního spojení v rámci Severní dráhy Ferdinandovy v roce 1855. Na konci druhé světové války se přes město přehnala fronta, která za sebou nechala téměř 1/3 zničeného okolí, kdy zaniklo mnoho historických budov. V dnešní době se Opavsko řadí k nejvíce prosperujícímu okresu v Moravskoslezském kraji s mírou nezaměstnanosti 10,43 % k 31. 12. 2011.

V Opavě je školství rozvinuto na nejvyšší úrovni. Má všechny stupně vzdělání od základních škol, až po Slezskou univerzitu což městu dává značnou výhodu oproti podobným městům.

Opava má mnoho významným továren, které jsou známé po celém světě. Na prvním místě je jednoznačně farmaceutická společnost Teva Pharmaceuticals CR, s.r.o., druhou celosvětově uznávanou firmou je Ostroj a.s., který se zaměřuje na výrobu důlních strojů a zařízení. [30]

8.2.1 Realitní trh v Opavě

Trh s realitami na Opavsku je podobný jako v Krnově. Ceny rodinných domů mimo centrum města odpovídají cenám realitního trhu Krnovska. Výjimku tvoří vilové domy v centru města, které se prodávají v cenové relaci od 5 do 9 milionů. Záleží hlavně na velikosti a celkovém stavu nemovitosti.

Město prochází velkou revitalizací, kdy se kultivují parky a opravují pěší zóny. V centru města je relativní klid, jelikož je nově postaven silniční obchvat, který svádí dopravu mimo centrum. Proto je trend v nákupu nemovitostí odlišný od trendu v Krnově, kdy se kupující v Opavě snaží dostat co nejblíže k centru města, které nabízí vhodné podmínky pro klidné a zároveň plnohodnotné bydlení. To má za následek větší poptávku po nemovitostech právě v této lokalitě a občas i k přemrštěným cenovým nabídkám nemovitostí.

9 ZÁKLADNÍ INFORMACE O OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMECH

9.1 Rodinný dům č. 1 (Krnov, Hlubčická)

Rodinný dům s číslem popisným 399 nacházející se na ulici Hlubčická, je vzdálen od centra chůzí cca 10 minut. Rodinný dům pochází z r. 1925, v roce 1935 byla přistavena přístavba a zvětšen sklepní prostor. Největší rekonstrukce proběhla v letech 1988- 1993, kdy se na etapy prováděla výměna krytiny, oken, venkovních fasádních omítek, klempířských detailů, podlah. Dále se kopala přípojka domu na městskou kanalizaci, zaváděl se plyn a nový rozvod vody po celém domě.

Rodinný dům je částečně podsklepený s jedním nadzemním patrem a podkrovím. Vstup je umístěn na verandě v jedné polovině objektu. Z verandy se vstupuje na chodbu, ze které vedou schody do podkroví (dřevěné s dřevěnými nášlapy), ale také do 1. PP. Přes chodbu se dále dostaneme do kuchyně, z ní pak do obývacího pokoje. Z chodby vede ještě vstup do pracovny a koupelny, kde je i oddělené WC. V 1. PP se nachází sklep na uložení potravin. V podkroví se nachází malá chodba, ze které vedou vstupy do ložnice a dětského pokoje, pracovny a koupelny.

Rodinný dům je založen na prostých betonových základech tloušťky 450 mm s izolací. Nosné zdivo má 450 mm tloušťky a je z pálených cihel. Dělicí zdivo má 300 mm a příčky 150 mm tloušťky. Stropní konstrukce je provedena z dřevěných trámů zasypaná sutí, na kterou se následně pokládala podlaha. Zastřešení objektu je řešeno dřevěnou konstrukcí plných vazeb mansardového krovu na ležaté stolici. Krytina je z bitumenového šindele (asfaltové pásy). Nášlapné vrstvy jsou odlišné od účelu využití místnosti. PVC na chodbách, plovoucí a dřevěné podlahy jsou v obytných místnostech a v hygienických prostorách je umístěna dlažba. Vnější obklady nejsou provedeny. Vnější omítky vápenné štukové s příměsí perlitu. Vnitřní omítky jemné vápenné. Okna objektu dvojité dřevěné. U rodinného domu chybí bleskosvod. Objekt je napojen na splaškovou i dešťovou kanalizaci, která vede před domem v místní komunikaci, dále je napojen na plynový řád, který je ukončen ve skříní s plynoměrem. Elektroinstalace je provedena přípojkou na NN, ukončený ve skříní

s elektroměrem. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn, ohřev vody zajišťuje průtokový ohřívač.

Obestavěný prostor RD 1		
části rodinného domu	OP	ZP
	m ³	m ²
1 Podzemní podlaží	34,3	17,5
1 Nadzemní podlaží	385,178	105,463
Podkroví	216,372	78,9
Půda	88,82	60,72
Celkem	724,67	105,463

Tabulka č. 2: Obestavěný prostor rodinného domu č. 1



Obrázek č. 1: Pohled na rodinný dům č. 1 z ulice Hlubčická

9.2 Rodinný dům č. 2 (Krnov, Blatná)

Rodinný dům s číslem popisným 202 nacházející se na ulici Blatná. Dům je na periferii města Krnova. Vzdálenost od centra je cca 40 minut. Rodinný dům byl kolaudován v r. 1992. V r. 2003 prošel částečnou rekonstrukcí. Tato rekonstrukce se týkala zateplení obvodového pláště objektu, výměny podlah a oken. K domu je od r. 2010 přivedena přípojka městská kanalizace a přípojka na plynový řád. K samotnému objektu však tyto veřejné inženýrské sítě napojeny nejsou. Dům má vlastní septik.

Rodinný dům je celý podsklepený se dvěma nadzemními patry a podkrovím. Vstup je umístěn čelně k domu, který je částečně zastřešen. Po vstupu do domu vejde do předsíně, ze které vedou dveře na chodbu. Z chodby jsou vedeny schodiště do 2. NP (ocelové s dřevěnými náslapy), ale také do 1. PP. Z chodby jsou dále vstupy do obývacího pokoje, koupelny se společným WC, kuchyně a jídelny. V 1. PP se nachází kotelná, garáž pro dvě auta, dílna, dřevník a malá kuchyňka. Ve 2. NP je malá chodba, ze které vedou schody do podkroví (dřevěné s dřevěnými stupni). V 2. NP se nachází šatna, pracovna, dětský pokoj, ložnice a koupelna s WC. Podkroví je nevyužito.

Rodinný dům je založen na prostých betonových základech tloušťky 500 mm s izolací. Nosné zdivo má 300 mm tloušťky, dále je zdivo zatepleno polystyrenem tloušťky 150 mm. Dělicí zdivo má 300 mm a příčky mají 100 mm tloušťky. Stropní konstrukce je provedena z ocelových nosníků, výplň je z keramických tvárnic zalitých perlitbetonem. Zastřešení objektu je řešeno dřevěnou konstrukcí hambálkové soustavy. Krytina je klasická pálená taška. Náslapné vrstvy jsou odlišné od účelu využití místnosti. PVC na chodbách, plovoucí a dřevěné podlahy jsou v obytných místnostech a v hygienických prostorách je umístěna dlažba. Venkovní omítky jsou z umělého nástřiku. Kolem celého obvodu domu jsou kachličkové obklady. Vnitřní omítky jsou jemné vápenné. Okna objektu jsou dvojité dřevěná z modřínu a v obývacím pokoji a na chodbě v 1. NP jsou zdvojená dřevěná v systému euro. Rodinný dům má bleskosvod. Elektroinstalace je provedena přípojkou na NN ukončený ve skříni s elektroměrem. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje obojživelný bojler.

Obestavěný prostor RD 2		
části rodinného domu	OP	ZP
	m ³	m ²
1 Podzemní podlaží	261,197	98,01
1 Nadzemní podlaží	284,672	108,254
2 Nadzemní podlaží	214,968	98,01
Půda	109,445	66,33
Celkem	870,282	108,254

Tabulka č. 3: Obestavěný prostor rodinného domu č. 2



Obrázek č. 2: Pohled na rodinný dům č. 2 z ulice Blatná

9.3 Rodinný dům č. 3 (Krnov, Na Hrázi)

Rodinný dům s číslem popisným 1947 nacházející se na ulici Na Hrázi, který je vzdálen od centra cca 10 minut. Rodinný dům byl kolaudován v r. 1976. Za tu dobu byly měněny pouze okna a to v r. 2007.

Rodinný dům je nepodsklepený se dvěma nadzemními patry bez podkrovní. Vstup je umístěn čelně k domu. Po vstupu do domu vejde do předsíně, z které vyjde na chodbu.

Z té vede schodiště (ocelové s dřevěnými nášlapy) do 2. NP. Dále z chodby vedou vstupy do kotelny, prádelny, na záchod a do sklepa. Z kotelny vede vchod do malé klubovny, kde je postavený krb. Z klubovny vede vstup do garáže. V 2. NP je chodba, ze které vedou průchody do kuchyně, kde je umístěna spižárna, ložnice, do dvou pokojů, obývacího pokoje, záchodu a koupelny.

Rodinný dům je založen na betonových pasech s izolací tloušťky 400 mm. Nosné betonové stěny mají tloušťku 300 mm. Dělicí zdivo má 300 mm a příčky mají 150 mm tloušťky. Stropní konstrukce je provedena z ocelových nosníků a výplň je z litého perlitbetonu. Zastřešení objektu je řešeno rovnou střechou, která se mírně svažuje do středu objektu, srážková voda je potom odváděna mezistřeším lůžkovým žlabem. Krytina je z živičných asfaltových pásů. Nášlapné vrstvy jsou odlišné od účelu využití místnosti. Dlažba na chodbách, dřevěné parkety v obytných místnostech a v hygienických prostorách je umístěna dlažba. Venkovní omítky jsou břizolitové. Vnější kachličkové obklady jsou kolem celého objektu. Vnitřní omítky jsou jemné vápenné. V obytných pokojích jsou dřevěné obklady z javoru. Okna jsou plastová v systému euro. Rodinný dům má bleskosvod. Objekt je napojen na splaškovou i dešťovou kanalizaci, která vede před domem v místní komunikaci, dále je napojen na plynový řád, který je ukončen ve skříni s plynoměrem. Elektroinstalace je provedena přípojkou na NN ukončený ve skříni s elektroměrem. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn, ohřev vody zajišťuje obojživelný bojler

Obestavěný prostor RD 3		
části rodinného domu	OP	ZP
	m³	m²
1 Podzemní podlaží	25,725	122,5
1 Nadzemní podlaží	305,025	124,245
2 Nadzemní podlaží	378,947	124,245
Půda	43,485	66,33
Celkem	753,182	124,245

Tabulka č. 4: Obestavěný prostor rodinného domu č. 3



Obrázek č. 3: Pohled na rodinný dům č. 3 z ulice Na Hrázi

9.4 Rodinný dům č. 4 (Krnov, Sadová)

Rodinný dům s číslem popisným 1989 nacházející se na ulici Sadová, který je vzdálen od centra cca 20 minut. Rodinný dům byl kolaudován v r. 1980. Během jeho životnosti nejsou známi žádné rekonstrukce či drobné opravy.

