

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

**Metodika ohledání nemovitostí pro ocenění jednotlivých typů objektů užívaných pro  
bydlení**

Methodology of Surveying Real Estate for the Assessment of Individual Types of Residential  
Buildings

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

BC. SOŇA TYLŠAROVÁ

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

ING. JAROSLAVA KOSOVÁ

SUPERVISOR

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Soňa Tylšarová

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:

### **Metodika ohledání nemovitostí pro ocenění jednotlivých typů objektů užívaných pro bydlení**

v anglickém jazyce:

#### **Methodology of Surveying Real Estate for the Assessment of Individual Types of Residential Buildings**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je analyzovat metody používané pro oceňování jednotlivých typů objektů užívaných pro bydlení. Vyhodnotit požadavky jednotlivých metod na údaje, které je potřebné zjišťovat při místním šetření. Tyto požadavky porovnat, zpracovat požadavky společné a specifické pro jednotlivé oceňovací metody.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vytvořit návrh postupu pro provádění ohledání různých typů objektů užívaných pro bydlení s ohledem na jednotlivé metody používané pro oceňování.

---

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

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**

V této diplomové práci je zpracován přehled podkladů a postup místního šetření pro oceňování jednotlivých typů nemovitostí určených pro bydlení. Práce je zaměřena na ohledání nemovitosti při místním šetření u jednotlivých typů oceňování a na podklady potřebné pro provedení jejich ocenění. V rámci této práce bylo provedeno místní šetření na rodinném domě a v bytové jednotce. Výsledkem této práce je stanovení postupu při ohledání nemovitosti a zajištění podkladů, které doplňují informace o nemovitosti.

## **Abstract**

In this diploma thesis is processed summary of bases and a method of local investigation for evaluation individual types of property intended for housing. The thesis is focused on the realty inspection by individual type of evaluating and its bases necessary for implementation. In terms of this thesis was made a local inquiry of a family house and a flat. The outcome of the thesis is to determine a procedure for the realty inspection and ensuring bases, which are completing the information about the property.

Klíčová slova: ocenění nemovitosti, ohledání nemovitosti, podklady, metody ocenění nemovitosti, měření

Keywords: real estate evaluation, real estate inspection, material, methods of real estate evaluation, measure

Bibliografická citace:

TYLŠAROVÁ, S. *Metodika ohledání nemovitostí pro ocenění jednotlivých typů objektů užívaných pro bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 77 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

Prohlášení

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

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

## Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat všem, kteří mně byli nápomocni při psaní mé diplomové práce. Zvláštní poděkování patří vedoucí mé diplomové práce Ing. Jaroslavě Kosové a Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D. za metodické a cíleně orientované vedení při zpracování diplomové práce.

V neposlední řadě děkuji i svým rodičům za podporu při studiu na vysoké škole.

## Obsah

ÚVOD.....	11
1. SEZNÁMENÍ S PODKLADY PRO OCENĚNÍ .....	12
1.1. Základní pojmy používané při oceňování nemovitostí.....	12
1.1.1. Pojmy stavební a právní .....	12
1.1.2. Pojmy vztahující se ke stavbám určeným pro bydlení .....	14
1.1.3. Pojmy používané při oceňování nemovitostí určených pro bydlení .....	16
1.1.4. Pojmy používané při aplikaci výnosové metody .....	18
1.1.5. Pojmy používané při aplikaci porovnávací metody .....	19
1.2. Základní podklady pro ocenění nemovitostí určených pro bydlení.....	20
1.2.1. Výpis z katastru nemovitostí .....	23
1.2.2. Kopie příslušné části katastrální mapy .....	23
1.2.3. Geometrický plán .....	24
1.2.4. Projektová dokumentace.....	24
1.2.5. Výpisy z pozemkové knihy .....	26
1.2.6. Výkresová dokumentace.....	26
1.2.7. Stavebně právní dokumentace .....	26
1.2.8. Další podklady používané při místním šetření a následném ocenění staveb pro bydlení 26	
1.2.9. Výsledky místního šetření .....	27
2. METODY OCENĚNÍ, POSTUP PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ A ZÍSKÁNÍ ÚDAJŮ POTŘEBNÝCH PRO PROVEDENÍ OCENĚNÍ .....	28
2.1. Příprava na ohledání nemovitosti .....	28
2.2. Doporučený způsob místního šetření společný pro všechny oceňovací metody.....	28
2.2.1. Návrh tabulek pro ohledání nemovitostí určených pro bydlení .....	31
2.3. Stanovení ceny nemovitosti podle cenového předpisu .....	33
2.3.1. Ocenění porovnávacím způsobem podle cenového předpisu.....	33

2.3.2.	Ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu.....	37
2.3.3.	Ocenění výnosovým způsobem.....	40
2.4.	Ocenění porovnávacím způsobem.....	42
2.4.1.	Porovnání nemovitosti jako celku.....	42
2.5.	Zjištění výchozí ceny rozpočtem.....	44
2.5.1.	Individuální cenová kalkulace.....	44
2.5.2.	Podrobný položkový rozpočet.....	45
2.5.3.	Souhrnný rozpočet.....	45
2.5.4.	Metody agregovaných položek.....	45
3.	Ocenění rozestavěných staveb a staveb určených k demolici.....	48
3.1.	Rozestavěné stavby.....	48
3.2.	Oceňování staveb určených k odstranění.....	49
4.	SHRNUTÍ A NÁVRH POSTUPU PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ.....	52
4.1.	Příprava na místní šetření.....	52
4.2.	Místní šetření a návrh jeho postupu.....	53
4.2.1.	Společný postup při ohledání nemovitostí.....	53
4.2.2.	Ohledání rodinného domu.....	53
4.2.3.	Ohledání bytu.....	54
4.3.	Vyhodnocení místního šetření.....	54
4.4.	Obecné a specifické požadavky při místním šetření pro jednotlivé metody ocenění.....	54
4.5.	Závěrečné porovnání oceňovacích metod z pohledu místního šetření a zajišťování podkladů.....	57
5.	Praktická část – ocenění nemovitosti se zaměřením na průběh místního šetření.....	58
5.1.	Příprava na místní šetření.....	58
5.2.	Místní šetření.....	60
5.3.	Výpočet ceny objektu.....	64
5.3.1.	Stanovení ceny dle cenového předpisu.....	64

5.3.2. Ocenění objektu porovnávacím způsobem:.....	69
ZÁVĚR.....	77

# ÚVOD

Hlavním cílem této diplomové práce na téma „Metodika ohledání nemovitostí pro ocenění jednotlivých typu objektu užívaných pro bydlení“ je vytvořit návrh postupu pro provádění ohledání rodinných domů a bytů s ohledem na jednotlivé metody oceňování.

Úvodní kapitoly této práce jsou věnovány seznámení s podklady, které jsou potřebné pro ocenění nemovitostí. Část z nich je nutné zajistit a prostudovat ještě před započítím místního šetření a následně je využít i při samotném ohledání nemovitosti. Vztahují se tedy k samotnému místnímu šetření a bez některých z nich by se znalec u ohledání nemovitosti neobešel, nebo mu přinejmenším pomohou a zrychlí jeho práci na místě.

Dále jsou uváděny jednotlivé metody ocenění objektů užívaných pro bydlení s důrazem na způsob a specifika provedení místního šetření pro získání a ověření potřebných údajů pro ocenění. U každé metody je uveden seznam podkladů, ze kterých je možné získat požadované údaje pro ocenění. Pro jednotlivé metody ocenění jsou navrženy tabulky pro místní šetření s údaji, které je potřebné při ohledání nemovitosti ověřit, případně zjistit.

Po teoretické části následuje vzorové ocenění rodinného domu v lokalitě Vrbno pod Pradědem a to několika různými oceňovacími metodami a s uvedením podkladů použitých pro ocenění a popisem provedeného místního šetření.

Zjištěné údaje, fotografie z místního šetření a podklady, které byly k ohledání nemovitosti k dispozici jsou doloženy v přílohách.

Při psaní této práce jsem čerpala z dostupných odborných pramenů, především z literatury, ze zákonů České republiky a internetových zdrojů. Při vzorovém ocenění rodinného domu jsem čerpala z podkladů, které jsem získala od majitele oceňovaného objektu. Všechny literární a internetové zdroje jsou uvedeny v seznamu použité literatury a některé podklady, ze kterých jsem vycházela při vypracování praktické části diplomové práce jsou doloženy v přílohách.

# 1. SEZNÁMENÍ S PODKLADY PRO OCENĚNÍ

## 1.1. Základní pojmy používané při oceňování nemovitostí

### 1.1.1. Pojmy stavební a právní

#### Nemovitost

Nemovitost je pro právní účely definována v § 119 odst. 2 občanského zákoníku (zákon č. 40/1960 Sb., ve znění pozdějších předpisů) jako pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem.[1]

#### Stavba

Stavba dle stavebního zákona (zákon č. 183/2006Sb., v aktuálním znění) :

„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.“ [2]

Stavby se dále pro účely oceňování dělí dle zákona č. 151/1997 Sb:

- Pozemní (budovy, venkovní úpravy,...)
- Inženýrské
- Vodní nádrže a rybníky
- Jiné [3]

V této práci se dále budu zabývat pouze stavbami pozemními.

