



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ VE ZNOJMĚ A PŘIDRUŽENÝCH OBCÍCH

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF FAMILY HOUSES IN ZNOJMO  
AND AFFILIATED VILLAGES

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

BC. LUKÁŠ OREMBA

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. VÍTEŽSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lukáš Oremba

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:

**Srovnání vybraných způsobů ocenění rodinných domů ve Znojmě a přidružených obcích**

v anglickém jazyce:

**Comparison of Selected Methods of Valuation of Family Houses in Znojmo and its  
Affiliated Villages**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem diplomové práce je popsat všechny užívané způsoby ocenění rodinných domů, shromáždit podklady pro oceňované objekty a vytvořit databázi srovnatelných objektů.

Srovnat vybrané metody ocenění a to porovnávací a nákladovou metodou dle platného oceňovacího předpisu, porovnávací (komparativní) metodu, časovou a obvyklou cenu.

Uvést specifika každé metody a zdůraznit aspekty, které jednotlivé metody zohledňují.

Cíle diplomové práce:

Porovnání cen zjištěných podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou. Bude zjištěno, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt „napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění stavby“. Cena obvyklá bude porovnána s cenami zjištěnými cenou časovou, cenou administrativní a komparativní metodou.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. AKADEMICKÉ  
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009.

BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, III.  
přepřacované vydání 2005.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010



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

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění rodinných domů ve Znojmě a přidružených obcích“, vysvětluje některé vybrané způsoby a metody oceňování nemovitostí používaných v současné době. Dále se zabývá komparací cen, které byly zjištěny vybranými oceňovacími metodami, jimiž jsou nákladová metoda, porovnávací metoda, cena obvyklá a cena časová. Důraz se klade na zohledňování koeficientů při napojení na inženýrské sítě – zejména kanalizaci a zároveň se zaměřuje na způsoby vytápění. Dílčím cílem je zjištění, jakým způsobem se podílí aspekt napojení na inženýrské sítě a způsoby vytápění. Pro ocenění bylo vybráno 10 rodinných domů ze Znojma a přidružených obcí.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Porovnávací metoda, nákladová metoda, komparativní metoda, cena časová, cena obvyklá, oceňování, inženýrské sítě, způsob vytápění.

## **ABSTRACT**

Thesis, Comparison of selected methods of houses' evaluation in Znojmo and associated communities, explains some of the currently used valuation methods. It also deals with comparison of prices which were determined by selected valuation methods. Those methods include cost approach, comparative method, the current price and the price of time. It accentuates the consideration of coefficient within connecting into utility networks – especially sewer. Then it focuses on ways of heating. The aim of this thesis is to find out how the aspect of connecting into utility networks is involved in methods of heating. For the evaluation there were selected 10 houses in Znojmo and associated communities.

## **KEYWORDS**

Comparative method, cost method, comparative method, the price of time, the usual price, pricing, distribution systems, process heating.

OREMBA, L. *Srovnání vybraných způsobů ocenění rodinných domů ve Znojmě a přidružených obcích*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 20011. 213 s, 107s. 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 26. 5. 2011



.....  
podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Tímto bych rád poděkoval své vedoucí diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, za poskytnuté rady a cenné připomínky při zpracování této práce. Mé poděkování, též patří slečně Ing. Lucii Vitovské za ochotu a praktické rady pro úspěšné zvládnutí diplomové práce. V neposlední řadě bych chtěl také poděkovat slečně Bc. Markétě Orembové a slečně Bc. Monice Panajotovové, které mě v mém studiu podporovaly.

# OBSAH

SEZNAM VZORCŮ .....	12
SEZNAM SCHÉMAT .....	12
SEZNAM GRAFŮ .....	12
SEZNAM TABULEK .....	13
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	14
<b>ÚVOD.....</b>	<b>15</b>
<b>1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>17</b>
1.1 Účel oceňování nemovitostí .....	17
1.2 Odhadci, znalci, znalecká činnost.....	17
1.2.1 Odhadci.....	17
1.2.2 Znalci a znalecká činnost.....	18
1.2.3 Znalecká činnost ústavů.....	19
1.3 Pojmy používané v oceňování nemovitostí.....	20
1.3.1 Pozemek.....	20
1.3.2 Stavba.....	21
1.3.3 Součástí věci .....	22
1.3.4 Příslušenství věci.....	22
1.3.5 Rodinný dům .....	23
<b>2 HODNOTA A CENA.....</b>	<b>24</b>
2.1 Hodnota.....	24
2.1.1 Věcná hodnota .....	24
2.1.2 Výnosová hodnota.....	24
2.2 Cena .....	25
2.2.1 Cena pořizovací.....	26
2.2.2 Cena reprodukční .....	26
2.2.3 Cena obvyklá .....	27
2.2.4 Výchozí cena .....	27

2.2.5	<i>Jednotková cena, základní cena</i> .....	27
<b>3</b>	<b>POTŘEBNÉ INFORMACE PRO OCEŇOVÁNÍ</b> .....	<b>29</b>
3.1	Výpočet základních výměr pro oceňování nemovitostí.....	30
3.1.1	<i>Zastavěná plocha</i> .....	30
3.1.2	<i>Podlaží</i> .....	30
3.1.3	<i>Výšky podlaží</i> .....	31
3.1.4	<i>Podlahová plocha</i> .....	31
3.1.5	<i>Obestavěný prostor</i> .....	32
3.2	Opotřebení a životnost staveb.....	34
3.2.1	<i>Opotřebení staveb</i> .....	34
3.2.2	<i>Životnost stavby</i> .....	35
<b>4</b>	<b>PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ</b> .....	<b>36</b>
4.1	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.....	36
4.2	Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách .....	37
4.3	Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb. . . . .	37
<b>5</b>	<b>JEDNOTLIVÉ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>38</b>
5.1	Oceňování dle cenového předpisu .....	39
5.1.1	<i>Nákladová metoda</i> .....	39
5.1.2	<i>Porovnávací metoda</i> .....	41
5.1.3	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění</i> .....	42
5.2	Tržní oceňování .....	42
5.2.1	<i>Nákladový způsob ocenění</i> .....	43
5.2.2	<i>Výnosový způsob ocenění</i> .....	45
5.2.3	<i>Porovnávací způsoby ocenění (komparativní)</i> .....	47
<b>6</b>	<b>SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ</b> .....	<b>49</b>
6.1	Srovnání porovnávací a nákladové metody .....	49
6.2	Srovnání ceny časové s cenou obvyklou .....	50

6.3	Porovnávací metoda (komparativní).....	50
<b>7</b>	<b>OKRES ZNOJMO.....</b>	<b>51</b>
7.1	Znojmo.....	53
	7.1.1 Realitní trh v okrese Znojmo.....	55
7.2	Přímětice .....	57
7.3	Mramotice .....	58
7.4	Znojmo – Hadiště .....	59
7.5	Popice u Znojma .....	60
7.6	Konice u Znojma .....	61
7.7	Oblekovice .....	62
7.8	Načeratice .....	63
7.9	Derflice .....	64
7.10	Znojmo - Louka .....	65
<b>8</b>	<b>OCEŇOVANÉ RODINNÉ DOMY.....</b>	<b>66</b>
8.1	Rodinný dům 1 (Znojmo ulice Legionářská).....	66
8.2	Rodinný dům 2 (Znojmo – Pražská).....	67
8.3	Rodinný dům 3 (Přímětice) .....	69
8.4	Rodinný dům 4 (Mramotice) .....	70
8.5	Rodinný dům 5 (Znojmo – Hradiště).....	72
8.6	Rodinný dům 6 (Popice u Znojma) .....	73
8.7	Rodinný dům 7 (Konice u Znojma).....	75
8.8	Rodinný dům 8 (Oblekovice) .....	77
8.9	Rodinný dům 9 (Načeratice).....	78
8.10	Rodinný dům 10 (Derflice).....	80
<b>9</b>	<b>ZJIŠTĚNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ.....</b>	<b>82</b>
9.1	Ceny zjištěné nákladovou metodou dle vyhlášky.....	83
9.2	Ceny zjištěné porovnávací metodou dle vylášky.....	85

9.3	Ceny zjištěné porovnávací metodou nevyhláškovou (komparativní).....	87
9.4	Stanovení časové ceny .....	89
<b>10</b>	<b>POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN .....</b>	<b>91</b>
10.1	Zjištění vybraného aspektu „napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění stavby“	95
<b>ZÁVĚR</b>	.....	<b>97</b>
<b>POUŽITÁ LITERATURA</b>	.....	<b>99</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH</b>	.....	<b>102</b>

## SEZNAM VZORCŮ

VZOREC Č. 1: VÝNOSOVÁ HODNOTA ČISTÉHO VÝNOSU .....	25
VZOREC Č. 2: VZOREC PRO VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU DLE ČSN 73 4055 .....	33
VZOREC Č. 3: VZOREC PRO VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY .....	33
VZOREC Č. 5: CENA UPRAVENÁ PODLE VZORCE .....	41
VZOREC Č. 6: PŘEPOČET CENY POMOCÍ CENOVÝCH INDEXŮ .....	45
VZOREC Č. 7: OBECNÝ VZTAH.....	46
VZOREC Č. 8: VZTAH VÝPOČTU VĚČNÉ RENTY .....	46

## SEZNAM SCHÉMÁT

SCHÉMA Č. 1: METODY OCEŇOVÁNÍ PODLE VYUŽÍVÁNÍ .....	38
SCHÉMA Č. 2: POUŽITÍ VYHLÁŠKOVÉHO OCENĚNÍ .....	39
SCHÉMA Č. 3: JEDNOTLIVÉ METODY KOMPARATIVNÍHO OCENĚNÍ .....	48

## SEZNAM GRAFŮ

GRAF Č. 1: SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ.....	83
GRAF Č. 2: SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN NÁKLADOVOU METODOU .....	85
GRAF Č. 3: SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN POROVNÁVACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY .....	87
GRAF Č. 3: SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN POROVNÁVACÍ METODOU /NEVYHLÁŠKOVOU/ .....	89
GRAF Č. 4: STANOVENÍ CENY ČASOVÉ .....	90
GRAF Č. 5: POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN.....	92
GRAF Č. 6: SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN POROVNÁVACÍ METODOU /NEVYHLÁŠKOVÉ/.....	94
GRAF Č. 7: VYJÁDRĚNÍ PROCENTNÍHO PODÍLU ASPEKTU NA „NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A ZPŮSOBU VYTÁPĚNÍ STAVBY“ .....	96

## SEZNAM TABULEK

TABULKA Č. 1: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 1 .....	66
TABULKA Č. 2: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 2 .....	68
TABULKA Č. 3: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 3 .....	69
TABULKA Č. 4: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 4 .....	71
TABULKA Č. 5: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 5 .....	72
TABULKA Č. 6: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 6 .....	74
TABULKA Č. 7: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 7 .....	76
TABULKA Č. 8: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 8 .....	77
TABULKA Č. 9: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 9 .....	79
TABULKA Č. 10: REKAPITULACE OBESTA VĚNÉHO PROSTORU RODINNÉHO DOMU 10 .....	80
TABULKA Č. 11: ZJIŠTĚNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ .....	82
TABULKA Č. 12: PŘEHLED ZJIŠTĚNÝCH CEN NÁKLADOVOU METODOU .....	84
TABULKA Č. 13: CENY ZJIŠTĚNÉ POROVNÁ VACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY .....	86
TABULKA Č. 14: CENY ZJIŠTĚNÉ POROVNÁ VACÍ METODOU /NEVYHLÁŠKOVÉ/ A CENY OBVYKLÉ .....	88
TABULKA Č. 15: STANOVENÍ CENY ČASOVÉ .....	89
TABULKA Č. 16: POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN ZA M <sup>3</sup> .....	91
TABULKA Č. 17: POROVNÁNÍ CENY OBVYKLÉ S OSTATNÍMI CENAMI .....	93
TABULKA Č. 18: POROVNÁNÍ CENY OBVYKLÉ S OSTATNÍMI CENAMI .....	95

## SEZNAM OBRÁZKŮ

OBRÁZEK Č. 1: ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU ZNOJMO .....	52
OBRÁZEK Č. 2: ZNOJMO A PŘIDRUŽENÉ OBCE.....	54
OBRÁZEK Č. 3: VYBRANÉ UKAZATELE V OKRESE ZNOJMO.....	56
OBRÁZEK Č. 4: OKRESNÍ MĚSTO ZNOJMO (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA) ...	57
OBRÁZEK Č. 5: PŘÍMĚTICE (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA).....	58
OBRÁZEK Č. 6: MRAMOTICE (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA) .....	59
OBRÁZEK Č. 7: ZNOJMO – HRADIŠTĚ (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA).....	60
OBRÁZEK Č. 8: POPICE U ZNOJMA (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA).....	61
OBRÁZEK Č. 9: KONICE U ZNOJMA (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA).....	62
OBRÁZEK Č. 10: OBLEKOVICE (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA).....	63
OBRÁZEK Č. 11: NAČERATICE (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA).....	64
OBRÁZEK Č. 12: DERFLICE (FOTOGRAFICKÁ A TOPOGRAFICKÁ MAPA).....	65
OBRÁZEK Č. 13: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 1 (ZNOJMO – UL. LEGIONÁŘSKÁ) ..	67
OBRÁZEK Č. 14: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 2 (ZNOJMO – PRAŽSKÁ).....	68
OBRÁZEK Č. 15: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 3 (PŘÍMĚTICE) .....	70
OBRÁZEK Č. 16: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 4 (MRAMOTICE) .....	71
OBRÁZEK Č. 17: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 5 (ZNOJMO – HRADIŠTĚ) .....	73
OBRÁZEK Č. 18: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 6 (POPICE U ZNOJMA).....	75
OBRÁZEK Č. 19: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 7 (KONICE U ZNOJMA).....	76
OBRÁZEK Č. 20: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 8 (OBLEKOVICE).....	78
OBRÁZEK Č. 21: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 9 (NAČERATICE).....	79
OBRÁZEK Č. 22: ČELNÍ POHLED RODINNÉHO DOMU 10 (DERFLICE).....	81

# ÚVOD

Po roce 1989 došlo na našem politickém i ekonomickém systému k četným razantním změnám, které kromě jiného také vedly k obrovskému rozvoji trhu s nemovitostmi. Po téměř 23 letech se situace na trhu stabilizovala a zároveň přinesla změny v pohledu na hodnocení nemovitostí jako takových, ve smyslu jejich architektury, funkčnosti, stavebních materiálů, efektivity energetického využití a mnoha dalších aspektů. S použitím nových stavebních materiálů a technologie výstavby s ohledem na ceny, klesla celková životnost staveb. Výrazně se změnila i výstavba nových nemovitostí v okrajových částech měst a velkoměst nejen s ohledem na dopravní dostupnost.

Tato diplomová práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění rodinných domů ve Znojmě a přidružených obcích“ si klade za cíl srovnání cen zjištěných podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou, kde bude zjištěno, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt, napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění stavby. Cena obvyklá bude porovnána s cenami zjištěnými cenou časovou, cenou administrativní a komparativní metodou. Hlavním úkolem je popsat všechny nejčastěji užívané způsoby ocenění rodinných domů, shromáždit podklady o oceňovaných objektech a vytvořit databázi srovnatelných objektů. Srovnat vybrané metody ocenění a to porovnávací a nákladovou metodou dle platného oceňovacího předpisu, porovnávací metodou, časovou a obvyklou cenou. Zároveň jsou v práci uvedena specifika každé metody a zdůrazněny aspekty, které jednotlivé metody zohledňují.

Diplomová práce je rozdělena do deseti kapitol, logicky na sebe navazujících při uvádění do problematiky oceňování nemovitostí.

V první a druhé kapitole je definován účel oceňování nemovitostí, nalezneme zde konkretizaci osob a ústavů oprávněných k oceňování nemovitostí a zároveň i základní pojmy používané v oceňování nemovitostí.

Třetí kapitola poskytuje potřebné informace pro oceňování rodinných domů, včetně výpočtu základních výměr a vymezuje pojmy opotřebení a životnost staveb.

Čtvrtá kapitola se zabývá právní problematikou a právními úpravami, kde je především zmíněn zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách a Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb.

Pátá kapitola popisuje jednotlivé metody v oceňování nemovitostí, které jsou použity při zjištění jednotlivých cen nemovitostí.

Šestá kapitola srovnává vybrané způsoby ocenění.

Sedmá kapitola popisuje územní oblast, včetně přidružených obcí, ze kterých jsou vybrány rodinné domy k ocenění.

Osmá kapitola popisuje jednotlivé rodinné domy.

Devátá a desátá kapitola se zabývá zjištěním cen rodinných domů, podle vybraných metod ocenění a je zaměřena na vybrané aspekty napojení na inženýrské sítě a způsoby vytápění stavby.

Cílem diplomové práce bude porovnání cen podle vyhlášky porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem s cenou obvyklou. Bude zjištěno, jakým způsobem se na ceně obvyklé uplatňuje vybraný aspekt „napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění stavby“. Cena obvyklá bude porovnána s cenami zjištěnými cenou časovou, cenou administrativní a komparativní metodou.

# 1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

## 1.1 ÚČEL OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V běžném životě se můžeme s požadavkem na ocenění majetku setkat poměrně často. Ocenění majetku může být východiskem pro jednání o ceně majetku, který není běžně prodáván na trhu nebo jeho cena může být určitým způsobem specifická. K tomu abychom mohli dobře vyjádřit cenu, je potřeba odborných znalostí, pomocí nichž ji lze zjistit. Z důležitých faktorů, které je třeba znát před samotným oceněním je účel ocenění. [1]

*“Účel ocenění – důvod, pohnutka či podmět, pro které je třeba provést ocenění majetku.” [1, str. 29]*

Nejčastější účely ocenění, se kterými se můžeme setkat – stanovení obvyklé hodnoty majetku pro účely daňového řízení, to může nastat například při darování. Dále stanovení tržní hodnoty majetku pro účely jeho převodu zejména prodeje, stanovení tržní hodnoty majetku v soudním řízení pro účely vypořádání nebo určení výše majetkové újmy, například ocenění vybavení bytu při vypořádání společného jmění manželů. Stanovení tržní hodnoty majetku pro potřeby vyšetřování orgánů činných v trestním řízení za účelem zjištění škody nebo majetkové újmy. Tržní hodnotu můžeme také použít při zajišťování úvěrů. [1]

Mezi další faktory, které působí na oceňování majetku, patří zejména předmět ocenění a datum ocenění.

## 1.2 ODHADCI, ZNALCI, ZNALECKÁ ČINNOST

### 1.2.1 Odhadci

Kdokoliv kdo k tomu má potřebné informace a kvalifikace, může provádět odhady pro vlastní potřebu. V praxi provádějí tyto odhady právě pojišťovny či banky, jejichž proškolení pracovníci jsou vybaveni návody a mají své stanovené metody.

Pokud má být odhad proveden správně a být použitelný při jednání s třetími osobami, musí být zpracován odbornými subjekty, které mají potřebnou kvalifikaci pro tuto odbornou činnost. Oprávněnými subjekty jsou – odhadce, znalec či znalecký ústav. [1]

*„Odhadce je fyzická osoba mající potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru (splňující požadavky živnostenského zákona pro získání koncese na oceňování majetku).” [1, str. 13]*

Odhadce zpravidla absolvuje zvláštní vzdělávací kurz a je členem některé z komory odhadců. Získáním koncese je oprávněn zpracovávat odhady a odborná vyjádření, nikoliv ovšem znalecké posudky. [1]

### **1.2.2 Znalci a znalecká činnost**

Znaleckou činnost v současné době upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, doplněný vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. Od jeho účinnosti proběhlo do současné doby několik novelizací, které tento zákon upravují. Jmenování znalců provádí ministr spravedlnosti nebo jím pověřený předseda krajského soudu, podle místa bydliště znalce. [2]

Znalec musí splňovat podmínky stanovené zákonem:

- *„ české státní občanství (tuto podmínku může v odůvodněných případech prominout ministr spravedlnosti),*
- *potřebné znalosti a zkušenosti v oboru; přednost mají uchazeči, kteří absolvovali speciální výuku pro znaleckou činnost, pokud v oboru taková výuka je zřízena,*
- *osobní vlastnosti takové, aby dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti,*
- *souhlas uchazeče se jmenováním.” [2, str. 14]*

Znalec musí složit znalecký slib, který skládá do rukou toho, kdo znalce jmenuje.

Po složení slibu, znalec stvrdí svým podpisem slib, který je uveden v knize slibů. Poté znalec obdrží listinu o jmenování. Současně se jmenovací listinou znalec dostává potvrzení, které mu dává oprávnění k objednávce a převzetí znalecké pečeti. Znaleckou pečeť musí znalec výhradně použít jen do znaleckých posudků. Dále obdrží znalecký deník a průkaz znalce, ve kterém je vymezen rozsah znaleckého oprávnění.