Rodinný dům je nepodsklepený se dvěma nadzemními patry bez podkroví. Zahrnuje dvě bytové jednotky 2+1 a 5+1, každá s příslušenstvím. Část 1 NP tvoří technické zázemí s kotelnou a garáží. Přístup do obou bytů je oddělen a umožněn vnitřním schodištěm (ocelové s dřevěnými nášlapy) z přízemí chodby domu.

Rodinný dům je založen na betonových pasech s izolací tloušťky 400 mm. Nosné betonové stěny mají tloušťku 300 mm. Dělicí zdivo má 300 mm a příčky mají 150 mm tloušťky. Stropní konstrukce je provedena z ocelových nosníků a výplň je z litého perlitbetonu. Zastřešení objektu je řešeno rovnou střechou jako dvouplášť. Krytina je z živichých asfaltových pásů. Náslapné vrstvy jsou odlišné od účelu využití místnosti. PVC a kovy na chodbách, dřevěné parkety v obytných místnostech a v hygienických prostorách je umístěna dlažba. Venkovní omítky jsou březolitové. Vnější obklady nejsou. Vnitřní omítky jsou jemné vápenné. Okna jsou plastová v systému euro. Rodinný dům nemá bleskosvod. Objekt je napojen na splaškovou i dešťovou kanalizaci, která vede před domem v místní

komunikaci, dále je napojen na plynový řád, který je ukončen ve skříni s plynoměrem. Elektroinstalace je provedena přípojkou na NN ukončený ve skříni s elektroměrem. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn, ohřev vody zajišťuje obojživelný bojler.

Obestavěný prostor RD 4		
části rodinného domu	OP	ZP
	m³	m²
1 Podzemní podlaží	28,18	140,9
1 Nadzemní podlaží	380,43	140,9
2 Nadzemní podlaží	386,43	146,9
Půda	35,225	140,9
Celkem	830,265	146,9

Tabulka č. 5: Obestavěný prostor rodinného domu č. 4



Obrázek č. 4: Pohled na rodinný dům č. 4 z ulice Albrechtická

9.5 Rodinný dům č. 5 (Krnov, Vysoký břeh)

Oceňovaná stavba byla povolena jako rodinný dům, nemovitost je užívána k bydlení. Nesplňuje však požadavky na rodinný dům podle § 3 odst. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Ocenění je provedeno podle § 17 jiná stavba vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cena stavby je stanovena porovnáním s cenou srovnatelné stavby – podle § 5 rodinné domy vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Stavba s číslem popisným 3 nacházející se na ulici Vysoký břeh, který je vzdálen od centra cca 20 minut. Rodinný dům pochází z r. 1933. V roce 1992 byla přistavěna přístavba.

Stavba obsahuje dvě bytové jednotky a garáž. Stavba není podsklepená, má tři nadzemní podlaží a proto nesplňuje podmínky stanovené v § 3 odst. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Tudiž není rodinným domem, ale protože plocha pro bydlení převažuje nad plochou garáže, je stavba obytnou budovou. Stavba svou velikostí i vybavením nejvíce odpovídá stavbě rodinného domu a proto při ocenění bude použito ustanovení vyhlášky pro oceňování rodinných domů.

Stavba je založena na prostých betonových základech tloušťky 500 mm s izolací. Nosné zdivo má tloušťku 450 mm. Dělicí zdivo má 300 mm a příčky 150 mm tloušťky. Stropní konstrukce je provedena z dřevěných trámů vyplněna stavební sutí, na kterou se následně pokládala podlaha. Zastřešení objektu je řešeno u přístavby dřevěnou konstrukcí sedlového tvaru, nad původní částí objektu je dřevěná konstrukce mansardové tvaru. Krytina je z hliníkového plechu. Nášlapné vrstvy jsou odlišné od účelu využití místnosti. Betonová mazanina a PVC na chodbách, dřevěné parketové podlahy jsou v obytných místnostech a v hygienických prostorách je umístěna dlažba. Vnější obklady vápenná omítka. Vnější omítka vápenná štuková. Vnitřní omítky jemné vápenné. Okna objektu jsou dřevěná dvojitá špaletová. Bleskosvod je na domě. Objekt není napojen na kanalizaci, má vlastní žumpu. Rozvod vody je z vlastní vodárny. Plyn má propan butan. Elektroinstalace je provedena přípojkou na NN ukončený ve skříní s elektroměrem. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje obojživelný bojler.

Obestavěný prostor RD 5		
části rodinného domu	OP	ZP
	m ³	m ²
1 Nadzemní podlaží	326,08	119,934
2 Nadzemní podlaží	278,217	98,31
3 Nadzemní podlaží	285,103	103,23
Půda	103,225	98,31
Celkem	992,625	124,854

Tabulka č. 6: Obestavěný prosto rodinného domu č. 5



Obrázek č. 5: Pohled na rodinný dům č. 5 z ulice Vysoký břeh

9.6 Rodinný dům č. 6 (Krnov, Okružní)

Rodinný dům s číslem popisným 214/1a nacházející se na ulici Okružní, který je vzdálen od centra chůzí cca 40 minut. Dům byl zkolaudován v r. 2006. Objekt je ve zcela perfektním stavu. K domu je od r. 2010 přivedena přípojka městská kanalizace a přípojka na plynový řád. K samotnému objektu však tyto veřejné inženýrské sítě napojeny nejsou. Dům má vlastní septik.

Rodinný dům je nepodsklepen s jedním nadzemním patrem a půdou pro uskladnění drobných věcí. Vchod do domu je z boku, po vstupu vejдемe do malé verandy ze které vedou jedny dveře na chodbu. Z chodby se dostaneme do všech místností v domě. V domě je dětský pokoj, ložnice, pokoj pro hosty, koupelna, samostatný záchod, kuchyně je spojena s obývacím pokojem.

Rodinný dům je založen na betonových pasech tloušťky 400 mm s izolací. V domě jsou příčky tloušťky 100 mm. Stropní konstrukce je provedena z ocelových nosníků a vložek Miako. Zastřešení objektu je voleno dřevěnou konstrukcí hambálkové soustavy. Krytina je z živiceho borského šindele. Nášlapné vrstvy jsou odlišné od účelu využití místnosti. Na chodbě a v obytných místnostech je voleno PVC, v hygienických prostorách je pak keramická

dlažba. Vnější obklad nejsou. Vnější fasáda chybí. Vnitřní omítky jsou jemné vápenné. Bleskosvod je na domě. Objekt není napojen na městskou kanalizaci ani na plyn. Elektroinstalace je provedena přípojkou na NN ukončený ve skříni s elektroměrem. Vytápění je elektrické s přímotopy, dále je v domě centrální horkovzdušné vytápění z krbu. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

Obestavěný prostor RD 6		
části rodinného domu	OP	ZP
	m ³	m ²
Podezdívka	9,8085	98,085
1 Nadzemní podlaží	294,255	98,085
Půda	131,868	97,68
Celkem	435,932	98,085

Tabulka č. 7: Obestavěný prostor rodinného domu č. 6



Obrázek č. 6: Pohled na rodinný dům č. 6 ze zahrady

10 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ METOD OCENĚNÍ

Veškeré podklady, bez kterých by se nedaly objektivně ocenit posuzované rodinné domy, jsou součástí této diplomové práce a nacházejí se v kapitolách nebo přílohách (kapitola č. 8 a 9, příloha č. 1 a 2).

Pro zjištění cen rodinných domů byla použita nákladová metoda (s připočtením venkovních úprav), porovnávací metoda vyhlášková, porovnávací metoda nevyhlášková SJTC a cena časová. Cena časová se vypočte z ceny zjištěné nákladovým způsobem a přičtením ceny pozemku, obě ceny jsou bez koeficientu prodejnosti. Dále byly oceněny pozemky dle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., pod samotnými rodinnými domy, tak i pozemky, které jsou s nimi ve funkčním celku. Výpočty pozemků vyhláškovou metodou, se přičítají k nákladové metodě a k porovnávací metodě vyhláškové. Jako druhá metoda ocenění pozemků byla použita Naegeliho metoda třídy polohy, která vychází z faktu, že cena stavebního pozemku je přímo závislá na reprodukční ceně nemovitosti. Lze říci, že tato metoda zjišťuje podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitosti.