#### Součást

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku“ [4]

#### Příslušenství

„Příslušenství věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“[4]

## **Podlaží**

„Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. U nejnižšího podlaží založeného na rostlém terénu je spodní vymežující rovinou úroveň podkladu pod podlahou. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží.“[5]

## **Podlahová plocha**

Podlahová plocha dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění:

„Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu neb nebytového prostoru.“[3]

## **Obestavěný prostor**

„Prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymežujícími plochami.“[5]

## **Základní obestavěný prostor**

„Prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení.“ [5]

## **Dílčí obestavěný prostor**

„Prostorové vymezení doplňujících částí objektu, tj. částí, které leží mimo hlavní část stavebního objektu, avšak těsně s ním souvisí.“ [5]

## **Zastavěná plocha**

„Je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí), v 1. podlaží se měří nad podloží nebo obezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obvodovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.“[5]

## **1.1.2. Pojmy vztahující se ke stavbám určeným pro bydlení**

### **Rodinný dům**

„Rodinný dům dle vyhlášky č. 501/2006 je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je víc než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena pro bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“[6]

### **Bytový dům**

„Bytový dům podle vyhlášky č. 501/2006 je stavba pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“[6]

### **Byt**

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozhodující je tedy rozhodnutí stavebního úřadu o účelovém užití místnosti nebo souboru místností.“[7]

### **Rozestavěný byt**

„Rozestavěný byt je soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ [7]

### **Společné části domu**

„Zde jsou zahrnuty základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).“[7]

## **Obytná místnost**

„Všeobecné požadavky na obytnou místnost dle vyhlášky č. 268/2009Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu:

-úroveň podlahy obytné místnosti musí ležet alespoň 150 mm nad upraveným terénem pozemku hraničícím s touto místností a alespoň 500 mm nad hladinou podzemní vody, pokud místnost není chráněna před nežádoucím působením vody technickými prostředky; tím nejsou dotčeny požadavky stanovené zvláštními předpisy,

-světlá výška místností, pokud není zvláštním předpisem nebo ustanoveními této vyhlášky stanoveno jinak, musí být alespoň:

1. 2 600 mm v obytných místnostech,
2. 2 300 mm v obytných místnostech v podkroví, přičemž místnosti se skosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahovou plochy.

- musí mít zajištěno dostatečné denní osvětlení, přímé větrání a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace tepla“[8]

### **1.1.3. Pojmy používané při oceňování nemovitostí určených pro bydlení**

#### **Cena zjištěná**

„Je cena zjištěná podle cenového předpisu. Použije se v zákonem vymezených případech (č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) – například ke zjištění základu pro vyměření daně z převodu, přechodu, resp. darování nemovitostí, ceny pro řízení konkursní a vyrovnávací. Jinak je možno sjednat ceny dohodou, v převážné většině případů bez omezení.“ [3]

#### **Cena pořizovací**

„Je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb cena v době postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.“ [9]

#### **Cena reprodukční**

"Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“[9]

#### **Cenové ukazatele**

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele, nebo také ceny podle účelových jednotek, jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů.[10]

#### **Jednotná klasifikace stavebních objektů**

Jedná se o nejpodrobnější třídnic stavebních objektů. Pro potřeby statistiky ve stavebnictví byl již nahrazen a oficiálně pozbyl platnosti, ale v oblasti oceňování je stále využíván. Díky systému třídění je možné evidovat řadu informací na jednotlivých úrovních třídnicu.[10]

### **Věcná hodnota**

„Je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.“ [9]

### **Obvyklá cena**

„Je cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.“[3]

### **Výchozí cena, cena ke dni odhadu**

„Tyto pojmy nejsou v cenovém předpisu používány. Používáme proto pro cenu před odpočtem opotřebení pojmu „výchozí cena“, po odpočtu opotřebení a dalších úpravách pak pojmu „cena ke dni odhadu“ [9]

### **Základní cena**

„Tento pojem je použit ve vyhlášce č. 151/1997 Sb., není však přímo definován. Z kontextu vyplývá, že se jedná o cenu za jednotku. Tato jednotková cena je stanovena pro průměrný objekt daného typu v průměrných podmínkách.“ [9]

### **Základní cena upravená**

„Je základní cena, která se podle konkrétního provedení a polohy oceňované stavby upravuje různými koeficienty uvedenými ve vyhlášce č. 151/1997 Sb.“[9]

### **Účetní hodnota**

je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

## **1.1.4. Pojmy používané při aplikaci výnosové metody**

### **Nájemné**

„Peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti.“[3]

### **Ekonomické nájemné**

„Nájemné, které pokryje vlastníkovi veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen.“[4]

### **Nákladové nájemné**

„Nájemné které pokryje vlastníkovi pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení vložen.“[4]

### **Nájemné obvyklé**

„Nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby uvedenou v §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.“ [4]

### **Plnění poskytovaná s užíváním bytu**

Jsou plnění, která využívá každý majitel či nájemník bytu v bytovém domě. Je to například: ústřední vytápění, dodávka teplé vody, užívání výtahu,...

### **Hrubý výnos z nájemného**

Peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

### **Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti**

Náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovitosti.

## **Čistý výnos z nájemného**

Je hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti.

### **1.1.5. Pojmy používané při aplikaci porovnávací metody**

#### **Nemovitost oceňovaná**

Nemovitost, jejíž cenu potřebujeme zjistit.

#### **Nemovitost srovnávací**

Nemovitost, u níž známe cenu i některé její parametry.

#### **Metoda přímého porovnání**

Metoda porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.

#### **Metoda nepřímého porovnání**

„Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí.“[9]

#### **Databáze nemovitostí**

Utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech.

#### **Index odlišnosti**

Index vyjadřující vliv více odlišných vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. [4]

## **1.2. Základní podklady pro ocenění nemovitostí určených pro bydlení**

V této kapitole jsou uvedeny základní podklady pro ocenění nemovitostí určených pro bydlení. Tyto podklady můžeme rozdělit na:

- Podklady technické – projektová dokumentace, stavebně technická dokumentace, geometrický plán, výpis z katastru nemovitostí a další.
- Podklady oceňovací – katalogy stavebních prací, katalogy stavebních materiálů a další.
- Podklady právní – nabývací listiny, smlouvy o dílo, kolaudační rozhodnutí a další.

Některé podklady (výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy,...) je vhodné (a možné) si připravit ještě před započítáním samotného místního šetření. Velmi usnadní samotné ohledání nemovitosti a zrychlí činnost znalce na místě. Pomůže například určit polohu nemovitosti v obci, základní informace o obci, majitele nemovitosti, napojení na zpevněné komunikace, případně přístup k objektu.

„Přehled všech podkladů, které byly použity pro ocenění se uvádí v nálezové části znaleckého posudku. U každého dokladu se uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím a podstatný obsah.“ [4]

Pro různé způsoby oceňování nemovitostí určených pro bydlení je zapotřebí si předem připravit různé podklady, které potřebujeme při samotném ohledání objektu.

Pro nemovitosti určené k bydlení jsou to v souhrnu následující podklady:

### **Rodinné domy**

- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) – ne starší jak 3 měsíce
- kopie katastrální mapy (z evidence Katastru nemovitostí)
- geometrický plán pro zaměření staveb (pokud oceňované stavby nejsou zaneseny v katastrální mapě)
- kopii uzavřených nájemních/prodejních smluv (celé nemovitosti nebo její části; pokud jsou uzavřeny)
- projektovou dokumentaci stavby včetně stavebně technické zprávy
- výpis z pozemkové knihy (u starších staveb)
- výkresová dokumentace
- stavebně právní dokumentace
  
- smlouvu o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti (je-li k dispozici)
- doklady omezující vlastnická práva – Smlouvy o zřízení věcného břemene atp. včetně podrobného vymezení jejich rozsahu (geometrické plány ...)
- již zpracované znalecké posudky nebo ocenění
- kolaudační rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci (pokud se nedochovalo, pak jsou nutné jiné doklady o stáří nemovitosti)
- seznam všech stavebních změn a modernizací na nemovitosti s uvedením roku provedení
- doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok
- pojistné smlouvy na nemovitosti – pojištění na živelné pohromy, pojištění odpovědnosti apod.
- doklad o ročních nákladech za běžnou údržbu nemovitosti a opravy
- roční nájemné z pozemku (je-li jiného vlastníka)
- informace o inženýrských sítích na pozemku a v jeho okolí (kanalizace, vodovod plynovod, rozvod elektrické energie, telefonní síť, kabelová televize)
- smlouvy o dílo
- objednávky, dodací listy
- faktury
- soupisy provedených prací

## Byty a bytové domy

- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) pro byt – ne starší jak 3 měsíce
- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) pro budovu a pozemek – ne starší jak 3 měsíce
- kopie katastrální mapy (z evidence Katastru nemovitostí)
- geometrický plán pro zaměření staveb (pokud oceňované stavby nejsou zaneseny v katastrální mapě)
- kopii uzavřených nájemních/prodejních smluv (celé nemovitosti nebo její části; pokud jsou uzavřeny)
- projektovou dokumentaci stavby – půdorys jednotky včetně stavebně technické zprávy
- smlouvu o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti (je-li k dispozici)
- doklady omezující vlastnická práva – Smlouvy o zřízení věcného břemene atp. včetně podrobného vymezení jejich rozsahu (geometrické plány ...)
- již zpracované znalecké posudky nebo ocenění
- kolaudační rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci (pokud se nedochovalo, pak jsou nutné jiné doklady o stáří jednotky)
- seznam všech stavebních změn a modernizací na nemovitosti s uvedením roku provedení
- doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok pro jednotku
- pojistné smlouvy na jednotku – pojištění na živelné pohromy
- doklad o provozních nákladech
- doklad o ročních nákladech za běžnou údržbu a opravy jednotky
- roční nájemné z pozemku (je-li jiného vlastníka)
- informace o inženýrských sítích připojené v jednotce a k pozemku, popř. v jeho okolí (kanalizace, vodovod plynovod, rozvod elektrické energie, telefonní síť, kabelová televize)
- prohlášení vlastníka dle §5 zákona č.72/1994 Sb. s podrobným popisem budovy a bytu včetně výkresové části obsahující výkresy jednotlivých podlaží domu [11]
- smlouvy o dílo

### **1.2.1. Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí je prvotní a nejdůležitější podklad, který si musí znalec obstarat. Většinou dodá tento výpis objednatel posudku. Pokud se tak nestane, pak si musí znalec sehnat výpis sám. Výpis by neměl být starší 3 měsíců. Pokud je starší je nutné ověřit jeho platnost náhledem do internetové aplikace katastru nemovitostí, nebo ústním potvrzením objednatele posudku.