Zákon nám stanoví, kdy a za jakých podmínek může být znalec odvolán nebo vyškrtnut ze seznamu znalců. Máme pět možných důvodů, kdy to zákon dovoluje:

*„1. pokud se dodatečně ukáže, že nebyly splněny podmínky jmenování anebo jestliže tyto podmínky odpadly,*

*2. jestliže po jmenování nastanou skutečnosti, pro které znalec nemůže svou činnost trvale vykonávat,*

*3. znalec přes výstrahu neplní nebo porušuje své povinnosti,*

*4. organizace, u níž je znalec zaměstnán prokáže, že mu znalecká činnost brání v řádném výkonu povinností vyplývajících z pracovního poměru.*

*5. pokud znalec sám požádá o odvolání z funkce.” [2, str. 18]*

O odvolání znalce rozhoduje ten, kdo jej jmenoval. Nesmíme opomenout, že znalce může vykonávat i ten, kdo není v seznamu znalců, tuto možnost také poskytuje zákon o znalcích a tlumočnících.

Výkon znalecké činnosti je zákonem a vyhláškou přesně vymezen. Znalec má povinnost podat posudek v řízení před státním orgánem, jestliže není vyloučen z důvodu jeho podjatosti ap. Odmítne-li znalec bezdůvodně vypracovat znalecký posudek, musí tuto skutečnost neprodleně sdělit státnímu orgánu krajskému soudu, v jehož obvodu je znalec zapsán. [2]

### **1.2.3 Znalecká činnost ústavů**

Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, nám rozlišují dva znalecké ústavy. Zejména to jsou v první řadě:

- *„ústavy nebo jiná pracoviště, specializovaná na znaleckou činnost*
- *vědecké ústavy, vysoké školy a instituce.“ [2, str. 19]*

Státní orgány jsou povinny vyžadovat především znalecké posudky od ústavů nebo jiných pracovišť specializovaných na znaleckou činnost, pokud v určitém oboru daná pracoviště existují. [2]

## 1.3 POJMY POUŽÍVANÉ V OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Charakteristika základních pojmů nám pomůže porozumět pojmům z oblasti oceňování nemovitostí. Setkávat se s nimi budeme, jak v této kapitole tak i v dalších a s jejich pomocí budeme schopni lépe porozumět dané problematice.

Základní rozdělení, se kterým se potkáme hned z počátku, je rozdělení věcí movitých a nemovitých. Věci nemovité dle občanského zákoníku (dále jen OZ), jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, jako například rodinné domy, budovy, haly a podobně. Ostatní věci jsou věci movité. Rozlišení věcí movitých a nemovitých je důležité při nabývání vlastnického práva a dále při vzniku a zániku dalších věcných práv. [3][4]

### 1.3.1 Pozemek

Pozemek je dle katastrálního zákona (dále jen KZ):

*“§ 27 pro účely tohoto zákona se rozumí*

*a) část zemského povrchu oddělená od sousedících částí hranicí území správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.”* [3, str 13]

Dále nám stejný paragraf definuje pojem parcela, kde nám KZ říká, že parcela je:

*„b) pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.”* [3, str. 13]

Přítom stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a také pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou. [3]

Způsob výpočtu výměry pozemku je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny, kde je vyjádřen v plošných metrických jednotkách. Tato velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. [3][4]

### 1.3.2 Stavba

V právních předpisech pojem stavba, můžeme najít hned ve dvou pojetích – občanskoprávním a stavebně právním. Často dochází k tomu, že dojde k jejich vzájemnému zaměnění a to se pak stává zdrojem řady nedorozumění a různých nepříjemných situací. [3]

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dle § 59 odst. (2) nám říká:

*„budovou nebo její částí se rozumí stavba učená pro bydlení nebo stavba určená pro ubytování“* [7, str. 21]

následuje § 119 odst. (2):

*„nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“* [7, str. 23]

a v § 120 odst. (2):

*„stavba není součástí pozemku“* [7, str. 23]

Podrobnější popis, co je to stavba, najdeme v § 2 odst. (3) a (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon):

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“* [9]

V zákoně o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb., § 3 (Členění staveb) je uvedeno:

*„(1) Pro účely oceňování nemovitostí se stavby člení na*

*a) stavby pozemní, kterými jsou*

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

## 2. venkovní úpravy,

b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, a další stavby speciálního charakteru,*

c) *vodní nádrže a rybníky,*

d) *jiné stavby*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška” [10, str. 4]*

Mezi stavby se řadí i stavby vedlejší, které jsou určeny k provozu stavby hlavní, jako například žumpy, septiky, bazény, garáže a další. [3]

### 1.3.3 Součástí věci

Pojem součástí věci podle § 120 občanského zákoníku:

*„(1) Součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*

*(2) Stavba není součástí pozemku.” [7, str. 23]*

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojené, například zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle a mnoho dalších věcí. Za součást nelze považovat elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi. Elektrické spotřebiče jsou věci movitými a nezapočítávají se při hodnocení stavby. Můžeme najít výjimky elektrických spotřebičů, které se považují za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny. Zejména to jsou akumulární kamna, pračky či sporáky. [5]

### 1.3.4 Příslušenství věci

Obecné vymezení příslušenství věci je obsaženo v § 121 občanského zákona:

*„(1) Příslušenství věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*

*(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*

*(3) Příslušenství pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.” [7, str. 23]*

Jednu z hlavních rolí zde hraje vlastnictví věci, jelikož součástí je vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i tehdy pokud ji pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby mohou být mimo jiné například dřevník, kůlna, přípojka vody a podobně. [5]

### **1.3.5 Rodinný dům**

Rodinný dům je podle stavebních předpisů platných od 10. 11. 2006, kdy bylo vyhláškou č. 501/2006 Sb. Předepsáno v § 2 odst. (a):

*„stavbou pro bydlení*

*2. 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.” [5, str. 44]*

## 2 HODNOTA A CENA

### 2.1 HODNOTA

Existuje celá řada hodnot, jako například věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap., tyto hodnoty budeme pak rozlišovat podle toho, jak jsou definovány. Obecná definice hodnoty je taková, že hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou.

*„ Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.” [5, str. 46]*

Proto bychom měli uvádět, o jakou hodnotu se jedná nebo jaká hodnota je zjišťovaná.

#### 2.1.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota bývá označována jako „substanční hodnota“ nebo dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Substanční hodnotu nebo časovou hodnotu získáme z reprodukční ceny věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a zohledňujeme přiměřenou intenzitu používání. Ve výsledku je věcná hodnota snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V oceňování nemovitostí se spíše častěji budeme setkávat s názvem „časová cena“ (dále jen CČ). [3]

#### 2.1.2 Výnosová hodnota

Nazývána jako „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „ kapitalizovaný zisk“. Má velký význam zejména u pronajímaných komerčních nemovitostí, které mohou být obchodní nebo administrativní. Vlastník výše uvedených nemovitostí nabízí tyto nemovitosti k pronájmu. Z tohoto pronájmu má příjem, který by měl postupně převýšit náklady investované do těchto nemovitostí a poskytnout mu tak zisk. [14]

Výpočet výnosové hodnoty zjistíme u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o náklady na provoz. V těchto nákladech by se měli promítnout i odpisy, které jsou zejména:

- průměrná roční údržba
- správa nemovitostí
- daň z nemovitostí
- jejich pojištění a jiné.[5]

Čistý zisk by měl být konstantní a trvalý, jestliže splňuje tyto dvě podmínky, pak výnosová hodnota čistého výnosu (označuje se  $C_v$ ) se vypočte podle vzorce

$$\text{Výnosová hodnota čistého výnosu}$$
$$Cena\ výnosová\ C_v = \frac{\text{Zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{Úroková míra v \% za rok}} \times 100\%$$

.(2.1)

*Vzorec č. 1: Výnosová hodnota čistého výnosu [5]*

Při vyjádření úrokové míry musíme brát ohled na vyšší inflace v období regulovaného nájemného u bytů, kde přesně nevíme, jak se do budoucna bude nájemné vyvíjet. U staveb bude věcná hodnota závislá na vývoji cen stavebních dodávek. [5]

## 2.2 CENA

Tento ekonomický pojem má několik definic, které nám uvádějí co je cena. V obecném měřítku lze říci, že cena nám vyjadřuje směnnou hodnotu statku či služby a je vyjádřena v penězích. Zákon č. 566/1990 Sb. o cenách nám přesně definuje pojem cena:

„ (2) *Cena je peněžítá částka:*

a) *sjednaná při nákupu a prodeji zboží*

b) *zjištěná podle zvláštního předpisu<sup>1</sup>) k jiným účelům než k prodeji*”

Tuto cenu můžeme nazývat cena administrativní nebo cena úřední. S cenou se můžeme dále setkat například jako s cenou pořizovací, cenou kapitálovou, apod., vždy se však bude lišit metoda jejího výpočtu. V oceňování nemovitostí se budeme často setkávat s názvem cena zjištěná. [4]

### **2.2.1 Cena pořizovací**

Cena pořizovací, také označována jako „cena historická“, je to taková cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Pokud se bude jednat o nemovitost, zejména stavbu, potom se bude jednat o cenu v době jejího postavení. Můžeme ji nejčastěji najít v účetní evidenci. [4]

Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., podle § 25 odst. (5) písm. a), nám uvádí:

*„Pořizovací cenou je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“* [13]

### **2.2.2 Cena reprodukční**

Těž nazývaná „reprodukční pořizovací cena“ narozdíl od ceny pořizovací, je cena reprodukční, cena za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění opět bez odpočtu opotřebení. [3]

Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., podle § 25 odst. (5) písm. b), nám uvádí:

*„Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se v něm účtuje.“* [13]

Zjištění pořizovací ceny u staveb není vůbec jednoduché. Cenu můžeme zjistit pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomocí agregovaných položek. Nejčastěji však

---

<sup>1</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotlivých cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a podobně. THU je nejčastěji používaná metoda v oceňování nemovitostí. [5]

### **2.2.3 Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě podobného majetku nebo při poskytování obdobné služby v daném místě a čase na volném trhu. [3]

Definice obvyklé ceny majetku nebo služby vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v § 2 odstavec 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“* [6, str. 3]

### **2.2.4 Výchozí cena**

Výchozí cena nám vyjadřuje cenu nové stavby (označujeme ji *CN*), je to cena, která je uvedena bez odpočtu opotřebení. [5]

### **2.2.5 Jednotková cena, základní cena**

Cena je uvedena za jednotku m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, ks, ha, th. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., jsou obdobou termíny (v předpisu je sice nenajdeme definované, avšak z kontextu jsou jasně vyplývající).

Základní cena (dále jen ZC), jednotková cena, která je stanovena v předpisu pro objekt standardního provedení. Základní cena upravená (dále jen ZCU), jednotková cena, která je získána ze ZC úpravou, například pomocí koeficientů, srážek nebo přírážek ap. [5]

### 3 POTŘEBNÉ INFORMACE PRO OCEŇOVÁNÍ

Všechny podklady a materiály je znalec povinen uvést v nálezové části svého znaleckého posudku, které mu pomohou při oceňování. Znalec by měl přihlížet k vhodnosti a správnosti všech podkladů. Většinou přihlíží k podkladům, které využije při oceňování. Podkladem k oceňování nemovitostí jsou zejména:

- *„Výpis z katastru nemovitostí – neměl by být starší 3 měsíců, použije-li se výpis starší než 3 měsíců, objednatel znalci potvrdil, že výpis je stále aktuální. Znalec si pomocí dálkového přístupu, může tyto informace ověřit například dálkovým přístupem na stránkách katastru nemovitostí,*
- *kopie příslušné části katastrální mapy – kde by měl být vyznačen oceňovaný pozemek odpovídající skutečnosti, platí jak je výše uvedeno. Mapa by měla být co nejnovější,*
- *výpis z pozemkové knihy – zejména pokud by se ocenění mělo týkat starších staveb,*
- *cenová mapa pozemků – pokud je v dané obci vydaná a samozřejmě platná k datu ocenění,*
- *výkresová dokumentace – podle skutečného provedení staveb, nejlépe schválená stavebním úřadem*
- *stavebně právní dokumentace – územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, popřípadě dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací,*
- *nájemní smlouva, pojistná smlouva, smlouva o správě nemovitostí, smlouva o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitostí,*
- *pasporty nemovitostí*
- *příkázání k dani nemovitostí*
- *výsledky místního šetření*
- *příslušné předpisy, katalogy cen – normy, odborné časopisy a literatura,*

- *v některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu – například výpovědi účastníků a svědků, fotografie,*
- *databáze informací – například databáze dosahovaných cen nemovitostí v realitní inzerci, tuto databázi si znalec tvoří sám.” [5, str. 61]*

### **3.1 VÝPOČET ZÁKLADNÍCH VÝMĚR PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

#### **3.1.1 Zastavěná plocha**

Zastavěnou plochu stavby označujeme ZP. Příslušná norma ČSN 73 4055 definuje zastavěnou plochu, jako „Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů“, její objem se vyjadřuje měrnou jednotkou m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. [3]

V příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., příloha č. 1 odst. (2) je uvedeno:

„ (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 vnějšího líce svislých konstrukcí 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.” [6, str. 46]*

#### **3.1.2 Podlaží**

Dříve jsme se mohli setkat s názvem „patro“, ale dnes se setkáváme již jen s názvem podlaží. Podlažím se rozumí část budovy vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Do názvu podlaží též spadá podkroví,

které je definováno jako střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití, jako například byt, prádelna, ateliér a podobně. [5]

### 3.1.3 Výšky podlaží

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí v příloze č. 1, najdeme definici výšky podlaží, která nám říká:

„(1) Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trámových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení.

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

(3) V případě různých výšek v posuzovaném podlaží se uvažuje výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu.

(4) Není-li k dispozici výkresová dokumentace řezů budovy v dostačujícím měřítku a současně není možno provést měření výšky podlaží bez nepřiměřených obtíží, je možno výšku uvažovat z výšky světlé, zvětšené o 0,30 m. Na tento způsob zjištění výšky je nutno v ocenění upozornit.

(5) Výškou podlaží, které je podkrovím a nemá strop, je vzdálenost mezi lícem nášlapné vrstvy podlahy podkroví a horním lícem hřebene u sedlových střech a nejvyšším vnějším lícem zešikmení či zaoblení části zastřešení netvořící přesah u střech ostatních.

(6) Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.” [6, str. 47]

### 3.1.4 Podlahová plocha

Je to vnitřní podlahová plocha místnosti, která je měřena u podlahy. Měření provádíme s přesností na centimetry a výsledek, kterého dosáhneme, uvádíme a dále používáme v m<sup>2</sup>. Tento výsledek je zaokrouhlen na dvě desetinná místa. [5]

V zákonu č. 151/2007 Sb., o oceňování majetku, můžeme najít v § 8 odst. 5:

*„Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.“* [6, str. 5]

Podrobnější informace, které nám vymezují podlahovou plochu, nalezneme v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., odst. (4) kde je k pojmu uvedeno:

*„(1) 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 nachází. 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.“* [6, str. 48]

### **3.1.5 Obestavěný prostor**

V definici obestavěného prostoru dle ČSN 73 4055, je uvedeno:

*„Prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami.“* [5, str. 25]

**Vzorec pro výpočet obestavěného prostoru dle ČSN 73 4055**

$$Op = Oz + Os + Ov + Ot$$

**Op** ...součet obestavěných prostorů

**Os** ...obestavěný prostor spodní části objektu

**Ot** ...obestavěný prostor zastřešení

**Oz** ... obestavěný prostor základů

**Ov** ...obestavěný prostor vrchní části objektu

.(3.1)

Vzorec č. 2: Vzorec pro výpočet obestavěného prostoru dle ČSN 73 4055 [5]

V příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., odst. (5), nalezneme definici pro výpočet obestavěného prostoru:

„ Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.” [6, str. 48]

**Vzorec pro výpočet obestavěného prostoru dle oceňovací vyhlášky, příloha č. 1**

$$Op = Os + Ov + Ot$$

**Op** ...součet obestavěných prostorů

**Ov** ...obestavěný prostor vrchní objektu

**Os** ...obestavěný prostor spodní části objektu

**Ot** ...obestavěný prostor zastřešení části objektu

.(3.2)

Vzorec č. 3: Vzorec pro výpočet obestavěného prostoru dle oceňovací vyhlášky, příloha č. 1 [6]

## 3.2 OPOTŘEBENÍ A ŽIVOTNOST STAVEB

### 3.2.1 Opotřebení staveb

Pojem opotřebení vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje. Existuje celá řada metod pro jeho výpočet, u nás se nejvíce používají dvě: lineární metoda výpočtu opotřebení a analytická metoda výpočtu opotřebení. [3]

#### 3.2.1.1 Lineární metoda výpočtu opotřebení

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení celé stavby roste přímo úměrně s časem a to od nuly u nové stavby do 100% u stavby zcela zchátralé. [5]

V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, příloha č. 15, najdeme přesnou definici:

*„Při použití lineární metody se opotřebení rozdělí na celou dobu opotřebení předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100% celkovou předpokládanou životností. Užijeme-li pro výpočet lineární metodu, opotřebení může činit nevyšší 85%.“* [6, str. 97]

#### 3.2.1.2 Analytická metoda výpočtu opotřebení

Analytická metoda spočívá ve výpočtu opotřebení pro jednotlivé konstrukce a vybavení stavby, v závislosti na poměru jejich stáří a jejich předpokládané životnosti. Samostatně se tedy počítá opotřebení každé konstrukce pomocí lineární metody. Výsledkem je vážený průměr opotřebení, váhou jsou zde cenové podíly jednotlivých konstrukcí. Použití analytickou metodu, musíme vždy, kdy je:

- „stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85%,
- oceňovaná kulturní památka,
- provedena nástavba, přístavba, vestavba,

- *stavba poškozena vlivem živelné pohromy (zejména povodní nebo požárem).*” [6, str. 97]

### 3.2.2 Životnost stavby

Životnost stavby při oceňování nemovitostí udává dobu od vzniku stavby do jejího zchátrání. Je zde předpoklad, že na stavbě byla prováděna běžná, někdy se můžeme setkat s pojmem preventivní údržba. Doba životnosti se udává v letech. [5]

Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., příloze 15, najdeme:

*„Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u*

*a) budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup, a rekreačních domů se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let; u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně.*” [6, str. 97]

## 4 PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ

Základní právní normou v oceňování nemovitostí je zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“), 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.

### 4.1 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

*„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.<sup>2)</sup> 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.“ [6, str. 3]*

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí se nevztahuje pouze na ceny jednané, jejich úpravu nalezneme v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách.

Zákon se použije i v případech, kdy to mohou stanovit zvláštní právní předpisy, které jsou uvedeny v části čtvrté až části desáté zákona o oceňování. Tento zákon se použije i v případech, jestliže to nařídí příslušný státní orgán nebo se na tom dohodnou smluvní strany. Na rozdíl v zákoně o cenách, kde jsou upraveny i sankce za porušení cenových předpisů. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí nenajdeme žádná taková ustanovení. Ošetření porušení tohoto zákona najdeme v hmotně – právních předpisech. [15]

---

<sup>2</sup> § 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

## **4.2 ZÁKON Č. 526/1990 SB., ZÁKON O CENÁCH**

Základní vymezení tohoto zákona najdeme v obecné části 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.“ [12, str. 5]*

## **4.3 VYHLÁŠKA MINISTERSTVA FINANCÍ Č. 3/2008 SB.**

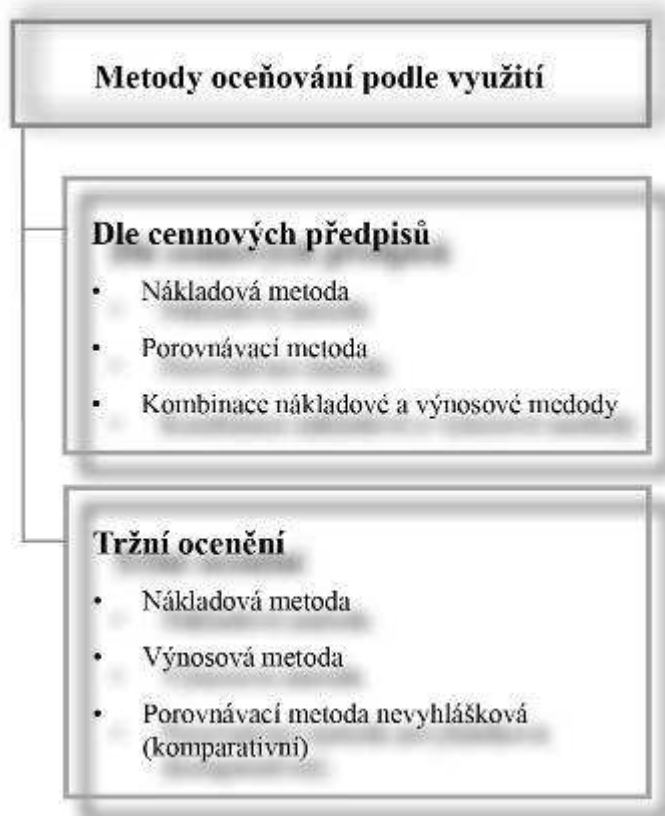
*„Vyhláška ze dne 3. ledna 2008, o provádění některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., a vyhlášky č. 364/2010 Sb. Ministerstvo financí podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (dále jen „zákon“) stanoví.“ [6, str. 14]*

Vyhláška nám stanovuje v části první, základní ustanovení:

*„§ 1 Předmět úpravy tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám při uplatňování způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“ [6, str. 14]*

## 5 JEDNOTLIVÉ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Konkrétní přístup nebo metoda v oceňování nemovitostí je vždy závislá na požadovaném výsledku oceňovacího posudku a také na účelu, na který byl posudek vyhotoven. Budeme-li vyhotovovat posudek pro soud za účelem dědického řízení, zvolíme ocenění na bázi cenových předpisů, neboť zákon zde neponechává prostor jiné volbě. Tržní výnosový přístup ocenění s největší pravděpodobností zvolíme tehdy, pokud je vyžádán potenciálním investorem, neboť investora zajímá výnosová hodnota investice. [16]



. (5.4)

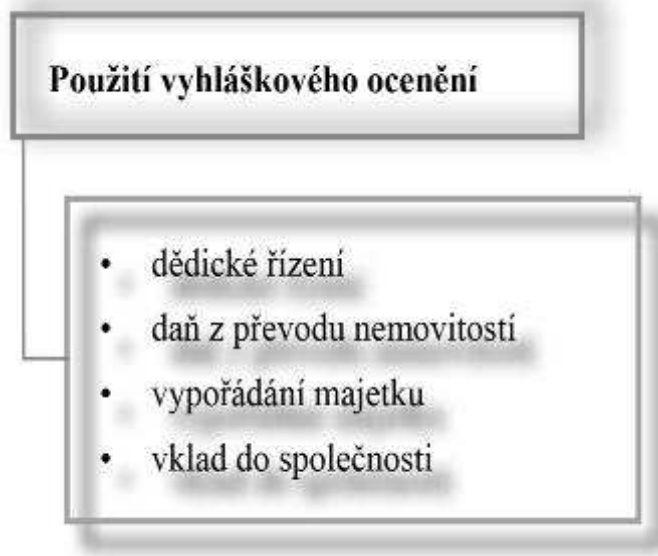
Schéma č. 1: Metody oceňování podle využití [16]

Porovnáme-li cenu zjištěnou dle cenových předpisů s cenou zjištěnou pomocí tržní hodnoty nemovitosti ani zdaleka nemusíme ke stejnému závěru. Můžeme dojít k odchylce kolem 50 – 100% rozdílu cen. [16]

V dalších kapitolách si rozebereme oceňování dle tržní hodnoty a následně dle cenových předpisů.