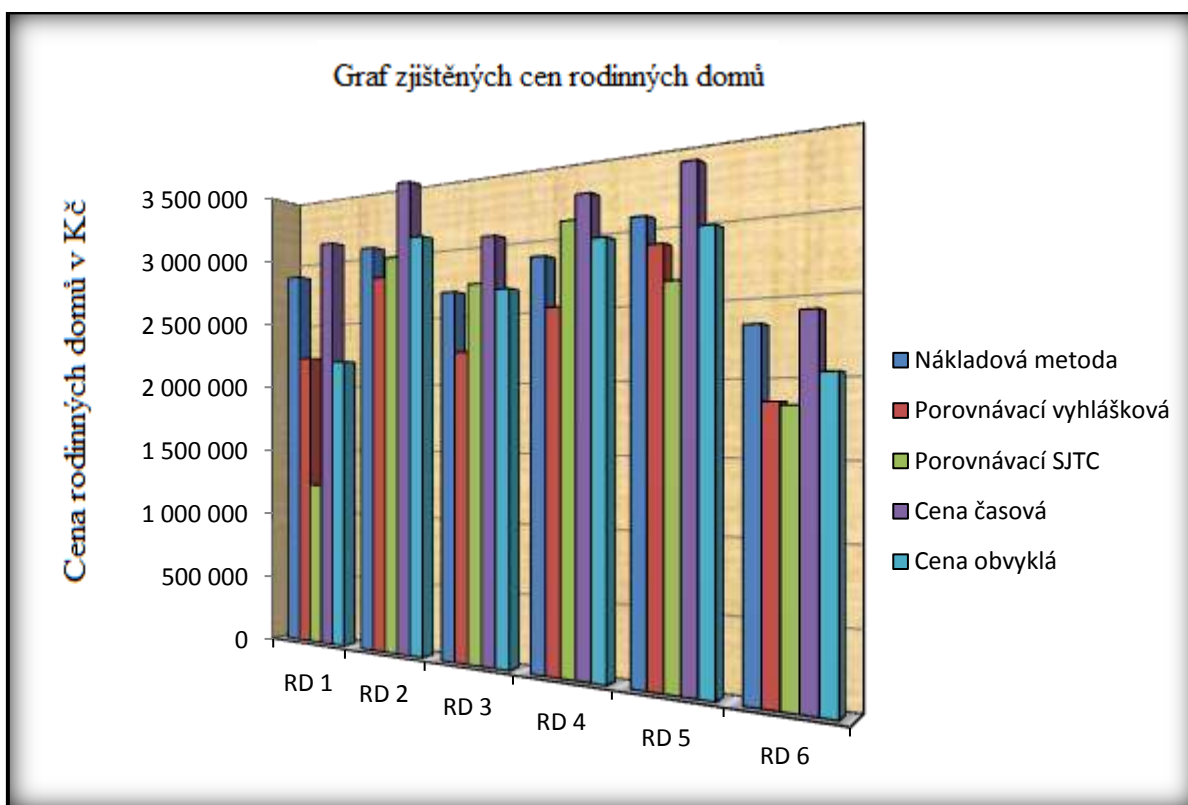
Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo obdobné věci v den prodeje. Proto se velice podobá metodě porovnávací nevyhláškové. U této metody se porovnávají stejné nebo velice podobné nemovitosti, které jsou nabízeny nebo již prodány na stejném realitním trhu, ve stejný čas, jako nemovitost porovnávaná.

Zjištěné ceny rodinných domů vyjadřuje následující tabulka č. 8

Rodinný dům	Obestavěný prostor m ²	Velikost pozemku m ²	Cena pozemku (vyhlášková) Kč	Cena pozemku Negeli Kč	Nákladová metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda SJTC (nevyhlášková) Kč	Cena časová Kč	Cena Obvyklá
	Příloha č. 1	Příloha č. 2	Příloha č. 3	Příloha č. 4	Příloha č. 5	Příloha č. 6	Příloha č. 7	Příloha č. 3,5	
RD č. 1	724,674	876	424 445	505 500	2 870 065	2 223 215	1 227 100	3 109 100	2 186 500
RD č. 2	870,281	742	246 669	542 000	3 040 170	2 806 869	2 947 500	3 497 864	3 084 100
RD č. 3	753,183	562	261 343	505 200	2 658 133	2 223 143	2 702 300	3 029 803	2 651 700
RD č. 4	830,265	684	339 085	644 300	2 854 075	2 501 655	3 074 600	3 242 729	2 939 700
RD č. 5	992,631	2046	490 927	971 600	3 048 587	2 861 717	2 620 800	3 361 302	2 947 900
RD č. 6	435,932	681	225 184	316 900	2 321 024	1 851 454	1 830 400	2 392 548	2 024 800

Tabulka č. 8: Zjištěné ceny rodinných domů

Pro lepší orientaci jsou jednotlivé ceny zobrazeny také v grafické podobě.



Graf č. 1: Zjištěné ceny rodinných domů

10.1 Nákladová metoda použita v praxi

Použití nákladové metody nám stanovuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů § č. 5 přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

U nákladové metody byla použita výkresová dokumentace, kterou poskytli majitelé oceňovaných rodinných domů. Z této výkresové dokumentace bylo zřejmé, z jakých materiálů jsou nemovitosti postaveny, proto nebyl problém určit typ konstrukce a přiřadit k ní základní cenu za m³ obestavěného prostoru z přílohy č. 6. Tato základní cena se dále upravuje pomocí koeficientů, které na nemovitost nahlíží z různých aspektů.

Koeficient využití podkroví nám určuje náklady na účelové využití právě zmiňovaného podkroví. Koeficient polohový upravuje základní cenu podle toho, v jakém městě se nemovitost nachází. Koeficient změny cen staveb upravuje cenu, která vychází z cenové hladiny z roku 1994 (1994= 1,00) Koeficient vybavení, který se dopočítává ke každému rodinnému domu zvlášť. Tento koeficient vychází z určení podstandardu, standardu

nebo nadstandardu objemových konstrukčních prvků nemovitosti. Vyhláška nám stanovuje, co všechno řadíme do standardu. Je jen na subjektivním názoru znalce jak konstrukci, která není vyjmenovaná ve vyhlášce, zařadí do standardu, nadstandardu či podstandardu. Následně u podstandardu odečte z koeficientu vybavení, který je roven 1,00 (standard) – 0,54 a u nadstandardu naopak ke koeficientu vybavení přičte +0,54. Následně se konstrukční objemové podíly vynásobí s přiřazenými koeficienty vybavení, vyjdou nám upravené podíly, které sečteme dohromady, a výsledné číslo nám dá koeficient vybavení. Jako poslední máme u nákladové metody koeficient prodejnosti, který je odlišný v každé oblasti, záleží na nabídce a poptávce po nemovitostech v daném regionu.

Úpravu ceny nám ještě může stanovovat výskyt radonu, který je doložený se stavebním povolením. U žádné z oceňovaných nemovitostí nebyl radon zjištěn, proto se do snížení ceny nepromítne.

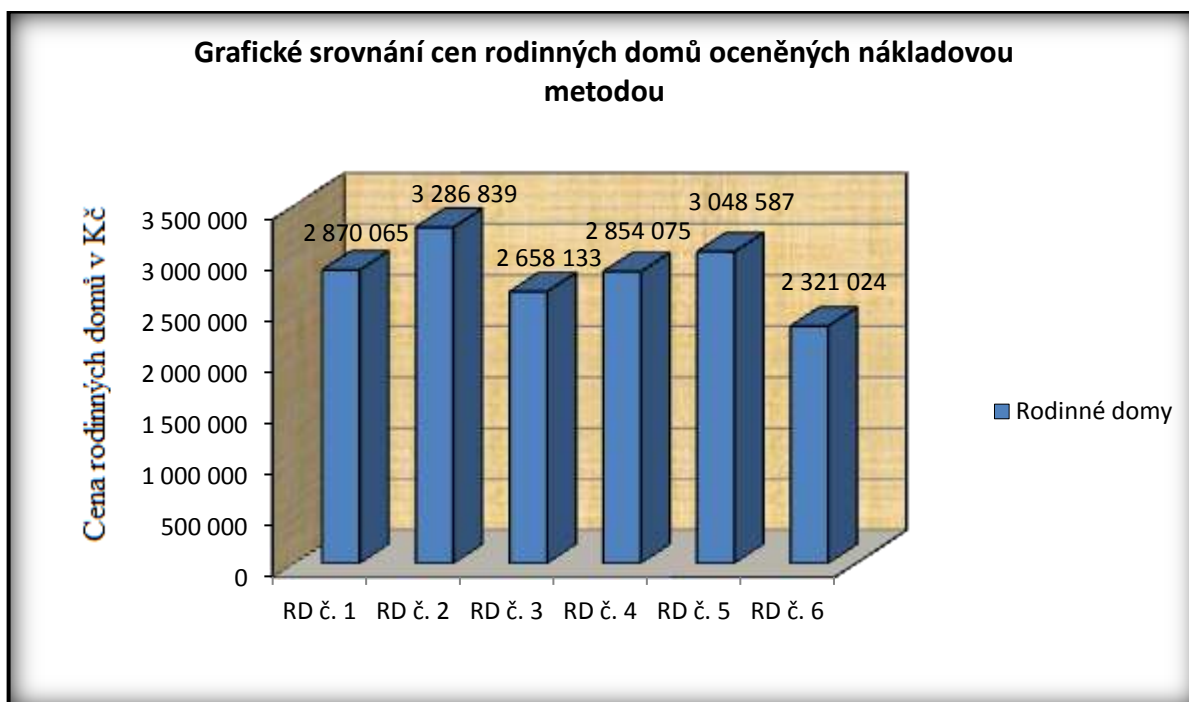
Nákladová cena byla navýšena o venkovní úpravy, které byly vypočítány ke každé nemovitosti zvlášť (viz. Příloha č. 5). K nákladové metodě byly rovněž přičteny ceny pozemků vyhláškovým způsobem.

Opotřebení nemovitostí bylo zvoleno analytickou metodou, jelikož se zjistilo, že u většiny oceňovaných nemovitostí byly v minulosti prováděny částečné nebo celkové rekonstrukce. Tato metoda je daleko pracnější než metoda lineární. Zato má větší vypovídající schopnost, protože bere v potaz veškeré rekonstrukce, které byly na oceňovaných nemovitostech provedeny, a odečítá opotřebení právě od roku vzniku těchto rekonstrukcí. Dalo by se říci, že se jedná o jakési omlazení nemovitosti za použití výměny starých konstrukcí za nové (okna, dveře, fasáda, střecha, krov).

Ani jeden z oceňovaných rodinných domů nesplňuje podmínku (obestavěný prostor větší než 1100 m³) pro ocenění nákladovou metodou. Pro porovnání cen vypočtených jednotlivými metodami je tato nákladová metoda zahrnuta do diplomové práce.