Výpis z katastru nemovitostí je rozdělen na sedm částí, ve kterých jsou uvedeny potřebné informace o daném objektu. Jestliže v nějaké části LV nejsou uvedeny žádné údaje, je v této části napsáno „bez zápisu“.

Z výpisu z katastru nemovitostí zjistíme pro účely oceňování nemovitostí pro bydlení tyto údaje:

- Druh pozemku dle katastru nemovitostí
- Způsob využití pozemku
- Typ stavby dle katastru
- Způsob využití stavby [4]

„Všechny nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních uvedených v katastru. Byty musí být uvedeny podle jejich čísel nebo jejich polohového určení.“ [4]

### **1.2.2. Kopie příslušné části katastrální mapy**

Pro oceňování potřebujeme kopii příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňované nemovitosti, odpovídající skutečnosti. Znalec si může sám na místě ověřit, zda kopie katastrální mapy odpovídá či neodpovídá skutečnému stavu, případně pro svoje potřeby provést zákres nového stavu do této kopie (například nová zpevněná komunikace vedoucí k objektu, rozšíření zástavby v obci apod.)[4]

Tuto kopii katastrální mapy získá znalec na katastrálním úřadu nebo v internetové aplikaci nahlížení do katastru nemovitostí.

### **1.2.3. Geometrický plán**

Geometrický plán je potřebný pro ocenění v případě, že příslušná oceňovaná nemovitost není zanesena v katastru nemovitostí. Jedná se tedy především o oceňování rozestavěných staveb, případně ocenění rekonstrukcí, které ještě nejsou zaneseny v katastru nemovitostí a katastrální mapě. Zjistíme z něj přesné zaměření budovy na pozemku. Geometrický plán můžeme získat od objednavatele posudku, případně jej necháme vypracovat geodetem (zde je nutno počítat s delším časovým intervalem pro vypracování geometrického plánu)

### **1.2.4. Projektová dokumentace**

Projektová dokumentace (pokud je k dispozici) může velmi ulehčit práci při místním šetření. Znalec si může předem zhotovit kopie plánů z projektové dokumentace a při místním šetření jen ověřit nejdůležitější hodnoty potřebné pro výpočet výměr pro ocenění. Můžeme předpokládat, že pokud souhlasí některé vybrané (hlavní) rozměry, budou souhlasit všechny. Při místním šetření pak není nutné provádět složité náčrty budovy a měřit všechny potřebné hodnoty a může vycházet z této dokumentace.

Z projektové dokumentace znalec dále zjistí, kdo a kdy budovu stavěl, jakým způsobem, za použití jakého materiálu.

Obsah projektové dokumentace v současné době upravuje vyhláška č. 499/2006Sb., o dokumentaci staveb.

#### **Stupně projektové dokumentace:**

Rozsah a obsah projektové dokumentace podle platných předpisů v daném období, kdy byla vypracována.

#### **Studie**

Studie proveditelnosti vypracovávají zejména poradenské a konzultační firmy, specializované na přípravné fáze projektu, tedy zabývající se marketingovými studii, finančními a ekonomickými analýzami, prostorovým, projektovým řízením a podobně

## **Dokumentace přikládaná k návrhu na vydání územního rozhodnutí**

Tvoří nedílnou součást žádosti o vydání úředního rozhodnutí o umístění stavby. Obsah dokumentace, resp. obsah a rozsah podkladů přikládaných k návrhu na vydání územního rozhodnutí, je předepsán dle vyhláškou č.503/2006 Sb.

## **Dokumentace pro stavební povolení**

Rozsah dokumentace je dle období, kdy byla vypracována. V současnosti vypracování projektové dokumentace upravuje vyhláška č. 499/2006 Sb.

Projektová dokumentace obsahuje části:

- Průvodní zpráva – identifikace stavby, jméno a příjmení, místo trvalého pobytu stavebníka, obchodní firma, IČ, jméno a příjmení projektanta,..
- Souhrnná technická zpráva – urbanistické, architektonické a stavebně technické řešení, mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, hygiena,..
- Situace stavby – situace širších vztahů stavby a jejího okolí zakreslená do mapového podkladu
- Dokladová část
- Zásady organizace výstavy – rozsah a stav staveniště, úpravy staveniště, oplocení,..
- Fotodokumentace objektů

## **Dokumentace pro provedení stavby**

„Dokumentace pro provedení stavby je nejobsáhlejší a nejpodrobnější stupněm dokumentace, který bývá vypracován. Často je její význam velmi podceňován, roli jistě hrají časové a finanční důvody. Její důležitost spočívá v přesném vymezení předmětu stavby. To znamená, že v případě použití této dokumentace pro provedení stavby je riziko navýšení ceny velmi malé. Zhotovitel má přesně předepsáno jak stavbu provádět, všechny detaily a materiály jsou specifikovány a tak není možné, aby docházelo k nečekaným problémům či již zmíněnému navýšení ceny.“[10]

### **1.2.5. Výpisy z pozemkové knihy**

Výpis z pozemkové knihy se použije při ocenění starší nemovitosti jako doplňkový podklad, pro zjištění původních informací o stavbě.

### **1.2.6. Výkresová dokumentace**

Do výkresové dokumentace můžeme zahrnout plány a náčrtky ohledávané nemovitosti.

### **1.2.7. Stavebně právní dokumentace**

- Územní rozhodnutí
- Stavební povolení
- Kolaudační rozhodnutí [4]

### **1.2.8. Další podklady používané při místním šetření a následném ocenění staveb pro bydlení**

Dalšími podklady pro provedení místního šetření a ocenění nemovitosti určené pro bydlení jsou nabývací tituly, dle kterých znalec zjišťuje, případně ověřuje, majitele a spolumajitele nemovitosti. Jedná se o kupní smlouvy, darovací smlouvy, doklady z dědického řízení a jiné nabývací listiny. Znalec nesmí opomenout ani listiny omezující vlastnické právo jako jsou smlouvy o věcných břemenech, zástavních právech apod. Tyto dokumenty je vhodné zajistit před místním šetřením, nebo nejpozději v jeho průběhu, aby se měl znalec na koho obrátit v případě zjištění nějakých nesrovnalostí při samotné tvorbě posudku.

Znalec může při ocenění vycházet taktéž z fotodokumentace (ať již provedené při místním šetření, nebo dobové), případně videozáznamu. Dále je dobré si vyžádat veškerou korespondenci mezi investorem a zhotovitelem, ze které může být vyčteno mnoho důležitých informací například o problémech na stavbě, použitých materiálech, změnách na stavbě a mnoha dalších. Doklady o použitých konstrukcích a stavebních materiálech jsou podstatné pro ohledání zakrytých konstrukcí v nemovitosti.

Dalším zdrojem informací při ohledání nemovitosti a zjišťování případného problému jsou sondy, které slouží především ke zjištění stavu rozměrů a uspořádání stavebních konstrukcí, případně k zjišťování vad a poruch v těchto stavebních konstrukcích.

Podklady pro ocenění nemovitostí můžeme získat z několika zdrojů:

- Zadavatel – ve většině případů dodává veškeré podklady k místnímu šetření
- Stavební úřad – dle umístění oceňované stavby
- Archiv stavebního úřadu – Především u starších staveb můžeme najít jejich plány v archivech stavebních úřadů
- Archiv města
- Moravský zemský archiv
- Vlastníci, objednatel, uživatel,...
- Oceňovací podklady (vyhlášky a zákony vztahující se k oceňování nemovitostí a k provádění staveb, ceníky stavebních prací, oceňovací software)

### **1.2.9. Výsledky místního šetření**

Jsou souhrn všech informací získaných při místním šetření.

„Výsledky místního šetření (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem (znalcem), za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření.“

[4]

Tyto výsledky by měly být ucelené, a znalec by si měl být při odchodu z místního šetření jist, že na nic nezapomněl a že se nebude muset na místo znovu vracet.

## **2. METODY OCENĚNÍ, POSTUP PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ A ZÍSKÁNÍ ÚDAJŮ POTŘEBNÝCH PRO PROVEDENÍ OCENĚNÍ**

V této části se budu věnovat popisu jednotlivých oceňovacích metod, specifikům postupu při ohledání nemovitosti a podkladům, které se vztahují k místnímu šetření při různých typech oceňovacích metod.

### **2.1. Příprava na ohledání nemovitosti**

Pro všechny používané metody ocenění je vhodné zjistit některé údaje ještě před samotným místním šetřením. Zjišťujeme například základní informace o majiteli, o obci, o poloze oceňovaného objektu v obci a připojení či možnosti připojení na inženýrské sítě.

„Dále je třeba předem nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou pro případ, kdyby nastala nějaká nepředvídaná komplikace.