## 5.1 OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňování na bázi cenových předpisů, často také nazýváno jako „vyhláškové ocenění“ je velkým světovým unikátem České republiky a některých dalších zemí bývalého východního bloku. Oceňování dle cenových předpisů upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, doplněný vyhláškou č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Ze zákona vyplývá řada využití zjištěné administrativní ceny majetku. [16]



. (5.2)

*Schéma č. 2: Použití vyhláškového ocenění [1]*

Oceňovací vyhláška nám stanovuje základní jednotkové ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a dále postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a také služeb. [6]

### 5.1.1 Nákladová metoda

Oceňování nákladovým způsobem, který je upraven ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška v § 5 Rodinný dům. Základní cenu rodinného domu zjistíme vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stanovou v závislosti na koeficienty vybavení a koeficienty polohy. Nesmíme opomenout, že cenu rodinného domu nám ovlivní také koeficient změny staveb a koeficient prodejnosti. Nákladovou metodu použijeme, pokud je stavba větší než 1 100 m<sup>3</sup>. [6]

### Základní cena rodinného domu podle vzorce

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

kde,

ZCU... základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle vyhlášky č. 6,

$K_4$  ... koeficient vybavení stavby, který se vypočte dle vzorce

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

kde,

1 a 0,54 jsou konstanty,

$\underline{n}$  ... součet objemových konstrukcí a vybavení,

$K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

$K_i$  ... koeficient změny staveb podle přílohy č. 38,

$K_p$  ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

.(5.3)

*Vzorec č. 4: Základní cena rodinného domu podle vzorce [6]*

V příloze č. 6 najdeme uvedeny základní ceny jednotlivých typů RD včetně jejich standardního provedení. Následně v příloze č. 14 tabulce č. 3 pak objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení. [3]

Ke správnému přístupu ocenění nákladovou metodou dle cenového předpisu neodmyslitelně patří zohlednění opotřebení nemovitosti viz kapitola 3. 2. 1. Opotřebení staveb. [3]

### 5.1.2 Porovnávací metoda

Oceňování nemovitostí dle vyhlášky porovnávací metodou najdeme v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb., v § 26, který upravuje postup ocenění rodinných domů. Přesná definice zní:

*„(1) Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m<sup>3</sup>, se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> 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.” [6, str. 30]*

Základním principem porovnávací metody dle vyhlášky je, že se stanoví průměrná cena a indexy, kterými je následně průměrná cena upravena pro konkrétní podmínky. [15]

#### Cena upravená podle vzorce

$$CU = IPC \times I$$

kde,

*CU* ... cena upravená za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

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

*I* ... index cenového porovnání.

.(5.4)

Vzorec č. 5: Cena upravená podle vzorce [6]

Index cenového porovnání se vypočte pomocí indexu trhu, indexu polohy, indexu konstrukce a vybavení.

Index trhu najdeme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., příloha č. 18a, tabulka č. 1. Index trhu stanovuje situaci na trhu, vliv právních vztahů a vlastnictví nemovitostí.

Index polohy v sobě zahrnuje několik znaků, jako je například poloha nemovitosti v obci, okolní zástavba, životní prostředí v okolí nemovitosti, školství, sport v okolí nemovitosti a mnoho dalších. K jednotlivým znakům jsou přiřazena pásma, každé z pásem má přidělenou hodnotu znaku, nebo rozmezí, v němž se může hodnota pohybovat.

Index konstrukce a vybavení uvádí typ stavby, druh stavby, dále provedení obvodových stěn, tloušťku obvodových stěn a jiné. [6]

### **5.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění**

Kombinace nákladového a výnosového způsobu se použije tehdy

*„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.“* [6, str. 25]

Tento způsob oceňování vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám. Jelikož cena obvyklá zohledňuje náklady, které investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. [17]

## **5.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ**

Použijeme-li tržní oceňování, musíme posuzovat nemovitost jako investici. Tržní hodnotu zjistíme pomocí analýzy trhu, kde právě trh s těmito nemovitostmi v daném místě a čase existuje. Pokud trh v daném místě a čase neexistuje, pak nám zbývá pokusit se o odhad tržní hodnoty. Stanovení tržní hodnoty nebo obvyklé ceny zjistíme pomocí ekonomického hodnocení. [19]

Tržní hodnota nemovitosti je většinou definována jako *„hodnota, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma*

*stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.” [19]*

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především:

- 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). [20]

Při odhadu tržní hodnoty využijeme nákladový způsob ocenění, výnosový způsob a porovnávací způsob ocenění.

### **5.2.1 Nákladový způsob ocenění**

Cenu nové stavby můžeme zjistit různými metodami. Čím se budeme snažit mít přesnější metodu, tím také bude pracnější a nákladnější. Provádíme-li ocenění, jedná se tzv. o reprodukční cenu. Ke zjištění ceny využijeme tyto metody:

- individuální cenová kalkulace
- podrobný položkový rozpočet
- metody agregovaných položek
- propočet ceny. [3]

Individuální cenová kalkulace je považována za nejpodrobnější, nejnáročnější, ale současně nejpřesnější metodu, která odlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Objemy, které nám vyjdou pro každý druh a provedení se vynásobí jednotkovou cenou, kterou zjistíme

v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací, výsledná cena je cena reprodukční. Metodu použijeme pouze v případě, kdy přesně známe jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. V praxi se spíše bude jednat o nové stavby, kde existuje podrobná stavebně technická dokumentace s uvedením použitých stavebních hmot i u konstrukcí zakrytých a tato dokumentace souhlasí se skutečností stavby.

Zjištěním výchozí ceny položkovým rozpočtem určujeme jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Součet objemů každého druhu provedení se vynásobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Opět tuto metodu můžeme použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení a následně musí technická dokumentace odpovídat skutečnosti. Dále se pak celkové náklady utřídí do jednotlivých celků, dříve do jednotlivých částí souhrnného rozpočtu. [3]

Metoda agregovaných položek nám slouží pro rychlé a celkem přesné ocenění. Jedná se o sdružení několika rozpočtových položek do jedné. Přesněji v rámci jedné agregace jsou položky stavebních prací sloučeny tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Například položka železobetonových základových pasů v rámci jedné agregace obsahuje i potřebné bednění, výztuž a odbednění konstrukce. Metoda agregovaných položek je jednou z nejpoužívanějších metod v oceňování.

Mezi další poměrně rychlou metodu a zároveň podstatně jednodušší oproti předchozím je metoda propočtu ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Tato metoda je převážně méně přesná, i když pro odhad dostatečná. [3]

Podstata spočívá ve „zjištění výměry celé stavby (resp. jejích jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí) – např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky, hloubky (např. studny), výšky (komín). Pro danou jednotku se v katalogu THU zjistí jednotková cena. Vynásobením se obdrží cena reprodukční (resp. pořizovací – podle toho, ke kterému roku je THU stanoven).” [3, str. 89]

Nejčastěji se jednotková cena získává srovnáním s již zrealizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. Pokud se jedná o cenu z dřívějších let, jednotková cena se přepočítá indexem. [3]

### Přepočet ceny pomocí cenových indexů

$$I = \frac{\text{Index pro rok, ke kterému je známa cena}}{\text{Index pro rok, na který je třeba cenu přepočíst}}$$

.(5.5)

Vzorec č. 6: Přepočet ceny pomocí cenových indexů [3]

Zpravidla objekt, který oceňujeme, nebývá identický s objektem srovnávacím, u kterého známe jednotkovou cenu a proto je potřeba provést určité úpravy.

Základní odlišnosti mezi stavbami jsou vybavení stavby, výška podlaží stavby, zastavěná plocha stavby, místo stavby a doba stavby.

#### 5.2.2 Výnosový způsob ocenění

Tento přístup ocenění je na základě kapitalizace výnosů založen na ekonomickém pohledu na nemovitost. Výnosová metoda je mezinárodně uznávaná a bývá doporučovaná i Mezinárodními oceňovacími standardy.

Výnosovou hodnotu nemovitosti můžeme definovat jako „výnosovou hodnotu (též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“), která je součtem všech čistých budoucích výnosů nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Přesněji lze říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.” [3, str. 109]

Ziskem z nemovitosti zde bude zejména nájemné, kterého dosáhneme pronájmem bytů i nebytových prostor a můžeme také uvažovat o pronájmu vnějších ploch na reklamu. Dosaženému nájemnému říkáme „hrubé nájemné“, které musíme ještě snížit o náklady na jeho dosažení např. daň z nemovitosti, živelné odpovědnostní pojištění, náklady na údržbu, opravy pronajatých staveb a na správu nemovitostí. Snižování hodnoty staveb opotřebením se kompenzuje odpočtem amortizace. Jak výnosy tak náklady mohou být v budoucnu stejné nebo naopak vyšší. [3]

Můžeme předpokládat, že nemovitost nebude prodána, ale bude provozována prakticky po neomezenou dobu. K tomuto případu, odpovídá následující vztah. [5]

**Obecný vztah výnosové hodnoty**

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

$C_V$  ... cena zjištěná výnosovým způsobem  
 $n$  ... počet budoucích let  
 $t$  ... rok  
 $z_t$  ... zisk  
 $q$  ... úročitel

.(5.6)

Vzorec č. 7: Obecný vztah [5]

U konstantního výnosu pro neomezenou dobu tzv. věčné renty, platí předpoklad, že po dostatečně dlouhou dobu je dosahování konstantních výnosů. [5]

**Vztah výpočtu věčné renty**

$$C_V = \frac{z}{i}$$

$C_V$  ... cena zjištěná výnosovým způsobem  
 $z$  ... zisk  
 $i$  ... úroková míra setinná

.(5.7)

Vzorec č. 8: Vztah výpočtu věčné renty [5]

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah, který je uveden v předchozí kapitole 2.1.2 "Výnosová hodnota". Samozřejmostí je, že existují i jiné postupy k zjištění výnosové hodnoty, ale pro oceňování tato metoda tzv. věčná renta je dostačující.

### 5.2.3 Porovnávací způsoby ocenění (komparativní)

Můžeme se setkat s názvem srovnávací nebo komparativní. Porovnávací způsob vychází z předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou, která je sjednaná při jeho prodeji. Ocenění se provádí porovnáním s obdobnými věcmi, které jsou volně prodávány k datu ocenění. Zejména budeme rozlišovat řadu hledisek například druh a účel věci, koncepce technických parametrů, použitý materiál, kvalitu provedení, podmínky výroby aj. U věcí movitých je cenové porovnání mnohem jednodušší než tomu je u nemovitostí, jelikož movité věci jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově a ve větším počtu. Zároveň u movitých věcí existuje rozsáhlejší trh a v důsledku toho jsou známy ceny nových movitých věcí a obvykle i použitých. [5]

Jiné tomu je u již zmiňovaných nemovitostí, které nejsou přemístitelné. Cena nemovitosti je úzce závislá na její poloze – nejvíce to můžeme zpozorovat u nemovitostí obchodních, dále pak u nemovitostí obytných a relativně méně často u nemovitostí výrobních.

Proto je nezbytné mít vždy na paměti vliv polohy ceny, a pokud je to možné, musíme se snažit porovnávat nemovitosti ve stejných či alespoň velmi podobných polohách.

Velmi blízkou podobnost můžeme najít u garáží nebo bytů stejné kategorie a velikosti. Pokud se bude jednat o rodinné domy, tady budeme muset být obezřetnější, jelikož rodinné domy se budou lišit velikostí i vybavením. Jinak tomu nebude i při hodnocení technického stavu domu, kdy nový dům bude mít cenu vyšší než stejný dům, který potřebuje zvýšenou údržbu, případně i nějaké opravy. [3]

Proto u porovnávání musím brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jaká je jejich poloha a jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.

Důležitým podkladem pro cenové porovnání, jsou dosahované ceny nemovitostí. Tyto informace o skutečně realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky těžko dostupné a někdy bývají ovlivněny řadou zkreslení. Tato situace může nastat prodejem mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídala běžnému trhu. Základním zdrojem informací je realitní inzerce. V dnešní době podstatně lehce dohledatelná pomocí internetu či realitních novin a časopisů. Jedním důležitým hlediskem při sledování ceny inzerované je, že konečná cena nemovitosti může být větší, než za jakou je nakonec prodána. Proto je dobré sestavit si vlastní databázi dostupných informací u co největšího počtu objektů. Tuto databázi by si měl znalec průběžně doplňovat a aktualizovat. Díky

aktuálním informacím může pak znalec stanovit bez nějakých větších problémů optimální cenu nemovitosti. [5]

Základním hlediskem při použití komparativní metody je správně definovat nemovitost oceňovanou od nemovitosti srovnávací. [5]

*„Nemovitost oceňovaná, jejíž cenu je třeba zjistit. Veličiny týkající se oceňované nemovitosti jsou zde označovány indexem O, např. cena srovnávací nemovitosti  $C_O$ .”*

[5, str. 328]

Jiné to je u nemovitosti srovnávací.

*„Nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (obec, její vybavení, význam a infrastrukturu, polohu nemovitosti v obci, účel užití stavby, její výměry, vybavenost, technický stav, rozsah, vhodnost a technický stav staveb příslušenství, velikost a druh pozemků ap.). Veličiny týkající se srovnávací nemovitosti jsou zde označovány indexem S, např. Cena srovnávací nemovitosti ...  $C_S$ .” [5, str. 328]*

### 5.2.3.1 Jednotlivé metody komparativního ocenění



Schéma č. 3: Jednotlivé metody komparativního ocenění [5]

(5.8)

## 6 SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ

Jedním z úkolů diplomové práce je srovnat jednotlivé vybrané metody ocenění a to zejména porovnávací metodu a nákladovou metodu dle platného cenového oceňovacího předpisu. Dále pak porovnávací (komparativní) metodu a porovnat cenu časovou s cenou obvyklou.

### 6.1 SROVNÁNÍ POROVNÁVACÍ A NÁKLADOVÉ METODY

Pro ocenění porovnávacím a nákladovým způsobem využijeme vyhlášku č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška).

U porovnávací metody se cena zjistí vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru stavby s cenou základní, která je upravena indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se stanovuje vynásobením třech dílčích indexů, index trhu, index polohy, index konstrukce a vybavení. Pomocí rozdělení na dílčí indexy nám dovoluje posoudit kvalitu jednotlivých nemovitostí podle polohy a jejich provedení co nejpřesněji. Index trhu nám pomůže zohlednit ve zjištěné ceně stavby například rozdílné vlastnictví stavby a pozemku, popřípadě i prodej pouze části nemovitosti. Index polohy nám zohledňuje skutečnosti, které se uplatňují při sjednávání cen nemovitostí. Zejména u rodinných domů nebo bytů má vliv na cenu především technická a občanská vybavenost obce, dále pak pracovní příležitosti a také jaká je dopravní dostupnost k dané nemovitosti. Index konstrukce a vybavení najdeme v příloze č. 20a, zejména nás bude zajímat tabulka č. 2 konstrukce vybavení rodinných domů, rekreačních chalup a domků, jelikož se budeme soustředit při oceňování RD na znaky napojení na sítě a způsob vytápění stavby. Porovnávací způsob ocenění se použije, pokud je rodinný dům menší než  $1\,100\,m^3$  obestavěného prostoru. Je-li obestavěný prostor větší než  $1\,100\,m^3$ , použije se pro oceňování nákladová metoda.

Nákladová metoda nám vypovídá zejména o přiměřených nákladech na pořízení dané nemovitosti, kde náklady jsou sníženy o opotřebení odpovídající technickému stavu. Narozdíl od porovnávací metody, zde nedochází k žádnému porovnání. Základní cena upravená se zjistí podle základní ceny z přílohy č. 6 vynásobená koeficientem polohovým, koeficientem změny cen staveb a koeficientem prodejnosti.

Jak porovnávací tak nákladová metoda mají mnoho společného při oceňování, ale výsledná cena bude rozdílná. Je tomu tak díky použití informací při oceňování.

Jelikož porovnávací metoda vychází z informací vybraných z platného cenového předpisu a nákladová metoda vychází z informací získaných z technické dokumentace nebo z informací získaných místním šetřením, proto nám nákladová metoda udává přesnější hodnotu. [5] [15] [18]

## **6.2 SROVNÁNÍ CENY ČASOVÉ S CENOU OBVYKLOU**

Cena časová, vychází ze zjištěných nákladů na pořízení stavby, které jsou sníženy o přiměřené opotřebení. Náklady jsou buď zjišťovány pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však setkáme se zjištěním nákladů za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU). V práci je použit zjednodušený způsob zjištění ceny časové, který je odvozen z vyhláškového ocenění nákladovým způsobem, ale bez koeficientu prodejnosti.

Princip ceny obvyklé je jiný a odlišný jak u ceny časové. Cena obvyklá vychází z porovnávací metody (nevyhláškové). Cenu obvyklou zjistíme porovnáním s již zrealizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. [5]

## **6.3 POROVNÁVACÍ METODA (KOMPARATIVNÍ)**

Porovnávací metodou se stanoví hodnota nemovitosti pomocí tzv. analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období. Analyzují se nemovitosti prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase, velkou roli zde bude mít právě trh s nemovitostmi. Při použití porovnávací metody musíme brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. [1] [5]

## 7 OKRES ZNOJMO

Okres Znojmo se řadí mezi největší okresy České republiky, jelikož jeho rozlohu tvoří 159 039 ha. Základní podobu získalo v roce 1961, kdy se sloučil okres Znojmo a Moravský Krumlov s částí okresu Moravské Budějovice. V roce 2007 byla jeho dnešní podoba upravena zesouladěním hranic okresu se správním územím obcí s rozšířenou působností. Sousedem severního okresu je okres Brno – venkov a východním okres Břeclav, severozápadně od Znojma pak Třebíč z kraje Vysočina. Západní část hranice tvoří okres Jindřichův Hradec z Jihočeského kraje. Hranici okresu Znojma a jeho administrativní rozdělení je znázorněno na obrázku č. 1, kde také vidíme hranici se sousedním Rakouskem o délce 105 km.

Klimatické podmínky v dlouhodobém časovém normálu se pohybují v závislosti na nadmořské výšce mezi 7 – 8,5°C. Roční úhrn srážek kolísá mezi 300 – 500 mm a je ovlivněn srážkovým stínem Českomoravské vrchoviny.