Rodinné domy	Cena pozemku (vyhlášková) Kč	Nákladová metoda s Kp (vyhlášková) Kč	Nákladová metoda s Kp (vyhlášková) + cena pozemku (vyhlášková) Kč
	Příloha č. 3	Příloha č. 5	Příloha č. 3,5
RD č. 1	424 445	2 445 620	2 870 065
RD č. 2	246 669	3 040 170	3 286 839
RD č. 3	261 343	2 396 790	2 658 133
RD č. 4	339 085	2 514 990	2 854 075
RD č. 5	490 927	2 557 660	3 048 587
RD č. 6	225 184	2 095 840	2 321 024

Tabulka č. 9: Výpočet ceny RD nákladovou metodou



Graf č. 2: Grafické srovnání cen RD oceněných nákladovou metodou

Všechny oceňované nemovitosti nákladovou metodou jsou si svým obestavěným prostorem i indexem vybavení velice podobné (až na RD Č. 6, který je oproti ostatním nemovitostem o jednu polovinu menší), ale jejich ceny se však odlišují. Toto odlišení má na svědomí zejména vliv opotřebení, které u výsledné ceny hraje velkou roli. Výsledná cena je uvedena i s pozemkem. Koeficient prodejnosti v daném regionu snižuje ceny všech nemovitostí. ($K_p = 0,848$)

10.2 Porovnávací metoda vyhláškova použita v praxi

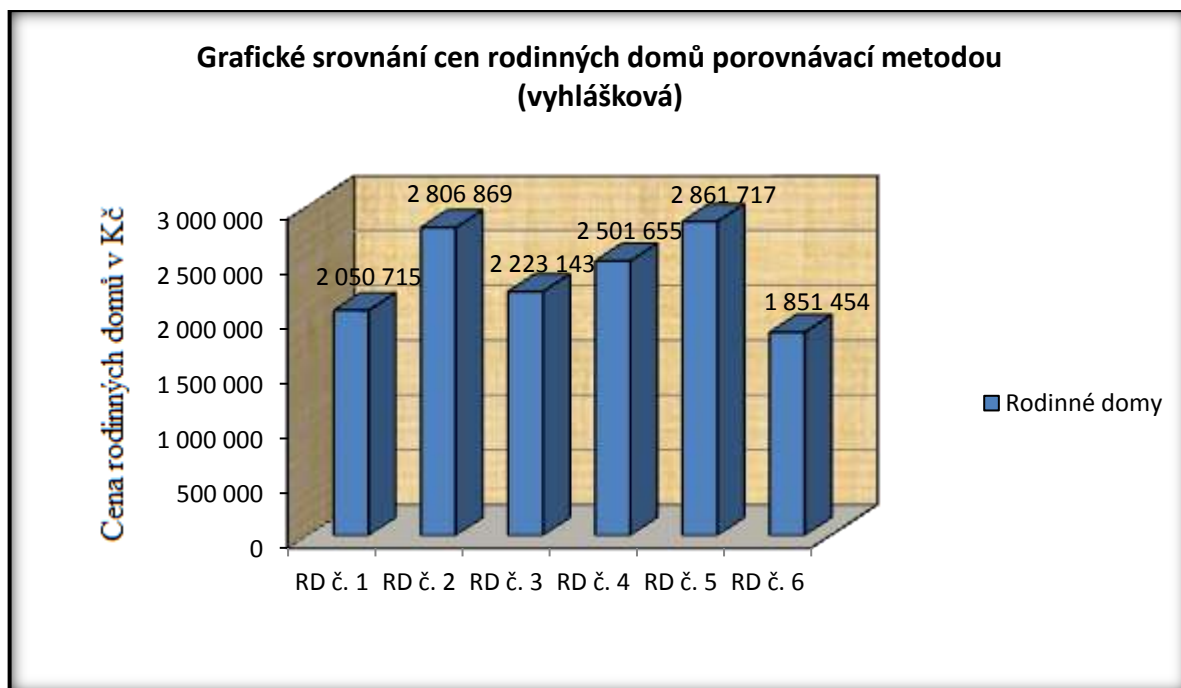
Použití porovnávací metody nám rovněž stanovuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů v § č. 26a přílohy č. 18a, 20a vyhlášky č 3/2008 Sb.

Všechny rodinné domy splňují podmínku obestavěného prostoru do 1100 m³, proto není třeba zdůvodňovat použití metody.

V první řadě si musíme určit základní cenu rodinného domu za m³ obestavěného prostoru z přílohy č. 20a Tab. 1. Hlavní indexy, které nám upravují cenu nemovitosti, jsou tři. První zohledňuje index trhu, druhý se zaměřuje na polohu nemovitosti a třetí na vybavení nemovitosti. Každý index obsahuje dílčí otázky, které vedou znalce k určení přesných kvalitativních pásem. Každé kvalitativní pásmo má přiřazenou hodnotu, která daný index zvyšuje či snižuje. Sečtením hodnot kvalitativních pásem nám vyjde hodnota indexu. Všechny tři vypočítané indexy se následně sečtou a vyjde nám jeden index cenového porovnání, kterým násobíme základní cenu za m³ obestavěného prostoru. Tuto výslednou cenu vynásobíme celkovým obestavěným prostorem nemovitosti a získáme porovnávací cenu vyhláškovou.

Rodinné domy	Cena pozemku (vyhláškova) Kč	Porovnávací metoda (vyhláškova) Kč	Porovnávací metoda (vyhláškova) + cena pozemku (vyhláškova) Kč
	Příloha č. 3	Příloha č. 6	Příloha č. 3,6
RD č. 1	424 445	1 626 270	2 050 715
RD č. 2	246 669	2 560 200	2 806 869
RD č. 3	261 343	1 961 800	2 223 143
RD č. 4	339 085	2 162 570	2 501 655
RD č. 5	490 927	2 370 790	2 861 717
RD č. 6	225 184	1 626 270	1 851 454

Tabulka č. 10: Výpočet ceny RD porovnávací metodou vyhláškovou



Graf č. 3: Grafické srovnání cen RD oceněných porovnávací metodou (vyhlášková)

V grafu jsou ceny uvedeny i s pozemky dle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Porovnávací metoda vyhlášková sice pozemky ve funkčním celku se stavbou zohledňuje v ceně stavby v hodnotě indexu vybavení, nicméně skutečná cena pozemků zjištěná dle § 28 oceňovacího předpisu, se k porovnávací ceně následně přičte.

10.3 Porovnávací metoda Srovnávací jednotková tržní cena SJTC nevyhlášková použita v praxi

Použití metody SJTC nám podrobněji uvádí Bradáč, A., Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny In: Soudní inženýrství č. 3 4/1998.

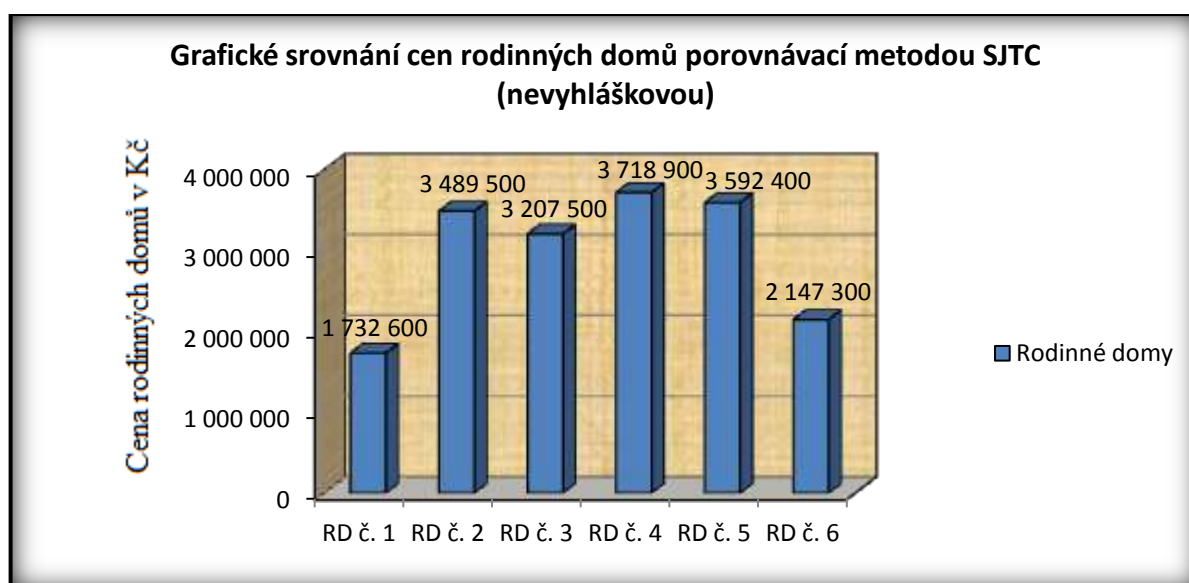
Při oceňování SJTC metodou se vycházelo z vytvořené databáze dvanácti rodinných domů, které byly inzerovány na realitních internetových stránkách (příloha č. 7). Databáze obsahuje základní údaje o nemovitostech, jako jsou výměry zastavěné plochy, plocha užitná hrubá, plocha užitná čistá (PUH a PUČ), počet podlaží, typ konstrukce, inženýrské sítě atd. Některým inzerovaným nemovitostem chyběly základní údaje, které byly potřebné pro zhotovení kvalitní databáze. Proto jsme k těmto nemovitostem vyhledali příslušného

realitního makléře, který nám osobně či telefonicky zodpověděl chybějící otázky o nemovitosti.

U vytvořené databáze rodinných domů se následně vypočítá index srovnávacího objektu. Tento index se skládá ze čtyř základních kategorií (A-obec, B- umístění nemovitosti v obci, C- vlastní nemovitost, D- specifická kritéria), které se následně dělí do hodnotících kritérií. Rozptyl mezi kritériem pevně stanovuje metoda SJTC. Součin těchto hodnotících kritérií dává index srovnávacího objektu, kterým se dělí jednotkové ceny.