Pro některé druhy ohledání je vhodné připravit si předem formuláře pro ohledání (celkové údaje o objednateli a účelu posudku)“ [4]

### **2.2. Doporučený způsob místního šetření společný pro všechny oceňovací metody**

V občanském soudním řízení je potřeba, aby znalec v dostatečném předstihu (zpravidla nejméně 14 dní předem) písemně oznámil konání místního šetření všem účastníkům řízení resp. jejich právním zástupcům. V oznámení je třeba požádat o umožnění vstupu do všech prostor oceňovaných objektů.[4]

„Po příchodu je vhodné se nejprve představit přítomným a vysvětlit jim důvody a postup místního šetření. Dále je třeba seznámit se s celým oceňovaným areálem a stanovit si pořadí prací. Postup při místním šetření si stanovuje každý znalec sám. Jsou dána některá obecná doporučení - například se vyplácí za dobrého počasí nejprve ohledat stavby, pozemky a porosty, jež jsou venku.

Pokud znalci není umožněno prohlédnout vše potřebné pro ohledání, a není přímo přislíbena možnost v prohlídce jiném termínu, znalec zpravidla od ohledání upustí a oznámí problém zadavateli posudku. Vstup si v žádném případě nevynucuje. Pokud se však znalec do oceňovaného objektu nedostane, není možné provést znalecký posudek ani odhad ceny.

Pokud během šetření propukne mezi stranami nějaký spor, je třeba k němu přistupovat uvážlivě.

Prohlídku provádíme důkladně, soustavně je potřeba si uvědomovat, jak bude postupovat výpočet ceny, aby nám potom následně v kanceláři nic nechybělo.

Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o prakticky hotový odhad bez závěrečných výpočtů.

Budovy ohledáváme systematicky, od sklepa po půdu nebo obráceně, nikoliv na přeskáčku. Nejprve objekt obejdeme zvenku, abychom si učinili celkovou představu.“[4]

Znalec je povinen v rámci místního šetření změřit rozměry stavby, ze kterých budou vypočteny výměry pro ocenění. Není možno bez kontroly spoléhat na výkresovou dokumentaci. V případě zjištěného rozdílu jsou pro ocenění rozhodující skutečné rozměry stavem a rozdíly se uvedou do posudku.

„Při měření používáme zejména:

- Pásmo: je třeba aby bylo pásmo cejchováno a aby bylo z materiálu vylučujícího po určité době používání jeho protažení.

### **Obrázek 1 - pásmo**



- Dřevěný nebo ocelový svinovací dvoumetr

**Obrázek 2 - svinovací dvoumetr**



- Teleskopická délkoměrná lať – hliníkové nebo laminátové teleskopicky zasouvatelné tyče, vhodné pro měření výšek
- Laserový dálkoměr“[4]

**Obrázek 3 - Laserový dálkoměr**



Při místním šetření se vždy provede fotodokumentace rozhodujících staveb. Dokumentují se i významnější poškození staveb a atypické části, které mají podstatný vliv na cenu.

Další specifické požadavky na místní šetření jsou uvedeny přímo v jednotlivých kapitolách zabývajících se jednotlivými způsoby ocenění.

### 2.2.1. Návrh tabulek pro ohledání nemovitostí určených pro bydlení

Na místní šetření je vhodné se připravit předem. Při ohledání nemovitosti prochází znalec postupně celý objekt a zjištěné skutečnosti si musí někam zapisovat. K tomuto účelu je vhodné si připravit přehledné tabulky. Tyto tabulky jsou následně použitelné pro další místní šetření a ušetří nám spoustu práce.

**Tabulka 1 – základní informace o stavbě – rodinný dům**

typ stavby	
počet pokojů	
kuchyně	
koupelna	
WC	
provozní prostory	
Sklepní místnosti	
Podkroví	
Prádelna	
Zahrada	
Zastavěná plocha	
Údržba stavby	

**Tabulka 2 - základní informace o stavbě - byt**

počet pokojů	
kuchyně	
koupelna	
WC	
Příslušenství bytu	
Prádelna	
Společný dvůr	
Složení obyvatel v objektu	
Podlahová plocha	
Údržba bytu	

Do těchto tabulek zapisujeme základní údaje o ohledávané nemovitosti.

Dále je možno vytvořit tabulku pro ocenění bytového domu, která je totožná s tabulkou pro ocenění bytu, pouze doplněna o počet bytových jednotek v domě, počet pater domu a společných částí domu.

Připravíme si tabulku pro zápis naměřených hodnot a výpočet výměr pro ocenění. Může vypadat například takto:

**Tabulka 3 - naměřené hodnoty a výpočet výměr oceňované nemovitosti**

<b>podlaží .....</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
Měrná jednotka	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Výměry podlaží</b>					
<b>Zastřešení</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
<b>Výměry zastřešení</b>					
<b>Další připočitatelné části objektu*</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
<b>Celkem další připočitatelné části objektu</b>					
<b>Podlahová plocha objektu</b>					
<b>Celkem</b>					

\*...uvede se pouze pokud se u oceňovaného objektu nachází – například terasy nebo parkovací stání

**Tabulka 4 - základní informace o obci**

Velikost obce	
Obchod, potraviny, smíšené zboží	
Školy	
Poštovní úřad	
Stavební úřad	
Krajský úřad	
Kulturní zařízení	
Sportovní zařízení	
Struktura zaměstnanosti	
Životní prostředí	
Poptávka nemovitostí	
Územní plán	

**Tabulka 5 – umístění ohledávané nemovitosti v obci**

Vzdálenost k nádraží ČD	
Vzdálenost k autobusové zastávce	
Poloha nemovitosti vůči centru	
Dopravní podmínky	
Převládající zástavba	
Parkovací možnosti	
Obyvatelstvo	
Inženýrské sítě	

Některé údaje do těchto tabulek si můžeme zjistit již před samotným místním šetřením a v jeho průběhu si získané údaje pouze ověřit, případně doplnit.

### **2.3. Stanovení ceny nemovitosti podle cenového předpisu**

„Cena nemovitosti stanovená podle cenového předpisu se nazývá cenou administrativní. Výsledným produktem takového ocenění je znalecký posudek zpracovaný podle cenového předpisu platného v té které době. Platnost příslušné vyhlášky v dnešních podmínkách v České republice je přibližně 1 rok.“[14]

#### **2.3.1. Ocenění porovnávacím způsobem podle cenového předpisu**

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

#### **„Byt ve vícebytovém domě:**

Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytu včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy indexovanou průměrnou cenou, která je uvedena v příloze č.19. V základní ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy ve které se byt nachází.

Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí (venkovní úpravy, studna,...). Podíly na společných pozemcích se vypočtou zvlášť.“[3]

### **Rodinný dům:**

Pro rodinný dům platí totéž co pro byt ve vícebytovém domě. Rozdílně se oceňují pouze původní zemědělské usedlosti a rodinné domy s obestavěným prostorem větším než 1100m<sup>3</sup>.

Novela č. 456/2008 Sb., zavedla od 1.1.2009 novou metodu pro oceňování staveb porovnávacím způsobem. Podle této metody se cena zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby základní cenou upravenou indexem cenového porovnání.

Index cenového porovnání se stanoví vynásobením dílčích indexů a to:

- Indexu trhu
- Indexu polohy
- Indexu konstrukce a vybavení

Pomocí indexu trhu je možno ve zjištěné ceně stavby zohlednit i rozdílné vlastnictví stavby a pozemků, případně i prodej pouze části nemovitosti.

„Index polohy zohledňuje skutečnosti, které se uplatňují při sjednávání cen nemovitostí.

U staveb pro trvalé bydlení má vliv na cenu především technická a občanská vybavenost obce, pracovní příležitosti a dopravní dostupnost.“[4]

Index konstrukce a vybavení při ocenění bytu – zohledňuje typ stavby, společné části domu, příslušenství domu, umístění bytu v domě a jeho orientace ke světovým stranám, základní příslušenství bytu, další vybavení a prostory užívané s bytem (balkony, lodžie,..), vytápění bytu a další kritéria dle úvahy znalce.

Index konstrukce při ocenění rodinného domu zahrnuje druh stavby, provedení obvodových stěn, jejich tloušťku, podlažnost, přípojky, vytápění, příslušenství, ostatní vybavení a venkovní úpravy, vedlejší stavby a pozemky.

## **Podklady:**

- Výpis z katastru nemovitostí – zjistíme, o jaký typ budovy pro bydlení se jedná.
- Kopie příslušné části katastrální mapy – z ní zjistíme polohu objektu v obci, zda je na okraji nebo v centru, jaké má okolí, zda je v zástavbě, či samostatně stojící a zda má přímé napojení na zpevněnou komunikaci či nikoliv.
- Projektová dokumentace stavby (pokud je k dispozici), případně výkresovou dokumentaci, různé dílčí části projektové dokumentace, případně staré plány, náčrtky
- Nabývací listiny

Ocenění dle cenového předpisu se používá zejména pro daňové účely a při soudních řízeních.