Na celý okres se stahuje povodí řeky Dyje, která se tak stává nejvýznamnější řekou okresu. Na horním toku byla před 70. lety vybudována Vranovská údolní nádrž, která slouží nejenom jako zásoba vody pro část okresů Znojma a Třebíče, ale kromě výroby elektrické energie také vyrovnává i průtok na střední části řeky. V roce 1966 byla na okraji Znojma na řece Dyji vybudována vodní nádrž, která je v dnešní době významnou zásobárnou vody. [21]

## Administrativní rozdělení okresu Znojmo



*Zdroj: Statistický úřad Jihomoravského kraje*

*Obrázek č. 1: Administrativní rozdělení okresu Znojmo [21]*

Z celkové rozlohy 1 590,50 km<sup>2</sup>, tvoří 70% plochy zemědělské pozemky a zbývajících 30% ostatní pozemky. Počet obyvatel z celého okresu je 112 459 osob. Pokud bychom to přepočítali na hustotu zalidnění, vyjde nám 71 obyvatel na 1 km<sup>2</sup>. V okrese Znojmo je 144 obcí, z toho 5 měst a 9 městysů.

## 7.1 ZNOJMO

Město Znojmo najdeme jižně od Brna, jak již bylo zmiňováno. Počet obyvatel, které město má je 34 725 osob a je druhým největším městem Jihomoravského kraje. Město má bohatou historii s velkou koncentrací chrámů a klášterů, můžeme zde také najít nejucelenější kolekci renesančních měšťanských domů v rámci celé České republiky.

Ve Znojmě sídlí všechny správní úřady včetně okresního soudu. Vzdělávací instituty jsou mateřské školky, základní školy, střední školy a jedna vysoká škola. Znojmo má také dvě nemocnice. O pořádek města a dodržování všech předpisů se stará městská policie s policií České republiky.

Jednu z dopravních infrastruktur tvoří železniční síť, kde v roce 2010 došlo k elektrifikaci celé železnice mezi Znojmem a Vídní. Součástí železničního nádraží je nově zrekonstruované autobusové nádraží.

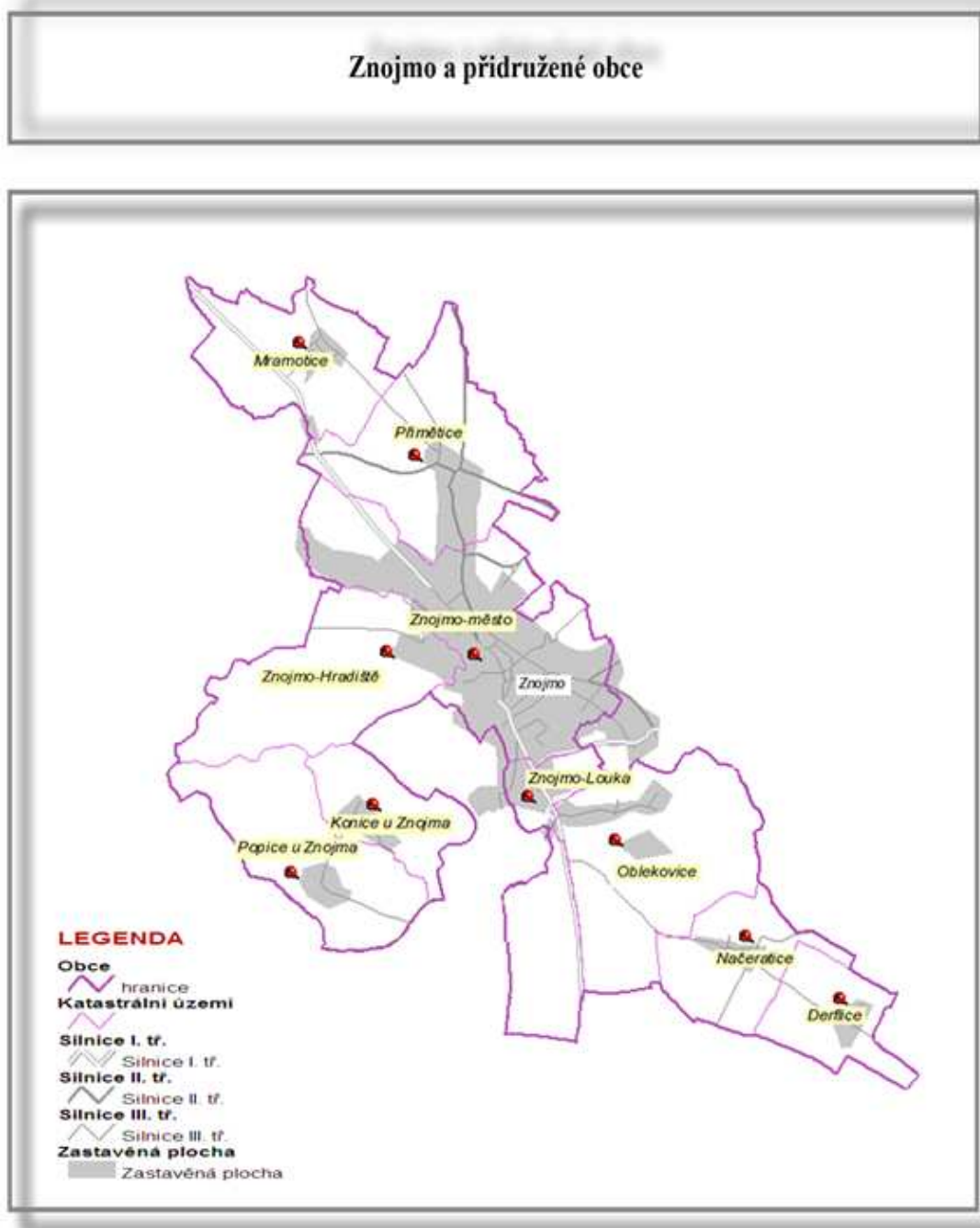
Silniční komunikaci tvoří silnice 1. třídy Znojmo – Jihlava a Znojmo – Břeclav, kde jejich délka představuje 70 kilometrů. Naproti tomu silnice nižších tříd mají délku 944 kilometrů. Mezinárodní doprava a cestovní ruch mohou využít jeden ze čtyř hraničních přechodů, jeden železniční a jeden přechod pro pěší a cyklisty. Ve Znojmě se také nachází v provozu přistávací letecká dráha o délce 900 metrů, která zabezpečuje provoz malých letadel.

V celém regionu je pořádáno během roku mnoho kulturních, společenských a sportovních akcí. Některé z nich získaly během let i nadregionální charakter. Jedná se zejména o Znojemský Hrozen – festival filmové a rozhlasové tvorby zaměřen na gastronomii a Znojemské historické vinobraní. Mimo jiné se také ve Znojmě nachází kino, muzeum, dva čtyřhvězdičkové hotely, penziony, sportovní hřiště, plavecký bazén, venkovní koupaliště, cestovní kanceláře, banky a pojišťovny.

Celé město Znojmo má rozvedenou kanalizační síť, vodovod a plynofikaci. Průmysl ve Znojmě zabezpečují například firmy – TOS Znojmo (výroba šnekových, koaxiálních, čelních a speciálních převodovek), Dřevotvar Znojmo, Interccio s.r.o. (výroba značkových oděvů), Znovín Znojmo (zpracování a výroba vína) a další.

Město Znojmo zabezpečuje pro své občany městskou hromadnou dopravu a je také součástí integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.

Do velikosti města se započítává obce Mramotice, Přímětice, Znojmo – Hradiště, Popice u Znojma, Konice, Oblekovice, Načeratice a Derflice. Jednotlivé obce můžete vidět na obrázku č. 2.



*Zdroj: Mapový server města Znojma*

Obrázek č. 2: Znojmo a přidružené obce

### 7.1.1 Realitní trh v okrese Znojmo

Obchod s nemovitostmi v této části republiky je v současné době poněkud zpomalen, je to zřejmé i z nabídek realitních kanceláří, že nabídka nemovitostí převyšuje poptávku. Toto zpomalení vývoje realitního trhu bylo v zásadě způsobeno hypoteční krizí, která vznikla ve Spojených státech amerických kvůli nekontrolovatelnému poskytování finančních prostředků na nákup nemovitostí.

Znojmo, jako okres Jihomoravského kraje se v posledních letech potýkalo a ještě také potýká s vysokou nezaměstnaností, nedostatkem pracovních příležitostí a celkovým recesním vývojem v ekonomice, který má samozřejmě vliv i na realitní trh v této oblasti. Všechny tyto faktory ve vzájemné kombinaci způsobují zpomalení vývoje, a v důsledku toho se výstavba nových rezidenčních staveb značně omezuje. Dokončené nově postavené objekty zejí prázdnotou, neboť za cenu, za kterou byly postaveny, se v současné době nemohou prodat. Proto je mnohem větší potenciál jak v kvalitě, tak i v ceně při nákupu nemovitosti, které se staví teď – v loňském či letošním roce.

V některých čtvrtích Znojemska jako jsou například Derflice, Přímětice, Načeratice, Popice a Konice dochází ke koupi starších nemovitostí a následně celé rekonstrukci, ovšem není to vždy pravidlem.

Následující tabulka zohledňuje celý znojemský okres, a proto je nutné se k datům postavit globálně a ne pouze za město Znojmo. Dle údajů v tabulce můžeme usuzovat, že se realitní trh bude pomalu probouzet, svědčí tomu rostoucí čísla sňatkovosti, rozvodovosti a snižující se nezaměstnanosti.

Vzhledem k tomu, že ve sněmovně právě probíhá jednání o zvyšování daně z přidané hodnoty o určitou výši v průběhu následujících dvou let, je možné předpokládat, že toto zvyšování bude mít vliv na momentální výkyv poptávky po nemovitostech.

Zejména se tento výkyv projeví ve městě Znojmě, kde chce město rozprodat celkem 2 000 bytů nynějším nájemníkům. Samozřejmě, že prodej bude rozdělen do různých období a tato situace se určitě promítne v celkové situaci na realitním trhu ve městě Znojmě.

Vedení města v současné době pracuje na koncepci prodeje bytů. Prodej se buď bude uskutečňovat prodejem jednotlivých bytů, prodejem domů družstvům založenými nájemci nebo prodejem do podílového spoluvlastnictví. Město se tak snaží, aby celý prodej nebyl nevýhodný ani pro bydlící ani pro město. Tato koncepce prodeje bytů může trvat až několik

měsíců. Lze usuzovat, že prodej nezačne dříve než koncem letošního nebo počátkem příštího roku. Tato situace nám velice ovlivňuje právě realitní trh ve Znojmě, kde občané bydlící v městských bytech čekají na vyjádření města o prodeji bytů.

Lze se domnívat, že realitní trh ve Znojmě je v situaci, ve které musí vyčkávat s ohledem na výše zmíněnou koncepci prodeje městských bytů a posléze se dá odhadnout další vývoj realitního trhu, zejména koupě a prodeje rodinných domů.

Vybrané ukazatele v okrese Znojmo			
	rok 2008	rok 2009	rok 2010
	okres Znojmo	okres Znojmo	okres Znojmo
<b>ZAKLADNI UDAJE</b>			
Rozloha v km <sup>2</sup>	1 590	1 590	1 590
Počet obcí	144	144	144
Část obcí	170	170	170
<b>OBYVATELSTVO</b>			
Zivě narození	1 241	1 251	1 165
Zemřelí	1 103	1 127	1 210
Přistěhovalí	1 341	1 198	1 083
Vystěhovalí	1 000	967	991
Sňatky	524	469	462
Rozvody	318	286	328
Počet obyvatel	113 307	113 673	113 720
z toho ženy	57 551	57 708	57 691
<b>NEZAMESTNANOST (podle MPSV)</b>			
Neumístění uchazeči o zaměstnání	6 348	8 956	9 040
z toho ženy	3 466	4 321	4 313
Volná pracovní místa	1 050	137	213
Míra registrované nezaměstnanosti (%)	10,80	15,38	14,73
Uchazeči na 1 volné pracovní místo	6,0	65,4	42,4
<b>STAVEBNÍ POVOLENI</b>			
Stavební ohlášení a povolení celkem	2 247	1 861	1 769
Orientační hodnota staveb (mil. Kč)	3 854	4 198	2 804
<b>BYTOVÁ VYSTAVBA</b>			
Dokončené byty	450	333	361
Zahájené byty	439	330	293

*Zdroj: Statistický úřad Jihomoravského kraje*

*Obrázek č. 3: Vybrané ukazatele v okrese Znojmo*

## Okresní město Znojmo (fotografická a topografická mapa)



*Zdroj: Google maps a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 4: Okresní město Znojmo (fotografická a topografická mapa)*

## 7.2 PŘÍMĚTICE

Přímětice bychom dříve hledali jako samostatnou vesnici, dnes je najdeme jako okrajovou čtvrť města Znojma. Počet obyvatel k roku 2001 je 4018. Přímětice tvoří z jedné poloviny panelové domy, které se zde postavili v osmdesátých letech a z druhé části je tvoří rodinné domy. V roce 2000 se zde začali stavět nové rodinné domy a tím se zvýšil počet obyvatel. Jsou zde zastoupeny všechny inženýrské sítě.

Součástí Přímětic je mateřská škola a devítiletá základní škola. Sportovní využití mají děti na dětském hřišti a nově se zde bude stavět bazén v areálu základní školy. Dále se zde nachází lékárna, potraviny, sportovní kluby, bowling, pohostinství a hotel.

Průmysl zde zastupují firmy Ploma – dřevovýroba a.s., Haas Profile s.r.o. (zaměřen na obrábění a zpracování kovů a výrobu strojů a zařízení) a Motorimplex spol. s r.o. (výroba motorových dílů).

Jedna ze zajímavostí v Příměticích, kterou zde najdeme je Křížový sklep, který patří svými rozměry ke světovým raritám. V letních měsících zde můžeme potkat několik turistů, kteří tuto památku navštěvují.

#### Přímětice (fotografická a topografická mapa)



*Zdroj: Google mapy a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 5: Přímětice (fotografická a topografická mapa)*

### 7.3 MRAMOTICE

Vesnice, která se 1. července 1980 stala součástí města Znojma. Nachází se necelých 6,5 km na severozápad od Znojma. Mramotice evidují 148 domů a trvale zde žije 426 obyvatel.

Tato část města Znojma se vyznačuje klidným místem a dobrou dostupností do města. Bohužel se zde nenachází žádné vzdělávací zařízení a nenajdeme zde ani lékaře či poštu. Občané jsou tak závislí na městské hromadné dopravě, která jezdí více jak dvacetkrát denně.

V katastrálním území Mramotice se nachází i další část Znojma a tou je Kasárna. Celkové katastrální území je o výměře 6,5 km<sup>2</sup>.



*Zdroj: Google mapy a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 6: Mramotice (fotografická a topografická mapa)*

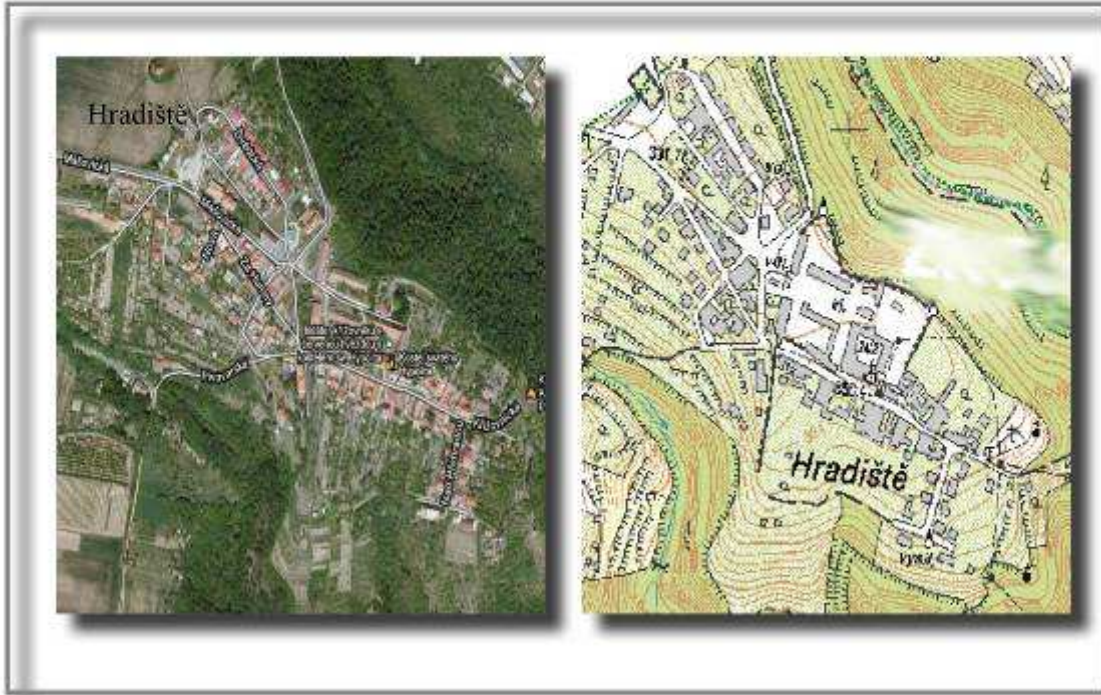
## **7.4 ZNOJMO – HRADIŠTĚ**

Původně samostatná obec, ale od roku 1920 součást města Znojma. V prostoru obce se dříve nacházelo významné výšinné velkomoravské hradiště a dodnes, zde můžeme vidět pozůstatky a různé vykopávky.

Dostupnost do města je za použití městské hromadné dopravy nebo lze využít pěší stezku, která je dlouhá necelé tři kilometry. Jediný úřad, který zde najdeme, jsou Lesy České republiky. Dále je zde pohostinství a potraviny.

Na Hradišti se nachází rodinné domy a nenajdeme zde žádné panelové domy. Je to klidné místo obklopené krásnou přírodou a výhledem na město Znojmo.

## Znojmo - Hradiště (fotografická a topografická mapa)



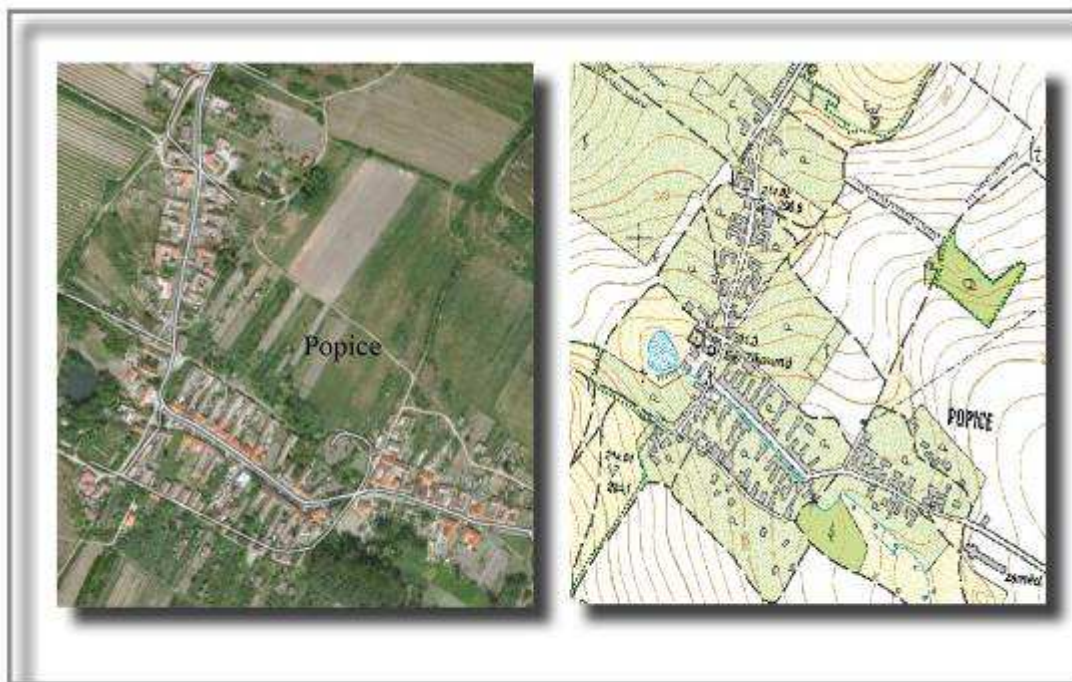
*Zdroj: Google maps a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 7: Znojmo – Hradiště (fotografická a topografická mapa)*

### **7.5 POPICE U ZNOJMA**

Vesnice, dnes část okresního města Znojma, od kterého se nachází necelých 5 km jihozápadně. Celková rozloha katastru činí 667 hektarů. Nenajdeme zde žádný úřad, poštu ani vzdělávací zařízení. Dostupnost je pomocí městské hromadné dopravy či železniční dopravy. Popice hraničí s národním parkem Podyjí a v letním období se stává turisticky vyhledávaným místem, čemuž pomáhá také několik cyklistických stezek.

### Popice u Znojma (fotografická a topografická mapa)



*Zdroj: Google mapy a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 8: Popice u Znojma (fotografická a topografická mapa)*

## 7.6 KONICE U ZNOJMA

Konice je vesnice, část okresního města Znojma. Nachází se asi 3,5 km na jihozápad od Znojma. Trvale zde žije 354 obyvatel, přičemž k roku 2009 je zde evidováno 135 domů. Konice leží v katastrálním území Konice u Znojma s rozlohou 3,5 km<sup>2</sup>.