Rodinné domy	Cena pozemku Negeli (nevyhláškova) Kč	Porovnávací metoda SJTC (nevyhláškova) Kč	Porovnávací metoda SJTC(nevyhláškova) + cena pozemku Negeli (nevyhláškova) Kč
	Příloha č. 4	Příloha č. 7	Příloha č. 4,7
RD č. 1	505 500	1 227 100	1 732 600
RD č. 2	542 000	2 947 500	3 489 500
RD č. 3	505 200	2 702 300	3 207 500
RD č. 4	644 300	3 074 600	3 718 900
RD č. 5	971 600	2 620 800	3 592 400
RD č. 6	316 900	1 830 400	2 147 300

Tabulka č. 11: Výpočet ceny RD porovnávací metodou SJTC nevyhláškovou



Graf č. 4: Grafické srovnání cen RD porovnávací metodou SJTC (nevyhláškova)

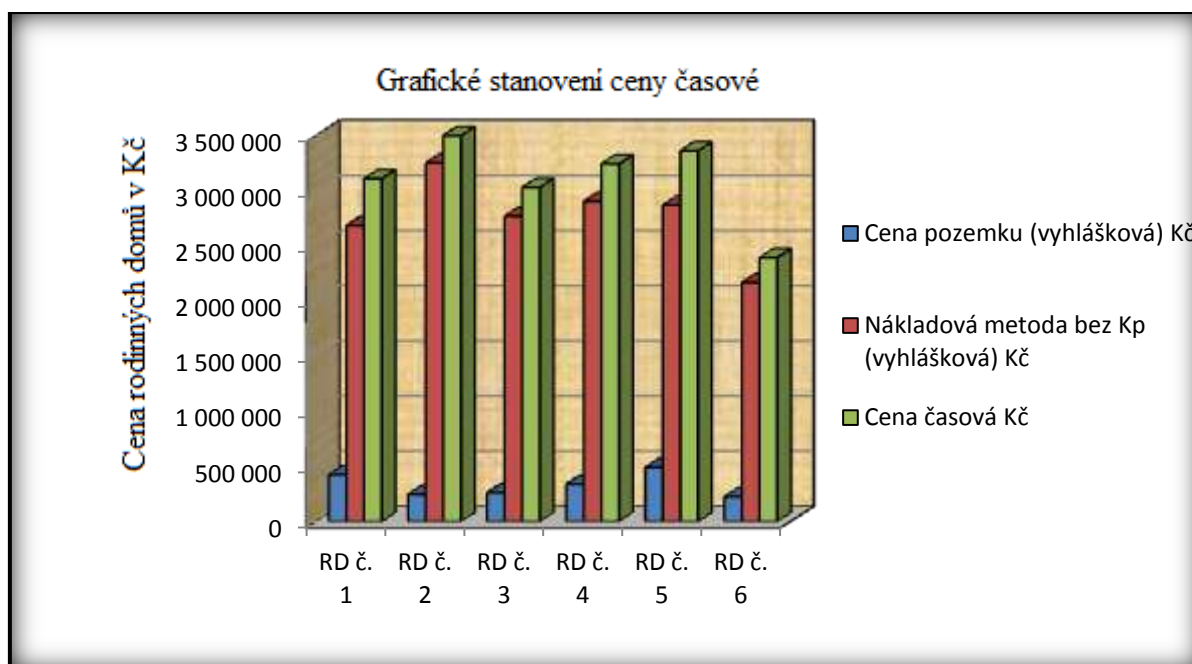
K porovnávací metodě SJTC jsme přičetli cenu pozemků vypočtenou Naegeliho metodou třídní polohy.

10.4 Cena časová použita v praxi

Cena časová se v této diplomové práci vypočte z nákladové metody vyhláškové bez koeficientu prodejnosti. K této ceně se opět přičte pozemek dle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Rodinné domy	Cena pozemku (vyhlášková) Kč	Nákladová metoda bez Kp (vyhlášková) Kč	Cena časová Kč
	Příloha č. 3	Příloha č. 5	Příloha č. 3,5
RD č. 1	424 445	2 684 656	3 109 101
RD č. 2	246 669	3 251 195	3 497 864
RD č. 3	261 343	2 768 460	3 029 803
RD č. 4	339 085	2 903 644	3 242 729
RD č. 5	490 927	2 870 375	3 361 302
RD č. 6	225 184	2 167 363	2 392 547

Tabulka č. 12: Výpočet časové ceny RD



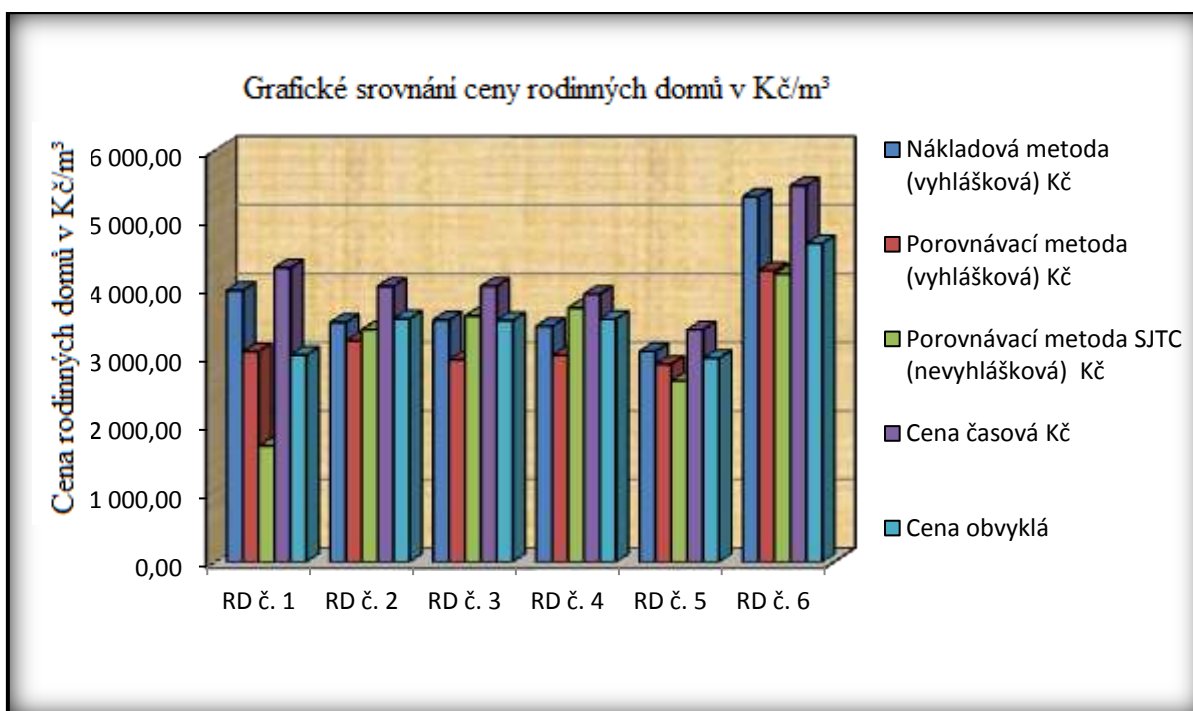
Graf č. 5: Grafické stanovení ceny časové

11 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH TYPŮ OCENĚNÍ

K porovnání jednotlivých typů cen si nejdříve vypočteme z metod ocenění základní cenu za měrnou jednotku nemovitosti. V tomto případě to bude m³ obestavěného prostoru. Tyto výsledky jsou uvedeny v následující tabulce:

Rodinný dům	Obestavěný prostor m ³	Nákladová metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda SJTC (nevyhlášková) Kč	Cena časová Kč	Cena Obvyklá
	Kč/m ³	Kč/m ³	Kč/m ³	Kč/m ³	Kč/m ³	Kč/m ³
RD č. 1	724,674	3 960,49	3 067,88	1 693,31	4 290,34	3 017
RD č. 2	870,281	3 493,32	3 225,24	3 386,84	4 019,24	3 544
RD č. 3	753,183	3 529,20	2 951,66	3 587,84	4 022,67	3 521
RD č. 4	830,265	3 437,55	3 013,08	3 703,16	3 905,66	3 541
RD č. 5	992,631	3 071,22	2 882,96	2 640,26	3 386,26	2 970
RD č. 6	435,932	5 324,28	4 247,12	4 198,82	5 488,35	4 645

Tabulka č. 13: Srovnání jednotlivých cen RD za m³



Graf č. 6: Grafické srovnání jednotlivých cen RD za m³

Z grafického srovnání je jasné patrné, že nejvyšší cena je časová, druhá nejvyšší cena je nákladová dle vyhlášky. Ostatní ceny jsou srovnatelné, až na výjimku RD Č. 1, u kterého vyšla cena porovnávací metody SJTC hluboce podprůměr. To má za příčinu zejména stáří

nemovitosti, jelikož je RD č. 1 ze všech rodinných domů nejstarší. Proto bychom u tohoto rodinného domu volili jinou nevyhláškovou porovnávací metodu ocenění, která by nekladla takový důraz na stáří oceňované nemovitosti. Dále se celkově cenově vymyká RD č. 6. Jeho ceny jsou mírně nadprůměrné vzhledem k ostatním nemovitostem. To je důsledek stáří objektu. Rodinný dům je novostavba, tudíž nevykazuje žádné opotřebení. Zbytek rodinných domů je ve všech podstatných, výše zmíněných ohledech podobný, proto se i ceny od sebe výrazně neliší.

11.1 Stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu oceňovaných rodinných domů jsme stanovili z vybraných metod ocenění. Mezi metody zahrnuté do výpočtu obvyklé ceny jsme zařadili porovnávací metodu vyhláškovou, porovnávací metodu nevyhláškovou a cenu časovou. Z těchto výpočtů vyplývá, že cena obvyklá se nejvíce přibližuje ceně nákladové vyhláškové a ceně porovnávací vyhláškové.

Stanovení obvyklé ceny				
Rodinný dům	Porovnávací metoda SJTC (nevyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Cena časová Kč	Cena Obvyklá
	Příloha č. 7	Příloha č. 6	Příloha č. 3,5	Aritmetický průměr z následujících metod
RD č. 1	1 227 100	2 223 215	3 109 100	2 186 500
RD č. 2	2 947 500	2 806 869	3 497 864	3 084 100
RD č. 3	2 702 300	2 223 143	3 029 803	2 651 700
RD č. 4	3 074 600	2 501 655	3 242 729	2 939 700
RD č. 5	2 620 800	2 861 717	3 361 302	2 947 900
RD č. 6	1 830 400	1 851 454	2 392 548	2 024 800

Tabulka č. 14: Stanovení obvyklé ceny RD

12 ZKOUMÁNÍ VLIVU KRNOVSKÉHO SILNIČNÍHO OBCHVATU NA CENY RODINNÝCH DOMŮ

Diplomová práce má za úkol zjistit vliv krnovského silničního obchvatu na cenu rodinných domů nacházejících se v jeho bezprostřední blízkosti a dopad odklonu na cenu rodinných domů v centru města.