## **Specifika místního šetření:**

Před, případně v průběhu místního šetření je podstatné zaměřit se na tyto informace a některé zapisovat do tabulek:

- Informace o obci a umístění oceňované nemovitosti – zjistíme od vlastníka, objednatele, případně na místním obecním úřadě a při místním šetření. Důležité je zjistit, kde budova leží, v jakém katastrálním území, zjistíme příslušnou oblast, s čím sousedí, zda je v centru obce nebo na okraji, dopravní obslužnost, možnost parkování, informace o obyvatelstvu v obci a další znaky, které mají vliv na výslednou cenu nemovitosti. Základní informace o objektu a obci je dobré vyhledat ještě před vlastním místním šetřením a na místě se orientovat jen na prvky, které nebylo možno zjistit jinak. (tabulky číslo 4,5 a 6)
- Situace na daném dílčím trhu s nemovitostmi – zda se jedná o malou vesnici s nízkým občanským vybavením (nízká poptávka po nemovitostech) nebo velké město (vysoká poptávka po nemovitostech). Dále musíme zohlednit případné chráněné území a rekreační oblasti (vyšší poptávka po objektech pro rekreaci).  
Tuto informaci můžeme získat z různých databází, z nabídky realitních serverů případně z informací získaných na místních úřadech. Tyto podklady můžeme zjišťovat jak před nebo po místním šetření, tak i v jeho průběhu.
- Dále je potřeba z nabývacích listin, z informací objednatele a z výpisu z katastru nemovitostí zjistit, zda budova stojí na vlastním pozemku, případně jestli je na ní vázne nějaké zástavní právo.

- Při samotném místním šetření se zaměřujeme na ohledání nemovitosti a to především na druh stavby, konstrukce, napojení na veřejné sítě, vytápění stavby, vybavení stavby a venkovní úpravy patřící k oceňované nemovitosti, nesmíme zapomenout na dopravní spojení, parkovací možnosti a napojení na zpevněnou komunikaci. Dále se zaměřujeme na informace o obyvatelstvu, o možných problémech spojených s místními obyvateli o prováděných změnách s vlivem na cenu a dalších neuvedených vlivech, dle subjektivního uvážení znalce. (tabulky č. 7 a 8)
- U bytu znalec zjišťuje především co vše k němu patří - příslušenství, společné prostory bytového domu, výměry jednotlivých obytných místností, výměry celého bytového domu ve kterém se byt nachází, celková podlahová plocha bytu, umístění bytu v bytovém domě,...(tabulka č.8)
- U rodinného domu také znalec zajímá v jaké zástavbě se dům nachází (tabulka č.7)

**Tabulka 6 - porovnávací způsob dle vyhlášky – společné pro byt i dům**

Poloha nemovitosti	
Význam lokality v obci, oblasti	
Okolní zástavba a ŽP v okolí	
Možnosti parkování v okolí nemovitosti	
Změny v okolí s vlivem na cenu	
Situace na dílčím trhu s nem.	
Vlivy neuvedené	

**Tabulka 7- porovnávací způsob dle vyhlášky - rodinný dům**

Typ stavby (řadový, samostatně stojící)	
Provedení a tloušťka obvodových stěn	
Podlažnost	
Přípojky	
Způsob vytápění	
Příslušenství a vybavení rodinného domu	
Venkovní úpravy	
Vedlejší stavby	
Stavebně technický stav	

**Tabulka 8 – porovnávací způsob dle vyhlášky - byt**

Typ stavby	
Společné části domu	
Příslušenství domu	
Umístění bytu v domě a orientace ke světovým stranám	
Základní příslušenství a další vybavení	
Vytápění bytu	
Stavebně technický stav	

### **2.3.2. Ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu**

„Výpočet ceny objektu se provádí podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 SB. O oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Cena objektu k bydlení se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou za m<sup>3</sup> stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

Vzorec 1 - nákladový způsob ocenění

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

ZC – základní cena – získáme ji z přílohy č. 6 vyhlášky 151/1997 podle typu rodinného domu. Uvádí se v Kč/m<sup>3</sup>.

Kp – koeficient prodejnosti – Vyhláška č. 279/1997 Sb. poprvé uvažovala i zohlednění prodejnosti nemovitostí. K tomu jsou v příloze č. 33 uvedeny koeficienty prodejnosti, získané ministerstvem financí z daňových příznání k dani z převodu nemovitostí jako poměr ceny sjednané k ceně zjištěné nákladovým způsobem, ve stejné cenové úrovni. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. jsou tyto koeficienty v příloze č. 39.“ [4]

Koeficient prodejnosti zohledňuje umístění objektu (dle krajů, dle počtu obyvatel) a typ objektu (výroba, obchod, doprava a spoje, školy a kultura, zdravotnictví, zemědělství, bytové domy, sklady, inženýrské stavby, garáže, rodinné domy a chaty)

K5 – koeficient polohový – z přílohy č. 14 vyhlášky 151/1997. Zohledňuje umístění oceňovaného objektu dle velikosti obce nebo města a lázeňská místa. Nejvyšší polohový koeficient mají největší města jako Praha, Brno a Ostrava, následují lázeňská města a menší lázeňská města, ostatní města a nejnižší polohový koeficient dle této přílohy mají ostatní obce.

K4 – koeficient vybavení stavby – získáme z výpočtu v tabulce (podkladem je tabulka č.9), kde se zohlední všechny použité konstrukce a vybavení, jejich procentuální zastoupení na celé stavbě a jejich kvalita. Na konci tabulky vynásobíme procentuální zastoupení konstrukce s koeficientem této konstrukce a všechny tyto upravené podíly sečteme – dostaneme koeficient vybavení stavby.

Ki – koeficient změn cen staveb – z přílohy č.38 vyhlášky 151/1997

### **Podklady:**

- Výpis z katastru nemovitostí – použijeme jako podklad pro zjištění polohového koeficientu podle uvedeného katastrálního území. Dále z něj zjistíme typ objektu, vlastníka nemovitosti, umístění bytu ve vícebytovém domě,...
- Katastrální mapa – určuje polohu ohledávané nemovitosti v obci
- Projektová dokumentace – typ objektu, podlažnost, použité konstrukce,...
- Částečná dokumentace, výkresová dokumentace, náčrtky majitele, fotodokumentace,...

### **Specifika místního šetření:**

Před samotným místním šetřením je nutné si podle přílohy č.6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. připravit tabulku s vypsáním konstrukcí a předpokládaným vybavením oceňované nemovitosti a při místním šetření do ní zapisovat konstrukce a stavební prvky v objektu a jejich technický stav. Na místě bychom si určitě na všechny potřebné položky nevzpomněli.

Při ohledání nemovitosti se nejprve zaměřujeme na typ objektu – rodinný dům, byt, následně velikost objektu, zda je podsklepený, zda má využitelné podkrovní (tabulky č.1,2)

Následně se zaměřujeme na jednotlivé konstrukce a vybavení oceňovaného objektu uvedené v tabulce č.9. Většinou zvenčí dovnitř a následně od sklepa (je – li v objektu) do podkroví (je – li v objektu). Při ohledávání konstrukcí, které nejsou přístupné (např. základy, elektroinstalace, rozvod vody, plynu,..) nahlížíme do projektové dokumentace, případně vycházíme z informací majitele. Vždy provádíme fotodokumentaci.

**Tabulka 9- vybavení a konstrukce objektu**

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Technický stav
1	Základy			
2	Zdivo			
3	Stropy			
4	Střecha			
5	Krytina			
6	Klempířské konstrukce			
7	Vnitřní omítky			
8	Fasádní omítky			
9	Vnější obklady			
10	Vnitřní obklady			
11	Schody			
12	Dveře			
13	Okna			
14	Podlahy obytných místností			
15	Podlahy ostatních místností			
16	Vytápění			
17	Elektroinstalace			
18	Bleskosvod			
19	Rozvod vody			
20	Zdroj teplé vody			
21	Instalace plynu			
22	Kanalizace			
23	Vybavení kuchyní			
24	Vnitřní vybavení			
25	Záchod			
26	Ostatní			

### 2.3.3. Ocenění výnosovým způsobem

„Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Vyjadřuje vlastně velikost kapitálu, který by bylo třeba investovat na danou úrokovou míru, aby přinášel výnosy, rovné čistému výnosu z oceňované nemovitosti, kdyby byla pronajata.“[4]

#### Princip výnosového ocenění

„Podstatou výnosové metody je hodnocení budoucích zisků z nemovitosti a jejich porovnání s možností uložení peněz do peněžního ústavu na úrok.“[9]

#### Výpočet věčné renty

„Výpočty věčnou rentou platí jen za předpokladu, že po dostatečně dlouhou dobu je předpoklad dosahování konstantních výnosů.“[4]

#### Podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí – znalec zjistí typ objektu, vlastnictví
- Katastrální mapa – umístění nemovitosti v obci, dopravní dostupnost
- Nabývací listiny
- Stavebně technická dokumentace – počet místností, velikost objektu, podlažnost, konstrukce, použité materiály,...pro výpočet reprodukční ceny
- Daňové přiznání k dani z nemovitosti – zjistíme daň z nemovitosti. Pokud nemáme daňové přiznání k dispozici vypočteme orientačně.
- Nájemní a podnájemní smlouvy – zjistíme celkový příjem z nájemného ročně, procento pronajmutí prostor u bytových domů
- Pokud objekt není k danému dni pronajat je třeba vycházet z výpočtu dosažitelného nájemného nebo z databáze pronajímaných nemovitostí ve stejném městě (případně podobné vesnici), které se nejvíce přibližují oceňované nemovitosti. Tyto informace získáme z realitních serverů a realitní inzerce nabízející v dané lokalitě objekty k pronájmu. Tato metoda se hodí především pro ocenění bytů, protože byty se v dnešní době pronajímají podstatně častěji, alespoň v menších obcích, než rodinné domy. Málo kdy se pronajímají celé bytové domy, většinou jen samostatné bytové jednotky.

- Doklady o nákladech na provoz nemovitosti (elektřina, plyn, vodné, stočné,...), případně smlouvy o údržbě domu, o rekonstrukcích, provedených opravách, pojistné smlouvy,...