Obec se v letních měsících stává turisticky vyhledávanou, jelikož se nachází blízko národního parku Podyjí.

## Konice u Znojma (fotografická a topografická mapa)



*Zdroj: Google maps a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 9: Konice u Znojma (fotografická a topografická mapa)*

## 7.7 OBLEKOVICE

Dříve bývalá obec, dnes místní část a katastrální území na jihovýchodě okresního města Znojma. Katastrální území činí v současnosti 9,53 km<sup>2</sup>. Trvale zde žije 1 103 obyvatel a je zde evidováno 419 domů k roku 2009.

V této části Znojma najdeme benzínu, hotel, penzióny, restaurace, velkoobchody s potravinami. Dostupnost pomocí městské hromadné dopravy. Průmysl je zde zastoupen firmami Bohemia Bag (výroba velkoobjemových vaků) a Eika (prodej hutního materiálu).

### Oblekovice (fotografická a topografická mapa)



*Zdroj: Google mapy a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 10: Oblekovice (fotografická a topografická mapa)*

## 7.8 NAČERATICE

Načeratice, je vesnice a část okresního města Znojma. Vzdálenost od Znojma je necelých 6,5 km. Počet obyvatel, který je evidován k roku 2001 je 276 osob. V roce 2009 bylo evidováno 107 domů. Celková katastrální rozloha je 4,2 km<sup>2</sup>.

## Načeratice (fotografická a topografická mapa)



*Zdroj: Google mapy a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 11: Načeratice (fotografická a topografická mapa)*

## 7.9 DERFLICE

Malá vesnice, která je součástí okresního města Znojma. Nachází se asi 8,6 km<sup>2</sup> na jihovýchod od Znojma. K roku 2009 je zde evidováno 44 domů a počet obyvatel z roku 2001 je 136 osob. Derflice je také název katastrálního území o celkové rozloze 3,38 km<sup>2</sup>.

### Derflice (fotografická a topografická mapa)



*Zdroj: Google mapy a katastr nemovitostí*

*Obrázek č. 12: Derflice (fotografická a topografická mapa)*

## **7.10 ZNOJMO - LOUKA**

Znojmo – Louka je součástí města Znojma a je rozdělena hranicí katastrálního území. Z této lokality se nepodařilo získat projektovou dokumentaci, proto jsem ji nezahrnul do své diplomové práce. Místo toho jsme přidali jeden rodinný dům do oblasti Znojmo.

## 8 OCEŇOVANÉ RODINNÉ DOMY

### 8.1 RODINNÝ DŮM 1 (ZNOJMO ULICE LEGIONÁŘSKÁ)

Rodinný dům s číslem popisným 1865 nacházející se na ulici Legionářská, která je v blízkosti centra města Znojma. Rodinný dům je celý podsklepený s jedním nadzemním patrem a podkrovím. Vstup je umístěn v jedné třetině objektu. Přes chodbu se dostaneme do ložnice, dětského pokoje, koupelny, pracovny a jednoho pokoje. Z chodby jsou dále schody (provedeny z kovové konstrukce s dřevěnými nášlapy) vedoucí do 1. PP a podkroví. V 1. PP se nachází sklep, dílna a prádelna. Podkroví je zcela neobydlené a slouží jako úložný prostor.

Rodinný dům je založen na železobetonových základových pasech. Nosné zdivo je z pálených cihel o tloušťce 37,5 cm, dělicí zdivo o tloušťce 25 cm a příčky jsou ze zdiva o tloušťce 20 cm. Stropní konstrukce je provedena z keramických desek HURDIS. Zastřešení objektu je řešeno dřevěnou konstrukcí krovu, krytina je tradiční pálená taška TONDACH. Nášlapné vrstvy jsou odlišné dle účelu místností – dlažba v domovním zázemí, plovoucí laminátové podlahy v obytných místnostech a keramické dlažby v hygienických místnostech. Omítka objektu jemná vápenná. Fasádní výplně otvorů jsou z plastových profilů v systému euro. Vnější obklady nejsou provedeny. RD má instalovaný bleskosvod. Dům je napojen jak na splaškovou tak i na dešťovou kanalizaci, která se nachází před domem v místní komunikaci. Objekt je napojen na přípojku plynu, plynovodní řád má ukončení ve skříni s plynoměrem. Dům je také napojen na městskou vodu. Elektroinstalace je provedena přípojkou na rozvod NN ukončený ve skříni s elektroměrem. Způsob vytápění a ohřev teplé užitkové vody je zabezpečován plynovým kotlem.

Rekapitulace obestavěného prostoru RD 1		
Rekapitulace	ZP m <sup>3</sup>	OP m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	139,80	325,03
1. nadzemní podlaží	137,90	472,31
Zastřešení vč. podkroví	137,90	317,17
<b>Celkem</b>	<b>415,60</b>	<b>1 114,51</b>

Tabulka č. 1: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 1

## Fotografie rodinného domu 1



Obrázek č. 13: Čelní pohled rodinného domu 1 (Znojmo – ul. Legionářská)

## 8.2 RODINNÝ DŮM 2 (ZNOJMO – PRAŽSKÁ)

Rodinný dům se nachází na ulici Pražská, číslo popisné 79, Znojmo. Oblast se vyznačuje zahrádkářskou kolonií a postupně se zde budují místo zahrádkářských chat rodinné domy. Jedná se o podsklepený objekt s využitelným podkrovím. Stavba je z tradičních materiálů, střecha sedlová, krytina pálená – bobrovka. Základové pasy z monolitického betonu šířky 60 cm a výšky 60 cm. Obvodové zdivo je z tvárnic Porotherm tloušťky 45 cm, střední nosná zeď z tloušťky 30 cm z cihel. Ve sklepě je instalována hydroizolace. Stropy nad I. PP a I. NP jsou keramické. Omítky fasády vápencová bílá, sokl – omítky cementová šedá. Vnější obklady nejsou provedeny. Okna plastová s imitací dřeva, vyrobená dle standardu euro.

Objekt má dva vstupy, jeden ze soukromé části, druhým se vchází z kanceláře. Soukromá část má obytný pokoj s kuchyňským koutem a sociálním zařízením. V obytném pokoji se nachází krb. Ze soukromé části je možno jít do podkroví po dřevěném točitém schodišti, kde se nachází ložnice a dva dětské pokoje. V celém domě je převážně zastoupená keramická podlaha. V podkroví pak plovoucí podlaha. Součástí domu je sklep, do kterého se

dostaneme pomocí ocelového schodiště. Sklep slouží pro uskladnění nářadí a různého materiálu.

Vytápění objektu je elektrické přímotopné a ohřev teplé užitkové vody je pomocí elektrického akumulčního ohříváče. Napojení na inženýrské sítě je: el. energie – přípojka NN (220/380V vč. jističe), voda – přípojka pitné vody (obecní), kanalizace – splaškové vody svedeny do nepropustné jímky a dešťové vody volně na terén. Zemní plyn není přiveden.

#### Rekapitulace obestavěného prostoru RD 2

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	60,06	150,15
1. nadzemní podlaží	65,46	189,44
Zastřešení vč. podkrovi	60,06	121,63
<b>Celkem</b>	<b>185,58</b>	<b>461,22</b>

Tabulka č. 2: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 2

#### Fotografie rodinného domu 2



Obrázek č. 14: Čelní pohled rodinného domu 2 (Znojmo – Pražská)

### 8.3 RODINNÝ DŮM 3 (PŘÍMĚTICE)

Rodinný dům se nachází v Příměticích číslo popisné 332 v klidné části, kde se v těsné blízkosti nachází potraviny, lékárna a zastávka městské hromadné dopravy. Vzdálenost od Znojma je necelé 2 km. Rodinný dům je koncový řadový.

V rodinném domě se nachází technické zázemí, které je umístěno v 1. PP, kde najdeme dva sklepy, prádelnu, místnost pro vytápění a garáž. Z prádelny je přístup dvorním schodištěm do zahrady. Vjezd do garáže je vyrovnán betonovou rampou. Technické podlaží je s 1. NP spojeno dvouramenným schodištěm (ocelové konstrukce s dřevěnými nášlapy), na které navazuje zádveří, zívěří a hala. Z haly jsou přístupy do všech ostatních místností, tj. obývací pokoj, jídelní kout, kuchyně a WC. V zádveří je umístěn plynměř a el. rozvaděč. Dvouramenné schodiště v hale spojuje 1. NP s 2. NP, kde se nachází 3 ložnice, jeden pokoj a koupelna. Hala je prosvětlena akrylovým světlíkem. Obvodové zdivo tvoří pálené cihly o tloušťce 45 cm, vodorovné konstrukce jsou z keramických hurdisek s patkami. Technické podlaží jsou omítky stěn a stropů vápenné, plstí hlazené. V prádelně cementová omítka pálená do výše 150 cm. V obytných podlažích jsou omítky stěn a stropů vápenné štukové. Venkovní omítka bříazolitová škrábaná v bílé barvě. Střecha je plechová z pozinkového plechu 0,6 mm. Okna dvojitá dřevěná. Dále se v domě nachází krb, vestavěné skříně a digestoř nad kuchyňským sporákem.

Kanalizace je napojena na kanalizační řád, který vede z příjezdové cesty před domem. Vodovodní přípojka je provedena ze stávající vodoměrné šachty. Rozvody vody jsou provedeny v pozinku. Elektrická přípojka provedena ze stávající sítě zemním kabelem AYKY 4 x 16 do rozvaděče (220/380V, vč. jističe), který je osazen na obvodové zdi u vstupové části. Způsob vytápění plynovým kotlem. Ohřev teplé vody plynovým průtokovým ohříváčem.

Rekapitulace obestavěného prostoru RD 3		
Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	93,98	265,55
1. nadzemní podlaží	93,00	269,70
2. nadzemní podlaží vč. zastřešení	93,00	288,30
<b>Celkem</b>	<b>281,98</b>	<b>823,55</b>

Tabulka č 3: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 3

### Fotografie rodinného domu 3



Obrázek č. 15: Čelní pohled rodinného domu 3 (Přímětice)

## 8.4 RODINNÝ DŮM 4 (MRAMOTICE)

Jedná se o novostavbu, která se nachází v centrální části obce Mramotice. RD je volně stojící nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou a podkrovím. Jedná se o standardní RD o jedné bytové jednotce se zázemím. Vstup do objektu RD je z východní strany přes závěťtí a zádveří. Ze zádveří se vstupuje do šatny. Dále je ze zádveří vstup do prostoru centrální chodby 1. NP se vstupem do obývacího pokoje, sprchy, kuchyně s jídelnou a se vstupem na WC. V centrální chodbě se nachází dřevěné schodiště, které vede do podkroví RD. Nejdříve vede do chodby, z níž je vstup do dvou pokojů, ložnice, koupelny s WC a dále pak do pracovny. Vjezd do garáže je z východní strany a je také možný vstup ze dvora z jižní strany. Na nosné zdivo byly použity pálené cihly POROTHERM 44 P+D o tloušťce 45 cm. Další příčky tvoří systém Ytong. Střecha je sedlová rozdělena na dvě části. Jedna nad obytnou částí a druhá část se nachází nad garáží. Celá střecha je pak pokryta pálenou taškou od firmy Bramac. Materiál použitý na fasádu je nástřík, nátěr SILET – D na hladkou cementovou omítku. Vnější obklady nejsou provedeny. Konstrukce výplní otvorů ve vnějším plášti jsou dřevěné, prosklené průhledným dvojsklem. Dále se v RD nachází krb, digestoř a vestavěné skříně.

RD je napojen na stávající rozvod vody v místní komunikaci východně od objektu. Vnitřní rozvody jsou řešeny v plastovém potrubí. Splaškové vody jsou odváděny do domovní čistírny odpadních vod umístěné před objektem RD. RD je vytápěn ústředním teplovodním topením s topným médiem – plyn, (turbokotel s kombinovaným ohřevem TUV), alternativní vytápění na principu činnosti tepelných čerpadel. Dům je zásobován elektrickou energií pomocí vedení nadzemního vedení (220/380V, vč. jističe).

#### Rekapitulace obestavěného prostoru RD 4

Rekapitulace	ZP m <sup>2</sup>	OP m <sup>3</sup>
Podezdívka		13,43
1. nadzemní podlaží	134,44	379,11
Počkrovi	98,67	379,88
Krov	25,39	52,12
<b>Celkem</b>	<b>258,70</b>	<b>824,56</b>

Tabulka č. 4: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 4

#### Fotografie rodinného domu 4



Obrázek č. 16: Čelní pohled rodinného domu 4 (Mramotice)

## 8.5 RODINNÝ DŮM 5 (ZNOJMO – HRADIŠTĚ)

Rodinný domek je řešen jako dvoupodlažní s obytným podkrovím, samostatně stojící, nacházející se v lokalitě Znojmo – Hradiště s č. p 3501. Vstup do RD je řešen zasunutým zádveřím ze kterého je vstup do haly, a dále pak vstup na WC. Ve vstupní hale se nachází schodiště, které vede od podkroví a 1. PP. Z haly je rovněž přístupná jídelna, kuchyně, místo pro domácí práce a obývací pokoj. Do podkroví je přístup dvouramenným prostorným schodištěm, které je ocelové, se střední schodnicí a vylehčenými ocelovými stupni, krytými dřevěnými stupnicemi. Proti schodišti se nachází ložnice, dále pak koupelna a dva pokoje. Přístup do 1. NP je řešen schodištěm, které je situováno pod schody vedoucími do podkroví. V 1. NP se nachází kotelna, dílna a garáž.

Vnější obvodové zdivo je tvořeno z plných cihel P 100 (tloušťka 45 cm) a vnitřní obvodové zdivo tvoří porobetonové panely Siporex. Vnitřní úpravy stěn jsou z vápenné štukové omítky. Obklady v koupelně, kuchyni jsou z bělinových obkládaček glazovaných. Vnější úprava stěn je tvořena ze škrábané šlechtěné omítky, břízlitové – přírodní. Nosnou konstrukci krovu tvoří dřevěná hambalková soustava. Krytina je z jednoduchých dvoudrážkových tašek na dřevěných latích. Žlaby, odpadní roury, lemování štítů, komínů, oplechování, jsou provedeny z pozinkovaného plechu o tl. 0,63 mm. RD má instalovaný bleskosvod. Dále v domě je umístěn krb a vestavěné skříně.

Elektrická přípojka je provedena vodičem CYKY 4B x 6mm<sup>2</sup> ve fasádě domu z hlavní domovní skříně s pojistkami 35 A (220/380V, vč. jističe). Splaškové vody jdou do splaškové kanalizace a dešťové vody jsou ze střechy objektu svedeny přes lapač střešních splavenin na zem. Rodinný dům je napojen na obecní vodu. Ohřev teplé vody je pomocí bojleru. Objekt je vytápěn tuhými palivy. Přípojka plynu není provedena.

Rekapitulace obestavěného prostoru RD 5		
Rekapitulace:	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	101,05	250,97
1. nadzemní podlaží	101,49	299,40
zastřešení vč. podkroví	100,47	260,75
<b>Celkem</b>	<b>303,01</b>	<b>811,12</b>

Tabulka č. 5: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 5

## Fotografie rodinného domu 5



Obrázek č. 17: Čelní pohled rodinného domu 5 (Znojmo – Hradiště)

### 8.6 RODINNÝ DŮM 6 (POPICE U ZNOJMA)

Novostavba rodinného domu se nachází na okraji zastavěné části obce Popice – po pravé straně při vjezdu do obce po silnici III. třídy ve směru od Znojma. Objekt je přízemní, nepodsklepený, s obytným podkrovím se sedlovou střechou zakončenou valbami a hřebenem. Součástí rodinného domu je garáž. Dispozice 1. NP tvoří vstupní závětrí, na které navazuje zádveří – předsíň s odkládacími plochami. Poté následuje hlavní chodba – schodišťová hala, která leží přibližně uprostřed dispozice 1. NP a tvoří hlavní komunikační uzel objektu. V této místnosti se nachází nástup na schodiště do 2. NP a dále jsou z chodby přístupny ostatní prostory 1. NP – sociální zázemí domu – koupelna a samostatné WC a obytná část domu tvořená ložnicí pro hosty, obývacím pokojem s navazující jídelnou a kuchyní a dále pracovna. Ze schodišťové haly v 1. NP se po schodišti vstupuje do 2. NP, kde na chodbu navazují vstupy do dvou ložnic a k nim příslušná sociální zařízení. V kuchyni a sanitárních místnostech jsou provedeny keramické obklady včetně dlažby. V ostatních místnostech je plovoucí podlaha.

Obvodové zdivo 1. a 2. NP je provedeno z tvárnic POROTHERM 44 P+D a vnitřní nosné zdivo je provedeno z tvárnic POROTHERM 30 P+D. Stropní konstrukce jsou provedeny z keramických desek CSO – Hurdis 2 s patkami. Vnitřní schodiště je betonové s monolitickými betonovými schodišťovými stupni na monolitické ŽB schodišťové desce. Náslapy jsou dřevěné stupnice. Střecha sedlová ukončená štítem. Střešní krytina je pálená, v barevném odstínu cihlově červené. Okenní a dveřní výplně jsou dřevěné dle norem euro oken. Ve střešním plášti jsou osazena střešní okna Velux. Venkovní omítka je provedena vápenocementová, štuková, s fasádním nátěrem. Na klempířské výrobky je použit materiál z mědi. RD má instalovaný bleskosvod. Ostatní vybavení RD – krb, vestavěné skříně, digestoř a telefonní přípojka.

Rodinný domů je napojen na všechny inženýrské sítě. Splašková kanalizace provedena přípojkou PVC – KGEM 150. Dešťová voda ze střechy a zpevněných ploch je svedena na terén. Vodovodní přípojka je napojena na vodovodní řád vedoucí v silnici před domem. Vnitřní rozvody vody jsou provedeny z plastových trubek. Elektroinstalace je provedena z veřejného rozvodu NN – kabelovou přípojkou (220/380V, vč. jističe). Přípojková skříně s hlavním jištěním a elektroměrem je umístěna v nice hraniční zdi. Rodinný dům, je také napojen na přípojku plynu. Objekt je vytápěn otopným teplovodním systémem s deskovými otopnými tělesy a s plynovým kotlem osazeným do prostoru pod výstupní rameno schodiště ve schodišťové hale. Tento kotel je v provedení KOMBI a zajišťuje také ohřev teplé užitkové vody.

Rekapitulace obestavěného prostoru RD 6		
Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Podezdívka		16,63
1. nadzemní podlaží	166,53	489,64
2. nadzemní podlaží	0,00	0,00
Zastřešení vč. podkrovní	133,42	370,58
<b>Celkem</b>	<b>301,97</b>	<b>886,87</b>

Tabulka č. 6: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 6

## Fotografie rodinného domu 6



Obrázek č. 18: Čelní pohled rodinného domu 6 (Popice u Znojma)

### 8.7 RODINNÝ DŮM 7 (KONICE U ZNOJMA)

Rodinný dům se nachází v obci Konice na začátku vjezdu do vesnice na pravé straně. Dům je dvoupodlažní, kde 1. NP tvoří zádveří, halu, garáž, chodbu, kotelnu a uhelnu společnou se sklepem. Ve 2. NP najdeme kuchyň, jídelnu, obývací pokoj, ložnici, dva pokoje pro děti, koupelnu s WC. V celém objektu převažuje dlažba oproti PVC.

Obvodové zdivo je provedeno z pálených cihel o tloušťce 40 cm. Nosné konstrukce stropu a střechy z válcových I nosníků a hrdisek se šikmými čely do patek. Střecha domu je plochá s asfaltovými pasy. Schodiště z 1. NP do 2. NP je provedeno z ocelové konstrukce s dřevěnými nášlapy. Okna dřevěná, zdvojená s 1 křídlem vyklápěcím. Vnitřní dveře sololitové, vnější dveře jsou prkenné, jednokřídlové. Omítky vnitřní vápenné, štukové, plstí hlazené. Dále pak vnější omítky břízolitové.

Rodinný dům je napojen pomocí vodovodní přípojky, která se nachází před domem na obecní vodovod. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Elektrickou energii zabezpečují

elektrické rozvody ukončeny v hlavní domovní skříni (220/380V, vč. jističe). Rodinný dům je napojen na místní kanalizační síť. Vytápění tuhými palivy. Není provedena plynofikace.