Město Krnov se v posledním desetiletí potýká s výrazným navyšováním hustoty dopravních prostředků, které přes město projíždí. Proto se začalo uvažovat o výstavbě silničního obchvatu, který by městu pomohl zkorigovat nápor dopravy. Současný denní průjezd vozidel činí 12 500 za 24 hodin. S výstavbou silničního obchvatu se mělo začít již v roce 2010, ale vzhledem ke špatné finanční situaci ministerstvo dopravy nevyčlenilo na výstavbu krnovského obchvatu žádné finanční prostředky, i když je již na stavbu vydáno stavební povolení od roku 2011.

Samotný výzkum zjištění vlivu obchvatu na ceny rodinných domů v Krnově se proto realizoval ve skutečném prostředí obchvatu Opavy. Výsledky z tohoto výzkumu mohou být prakticky uplatněny, jak ve zmiňovaném Krnově, kde do budoucna můžeme odhadnout vývoj cen nemovitostí, kterých se obchvat bezprostředně týká, tak i v jiných lokalitách, ve kterých se plánuje výstavba silničního obchvatu.

Metodika zjištění vlivu obchvatu na cenu nemovitostí

Při zjišťování vlivu obchvatu na ceny nemovitostí v Opavě jsme se zaměřili na vybudování dostatečné databáze rodinných domů, které se v Opavě nabízely či nabízejí k prodeji. Výzkum byl zahájen od 11. června 2011, kdy se začala vytvářet databáze rodinných domů.

Rodinné domy se do databáze vybíraly na základě podobnosti lokalit s lokalitou postiženou obchvatem.

V první řadě jsme se zaměřili na lokalitu postiženou obchvatem, týká se to ulic Ratibořská, Vrchní a Rolnická, kde jsme si samotný obchvat odmysleli. Tak nám vznikla lokalita, která svými vlastnostmi odpovídá klidné lokalitě bez zatížení dopravou.

V dalším kroku jsme si vytipovali shodné lokality s lokalitou postiženou. Z takto zjištěných lokalit se začala vytvářet databáze rodinných domů, která v konečné podobě čítá 25 nemovitostí. Z toho 3 nemovitosti jsou přímo na ulicích postižených obchvatem. Informace o nemovitostech se zjišťovaly z realitních serverů.

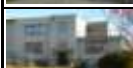
Údaje o nemovitostech, které byly zahrnuty do databáze, se během roku měnily. Byla to zejména nabízená cena rodinných domů, která se snižovala s dobou, jak dlouho byly rodinné domy na realitních serverech umístěny. Proto se i samotná databáze rodinných domů musela neustále aktualizovat, aby její vypovídající schopnost byla co nejhodnověrnější. Průměrná doba od začátku inzerce k prodeji nemovitosti činí na opavském realitním trhu šest měsíců.

Databáze rodinných domů obsahuje kritéria, od kterých se následně volila podobnost s ostatními nemovitostmi. Kritéria se volila na základě nejčastějších dostupných informací z realitních serverů. Do kritérií jsme zařadili polohu nemovitosti vzhledem k centru, velikost ZP, velikost pozemku, počet podlaží, počet pokojů a úroveň údržby nemovitosti.

Z vytvořené databáze se následně určily domy, které svou podobností odpovídají domům v postižené lokalitě. K určení podobností se vytvořila hodnotící bodovací tabulka, která zkoumá nemovitosti za pomoci stanovených kritérií.

Vysvětlivky k tabulce: Databáze rodinných domů Opava

- červeně psané ceny znamenají již prodané nemovitosti, tudíž může říci, že se prodejem stanovila jejich obvyklá cena
- černě psané ceny znamenají, že nemovitosti se ještě neprodaly, ale jejich nabízené ceny se již několikrát snižovaly, proto můžeme předpokládat, že se již blíží k ceně obvyklé

Databáze rodinných domů Opava								
Fotka	Adresa	poloha k centru	velikost ZP	Velikost pozemku	počet podlaží	počet pokojů	údržba	cena
	Kateřinky u Opavy ulice Mostní	1,5 km do centara	70 m²	382 m²	1 PP, 2 NP, podkroví	6+1	Dům po částečné rekonstrukci	3 180 000
	Opava, Gorkého	1 km do centra	100 m²	430 m²	částečně podsklepen, 1 NP, podkroví	5+1	Dům po částečné rekonstrukci	3 650 000
	Opava, předměstí	1 km do centra	130 m²	623 m²	1 PP, 2 NP, podkroví	7+1	Dům po částečné rekonstrukci	6 500 000
	Opava, předměstí, Gudrichova	1,5 km do centara	110 m²	729 m²	1 PP, 1 NP, podkroví	5+1	Dům po celkové rekonstrukci	6 650 000
	Opava předměstí	2,5 km do centara	180 m²	608 m²	částečně podsklepen, 2 NP	7+1	po částečné rekonstrukci	4 950 000
	Opava, Ratibořská	1,5 km do centara	125 m²	281 m²	1 PP, 2 NP	7+1	V dobrém stavu	2 500 000
	Opava Kilešovice	4 km do centra	76 m²	330 m²	nepodsklepený 2 NP	5+ kk	novostavba	3 233 000
	Opava, Kateřinky	2 km do centra	126 m²	396 m²	nepodsklepený 2 NP a podkroví	6+1	potřebuje částečnou rekonstrukci	3 250 000
	Opava, Opavská	3,5 km do centra	120 m²	1 073 m²	nepodsklepený 2 NP	5+1	výborný stav	2 890 000
	Opava, Vančurova	1,5 km do centara	140 m²	853 m²	1 PP, 2 NP	6+1	potřebuje částečnou rekonstrukci	2 680 000
	Opava, K Celnici	4 km do centra	114 m²	1008 m²	1 PP, 2 NP	6+1	potřebuje částečnou rekonstrukci	2 880 000
	Opava, Ondříčková	1 km do centra	100 m²	473 m²	podsklepený, 2 NP, podkroví	3 bytové jednotky, 2+1,3+1,2+kk	po celkové rekonstrukci	4 200 000
	Opava, Junácká	1,5 km do centara	103 m²	640 m²	podsklepený, 2 NP, podkroví	5+1	ve výborném stavu	4 349 000
	Opava, Boženy Němcové	0,7 km od centra	230 m²	1078 m²	podsklepený, 2 NP, podkroví	3 bytové jednotky, 4+1, 6+1, 4+1	je vyžadována celková rekonstrukce	9 500 000
	Opava, Masarykova třída	0,3 km do centra	75 m²	363 m²	podsklepený, 2 NP	2 bytové jednotky, 3+1, 3+1	potřebuje částečnou rekonstrukci	3 200 000
	Opava, Kateřinky	3 km do centra	80 m²	579 m²	podsklepený, 1 NP, podkroví	7+2	po částečné rekonstrukci	2 500 000
	Opava, Jaktař	2 km do centra	105 m²	763 m²	podsklepený, 1 NP, podkroví	5+1	po částečné rekonstrukci	3 349 000
	Opava, Osvobození	2 km do centra	110 m²	752 m²	podsklepený 2 NP, podkroví	2 byty, 2+1, 3+kk+ v pokroví 2 pokoje	po celkové rekonstrukci	3 250 000 (věcné břemeno)
	Opava, Předměstí	2 km do centra	90 m²	168 m²	nepodsklepený, 2 NP, podkroví	5+1	potřebuje částečnou rekonstrukci interiéru	2 090 000
	Opava, Šeděnkova	1,5 km do centara	130 m²	260 m²	1 PP, 2 NP	7+1	V dobrém stavu	3 150 000
	Opava, Vrchní	1,5 km do centara	100 m²	458 m²	nepodsklepený, 2 NP	5+1	ve výborném stavu	2 890 000
	Opava, Jaktař	2,5 km do centara	100 m²	488 m²	podsklepený, 2 NP, podkroví	2 byty, 3+ kk, 3+ kk, 2+1	ve výborném stavu	2 990 000
	Opava, Rolnická	1,5 km do centara	90 m²	552 m²	částečně podsklepen, 2 NP	2 byty, 3+1, 3+1	po částečné rekonstrukci	2 800 000
	Opava, Gagarinova	1,5 km do centra	90 m²	598 m²	částečně podsklepen, 2 NP	2 byty, 4+1, 3+ 1	po částečné rekonstrukci	3 450 000
	Opava, Vrchní	1,5 km do centra	105 m²	852 m²	podsklepený, 2 NP	6+1	po celkové rekonstrukci	2 900 000
	Opava, Bartoničková	1,5 km do centra	100 m²	812 m²	podsklepený, 2 NP	6+1	po celkové rekonstrukci	3 560 000

Tabulka č. 15: Databáze RD Opava

Do databáze rodinných domů jsou již zařazeny tři rodinné domy, které jsou postiženy silničním obchvatem. Rodinný dům na ulici Ratibořská, rodinný dům na ulici Rolnická a rodinný dům na ulici Vrchní. Pro zjištění podobností postižených rodinných domů s rodinnými domy v klidných lokalitách jsme si vytvořili bodovací metodu, která hodnotí zvolená kritéria. Vysvětlení o funkci vytvořené hodnotící tabulky máme v níže uvedeném rámečku, který je k tabulce přidělen pro lepší pochopení.

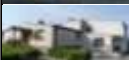
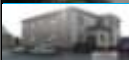
Tato hodnotící tabulka slouží k pečlivému srovnání a následnému určení co největších podobností s dalšími nemovitostmi. Nemovitosti se hodnotí bodovým systémem jako ve škole, čím vyšší číslo, tím horší vlastnost nemovitosti. Z toho vyplývá, čím nižší výsledný bodový koeficient při sčítání hodnotících kritérií vyjde, tím je daná nemovitost v lepší kondici a je ve své třídě více konkurence schopna oproti ostatním nemovitostem.