### **Specifika místního šetření:**

Pokud není objekt ke dni ocenění pronajat, budeme potřebovat stanovit výši dosažitelného nájemného. Na tuto částku má vliv řada faktorů, na které se musíme zaměřit při místním šetření. [4]

Opět provedeme ohledání celé nemovitosti. Zaměřujeme se především na základní informace o obci a polohu nemovitosti, hluk v oblasti, složení obyvatelstva, přístup k nemovitosti,...

K zápisu těchto údajů použijeme tabulky č. 1 a 2 – základní informace o oceňované nemovitosti, dále tabulku č.4 – informace o obci a tabulku č. 5 - umístění nemovitosti v obci.

U bytu zohledňujeme ještě podlaží bytového domu ve kterém se oceňovaný byt nachází a kategorii bytu.

Je vhodné si předem určit, dle jakých kritérií budeme případně oceňovanou nemovitost srovnávat s databází pronajatých objektů pro zjištění výše dosažitelného nájemného a při místním šetření se na tyto kritéria zaměřit.

## **2.4. Ocenění porovnávacím způsobem**

### **2.4.1. Porovnání nemovitosti jako celku**

„Tato metoda je v současné době nejpoužívanější a nejvíce vypovídá o tržní ceně nemovitosti.“[4] Postup při ohledání objektu se nemění ať už se jedná o byt, bytový nebo rodinný dům. Podmínkou je srovnání s databází stejných typů objektů. Pokud není v dané lokalitě možnost srovnání, může znalec použít objekty z jiné obce (podobné velikosti, občanské vybavenosti a vzdálenosti od většího města).

#### **Porovnání odbornou rozvahou**

„Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad. Jako podklad může sloužit například seřazený (neupravený) výpis z realitní inzerce. Jiným podkladem může být seřazený přehled z Internetu (z realitních serverů). Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. Tuto metodu je však v současné době možno považovat za méně přesnou, větší vypovídací schopnost má porovnání za využití indexu odlišnosti.“[4]

#### **Porovnání pomocí indexu odlišnosti**

„Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny.“ [4]

## Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí – znalec zjistí typ objektu, vlastnictví
- Katastrální mapa – umístění nemovitosti v obci
- Projektová dokumentace – velikost ohledávané nemovitosti, počet pokojů, konstrukce,...
- Částečná projektová dokumentace, náčrtky, výkresy,...
- Databáze vytvořené z realitních serverů nabízených nemovitostí v dané (nebo podobné) lokalitě.
- „Tržní ceny nemovitostí – Dosahované ceny nemovitostí jsou velmi důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení.“ [4]
- „Realitní inzerce - je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitosti. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Cena odhadované nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“[4]  
„Srovnávané nemovitosti by měly být co nejvíce podobné nemovitosti oceňované. Současně by jich měl být dostatečný počet, aby byly vyloučeny extrémní. Za nejpravděpodobnější hodnotu se pak považuje hodnota průměrná.“[9]  
K porovnání se používají cenové údaje přiměřeného stáří. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bývá založeno na subjektivním názoru znalce a na jeho dlouhodobých zkušenostech v této oblasti. Totožně postupujeme i u případného zjišťování možného pronájmu v dané lokalitě.

### Specifika místního šetření:

Při ohledání nemovitosti pro určení ceny porovnávacím způsobem se zaměřujeme především na polohu objektu, počet místností, celkovou podlahovou plochu, zastavěnou plochu, obestavěný prostor, možnost parkování apod. samozřejmě můžeme přidávat další kritéria dle vlastní úvahy znalce.

Je vhodné si předem uvědomit, podle jakých kritérií budeme nemovitost porovnávat a na tyto se při místním šetření zaměřit.

U bytů to bývá například přítomnost výtahu, možnost parkování v okolí bytového domu, počet a velikost sklepů, přítomnost prádelny a sušárny v domě, možnost využití zahrady či dvora.

U rodinných domů pak garáž, využitelné podkroví, bazén, sauna,...

K zápisu zjištěných údajů při místním šetření použijeme tabulky č. 1 nebo 2 – základní informace o objektu, tabulku č.3 s výměrami a případně tabulku č. 5 – umístění nemovitosti v obci.

Všechny tyto poznatky si opět zapisujeme, abychom mohli následně provést srovnání s vytvořenou databází a určit cenu porovnáním.

## **2.5. Zjištění výchozí ceny rozpočtem**

### **2.5.1. Individuální cenová kalkulace**

„Jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena.“[4]

Celková cena stavebního objektu se určí jako součet základních a vedlejších nákladů a zisku.

#### **Základní rozpočtové náklady:**

Náklady vynaložené na zhotovení vlastních konstrukcí, představuje je součet oceněných položek stavebních prací.

- Hlavní stavební výroba (práce, materiál)
- Vedlejší stavební výroba (práce, materiál)
- Montáže (práce)
- Hodinové zúčtovací sazby ( práce, materiál)

#### **Vedlejší rozpočtové náklady:**

Náklady spojené s umístěním stavby, obsahují náklady na geodetické práce apod.

- Zařízení staveniště
- Provozní vlivy
- Ztížené dopravní podmínky

### **2.5.2. Podrobný položkový rozpočet**

„Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Cena položek je pak stanovena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen.“[4]

### **2.5.3. Souhrnný rozpočet**

„Celkové náklady vynaložené na stavbu je třeba utřídít, proto se sestavují do jednotlivých celků. Roztřídění těchto celků je pouze doporučené, jedná se o stanovení ceny z pohledu dodavatele a investora.

Dle zvyklostí členíme do jedenácti hlav:

- Hlava I: Projektové a průzkumné práce
- Hlava II: Provozní soubory
- Hlava III: Stavební objekty
- Hlava IV: Stroje a zařízení
- Hlava V: Umělecká díla
- Hlava VI: Vedlejší náklady
- Hlava VII: Ostatní náklady
- Hlava VIII: Rezerva
- Hlava IX: Jiné investice
- Hlava X: Náklady z investičních prostředků
- Hlava XI: Náklady z neinvestičních prostředků

Jednotlivé hlavy představují ucelené skupiny nákladů, související s pořízením stavby.“[4]

### **2.5.4. Metody agregovaných položek**

„Agregované položky jsou velmi oblíbeny a využívány. Použijí se v situaci, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace a nejsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Vychází z dokumentace pro stavební povolení. Pro ocenění je pak využito agregovaných položek, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Například položka železobetonových základových pasů v rámci agregace obsahuje i potřebné bednění, výztuž a odbednění konstrukce. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. „[4]

### **Podklady:**

- Stavebně – technická dokumentace a prováděcí dokumentace – zjistíme použité materiály a to i na konstrukcích zakrytých.(individuální položkový rozpočet a podrobný položkový rozpočet)
- ČSN 73 4055 – pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů – tato norma bude nutná při výpočtech obestavěného prostoru pro tento typ ocenění nemovitosti.
- Katalog pro ocenění stavebních prací
- Výpis z katastru nemovitostí (pokud je zde budova uvedena) – u všech rozpočtových metod
- Náčrtky, nákresy, dokumentace rekonstrukce (pokud existují)
- Přípravné studie, zadání investora, komunikace mezi investorem a zhotovitelem
- Dokumentace ke stavebnímu povolení (metoda agregovaných položek)
- Smlouvy o dílo – zjistíme použité materiály, konstrukce, způsob stavby
- Dokumenty ke stavebním strojům používaných na stavbě
- Dokumenty k zařízení staveniště, smlouvy o využití pozemků ve vlastnictví jiné osoby, smlouvy s firmami zajišťující dovoz stavebního materiálu (pokud nejsou totožně se stavební firmou, která provádí stavbu)
- Soupisy provedených prací – co se na stavbě udělalo a jakým způsobem
- Faktury
- Stavební deníky, komunikace mezi stavbyvedoucím a investorem, komunikace mezi zhotoviteli

### **Specifika místního šetření:**

Před místním šetřením bychom měli mít k dispozici projektovou dokumentaci s přesným výpisem všech stavebních konstrukcí a prvků na oceňovaném objektu. Při ohledání nemovitosti pak jen zkontrolujeme, případně doplníme nově zjištěné informace.

Při místním šetření se zaměřujeme na přesné měření objektu. Pro výpočet obestavěného prostoru je vhodné použít tabulku č. 3 pro naměřené hodnoty. Je vhodné si před místním šetřením nastudovat normu č. 73 4055, která přesně specifikuje měření jednotlivých konstrukcí a částí objektu.

Při místním šetření se znalec zajímá taktéž o napojení objektu na příjezdové cesty, o možnostech skládek materiálu, zařízení staveniště, provoz strojů na staveništi, ubytování dělníků apod. Náklady spojené s umístěním stavby se zahrnou do podrobného položkového rozpočtu stavby.

„Způsoby měření stavebních konstrukcí bývají uvedeny v úvodní části katalogu pro ocenění stavebních prací, případně v poznámkách u jednotlivých položek.“[10]

### **3. Ocenění rozestavěných staveb a staveb určených k demolici**

Je mnoho metod k ocenění rozestavěné stavby. Jen na okraj se zmíním o některých z nich.

#### **3.1. Rozestavěné stavby**

##### **Výpočet stupně rozestavěnosti stavby pomocí cenových podílů konstrukcí**

Nejčastějším způsobem ocenění rozestavěné stavby je ocenění cenových podílů konstrukcí. Při této metodě zkoumáme přítomnost konstrukcí v objektu a stupeň dokončení těchto konstrukcí na celkovém objektu. Do zkoumaných stavebně technických prvků patří – základy, zdi a příčky, stropy, schodiště, krov, vnitřní a vnější povrchy, izolace, kanalizace, vodovod, rozvod teplé vody, plynovod, záchody, koupelny, kuchyně, prádelna, vytápění, el. instalace, oplechování, krytina střechy, okna, dveře, podlahy, dlažby a další konstrukce dle příslušné projektové dokumentace.