### Rekapitulace obestavěného prostoru RD 7

Rekapitulace	ZP m <sup>2</sup>	OP m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	107,90	319,79
Podzemní vlna		34,20
1. nadzemní podlaží	135,00	458,75
2. nadzemní podlaží	0,00	0,00
Zastřešení vč. podkrovi	0,00	23,05
<b>Celkem</b>	<b>242,90</b>	<b>815,79</b>

Tabulka č. 7: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 7

### Fotografie rodinného domu 7



Obrázek č. 19: Čelní pohled rodinného domu 7 (Konice u Znojma)

## 8.8 RODINNÝ DŮM 8 (OBLEKOVICE)

Samostatně stojící rodinný dům s 1. PP, 1. NP a obytným podkrovím nacházející se v obci Oblekovicе s číslem popisným 343. V 1. PP se nachází kotelna, sklad paliva, dílna a dva anglické dvorečky. V 1. NP najdeme zádveří, předsíň, schodiště do podkroví a 1. PP, WC, koupelnu, kuchyň, jídelní kout a obývací pokoj. Schodiště spojující 1. NP s podkrovím nás dovedou do chodby, kde najdeme vstupy do dvou pokojů, jedné koupelny a jednoho skladovacího prostoru.

Obvodové zdivo je provedeno z pálených cihel o tloušťce 45 cm a vnitřní nosné zdivo je provedeno z cihel o tloušťce 30 cm. Dále pak příčky z cihel o tloušťce 25 cm. Stropy jsou provedeny z keramických nosníků a vložek MIAKO. Schodiště je z ocelové konstrukce s keramickými stupni. Vnější omítky jsou provedeny z bílého hrubozrnného škrábaného břízolitu, vnitřní jsou vápenné štukové. Vnější obklady nejsou provedeny. Okna dřevěná dle norem euro oken. Podlaha v obytných místnostech je řešena kobercem. V kuchyni je podlaha tvořena z PVC a ostatních místnostech je položena dlažba. Střešní krytina je řešena z AZC vlnovky barvy tmavočervené. Klempířské práce jsou provedeny s pozinkovaného plechu. Bleskosvod není instalovaný.

Elektroinstalace je provedena přívodním kabelem AYKYL, který je veden pod omítkou až do rozvodní skříně (220/380V, vč. jističe). Zdroj tepla zabezpečuje teplovodní kotel na tuhá paliva. Příprava teplé užitkové vody je zabezpečena elektrickým bojlerem. Dům je napojen na kanalizační síť. Není možnost připojení zemního plynu.

Rodinný dům je napojen na obecní vodu pomocí vodovodní přípojky, umístěné před domem. Rozvody vody jsou ve stěnách v ocelových trubkách.

Rekapitulace obestavěného prostoru RD 8		
Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	65,20	166,10
1. nadzemní podlaží	85,68	248,47
2. nadzemní podlaží	0,00	0,00
Zastřešení vč. podkroví	85,68	203,49
<b>Celkem</b>	<b>236,56</b>	<b>618,06</b>

Tabulka č. 8: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 8

## Fotografie rodinného domu 8



Obrázek č. 20: Čelní pohled rodinného domu 8 (Oblekovice)

### 8.9 RODINNÝ DŮM 9 (NAČERATICE)

Objekt s číslem popisným 100 se nachází v obci Načeratice. Samostatný rodinný dům s plochou střechou je částečně podsklepený a dále se v něm nachází dvě nadzemní patra. Do 1. NP vstupujeme přes zádveří do vstupní haly ze které, můžeme pokračovat do kuchyně, obývacího pokoje, samostatného pokoje, koupelny a WC. Ze zádveří scházíme do částečně podsklepeného 1. PP po kovovém schodišti s dřevěnými nášlapy. V 1. PP se nachází sklep, kotelná a sklad paliva. Ve 2. NP najdeme chodbu, koupelnu a čtyři pokoje, kde jeden pokoj má vstup na balkón. Okna jsou plastové dle normy euro oken.

Nosné zdivo je tvořeno z cihel o tloušťce 37,5 cm. Příčky jsou pak z cihel 25 cm. Plochá střecha je tvořena z pozinkovaného plechu. Vnější omítka je břízolitová, součástí jsou také vnější obklady. Vnitřní omítka hladká vápenná. V rodinném domě se převážně nachází PVC, dřevěné palubkové a keramické podlahy. Bleskosvod není instalovaný.

Dům je vytápěn tuhými palivy. Ohřev teplé vody elektrickým bojlerem. Splašková kanalizace je svedena do jímky, umístěné poblíž rodinného domu, dešťová svedena na terén.

Elektrifikace provedena přípojkou NN (220/380V vč. jističe). Objekt je napojen na obecní vodovod a není napojen na zemní plyn.

### Rekapitulace obestavěného prostoru RD 9

Rekapitulace	ZP m <sup>2</sup>	OP m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	56,39	152,27
Podezdívka		1,31
1. nadzemní podlaží	121,48	388,72
1. nadzemní podlaží vč. zastřešení	121,48	420,30
<b>Celkem</b>	<b>299,35</b>	<b>962,60</b>

Tabulka č. 9: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 9

### Fotografie rodinného domu 9



Obrázek č. 21: Čelní pohled rodinného domu 9 (Načeratice)

## 8.10 RODINNÝ DŮM 10 (DERFLICE)

Vybraný objekt se nachází v obci Derflice s číslem popisným 19. Rodinný dům je dvoupodlažní bez 1. PP. Do 1. NP je přístup přes zádveří do haly. Z haly je přístup do kotelny, WC z dílny. Z dílny je přístup do prádelny, sklepa s vchodem do zahrady. Dvouramenné schodiště vede do haly 2. NP, ze které jsou přístupy do ložnice, obývacího pokoje, kuchyně a koupelny. Okna dřevěná zdvojená.

Obvodové zdivo je tvořeno z pálených cihel o tloušťce 40 cm. Stropy jsou montovány z keramických panelů. Vnitřní schodiště je monolitické železobetonové s keramickými nášlapy. Zastřešení ploché střechy je provedeno asfaltovými pásy. Vnější omítka je tvořena z břizolitu, 1. NP obloženo habřinovými pásky. Dále se v rodinném domě nachází vestavěné skříně, digestoř a je instalovaný bleskosvod.

Přípojka elektrické energie provedena NN přípojkou (220/380V, vč. jističe). Dům je vytápěn plynovým kotlem umístěným v 1. NP. Radiátory jsou ocelové. Ohřev teplé užitkové vody pomocí plynového ohříváče. Celý objekt je napojen na obecní vodu, která je rozvedena po RD v pozinkovaných trubkách. Splašková kanalizace je svedena do jímky, umístěné poblíž rodinného domu, dešťová svedena na terén.

Rekapitulace obestavěného prostoru RD 10		
Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	0,00	0,00
1. nadzemní podlaží	114,30	342,90
2. nadzemní podlaží vč. zastřešení	114,30	342,90
<b>Celkem</b>	<b>228,60</b>	<b>685,80</b>

Tabulka č. 10: Rekapitulace obestavěného prostoru rodinného domu 10

**Fotografie rodinného domu 10**



*Obrázek č.. 22: Čelní pohled rodinného domu 10 (Derflice)*

## 9 ZJIŠTĚNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ

Pro zjištění ceny deseti vybraných rodinných domů, byla použita nákladová metoda a porovnávací metoda vyhlášková, porovnávací metoda nevyhlášková a cena časová. Nejenom, že jsme museli ocenit rodinné domy, ale ocenili jsme také pozemek pod rodinným domem a také pozemek, který tvoří součást rodinného domu. Jelikož oceněný pozemek byl přičten k ceně zjištěné nákladovým způsobem, dále také k ceně jistěné porovnávacím způsobem vyhláškové a ceně časové.

Cena časová je tvořena z ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky a z ceny, která byla zjištěna při ocenění pozemku. Součet těchto cen je bez použití koeficientu prodejnosti.

Cena zjištěná porovnávací metodou nevyhláškovou, vychází z databáze rodinných domů, které jsou následně porovnány a upraveny jednotlivými koeficienty. Zároveň cena pozemku tvoří, také část ceny zjištěné přímým porovnáním na základě databáze srovnatelných objektů.

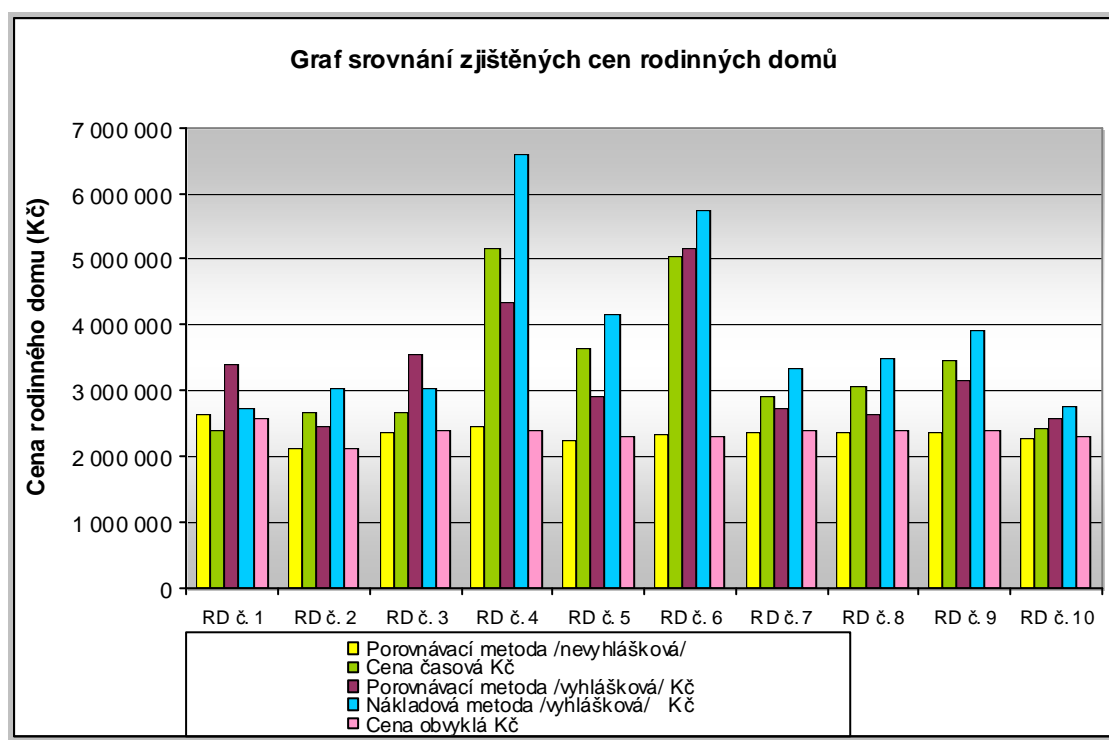
Cena obvyklá byla stanovena ze jistěných cen použitých metod při oceňování rodinných domů. Je to cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku ke dni ocenění. V níže uvedené tabulce můžeme sledovat, že se cena obvyklá se nejvíce svými hodnotami, přibližuje k ceně zjištěné porovnávací metodou nevyhláškové. Je to z důvodu toho, že nevyhlášková porovnávací metoda vychází z databáze podobných nebo obdobných rodinných domů, jako je oceňovací nemovitost.

Všechny zjištěné ceny můžeme sledovat v níže uvedené tabulce č. 11.

Rodinný dům	Velikost pozemku m <sup>2</sup>	Obest. prostor m <sup>3</sup>	Cena pozemků Kč	Nákladová metoda /vyhlášková/ Kč	Porovnávací metoda /vyhlášková/ Kč	Porovnávací metoda /nevyhlášková/ Kč	Cena časová Kč	Cena obvyklá Kč
	Příloha č. 1	Příloha č. 2	Příloha č. 3	Příloha č. 4	Příloha č. 5	Příloha č. 6	Příloha č. 3,4	
RD č. 1	320,00	1 114,51	340 980	2 725 130	3 400 720	2 637 690	2 392 560	2 600 000
RD č. 2	1 719,00	461,22	665 960	3 030 450	2 466 240	2 133 390	2 660 631	2 100 000
RD č. 3	535,00	823,55	340 470	3 042 510	3 555 030	2 378 130	2 671 211	2 400 000
RD č. 4	1 355,00	824,56	617 430	6 583 260	4 331 740	2 436 400	5 149 457	2 400 000
RD č. 5	1 012,00	811,12	428 030	4 138 110	2 905 680	2 262 940	3 633 104	2 300 000
RD č. 6	598,00	886,87	352 160	5 755 020	5 148 590	2 321 960	5 052 701	2 300 000
RD č. 7	658,00	815,79	650 240	3 330 450	2 741 320	2 353 760	2 923 999	2 400 000
RD č. 8	742,00	618,06	631 860	3 502 190	2 634 470	2 354 430	3 074 779	2 400 000
RD č. 9	1 014,00	962,60	867 920	3 922 680	3 150 090	2 352 090	3 443 969	2 400 000
RD č. 10	760,00	685,80	379 050	2 744 900	2 579 940	2 269 030	2 409 915	2 300 000

Tabulka č. 11: Zjištěné ceny rodinných domů

Následující graf nám znázorňuje jednotlivé zjištěné ceny rodinných domů. V grafu se nevyskytují údaje o velikosti pozemku, obestavěného prostoru a ceny pozemků, protože jsou již zohledněny v jednotlivých metodách.



Graf č. 1: Srovnání zjištěných cen rodinných domů

## 9.1 CENY ZJIŠTĚNÉ NÁKLADOVOU METODOU DLE VYHLÁŠKY

Pro stanovení ceny nákladovou metodou byl použit zákon č. 157/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Při použití nákladové metody vyhláškové, bylo vycházeno především z technických zpráv, které byly součástí projektové dokumentace. Cílem bylo zjistit provedení rodinného domu včetně zjištění jeho vybavení. Výsledkem zjištění je koeficient vybavení, který je u každého rodinného domu odlišný.

Při oceňování byl zvolen postup, který byl u všech rodinných domů stejný. Neuvažovalo se o výskytu radonu u žádného z oceňovaných objektů, a proto radon není zohledněn v nákladové metodě (uvažujeme, že radon se nevyskytuje), proto nám cenu výskyt radonu nesnižuje. Každá cena rodinného domu byla navýšena o cenu venkovních úprav, které byly zjištěny zjednodušeným způsobem dle oceňovací vyhlášky. Vyhláška nám

dovoluje použít zjednodušený způsob navýšení o 3,5 – 5% ze zjištěné ceny. Pro ocenění rodinných domů, bylo zvoleno navýšení o 4% ze zjištěné ceny a následně tato částka přičtena k celkové ceně rodinného domu. U rodinného domu č. 4 v Mramoticích, byla zjištěna domovní čistírna odpadních vod, která byla samostatně oceněná jako venkovní úprava, ale už nebyl použit zjednodušený způsob (viz příloha č. 4.4.1).

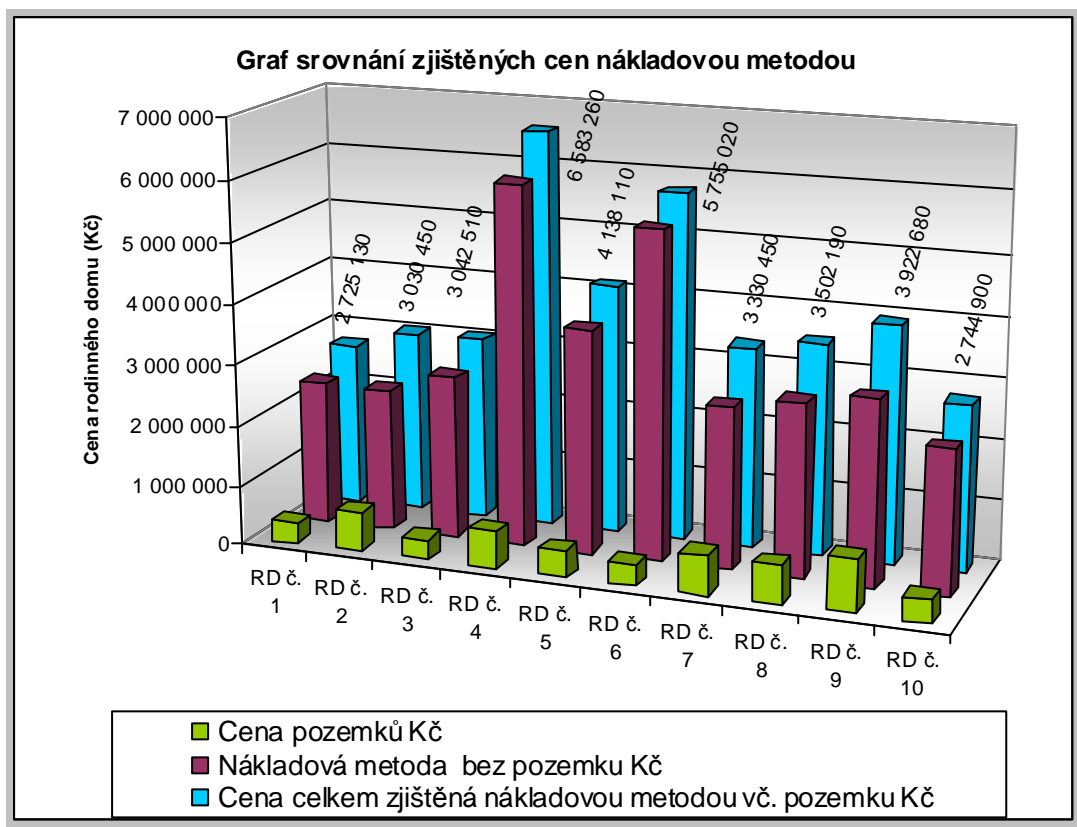
Opotřebení rodinného domu, bylo zjištěno lineárním způsobem. Jelikož se vycházelo z faktu, že u staveb nebyla provedena žádná nástavba, přístavba, vestavba (viz popis rodinného domu), stavby nejsou kulturní památkou a nebyly poškozeny vlivem živelné pohromy. Zároveň u staveb je prováděna pravidelná údržba, proto byla použita lineární metoda opotřebení. Při výpočtu obestavěného prostoru bylo zjištěno, že 9 z 10 rodinných domů nespĺňují kritéria obestavěného prostoru nad 1100 m<sup>3</sup>, ale i přesto byla použita nákladová metoda z důvodu srovnatelnosti výsledků. Všechny rodinné domy byly oceněny nákladovou metodou podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku. K cenám, které byly zjištěny nákladovou metodou, jsou přičteny ceny pozemku rodinného domu. Všechny ceny můžeme sledovat v níže uvedené tabulce č. 12.

Rodinný dům	Velikost pozemku m <sup>2</sup>	Obestavěný prostor m <sup>3</sup>	Cena pozemků Kč	Cena zjištěná nákladovou metodou bez pozemku Kč	Cena celkem zjištěná nákladovou metodou vč. pozemku Kč	Přepočítaná cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru z ceny celkové Kč/m <sup>3</sup>
	Příloha č. 1	Příloha č. 2	Příloha č. 3	Příloha č. 4	Příloha č. 4, 3	
RD č. 1	320,00	1 114,51	340 980	2 384 150	2 725 130	2 445
RD č. 2	1 719,00	461,22	665 960	2 364 490	3 030 450	6 571
RD č. 3	535,00	823,55	340 470	2 702 040	3 042 510	3 694
RD č. 4	1 355,00	824,56	617 430	5 965 830	6 583 260	7 984
RD č. 5	1 012,00	811,12	428 030	3 710 080	4 138 110	5 102
RD č. 6	598,00	886,87	352 160	5 402 860	5 755 020	6 489
RD č. 7	658,00	815,79	650 240	2 680 210	3 330 450	4 082
RD č. 8	742,00	618,06	631 860	2 870 330	3 502 190	5 666
RD č. 9	1 014,00	962,60	867 920	3 054 760	3 922 680	4 075
RD č. 10	760,00	685,80	379 050	2 365 850	2 744 900	4 002

Tabulka č. 12: Přehled zjištěných cen nákladovou metodou

Výpočty cen můžeme najít v přílohách uvedených v záhlaví tab. 12. V nákladové metodě se zohledňují v této práci dva aspekty. Prvním sledovaným aspektem je způsob vytápění. U devíti rodinných domů je provedení standardní. Opět u rodinného domu č. 4 v Mramoticích je způsob vytápění proveden nadstandardně, jelikož je instalováno tepelné čerpadlo. Druhým aspekt, který nás zajímá, je připojení na kanalizaci. Bohužel

tato metoda nezohledňuje podrobně připojení na kanalizaci, a tak v popisech můžeme najít jen kanalizaci z kuchyně, koupelny a WC. U všech rodinných domů bylo standardní provedení kanalizace (viz popis jednotlivých RD).



Graf č. 2: Srovnání zjištěných cen nákladovou metodou

## 9.2 CENY ZJIŠTĚNÉ POROVNÁVACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY

Ocenění deseti vybraných rodinných domů bylo provedeno porovnávacím způsobem podle § 26a a přílohy č. 20a a 18a 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).

Byla stanovena průměrná indexová cena dle přílohy č. 20a pro obec Znojmo a následně upravena koeficienty cenového porovnání. Poté cena upravená byla vynásobena počtem m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinného domu.

Při výpočtu obestavěného prostoru bylo jisté, že rodinný dům č. 1 ve Znojmě – ul. Legionářská nesplňuje podmínku obestavěného prostoru do 1 100 m<sup>3</sup>, ale i přes toto zjištění byl oceněn porovnávací metodou dle vyhlášky, abychom mohli porovnat zjištěné ceny.