Hodnotící kritéria k tabulce porovnání bodovací metodou u rodinných domů v Opavě						
hodnotící kritéria	Odstupňovaný bodový systém slouží pro vyhledání naprosto podobných rd, do bodovacího systému jsem nezařadil typ konstrukce, jelikož všechny RD jsou postaveny z cihly					
Poloha k centru	0- 0,9 km od centra	1- 1,4 km od centra	1,5- 1,9 km od centra	2- 2,4 km od centra	2,5- 2,9 km od centra	3 km a více od centra
bodové hodnocení	1b	2b	3b	4b	5b	6b
Velikost Z.P	od 160 m ²	od 140 m ²	od 120 m ²	od 100 m ²	od 80 m ²	od 60 m ²
bodové hodnocení	1b	2b	3b	4b	5b	6b
Velikost pozemku	od 1200 m ²	od 1000 m ²	od 800 m ²	od 600 m ²	od 400 m ²	od 200 m ²
bodové hodnocení	1b	2b	3b	4b	5b	6b
Počet podlaží	Podsklepený, 2 NP, podkroví	nepodsklepený, 2 NP, podkroví nebo podsklepený, 2 NP	Podsklepený 1 NP, podkroví, částečně podsklepený 2 NP	Podsklepený, 1 NP nebo nepodsklepený, 2 NP nebo částečně podsklepený, 1 NP, podkroví	částečně podsklepený, 1 NP	nepodsklepený 1, NP
bodové hodnocení	1b	2b	3b	4b	5b	6b
Počet pokojů	8+1	7+1	6+1	5+1	4+1	3+1
bodové hodnocení	1b	2b	3b	4b	5b	6b
Údržba	novostavba	po celkové rekonstrukci nebo ve výborném stavu	po částečné rekonstrukci	v dobrém stavu	potřebuje částečnou rekonstrukci	je vyžadována rekonstrukce
bodové hodnocení	1b	2b	3b	4b	5b	6b

Tabulka č. 16: Bodovací metoda ke srovnání podobností RD

V dalším kroku jsme si bodově ohodnotili databázi rodinných domů Opava za pomoci výše uvedené tabulky. Z těchto výsledných hodnot se v řádcích sečetly kritéria od každého rodinného domu. Výsledné sečtené hodnoty rodinných domů se porovnály mezi sebou.

Rodinné domy, které měly stejnou výslednou hodnotu jako rodinné domy postižené obchvatem nebo se lišily o jednu, byly mezi sebou dále zkoumány po každém kritériu zvlášť. Ty, které se spolu shodovaly po ve všech stránkách nebo spolu byly nejvíce shodné, byly vybrány pro zjištění vlivu silničního obchvatu na cenu rodinného domu.

Tabulka porovnání bodovací metodou u rodinných domů v Opavě								
Fotka	adresa	Poloha k centru	Velikost ZP	Velikost zahrady	počet podlaží	počet obytných místností	údržba	výsledek
	Kateřinky u Opavy ulice Mostní	3	6	6	1	3	3	22
	Opava, Gorkého	2	4	5	4	4	3	22
	Opava, předměstí	2	3	4	1	2	3	15
	Opava, předměstí, Gudrichova	3	4	4	3	4	2	20
	Opava, předměstí	5	1	4	3	2	3	18
	Opava, Ratibořská	3	3	6	2	2	4	20
	Opava, Kilešovice	6	6	6	4	4	1	27
	Opava, Kateřinky	4	6	6	2	3	5	26
	Opava, Opavská	6	3	2	4	4	2	21
	Opava, Vančurova	3	2	3	2	3	5	18
	Opava, K Celnici	6	4	2	2	3	5	22
	Opava, Ondříčková	2	4	5	1	1	2	15
	Opava, Junácká	3	4	4	1	4	2	18
	Opava, Boženy Němcové	1	1	2	1	1	6	12
	Opava, Masarykova třída	1	6	5	2	3	5	22
	Opava, Kateřinky	6	5	5	3	2	3	24
	Opava, Jaktář	4	4	4	3	4	3	22
	Opava, Osvobození	4	4	4	1	2	2	17
	Opava, Předměstí	4	5	6	3	4	5	27
	Opava, Šeděnkova	3	3	6	2	2	4	20
	Opava, Vrchní	3	4	5	4	4	2	22
	Opava, Jaktář	5	4	5	1	1	2	18
	Opava, Rolnická	3	5	5	4	3	3	23
	Opava, Gagarinova	3	5	5	4	2	3	22
	Opava, Vrchní	3	4	3	2	3	2	17
	Opava, Bartoničková	3	4	3	2	3	2	17

Tabulka č. 17: Porovnání bodovací metodou

Vysvětlivky k tabulce č. 17: Porovnání bodovací metodou

- Barvy v tabulce slouží k lepší orientaci. Stejná barva označuje vždy dva shodné rodinné domy, které byly vyhodnoceny bodovací metodou. Jeden je z postižené lokality a druhý je naopak z lokality klidné.
- U modré barvy je z postižené lokality rodinný dům z Ratibořské ulice
- U zelené barvy je z postižené lokality rodinný dům z Rolnické ulice
- U žluté barvy je z postižené lokality rodinný dům z Vrchní ulice

V následující tabulce jsou rodinné domy, které se svou podobností nejvíce shodují a mohou být spolu porovnány pro zjištění, jaký má vliv silniční obchvat na cenu rodinných domů v jeho bezprostřední blízkosti.

Výřez databáze rodinných domů Opava									
	Fotka	Adresa	poloha k centru	velikost ZP	Velikost pozemku	počet podlaží	počet pokojů	údržba	cena
RD 1		Opava, Ratibořská	1,5 km do centara	125 m ²	281 m ²	1 PP, 2 NP	7+1	V dobrém stavu	2 500 000
RD 2		Opava, Šeděnkova	1,5 km do centara	130 m ²	260 m ²	1 PP, 2 NP	7+1	V dobrém stavu	3 150 000
RD 3		Opava, Rolnická	1,5 km do centara	90 m ²	552 m ²	částečně podsklepen, 2 NP	2 byty, 3+1, 3+1	po částečné rekonstrukci	2 800 000
RD 4		Opava, Gagarinova	1,5 km do centra	90 m ²	598 m ²	částečně podsklepen, 2 NP	2 byty, 4+1, 3+1	po částečné rekonstrukci	3 450 000
RD 5		Opava, Vrchní	1,5 km do centra	105 m ²	852 m ²	podsklepený, 2 NP	6+1	po celkové rekonstrukci	2 900 000
RD 6		Opava, Bartoničková	1,5 km do centra	100 m ²	812 m ²	podsklepený, 2 NP	6+1	po celkové rekonstrukci	3 560 000

Tabulka č. 18: Porovnávané rodinné domy

Již při samotném zhlédnutí cen lze vidět značné rozdíly mezi shodnými nemovitostmi. To vypovídá o faktu, že silniční obchvat má opravdu negativní vliv na cenu rodinných domů. V další části se zaměříme na procentuální úbytek ceny rodinných domů z postižených lokalit.

Následující tabulka zkoumá procentuální úbytky cen z rodinných domů postižených silničním obchvatem. Metodika stanovení úbytku ceny vychází ze 100 % podílu rodinných domů, které pochází z klidných lokalit. U postižených rodinných domů se následně dopočítává procentuální podíl z celkové ceny rodinných domu z klidné lokality. Dále se vypočte samotný rozdíl mezi oběma rodinnými domy, který nám udává snížení ceny rodinného domu postiženého obchvatem.

	Procentuální rozdíl z podobných rodinných domů	samotný rozdí v %	průměrné % snížení ceny ze 3 RD		datum počátku inzerce	délka trvání inzerce		počáteční ceny v inzerci	kolikrát proběhla sleva		rozdíl počátečních a konečných cen
RD 1	79,36%	20,64%	19,34%		inzerát od 21. června 2011	10 měsíců		3 350 000	6x sleva		850 000
RD 2	100,00%				inzerát od 4. ledna 2012	4 měsíce		3 350 000	2x sleva		200 000
RD 3	81,16%	18,84%			inzerát od 19. srpna 2011	8 měsíců		3 500 000	5x sleva		700 000
RD 4	100,00%				inzerát od 21. prosince 2011	5 měsíců		3 650 000	2x sleva		200 000
RD 5	81,46%	18,54%			inzerát od 14. července 2011	9 měsíců		3 550 000	5x sleva		650 000
RD 6	100,00%				inzerát od 20. ledna 2012	4 měsíce		3 750 000	2x sleva		190 000

Tabulka č. 19: Zjištění vlivu obchvatu na ceny rodinných domů

Z tabulky výše nám vyšly jednoznačné závěry. Vliv silničního obchvatu na ceny rodinných domů je opravdu znatelný. U prvního zkoumaného rodinného domu (RD Č. 1), který se začal nabízet k prodeji od 21. června 2011 a stále ještě není prodán je snížení ceny o 20,64% oproti stejnému rodinnému z klidné lokality (RD Č. 2), který se začal nabízet 4. ledna 2012 a je již dávno prodán. Ostatní zkoumané rodinné domy jsou také prodány. Druhý rodinný dům (RD Č. 3) postižený silničním obchvatem se začal nabízet 19. srpna 2011, lišil se v ceně s rodinným domem z klidné lokality (RD Č. 4), který se nabízel od 21. prosince 2011 o 18,84%. Poslední postižený rodinný dům (RD Č. 5), který se nabízel od 14. července 2011, se lišil v ceně s rodinným domem (RD Č. 6) nabízeným od 20. ledna 2012 o 18,54%. Délka trvání inzerce u každého rodinného domu je popsána v tabulce č. 19

U postižených rodinných domů silničním obchvatem je zřetelné, že poptávka po nich je daleko menší než po ostatních nemovitostech. Na realitních serverech jsou daleko delší dobu a jejich cena se musí neustále snižovat, jinak by byly naprosto neprodejné.

Z uvedených oceňovaných metod nákladová metoda nezohledňuje negativní vlivy dopravy na cenu rodinných domů. Porovnávací metoda vyhlášková však tento vliv dokáže zohlednit v indexu polohy (Ip) přílohy č. 18a tabulka 5, kde v řádce 11 počítá se změnou v okolí s vlivem na cenu nemovitosti, kdy hranice pro snížení ceny je -10% a v řádce č. 12 vlivy neuvedené, kde se opět cena nemovitosti může snížit až o -10%, to v konečném důsledku dává zcela přesné promítnutí vlivu silničního obchvatu na cenu rodinných domů. Porovnávací metoda SJTC nevyhlášková nám také dokáže zohlednit vliv silničního obchvatu

na ceny rodinných domů pomocí zvolených kritérií, které si odhadce či znalec může navolit dle vlastního výběru. To dává odhadcům i znalcům větší možnost promítnout tento negativní vliv do ceny nemovitosti a možnost posoudit jej z různých aspektů (poptávka nemovitosti v daném okolí, přírodní okolí, územní plán, názor odhadce atd.). Všechny tyto kritéria mohou zohledňovat negativní dopad silničního obchvatu na ceny rodinných domů.