Dále je možno z technicko-hospodářských ukazatelů zjistit celkové procento podílu dané konstrukce na dokončeném objektu a dle projektové dokumentace vypočítat stupeň dokončení prvku v oceňovaném objektu. Z uvedeného vypočte znalec procento podílu dokončeného objektu daného prvku (konstrukce) a jejich součtem dostane celkové procento dokončení stavby. Tímto se vynásobí výchozí cena objektu, která je zjištěná pro objekt dostavěný dle projektové dokumentace.

##### **Podklady:**

- Projektová dokumentace – u ocenění rozestavěného objektu je předložení projektové dokumentace jedním z nejdůležitějších podkladů pro ocenění. Bez ní není téměř možné ocenění provést (jedině podrobným položkovým rozpočtem)
- Dokumentace provedených prací – stavební deníky, náčrtky stavitelů,...
- Fotodokumentace stavby – obzvláště v jejím průběhu

### **Specifika místního šetření:**

Při místním šetření na rozestavěné stavbě postupujeme podobně jako při místním šetření pro provedení ocenění výpočtem podle vyhlášky. Podle podrobné projektové dokumentace se zaměřujeme na konstrukce a prvky, které jsou v objektu celkově dokončeny, které jsou dokončeny jen z části a které naopak úplně chybí. Při místním šetření na nedokončené stavbě je hodně důležité provádět průběžnou fotodokumentaci, abychom měli důkazy o stupni dokončení stavby ke dni ocenění. Výhodou u rozestavěných objektů je v dnešní době přítomnost projektové dokumentace, bez které by stavba nemohla být zahájena.

### **Ocenění rozestavěné budovy dle vyhlášky č. 3/2008**

Při ocenění rozestavěného objektu dle vyhlášky postupujeme téměř shodně jako při ocenění pomocí cenových podílů konstrukcí. Na rozdíl od předešlé metody si při místním šetření zaměřujeme na typy uvedených konstrukcí a prvků a zda jsou provedeny standardně, podstandardně, nadstandardně nebo úplně chybí. Pokud konstrukce či prvek chybí, zkoumá znalec z projektové dokumentace a předložených dokumentů, zda se s danou konstrukcí či prvkem v budově počítá a s opět s jakým typem.

Součtem dokončení konstrukcí a prvků znalec dostane celkové procento dokončení stavby, které následně opět porovná s celkovou cenou dle projektové dokumentace.

### **Podklady:**

Jsou shodné jako při ocenění dle cenových podílů konstrukcí. Se více zaměřujeme na kvalitu konstrukcí a stavebních prvků. U tohoto typu ocenění je vhodné nechat si doložit i projekty ke kuchyním, koupelnám, obkladům, dlažbám, případně faktury za použité materiály a práce. Dle zkušeností následně určíme, zda je provedení daného prvku či konstrukce pro daný typ stavby standardní.

## **3.2. Oceňování staveb určených k odstranění**

Za stavby určené k odstranění se pro účely oceňování považují pouze takové, ke kterým vydal příslušný stavební úřad rozhodnutí o odstranění stavby (a toto rozhodnutí nabylo právní moci). Náklady na demolici často převyšují hodnotu materiálu, který se z demolice získá, zejména budeme – li uvažovat i náklady na uvedení tohoto materiálu do použitelného stavu.

V jednotlivých předpisech byla cena staveb určených k odstranění z důvodů na straně vlastníka řešena až ve vyhlášce č. 393/1991 Sb., a to jako cena materiálu, který lze získat jejich demolicí. Náklady na vyzískání se zde neodečítají. [4]

Podle vyhlášky č. 3/2008 se stavba určená k demolici oceňuje následovně:

§16 – „Stavba určená k odstranění:

- (1) Cena stavby o jejímž odstranění rozhodl soud nebo u které bylo stavebním úřadem nařízeno odstranění případně povoleno odstranění z důvodu špatného technického stavu se zjistí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu.
- (2) Cena stavby, k jejímuž odstranění se nevyžaduje povolení stavebního úřadu se zjistí podle odstavce 1 v případě, že jde o stavbu, která je určena k odstranění z důvodu špatného technického stavu.
- (3) Převyšší – li náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.“[15]

## **Podklady**

- Kopie katastrální mapy – pro zjištění velikosti demolovaného objektu, jeho umístění, přístupu po místních komunikacích pro příjezd demoličních vozidel, případně nákladních vozidel pro odvoz sutí
- Projektová dokumentace – i částečná – pro přehled, které konstrukce se v demolovaném objektu nachází a které stavební prvky by se daly případně použít pro další stavby. Dále z projektové dokumentace zjistíme stáří stavby.
- Cenové návrhy demoličních firem – zjistíme cenu za zbourání daného objektu. Dva základní typy bourání stavby jsou:
  - Bourání strojové – je rychlejší, levnější, ale další využitelnost materiálu je téměř nulová.
  - Ruční rozebírání staveb – je nákladnější, pomalejší ale některé prvky a stavební konstrukce je možno dále použít nebo prodat.
- Cenové návrhy na odvoz sutí ze staveniště, vyčištění staveniště a dalších terénních úprav – hlavně v případě, že se na místě demolovaného objektu připravuje stavba

objektu nového, nebo zavezení ornici a zatravnění v případě, že se žádná další stavba na místě nechystá.

### **Místní šetření**

Při místním šetření se zaměřujeme především na stav objektu a na možnost dalšího využití stavebních prvků. Pokud zjistíme, že prvky nejsou dále využitelné a stavba není v řadové zástavbě, zvolíme strojové bourání objektu.

Dále se zaměřujeme na přístup k odstraňovanému objektu, na možnosti skládky suti před jejím odvozem a na místo nejbližšího možného úložiště suti.

## 4. SHRNU TÍ A NÁVRH POSTUPU PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

V této kapitole bych ráda shrnula vše výše uvedené a provedla návrh postupu při místním šetření s ohledem na různé podklady při různých typech ocenění.

Postup místního šetření bych rozdělila do tří hlavních částí:

- Příprava na místní šetření (podklady i tabulky)
- Místní šetření
- Vyhodnocení místního šetření

### 4.1. Příprava na místní šetření

Podstatou přípravy na místní šetření je důkladné prostudování podkladů, které máme před samotným ohledáním nemovitosti k dispozici. Tyto podklady nám dodá objednatel posudku, nebo si některé můžeme zajistit sami. Mezi tyto základní podklady patří:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Příslušná část katastrální mapy.
- Další podklady dodané objednatelem.

Důležité je si uvědomit účel ocenění, který nám taktéž sdělí objednatel posudku. Vytvoříme si představu o ocenění nemovitosti a dle této představy se na místní šetření připravujeme.

Všechna tato příprava se nám při místním šetření bude hodit.

Na místní šetření si musíme připravit další věci, které se nám budou hodit. Jedná se především o:

- Papíry
- Tužka
- Pomůcky k měření: pásmo, ocelový svinovací dvoumetr, délkoměrná lať, laserový dálkoměr, kompas k zjištění světových stran.
- Baterka – pro případ že v objektu není zapojena elektrická síť
- Fotoaparát – k pořízení fotodokumentace
- Další – pláštěnka, deštník, videokamera, diktafon,....

Opět záleží na každém znalci, co všechno si na místní šetření vezme. Nemělo by mu ovšem na místě nic chybět.

## **4.2. Místní šetření a návrh jeho postupu**

V této části se budu věnovat návrhu postupu při místním šetření. Nejprve bych shrnula společné body místního šetření a následně specifika při ohledání jednotlivých typů nemovitostí určených pro bydlení.

### **4.2.1. Společný postup při ohledání nemovitostí**

- Představení se po příjezdu na místo.
- Informace o obci.
- Zaměření objektu zvenčí – u bytu zaměřujeme celý bytový dům.
- Stanovení pořadí prací.
- Náčrtek objektu.
- Fotodokumentace.
- Vytápění objektu, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektrická přípojka
- Celkový technický stav objektu.

### **4.2.2. Ohledání rodinného domu**

- Ohledání konstrukcí zvenčí – izolace, svislé nosné konstrukce, venkovní omítky, obložení, sokl, střecha, krytina, bleskosvod, klempířské konstrukce.
- Vstup do objektu a ohledání jednotlivých podlaží.
- První podzemní podlaží (pokud je v objektu) – vstup do podzemního podlaží (schodiště), zaměření místností, vybavení, omítky, podlaha, případná vlhkost, technický stav.
- První nadzemní podlaží – počet místností, zaměření místností, zdivo nosných konstrukcí a příček, vybavení, omítky, obložení, podlaha, dlažba, příslušenství, dveře, okna, technický stav.
- Další nadzemní podlaží ohledáváme stejným způsobem.
- Podkroví – pokud je využitelné ohledáváme stejným způsobem jako první nadzemní podlaží.

### 4.2.3. Ohledání bytu

- Ohledání a popis společně užívaných prostor.
- Prohlídka a zaměření sklepů a sklepních kójí.
- Určení umístění bytu v domě, podlaží, poloha vzhledem ke světovým stranám.
- Vstup do bytu.
- Soupis a přeměření všech místností
- Vybavení jednotlivých místností.
- Ohledání balkónu, lodžie,...

### 4.3. Vyhodnocení místního šetření

Probíhá už v kanceláři, kde si utřídíme informace zjištěné při místním šetření, stáhneme digitální fotografie do počítače, prohlédneme případné videozáznamy a provedeme přepisy rozhovorů zachycených na diktafonu.