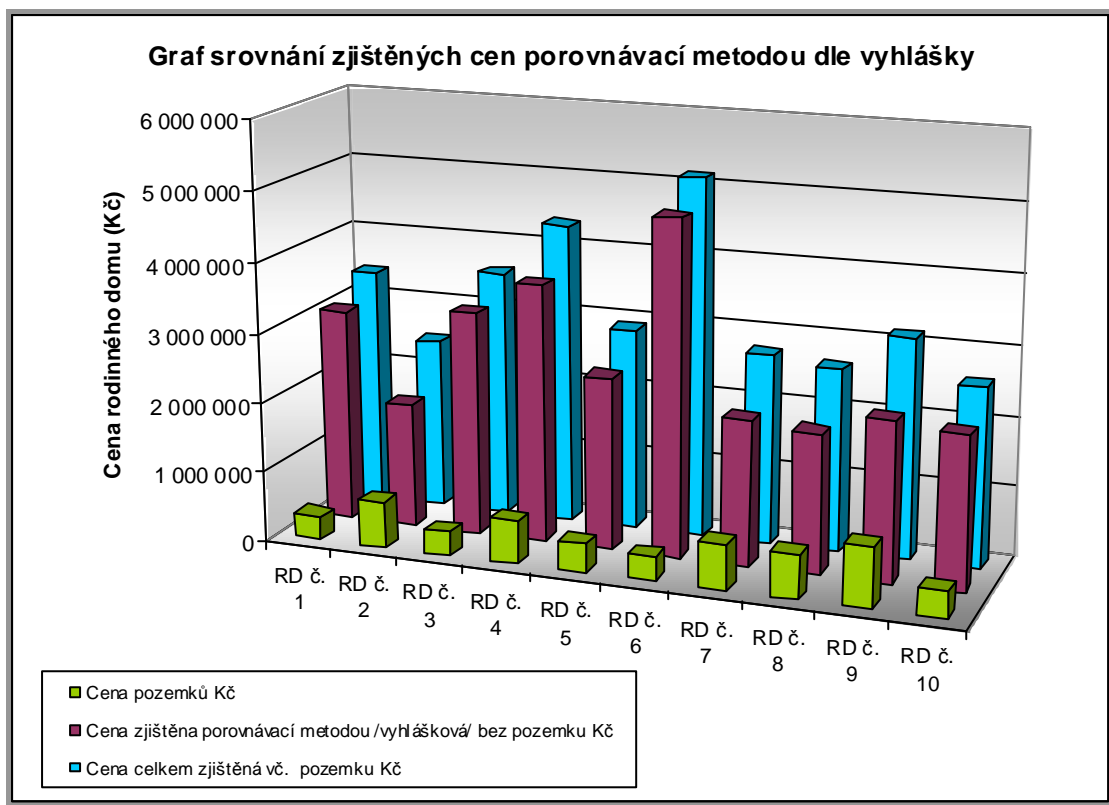
Při použití této metody jsme mohli sledovat rozdíly jednotlivých znaků při napojení na inženýrské sítě a způsobu vytápění.

Součástí zjištěné ceny porovnávací metodou vyhláškové je přičtení ceny pozemku. Pozemek je tedy v porovnávací metodě zohledněn (znakem č. 11), a to včetně pozemku tvořícího funkční celek se stavbou.

V uvedené tabulce a grafu je přehled cen jistěných porovnávací metodou dle vyhlášky včetně uvedených cen za pozemek.

Rodinný dům	Velikost pozemku m <sup>2</sup>	Obestavěný prostor m <sup>3</sup>	Cena pozemků Kč	Cena zjištěna porovnávací metodou /vyhlášková/ bez pozemku Kč	Cena celkem zjištěná vč. pozemku Kč	Přepočítaná cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru z ceny celkové Kč/m <sup>3</sup>
	Příloha č. 1	Příloha č. 2	Příloha č. 3	Příloha č. 5	Příloha č. 3, 5	
RD č. 1	320,00	1 114,51	340 980	3 059 740	3 400 720	3 051
RD č. 2	1 719,00	461,22	665 960	1 800 280	2 466 240	5 347
RD č. 3	535,00	823,55	340 470	3 214 560	3 555 030	4 317
RD č. 4	1 355,00	824,56	617 430	3 714 310	4 331 740	5 253
RD č. 5	1 012,00	811,12	428 030	2 477 650	2 905 680	3 582
RD č. 6	598,00	886,87	352 160	4 796 430	5 148 590	5 805
RD č. 7	658,00	815,79	650 240	2 091 080	2 741 320	3 360
RD č. 8	742,00	618,06	631 860	2 002 610	2 634 470	4 262
RD č. 9	1 014,00	962,60	867 920	2 282 170	3 150 090	3 272
RD č. 10	760,00	685,80	379 050	2 200 890	2 579 940	3 762

*Tabulka č. 13: Ceny zjištěné porovnávací metodou dle vyhlášky*



Graf č. 3: Srovnání zjištěných cen porovnávací metodou dle vyhlášky

### 9.3 CENY ZJIŠTĚNÉ POROVNÁVACÍ METODOU NEVYHLÁŠKOVOU (KOMPARATIVNÍ)

Při stanovení ceny porovnávací metodou (také často nazývána metoda komparativní) jsme vycházeli z vytvořené databáze deseti rodinných domů, která byla tvořena z inzercí na internetových stránkách (viz Příloha č. 6). V databázi můžeme najít jednotlivé údaje nabízených rodinných domech, například lokalitu, užitnou plochu, zastavěnou plochu, cenu nemovitosti, součásti nemovitosti a jiné. Bohužel ne vždy jsme tam našli údaje například o způsobu vytápění nebo napojení na inženýrské sítě. Následně byly inzerované rodinné domy porovnány s oceňovanými rodinnými domy.

Ceny zjištěné porovnávací metodou nevyhláškovou u jednotlivých oceňovacích rodinných domů byly upraveny zvolenými koeficienty polohy, velikosti pozemku, způsobu vytápění, napojení na kanalizaci a koeficientem dle úvahy znalce. Index odlišnosti je součinem jednotlivých zvolených koeficientů. V porovnávací metodě nevyhláškové se užívá index odlišnosti, který se pohybuje kolem hodnoty 1,00 v případě, že inzerované objekty

ve zvolených kritériích jsou velmi podobné. Bohužel podobnost u rodinných domů nebývá příliš častá, tak jako např. u typových garáží.

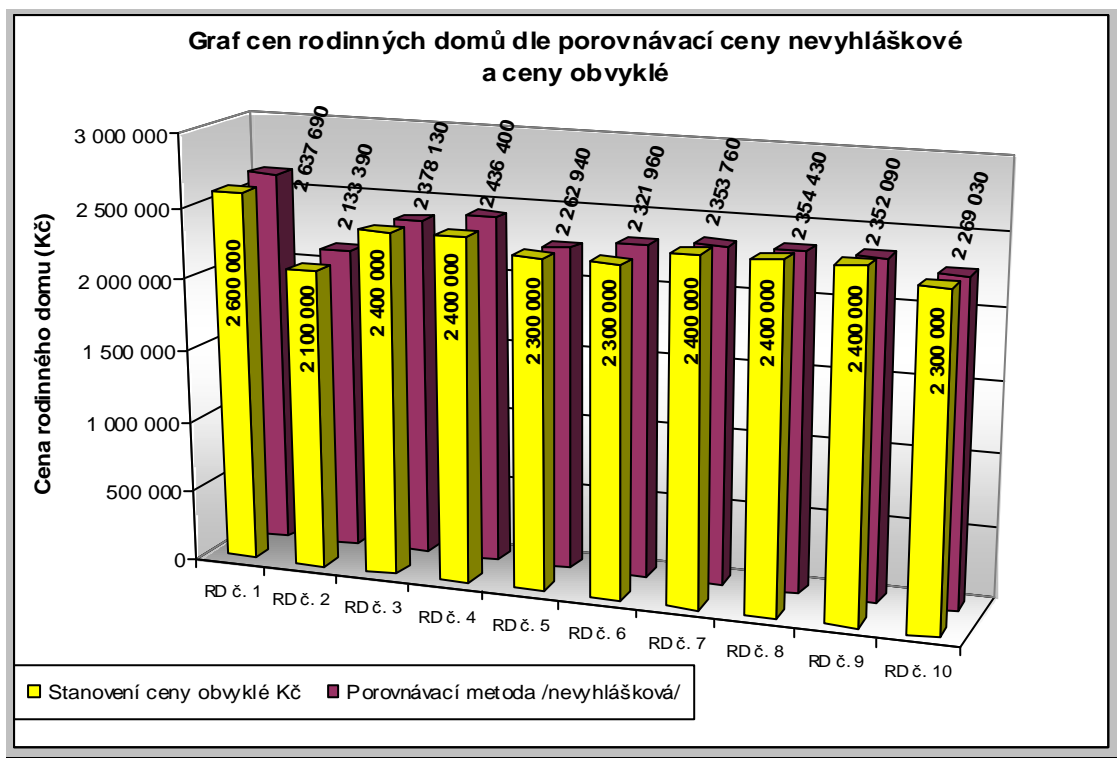
V koeficientu úvahy znalce, jsou zahrnuty informace, pro která nebyla zvolena specifická kritéria.

Při stanovení obvyklé ceny, se vychází z ceny, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Proto je cena zjištěná přímým porovnáním nejbližší ceně obvyklé – jelikož tato metoda nejvíce vychází ze skutečného prodeje rodinných domů na trhu s nemovitostmi.

Jednotlivé zjištěné ceny porovnávací metodou můžeme sledovat v následující tabulce č. 14 a grafu č. 3.

Rodinný dům	Obestavěný prostor m <sup>3</sup>	Cena zjištěna porovnávací metodou /nevyhlášková/	Stanovení ceny obvyklé Kč	Přepočet ceny za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru z ceny zjištěné porovnávací metodou /nevyhláškové/ Kč/m <sup>3</sup>	Přepočet Cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru z ceny obvyklé Kč/m <sup>3</sup>
	Příloha č. 2	Příloha č. 6			
RD č. 1	1 114,51	2 637 690	2 600 000	2 367	2 333
RD č. 2	461,22	2 133 390	2 100 000	4 626	4 553
RD č. 3	823,55	2 378 130	2 400 000	2 888	2 914
RD č. 4	824,56	2 436 400	2 400 000	2 955	2 911
RD č. 5	811,12	2 262 940	2 300 000	2 790	2 836
RD č. 6	886,87	2 321 960	2 300 000	2 618	2 593
RD č. 7	815,79	2 353 760	2 400 000	2 885	2 942
RD č. 8	618,06	2 354 430	2 400 000	3 809	3 883
RD č. 9	962,60	2 352 090	2 400 000	2 443	2 493
RD č. 10	685,80	2 269 030	2 300 000	3 309	3 354

Tabulce č. 14: Ceny zjištěné porovnávací metodou /nevyhláškové/ a stanovení ceny obvyklé



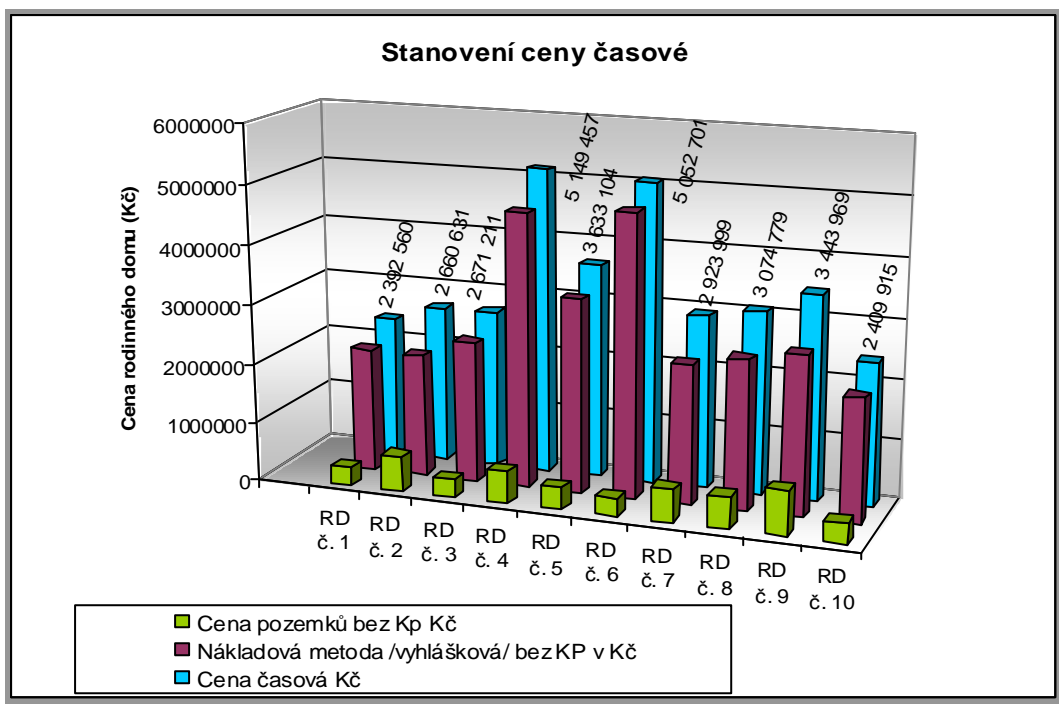
Graf č. 3: Srovnání zjištěných cen porovnávací metodou /nevyhláškovou/

## 9.4 STANOVENÍ ČASOVÉ CENY

Cena časová je pro potřeby této práce cena zjištěná nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky, ale bez koeficientu prodejnosti. K ceně se opět připočítá pozemek, který je také bez koeficientu prodejnosti. Stanovené ceny cenou časovou můžeme sledovat v uvedené tabulce a v následujícím grafu.

Rodinný dům	Velikost pozemku m <sup>2</sup>	Obest. prostor m <sup>3</sup>	Cena pozemků bez Kp Kč	Nákladová metoda /vyhlášková/ bez Kp Kč	Cena časová Kč	Přepočítaná cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru z ceny zjištěné
	Příloha č. 1	Příloha č. 2	Příloha č. 3	Příloha č. 4	Příloha č. 3, 4	
RD č. 1	320,00	1 114,51	299 370	2 093 190	2 392 560	2 147
RD č. 2	1 719,00	461,22	584 700	2 075 931	2 660 631	5 769
RD č. 3	535,00	823,55	298 920	2 372 291	2 671 211	3 244
RD č. 4	1 355,00	824,56	542 080	4 607 377	5 149 457	6 245
RD č. 5	1 012,00	811,12	375 790	3 257 314	3 633 104	4 479
RD č. 6	598,00	886,87	309 190	4 743 511	5 052 701	5 697
RD č. 7	658,00	815,79	570 880	2 353 119	2 923 999	3 584
RD č. 8	742,00	618,06	554 740	2 520 039	3 074 779	4 975
RD č. 9	1 014,00	962,60	762 010	2 681 959	3 443 969	3 578
RD č. 10	760,00	685,80	332 790	2 077 125	2 409 915	3 514

Tabulka č. 15: Stanovení ceny časové



Graf č. 4: Stanovení ceny časové

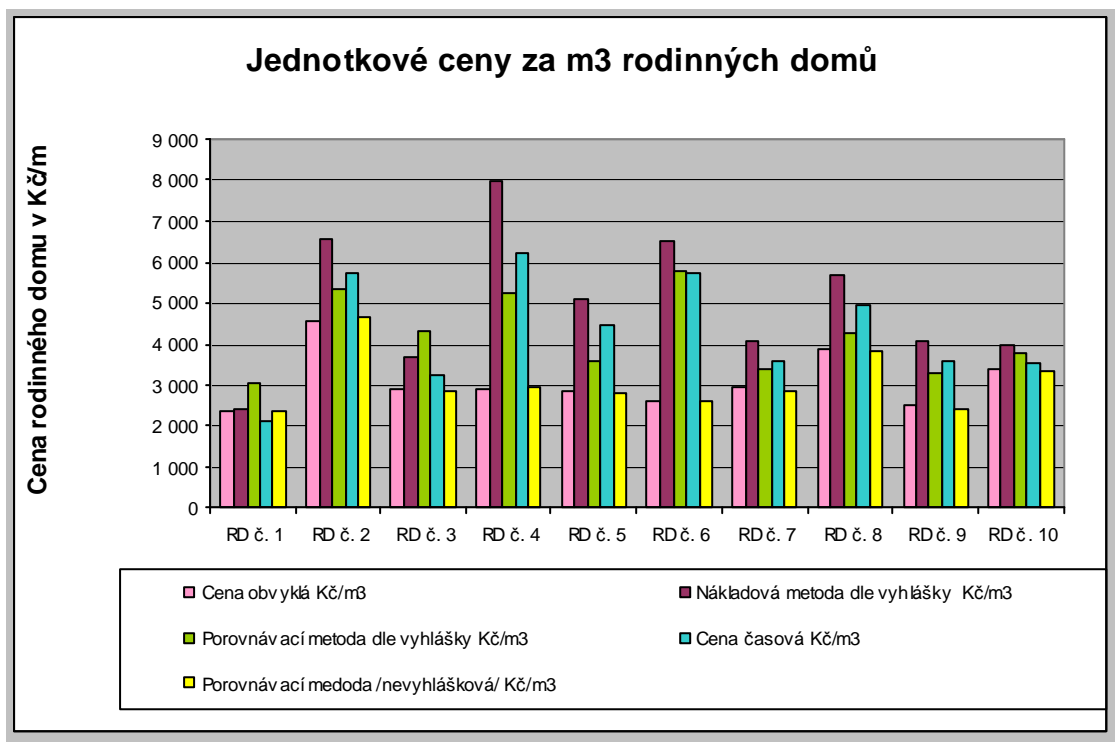
## 10 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN

Pro porovnání jednotlivých cen byl zvolen přepočet zjištěných cen z jednotlivých metod na cenu za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Jelikož vycházíme z hlediska, že všechny rodinné domy měly podobný obestavěný prostor. Jen u rodinného domu byl větší obestavěný prostor než u ostatních devíti domů, ale i přesto byl použit přepočet pro porovnání cen.

Rodinný dům	Cena obvyklá	Nákladová metoda dle vyhlášky	Porovnávací metoda dle vyhlášky	Cena časová	Porovnávací metoda /nevyhlášková/
	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>
RD č. 1	2 333	2 445	3 051	2 147	2 367
RD č. 2	4 553	6 571	5 347	5 769	4 626
RD č. 3	2 914	3 694	4 317	3 244	2 888
RD č. 4	2 911	7 984	5 253	6 245	2 955
RD č. 5	2 836	5 102	3 582	4 479	2 790
RD č. 6	2 593	6 489	5 805	5 697	2 618
RD č. 7	2 942	4 082	3 360	3 584	2 885
RD č. 8	3 883	5 666	4 262	4 975	3 809
RD č. 9	2 493	4 075	3 272	3 578	2 443
RD č. 10	3 354	4 002	3 762	3 514	3 309

Tabulka č. 16: Porovnání jednotlivých cen za m<sup>3</sup>

Výsledné ceny jsou vloženy do grafu, který je uveden níže. V grafu jsou rozdílné barvy sloupců, vždy záleží, z jaké jistěné ceny se vycházelo při přepočtu.



Graf č. 5: Porovnání jednotlivých cen

Jednotlivé přepočítané ceny na m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nejsou tak vysoké, jako ceny samotných rodinných domů. Z grafického vyjádření je zřejmé, že jednotkové ceny u nákladové metody vyhláškové jsou vyšší než u ostatních metod. Rozdíl se pohybuje od 2 500 až do 8 000 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

U porovnávací metody vyhláškové se rozdíl pohybuje mezi hodnotami 3 000 – 5 000 Kč. Cena časová se pohybuje v rozmezí od 2 200 až do 6 300 Kč.

Nejvíce podobné hodnoty vykazuje porovnávací metoda (nevyhláškovaná) a cena obvyklá. Porovnávací metoda vykazuje hodnoty 2 400 Kč – 3 400 Kč a cena obvyklá 2 300 Kč – 3 000 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Je to tím, že cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku ke dni ocenění.

Cílem diplomové práce bylo porovnat cenu obvyklou s cenou zjištěnou nákladovým a porovnávacím způsobem dle vyhlášky. Při porovnání se vycházelo ze zjištěných rozdílů mezi cenami, tyto rozdíly byly vyjádřeny v procentech. Pro lepší orientaci byla sestavena tabulka jednotlivých porovnání.