Oproti tomu v centru města Opavy je poptávka po nemovitostech daleko větší než nabídka. Nemovitosti se prodávají hned za první cenu, která je nabídnuta, proto nelze vyvodit jednoznačné závěry, jak se do cen nemovitostí promítlo svedení dopravy z centra na periferii města, jelikož poptávka po nemovitostech v centru byla vyšší ještě před samotnou výstavbou silničního obchvatu.

12.1 Promítnutí zjištěného vlivu opavského obchvatu na ceny oceněných rodinných domů v Krnově

V minulé kapitole jsme zjistili vliv opavského silničního obchvatu na ceny rodinných domů, které jsou bezprostředně u obchvatu. Průměrné snížení těchto rodinných domů je o 19,34% oproti rodinným domům v klidných lokalitách. Tři oceňované rodinné domy v Krnově jsme si vybrali u lokalit, které v budoucnu budou postiženy krnovským obchvatem (RD č. 1, RD č. 2, RD č. 3) a další tři nemovitosti jsou mimo vliv obchvatu (RD č. 4, RD č. 5, RD č. 6).

Úprava ceny obvyklé při teoretickém postavení obchvatu v Krnově						
Rodinný dům	Porovnávací metoda SJTC (nevyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Cena časová Kč	Cena Obvyklá	Ztráta z ceny obvyklé při postavení krnovského obchvatu	Úprava obvyklé ceny při postavení krnovského obchvatu
	Příloha č. 7	Příloha č. 6	Příloha č. 3,5	Aritmetický průměr z následujících metod	19,34% ze 100%	-19,34%
RD č. 1	1 227 100	2 223 215	3 109 100	2 186 500	422 869	1 763 631
RD č. 2	2 947 500	2 806 869	3 497 864	3 084 100	596 465	2 487 635
RD č. 3	2 702 300	2 223 143	3 029 803	2 651 700	512 839	2 138 861

Tabulka č. 20: Úprava ceny obvyklé při teoretickém postavení obchvatu v Krnově

Tato tabulka ukazuje vliv postaveného krnovského obchvatu k dnešnímu dni na ceny rodinných domů bezprostředně v jeho blízkosti. V centru města Krnova je podobná situace jako ve městě Opava, poptávka po nemovitostech převyšuje nabídku a tak se ceny nemovitostí uměle posouvají na vyšší cenovou hladinu. Tudiž lze předpokládat, že

postavením obchvatu a svedením dopravy z centra se ceny nemovitostí výrazně nezvýší, jelikož jsou již tak dosti vysoké.

ZÁVĚR

V této diplomové práci bylo úkolem zjistit vliv silničního obchvatu na ceny rodinných domů, které se nacházejí bezprostředně v blízkosti obchvatu a dále zjistit vliv odklonu silniční dopravy z centra na ceny nemovitostí.

Diplomová práce je rozdělena na dvě samostatné části. První část se teoreticky zabývá problematikou oceňování, popisuje metodiku metod oceňování a vysvětluje základní pojmy, se kterými se během oceňování nemovitosti běžně setkáváme.

V druhé části jsou pak tyto teoretické vědomosti převedeny do praxe při samotném použití metod oceňování. První část praktické části se věnuje ocenění šesti vybraných rodinných domů v Krnově. První tři rodinné domy (RD č. 1, RD č. 2, RD č. 3) byly vybírány v lokalitách, ve kterých do budoucna povede krnovský silniční obchvat. Další tři nemovitosti byly vybírány s ohledem na jejich vazbu k odklonu dopravy z centra města na periferii. Ve druhé praktické části se věnuji samotnému vlivu silničního obchvatu na ceny rodinných domů. Metodika je popsána v úvodu diplomové práce.

Mezi použité metody ocenění jsem zařadil nákladovou metodu, která se vypočte dle cenových předpisů, porovnávací metodu dle cenových předpisů a porovnávací metodu Standardní jednotkovou tržní cenu SJTC (nevyhláškovou).

Nákladová metoda rozlišuje různé typy konstrukcí. Na ceně se následně podílí velikost objektu, koeficient polohový, koeficient změny cen staveb, koeficient prodejnosti a koeficient využití podkroví. Nákladová metoda oceňuje pouze samotný rodinný dům, proto jsem ke konečné ceně přičetl pozemek pod samotným rodinným domem i pozemek ve funkčním celku, dále se ještě k ceně nemovitosti přičetly venkovní úpravy.

V porovnávací metodě vyhláškové kromě připočtení ceny pozemků k výsledné ceně nemovitosti se rozsah pozemku ve funkčním celku zohlední ještě volbou hodnoty znaku v indexu vybavení.

Porovnávací metoda SJTC nevyhlášková, porovnává prodávané nemovitosti s nemovitostí oceňovanou. K výsledkům z této metody jsem přičetl ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy.

Z výsledných metod, které jsou graficky zpracované v grafu č. 6 je jasné patrné, že nejvyšší cena je časová, druhá nejvyšší cena je nákladová dle vyhlášky. Ostatní ceny jsou srovnatelné, až na výjimku RD Č. 1, u kterého vyšla cena porovnávací metody SJTC hluboce podprůměrná. To má za příčinu zejména stáří nemovitosti, jelikož je RD č. 1 ze všech rodinných domů nejstarší. Proto bych u tohoto rodinného domu volil jinou nevyhláškovou porovnávací metodu ocenění, která by nekladla takový důraz na stáří oceňované nemovitosti. Dále se celkově cenově vymyká RD č. 6. Jeho ceny jsou mírně nadprůměrné vzhledem k ostatním nemovitostem. To má za následek opět stáří. Rodinný dům je novostavba, tudíž nemá skoro žádné opotřebení. Zbytek rodinných domů je ve všech ohledech podobný, proto se i ceny od sebe výrazně neliší.

V druhé praktické části jsem zkoumal samotný vliv silničního obchvatu na ceny rodinných domů. Metodika výzkumu je popsána v kapitole č. 12. Výsledky z tohoto výzkumu jasné udávají, že rodinné domy, nacházející se v přímé blízkosti silničního obchvatu, ztrácejí na ceně oproti stejným rodinným domům, které se nachází v klidných lokalitách a to v průměru 19,34 %. V centru města se odklon dopravy na ceny rodinných domů výrazně neprojeví z důvodu, že poptávka po nemovitostech převyšuje nabídku a ceny jsou tak uměle navýšené.

LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, O. A KOLEKTIV *Úvod do soudního znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [2] ŠTEFAN, R *Oceňování nemovitostí*. Praha: Institut oceňování majetku, 2003. 194 s. ISBN 80-245-0547-9
- [3] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] Hutter, D *Základy oceňování nemovitostí*. 2 doplněné vydání. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010, 89 s. ISBN 978-80-904261-5-3
- [5] KOKOŠKA, J *Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů I. díl* Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomka, 2011. 107 s. ISBN 978-80- 245-1572-4
- [6] ORT, P. A KOLEKTIV *Oceňování nemovitostí a cenové mapy* Praha: Dashofer, 2008. ISSN 1803-5159
- [7] JANŠOVÁ, B *Sbírka příkladů oceňování nemovitostí II*. 1 vydání. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. 97 s. ISBN 978-80- 904261-4-6
- [8] *Cenový věstník*. Ministerstvo financí. Odbor majetkové daně, daň silniční, poplatky a oceňování. Praha, 2012-.
- [9] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetek 2011*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2011. 302 s. ISBN 978-80-7204-719-2.

Právní předpisy

- [10] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [12] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

- [13] Zákon 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)
- [14] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [15] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [16] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích
- [17] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [18] Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

Internetové zdroje:

- [19] VRÁŽEL, Václav. *Otázky a odpovědi ke znaleckým posudkům* [online] Dostupné z WWW: <<http://www.vrazel.cz/otazky/-a-odpovedi/>>
- [20] URL:<<http://www.ckom.cz/index.php/cs/kodex-odhadce>>
- [21] URL:<<http://www.katastr-nemovitosti.vlastnici.cz/vypis-z-katastru-nemovitosti.php>>[cit. 2012-02-11]
- [22] PAVLÁT, Josef. *Druhy cen ve stavební praxi* [online] Dostupné z WWW: <http://www.pavlat-znalec.cz/nektere-vybrane-problemy-ze-stavebniho-provozu/druhy-cen-ve-stavebni-praxi.html>
- [23] ZNALECKÝ A OCEŇOVATELSKÝ ÚSTAV S.R.O., ZNALECKÝ ÚSTAV; PROSTĚJOV. *Oceňování nemovitostí pro bydlení- možnosti a trendy* [online] Dostupné z WWW: <www.znalecky.cz/.../ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni_-_moznosti_a_trendy.pdf>
- [24] ŘEHULKA, Pavel. *Jaký je rozdíl mezi znaleckým posudkem a odhadem ceny nemovitosti* [online] Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/41433-jaky-je-rozdil-mezi-znaleckym-posudkem-a-odhadem-ceny-nemovitosti>>
- [25] BROUL, J., HUSÁRIK, J., HAVLICOVÁ, P. *Stanovení důlních škod na poddolovaném území* [online] Dostupné z WWW: <www.cideas.cz/free/okno/technicke_listy/2tlv/1331-2.pdf>

- [26] HVIZDOŠOVÁ, Lenka. *Oceňování nemovitostí porovnávací metodou* [online]
Dostupné z WWW: <www.fce.vutbr.cz/veda/.../Sekce_7/Hvizdosova_Lenka_CL.pdf>
- [27] URL:<www.real-audit.sk/STN734055.php>[cit. 2012-04-28]
- [28] URL:<www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_bruntal>
- [29] URL:<http://www.krnov.cz/_programs/Article.asp?sid=52&mid=2>
- [30] URL:<http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_opava>

SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK

§ paragraf zákona

% procento

m metr

č číslo

např. například

tzv. tak zvaně

apod. a podobně

ul. Ulice