Rodinný dům	Porovnání ceny obvyklé s cenou zjištěnou nákladovým způsobem	Porovnání ceny obvyklé s cenou zjištěnou porovnávacím způsobem dle vyhlášky	Porovnání ceny obvyklé s cenou časovou	Porovnání ceny obvyklé s cenou zjištěnou porovnávacím způsobem /nevyhláškové/
	Vyjádřeno v %	Vyjádřeno v %	Vyjádřeno v %	Vyjádřeno v %
RD č. 1	4,59	23,55	-8,67	1,43
RD č. 2	30,70	14,85	21,07	1,57
RD č. 3	21,12	32,49	10,15	-0,92
RD č. 4	63,54	44,60	53,39	1,49
RD č. 5	44,42	20,84	36,69	-1,64
RD č. 6	60,03	55,33	54,48	0,95
RD č. 7	27,94	12,45	17,92	-1,96
RD č. 8	31,47	8,90	21,95	-1,94
RD č. 9	38,82	23,81	30,31	-2,04
RD č. 10	16,21	10,85	4,56	-1,36
<b>Aritmetický průměr</b>	<b>33,88</b>	<b>24,77</b>	<b>23,73</b>	<b>-0,31</b>

Tabulka č. 17: Porovnání ceny obvyklé s ostatními cenami

Porovnáme-li cenu obvyklou s cenou zjištěnou nákladovým způsobem dospějeme k názoru, že cena obvyklá se od ceny nákladové v aritmetickém průměru liší o 34,21 %, nejnižší rozdíl 3,21 % vyšel u rodinného domu č. 1 (Znojmo – ul. Legionářská). Naopak největší rozdíl mezi cenou obvyklou a nákladovou se projevil u rodinného domu č. 4 (Mramotice) a rodinného domu č. 6 (Popice u Znojma). Podíl na tomto rozdílu má rok pořízení stavby, protože jsou obě stavby pořízené ve stejném roce, není mezi nimi takový velký rozdíl. V nákladové metodě se především vychází ze základní ceny (dále jen ZC), která je stanovena podle typu rodinného domu. Zohlednění trhu v nákladové metodě je jen do malé míry. Při zohlednění trhu se použije koeficient prodejnosti, který je stanoven v oceňovací vyhlášce. Porovnávací metoda vyhlášková je především zaměřena na konstrukci a vybavení nemovitostí.

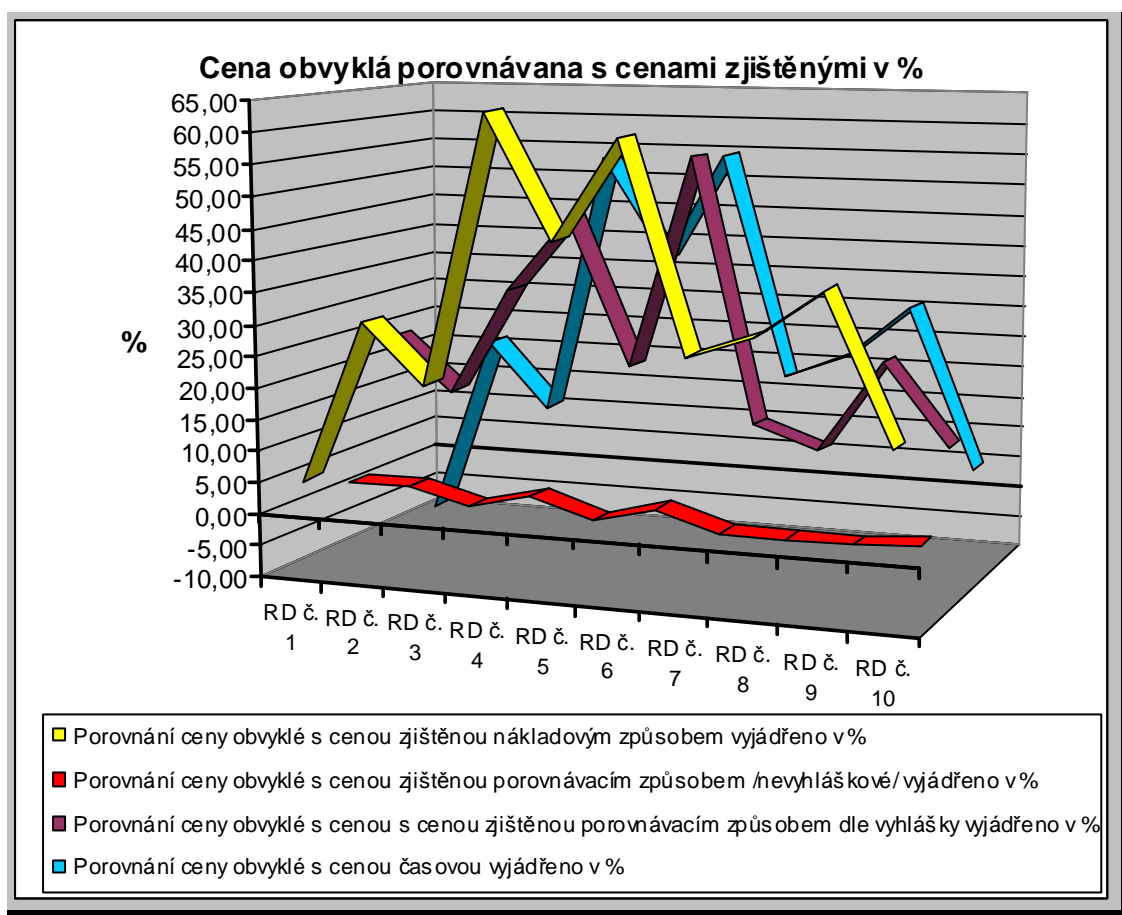
Při porovnání cen obvyklých s cenami zjištěné porovnávacím způsobem, dopějeme k názoru, že odlišnost už není tak vysoká jako u předešlého srovnání. Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou porovnávacím způsobem podle aritmetického průměru se pohybuje kolem 25,20 %. Opět musíme podotknout, že nejvyšších hodnot odlišnosti mezi cenou obvyklou a cenou porovnávací dosahují rodinné domy č. 4 a 6.

Porovnáním ceny obvyklé a ceny časové nám vyšel výsledek podle aritmetického průměru na 26,60 %. V tabulce č. 16 můžeme všimnout u rodinného domu č. 1 záporné hodnoty, je to způsobeno tím, že cena časová byla nižší než cena obvyklá.

Hodnota – 10,25 % tedy vyjadřuje vyšší cenu obvyklou než je cena časová. Zároveň musíme upozornit o vyšší hodnotu u rodinných domů č. 4 a 6.

Nejbližší hodnoty, které vyplývají z tabulky č. 17, je rozdíl ceny zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou) a cenou obvyklou. Hodnoty rozdílu, které se dosáhlo porovnáním je – 0,31 %. Znaménko mínus znamená, že cena obvyklá byla vyšší než cena porovnávací (nevyhlášková). Důvodem přibližně stejného rozdílu je, že obě ceny jak cena obvyklá tak cena porovnávací nejvíce zohledňují trh.

Pro přesnější porovnání by bylo vhodné tyto rodinné domy nahradit jinými, které mají například stejný rok pořízení.



Graf č. 6: Srovnání zjištěných cen porovnávací metodou /nevyhláškové/

V grafu můžeme sledovat cenu obvyklou, která je porovnáována s cenami zjištěnými a je vyjádřena v procentech (viz tabulka č. 17).

## 10.1 ZJIŠTĚNÍ VYBRANÉHO ASPEKTU „NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍŤE A ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ STAVBY“

Diplomová práce má za úkol zjistit, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje vybraný aspekt „napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění stavby“. Pro zjištění výše uvedeného aspektu, jsme použili porovnávací metodu dle vyhlášky, kde jsme si zvolili dva různé předpoklady.

První předpoklad v sobě zahrnuje, že v rodinných domech jsou převažující části vytápění podlahové nebo teplovzdušné a dále má rodinný dům provedenou přípojku elektroinstalace a vody. Dále je napojen na veřejnou kanalizaci nebo má domovní čistírnu odpadních vod.

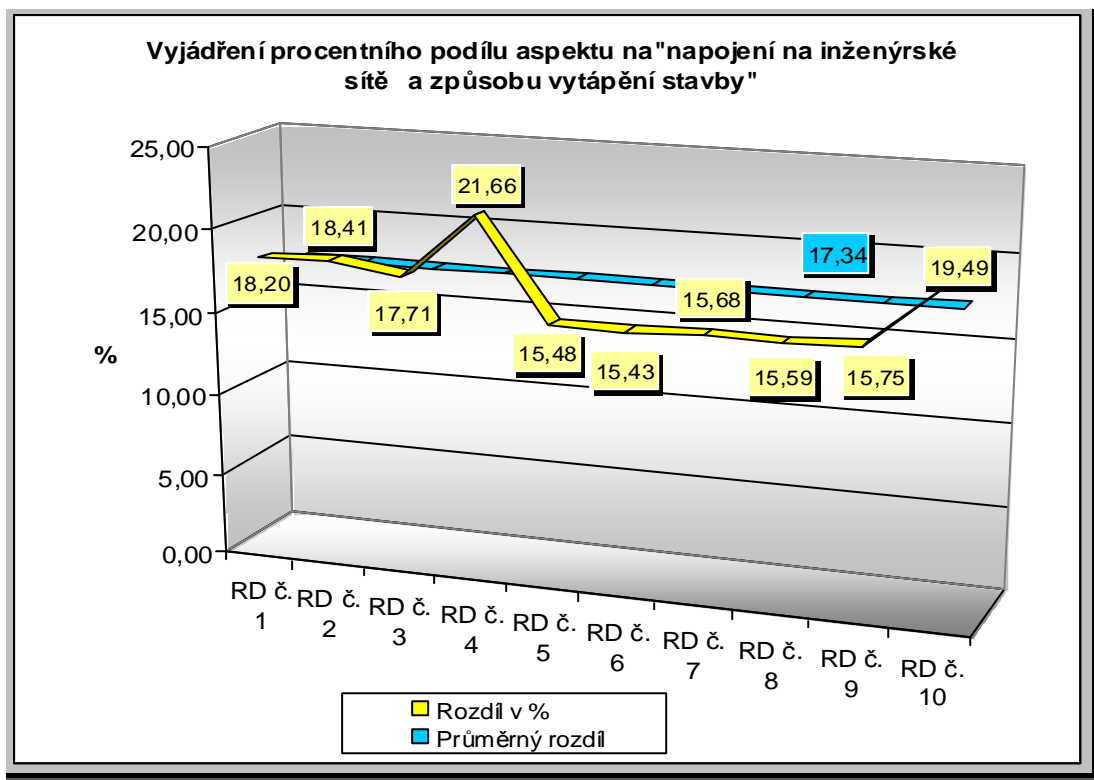
V druhém předpokladu je stanovené, že rodinné domy mají přípojku elektroinstalace a vody. Odkanalizování rodinných domů je provedeno do žumpy nebo septiku. Vytápění je lokální na tuhá paliva.

Tyto vybrané předpoklady byly mezi sebou porovnány a zjištěné rozdíly byly následně přepočítány na procentuální hodnoty odlišnosti. Ze všech zjištěných procentuálních odlišností byl stanoven průměrný rozdíl odlišností všech rodinných domů.

V uvedené tabulce č. 18 a grafu č. 6 je přehled vyjádření procentního aspektu na „napojení na inženýrské sítě a způsobu vytápění stavby“.

Rodinný dům	Porovnávací metoda vyhlášková		Rozdíl v %
	Vybrané předpoklady		
	Převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění; Přípojka elektro, voda, napojení na veřej. kanl. nebo domovní čistírnu	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku; lokální na tuhá paliva	
RD č. 1	3 197 600,00	2 615 520,00	18,20
RD č. 2	2 031 650,00	1 657 650,00	18,41
RD č. 3	3 356 050,00	2 761 800,00	17,71
RD č. 4	3 714 310,00	2 909 680,00	21,66
RD č. 5	2 809 300,00	2 374 530,00	15,48
RD č. 6	4 839 090,00	4 092 500,00	15,43
RD č. 7	2 376 990,00	2 004 180,00	15,68
RD č. 8	2 274 430,00	1 919 780,00	15,59
RD č. 9	2 708 840,00	2 282 170,00	15,75
RD č. 10	2 309 280,00	1 859 210,00	19,49
	<b>Průměrný rozdíl</b>		<b>17,34</b>

Tabulka č. 18: Porovnání ceny obvyklé s ostatními cenami



Graf č. 7: Vyjádření procentního podílu aspektu na „napojení na inženýrské sítě a způsobu vytápění stavby“

Z výpočtu vyplynulo, že aspekt „napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění“ tvoří 17,34 % ceny. Musíme, ale být opatrní při tomto pohledu na výsledek. Jelikož jsme si pevně stanovili dva předpoklady, které nám mohou ovlivnit zjištěný aspekt to tak, že se zvolí jednotlivá kombinace. Například rodinný dům bude vytápěn ústředním topením. Tím se nám změní celá hodnota aspektu. Proto hodnota tohoto zjištěného aspektu platí jen za pro výše uvedené předpoklady.

Bylo zajímavé sledovat při použití různých metod ocenění, výsledky pro rodinný dům č. 4 v Mramoticích. Z jeho polohy je patrné, že se nenachází blízko Znojma. V samotném ocenění například při nákladové metodě vykazoval nejvyšší hodnoty. Bylo to zapříčiněno tím, že rodinný dům není napojen na veřejnou kanalizaci, ale má domovní čistírnu odpadních vod. Dále je zajímavý způsob vytápění, dům je vytápěn ústředním teplovodním topením s turbokotlem s kombinovaným ohřevem teplé užitkové vody s topným médiem – plynem. Alternativní vytápění je na principu činnosti tepelných čerpadel. Proto při použití nákladové metody vyhláškové celkový rozdíl vyjádřený v procentech od ceny obvyklé činil 62,99 %.

## ZÁVĚR

Teoretická část diplomové práce se zabývá některými problematikami a pojmy současného oceňování nemovitostí. Následně se přechází k jednotlivým popisům oceňovacích lokalit, Znojmo – město, Přímětice, Mramotice, Znojmo – Hradiště, Popice u Znojma, Konice u Znojma, Oblekovice, Načeratice a Derflice. Z těchto vybraných lokalit bylo vybráno deset rodinných domů a následně oceněno některými způsoby oceňování používaných v současné době.

Při porovnání všech zjištěných cen, které byly stanoveny porovnávací metodou vyhláškovou, nákladovou metodou vyhláškovou, porovnávací metodou nevyhláškovou, cenou časovou a cenou obvyklou, jsme se dostali k závěru, že nejvyšší cenu jednotlivých oceněných nemovitostí tvoří právě cena zjištěná nákladovým způsobem a cena porovnávacím způsobem /vyhláškové/. To je zapříčiněno tím, že při použití vyhláškových metod se použije pro stanovení jednotlivých cen koeficient prodejnosti. Ten ale nemusí být v současné době úplně adekvátní, jelikož nevystihuje současný stav trhu. Obě tyto metody byly porovnány s cenou obvyklou,

kteřá je objektivnější k současnému trhu. Protože je to cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku ke dni ocenění.

Srovnáme-li nákladovou metodu vyhláškovou s cenou obvyklou, docházíme k názoru, že ceny rodinných domů přepočítané na m<sup>3</sup> obestavěného prostoru se od sebe liší o 33,88 %. Je to největší rozdíl z celkového porovnání všech cen (viz tabulka č. 11). Nákladová metoda se spíše zabývá konstrukcí a vybavením rodinného domu a nezohledňuje tak situaci trhu, i přesto že je v této metodě použit koeficient prodejnosti.

O něco méně vyšel rozdíl porovnávací metody vyhláškové a ceny obvyklé, kde bylo zjištěno 24,77 % rozdílu. V porovnávací metodě je základní cena pro všechny nemovitosti v dané lokalitě stejná. Následně je cena upravena indexy trhu, indexem polohy a indexem vybavení. V této metodě jsme mohli lépe zohlednit napojení na inženýrské sítě a dále způsob vytápění.

Cena časová se velice podobá ceně zjištěné porovnávacím způsobem (vyhláškové). S porovnáním s cenou obvyklou vyšel rozdíl 23,73 %. Způsob jakým je zjištěná cena časová, je ten, že se odvíjí od ceny stanovené nákladovým způsobem dle vyhlášky, následně je přičten pozemek, ale dále není vynásobena koeficientem prodejnosti. V ceně časové není zohledněna lokalita, a proto se odlišuje od ceny obvyklé, která více zohledňuje trh.

Nejvíce podobná cena s cenou obvyklou je cena stanovena porovnávací metodou nevyhláškovou /komparativní/, jelikož v sobě zahrnuje a následně vyhodnocuje informace o trhu. Proto se porovnávací metoda nevyhlášková liší od ceny obvyklé minimálním rozdílem 0,31 %. V celkovém hodnocení tento rozdíl na ceně nemovitosti není tak velký, jako jsou předešlé zjištěné rozdíly.

Pro zjištění aspektu napojení na inženýrské sítě a způsobu vytápění, který se podílí na ceně nemovitosti, byla vybraná porovnávací metoda vyhlášková. Při porovnání se vycházelo ze dvou výše uvedených předpokladů, které byly použity pro všechny vybrané rodinné domy. Následně byly ceny mezi sebou porovnány a výsledný rozdíl, byl přepočítán na procento odlišnosti zjištěného aspektu napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění. Výsledek zjištěného aspektu je 17,34 %.

Závěrem lze říci, že tento zjištěný aspekt se výrazně odráží v celkové ceně rodinného domu. Musíme zdůraznit, že byly porovnány jen dva předpoklady, které se mohou kdykoliv změnit a může nastat i jejich jiná kombinace, protože nákladová metoda v sobě má i více možností vytápění, jako například ústřední nebo pomocí tepelných čerpadel. Například tomu tak bylo u rodinného domu č. 6 v Mramoticích, který byl vytápěn pomocí tepelného čerpadla a jeho cena, zjištěna nákladovým způsobem byla nevyšší ze všech cen zjištěných touto metodou. Nastane-li změna jednotlivého způsobu vytápění, nastane i změna hodnoty výsledného aspektu.

Ceny v této diplomové práci jsou zjišťovány pro lokalitu Znojmo a přidružené obce. Jisté je, že se ceny za stejný rodinný dům budou lišit v jiné lokalitě a v jiném kraji.

## POUŽITÁ LITERATURA

- [1] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi* :. první vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 244 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. A KOLEKTIV *Úvod do soudního znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [3] BRADÁČ, A.; FIALA, J. ; HLAVINKOVÁ , V.. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [4] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. přepracované a doplněné vydání. Brno : Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [5] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno : Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [6] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2011*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2011. 302 s. ISBN 978-80-7204-719-2.

## PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [7] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 344/1992 Sb., katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.
- [10] Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- [11] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

## INTERNETOVÉ ZDROJE

- [13] WEIGAL, Lubomír. *VÝNOSOVÁ HODNOTA - DŮLEŽITÝ PODKLAD PRO ODVOZENÍ TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ* [online]. Brno, 2003. 4 s. 5. Odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí – Brno 2003. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav soudního inženýrství, Údolní 53, 662 37 Brno. Dostupné z WWW: <<http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/7-1/rp/kroupa1.pdf>>.
- [14] ŠEBKOVÁ, Veronika . *SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RODINNÝ DŮM V LOKALITĚ OKOLÍ TIŠNOV*. [s.l.], 2010. 159 s. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Údolní 53, 662 37 Brno. Dostupné z WWW: <[http://www.vutbr.cz/www\\_base/zav\\_prace\\_soubor\\_verejne.php?file\\_id=27566](http://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=27566)>.
- [15] JERMÁŘ, Petr. Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven: Obecné přístupy k oceňování nemovitostí.[online]. 8. 10. 2009, [cit. 2011-01-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>>.
- [16] PEŠEK, Jiří. Administrativní cena nemovitosti. In *Studijní databáze cen nemovitostí* [online]. [s.l.] : [s.n.], 2008 [cit. 2011-03-17]. Dostupné z WWW: <<http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=12d539df27162152c259fdc3f1602132&clanek=30&PHPSESSID=12d539df27162152c259fdc3f1602132>>.
- [17] VITOVSKÁ, Lucie . *SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RODINNÝ DŮM V LOKALITĚ OSLAVANY A OKOLÍ*. [s.l.], 2010. 143 s. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Údolní 53, 662 37 Brno. Dostupné z WWW: <[http://www.vutbr.cz/www\\_base/zav\\_prace\\_soubor\\_verejne.php?file\\_id=27607](http://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=27607)>.
- [18] KRATĚNA, Jindřich. *Znalci-komora* [online]. 2008 [cit. 2011-03-18]. Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě. Dostupné z WWW: <<http://www.znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>>.

- [19] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renata. *Stavební klub* [online]. 2009 [cit. 2011-03-18]. Tržní oceňování nemovitostí. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebniklub.cz/4/6/trzni-ocenovani-nemovitosti-cid212454/>>.
- [20] Český statistický úřad JIMORAVSKÉHO KRAJE [online]. 2009, 19.11.2009 [cit. 2011-03-22]. Český statistický úřad. Dostupné z WWW: <[http://www.bmo.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika\\_okresu\\_znojmo](http://www.bmo.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_znojmo)>.

## SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK

§	–	paragraf zákona
%	–	procento
apod.	–	a podobně
tzv.	–	tak zvaně
např.	–	například
ČSN	–	česká státní norma
tab.	–	tabulka
obr.	–	obrázek
č.	–	číslo
cm	–	centimetr
m	–	metr