### 4.4. Obecné a specifické požadavky při místním šetření pro jednotlivé metody ocenění

V následující tabulce jsem přehledně shrnula specifické požadavky při ohledání nemovitostí určených pro bydlení.

Tabulka obsahuje všechny důležité body místního šetření a u všech popisovaných metod ocenění je vždy křížkem vyznačeno, zda je ohledání dané věci, případně zjištění informace podstatné, nebo ne.

**Tabulka 10 - shrnutí obecných a specifických požadavků při místním šetření**

	por. zp.dle vyhl.		nákl.zp. dle vyhl.		výnosový zp.		porov.zp.		rozpočet
	RD	byt	RD	byt	RD	byt	RD	byt	
typ stavby	x	x	x	x	x	x	x	x	x
počet pokojů			x		x	x	x	x	
kuchyně			x	x	x	x	x	x	
koupelna			x	x	x	x	x	x	
WC			x	x	x	x	x	x	
Provozní prostory			x		x		x		
Sklepní místnosti			x	x	x	x	x	x	

Podkroví			x		x		x		
Prádelna			x				x	x	
Zastavěná plocha	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Údržba stavby			x	x	x	x	x	x	
Příslušenství bytu			x	x		x		x	x
Společný dvůr				x				x	
Obyvatelstvo				x					
Podlahová plocha				x		x		x	
Kategorie bytu						x		x	
Podlaží v byt.domě						x		x	
Výměra podlaží	x		x		x		x		x
Výměra zastřešení	x		x		x		x		x
Obest.prost.základů									x
Obestavěný prostor	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Katastrální území			x	x	x	x	x	x	
Velikost obce	x	x	x	x	x	x	x	x	
Obchody					x	x			
Školy					x	x	x	x	
Poštovní úřad					x	x			
Stavební úřad					x	x			
Krajský úřad					x	x			
Kulturní zařízení					x	x	x	x	
Sportovní zařízení					x	x	x	x	
Zaměstnanost					x	x			
Životní prostředí					x	x			
Hluk v oblasti					x	x			
Trh s nemovitostmi					x	x	x	x	
Poloha nem. v obci	x	x			x	x	x	x	
Dopravní podmínky	x	x			x	x	x	x	
Převládající zástavba	x	x			x	x			
Parkovací možnosti	x	x			x	x	x	x	
Obyvatelstvo	x	x			x	x			
Inženýrské sítě	x	x			x	x	x	x	
Význam lokality	x	x					x	x	
Změny v okolí	x	x							

Podlažnost	x		x		x		x		x
Přípojky	x						x	x	x
Způsob vytápění	x	x					x	x	
Venkovní úpravy	x						x		x
Vedlejší stavby	x						x		x
Společné části domu		x				x		x	
Orient. ke sv.stranám		x					x	x	
Základní příslušenství	x	x				x	x	x	x
Základy			x						x
Zdivo	x		x	x					x
Stropy			x	x					x
Střecha			x	x					x
Krytina			x						x
Klempířské konstrukce			x						x
Vnitřní omítky			x	x					x
Fasádní omítky			x						x
Vnější obklady			x						x
Vnitřní obklady			x	x					x
Schody			x						x
Dveře			x	x					x
Okna			x	x					x
Podlahy obytných míst.			x	x					x
Podlahy ostat. míst			x	x					x
Elektroinstalace			x	x					x
Bleskosvod			x						x
Rozvod vody			x	x					x
Zdroj teplé vody			x	x			x	x	x
Kanalizace			x				x	x	x
Vybavení kuchyní			x	x					x
Vnitřní vybavení			x	x			x	x	x

RD ..... rodinný dům

#### 4.5. Závěrečné porovnání oceňovacích metod z pohledu místního šetření a zajišťování podkladů

**Tabulka 11 - přehled metod ocenění a podkladů pro místní šetření**

metoda ocenění/podklad	porovnání dle CP	nákl. dle CP	výnosový zp.	porovnávací zp.	rozpočet
výpis z katastru nemovitostí	x	x	x	x	
kopie katastrální mapy	x	x	x	x	
projektová dokumentace					x
výkresová dokumentace, plánky	x	x	x	x	x
nabývací listiny	x	x	x	x	
doklady o ročních nákladech			x		
kolaudační rozhodnutí	x	x	x	x	
dokl. omezující vlastnická práva	x	x	x	x	
nájemní a podnájemní smlouvy			x		
fotodokumentace	x	x	x	x	x
databáze nemovitostí - prodej				x	
databáze nemovitostí - pronájem			x		
stavební deníky					x
smlouvy o dílo, faktury					x

## **5. Praktická část – ocenění nemovitosti se zaměřením na průběh místního šetření**

Pro praktickou část této diplomové práce jsem si zvolila ocenění nemovitosti podle cenového předpisu a porovnávacím způsobem. Vybrala jsem si rodinný dům.

Jedná se o stavbu č.p. 80 na pozemku č.p.44 v katastrálním území Železná pod Pradědem. Nemovitost se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Bruntál.

### **5.1. Příprava na místní šetření**

Před samotným místním šetřením jsem si připravila tyto podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí – příloha A – Tento podklad jsem zajistila z internetové aplikace nahlížení do katastru nemovitostí a jeho platnost jsem si ověřila při místním šetření na základě sdělení majitele.

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 303 ze dne 23.4.2011 je budova zapsána pod číslem popisným 80, se způsobem využití objekt k bydlení na pozemku p.č. 44 o výměře 509m<sup>2</sup> se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří. Jako vlastníci jsou uvedeni:

Tylšar Vladimír Ing., Vidly 80, Vrbno pod Pradědem, Vidly, 79326

Tylšarová Soňa, Sportovní 522, Zbýšov, 66411

Objekt je umístěn v rozsáhlém chráněném území a nejsou na něm žádná omezení vlastnického práva.

- Kopie příslušné části katastrální mapy – příloha B – tuto jsem opět získala z internetové aplikace nahlížení do katastru nemovitostí.

Podle katastrální mapy se jedná o samostatně stojící budovu na okraji místní části Vidly, vzdálené přibližně 8 km od centra města Vrbno pod Pradědem.

- Výkresová dokumentace rekonstrukce z roku 1991 přílohy C – H – pohledy budovy ze všech stran – dokumentaci jsem získala od majitelů budovy. Nebudu muset měřit všechny výměry znovu, bude stačit abych ověřila, zda je výkresová dokumentace platná.
- Původní výkresová dokumentace z roku 1930 – příloha I
- Fotodokumentace – příloha J

Dále jsem si připravila tyto tabulky uvedené v kapitole 2:

- Základní informace o stavbě (tabulka č.1)
- Tabulka pro výpočet výměr nemovitosti (tabulka č.3)
- Tabulka o umístění nemovitosti v obci (tabulka č.4)
- Tabulka porovnání podle vyhlášky pro rodinný dům (tabulka č.7)
- Tabulka vybavení a konstrukce objektu (tabulka č.9)

Do těchto tabulek jsem si předvyplnila údaje, které jsem zjistila před samotným místním šetřením. Byly to informace o typu stavby – z výpisu z katastru nemovitostí, některé informace o stavbě – z výkresové dokumentace o rekonstrukci a některé informace o obci, které jsem zjistila na internetu. Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Vrbno pod Pradědem, katastrální území Železná pod Pradědem, okres Bruntál. Obec má dle malého lexikonu obcí Českého statistického úřadu 6891 obyvatel. V okolí převažuje zástavba objektů pro trvalé bydlení, je možnost napojení na veřejný vodovod, rozvod elektroinstalace, veřejnou kanalizaci a je zde úplná občanská vybavenost – Pošta, Základní škola, restaurace, obchody, kino a koupaliště. Objekt leží v obci Vidly, která je od centra Vrbna pod Pradědem vzdálená přibližně 8km.

## 5.2. Místní šetření

Místní šetření bylo zahájeno 23.4.2011 v 10:00 hodin před předmětnou nemovitostí – objekt Vidly 80 za účasti majitelů nemovitosti.

Při místním šetření jsem od majitelů nemovitosti zjistila tyto informace – dům je užívaný od roku 1932, je částečně podsklepený, dvoupodlažní s podkrovím, situovaný na pozemku s parcelním číslem 44. V roce 1972 a 1991 byla provedena částečná rekonstrukce.

Nejprve jsem provedla zaměření objektu zvenčí a výsledky zapsala do tabulky č.3.

Po místním šetření jsem do stejné tabulky provedla výpočet výměr objektu.

podlaží .....	délka	šířka	výška	ZP	OP
<b>Měrná jednotka</b>	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>První podzemní podlaží</b>	12,68	4,4	2,07	55,8	115,5
<b>První nadzemní podlaží</b>	15,5	9,2	3,3	142,5	470
<b>Zastřešení</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
<b>Výměry zastřešení</b>	15,5	9,2	2,8/2	142,5	199,6
<b>Další připočitatelné části objektu</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
Technické zádveří v 1NP	3,6	2,3	2,5	8,3	20,7
<b>Celkem další připočitatelné části objektu</b>				8,3	20,7
<b>Podlahová plocha objektu</b>				349,1	
<b>Celkem</b>				<b>150,8</b>	<b>805,8</b>

Potom jsem si od majitelů nemovitosti zjistila údaje o obci a upřesnila ty, které jsem již měla připraveny. Vše jsem zapsala do tabulek č. 4 a 5

Vzdálenost k nádraží ČD:	8km
Vzdálenost k autobusové zastávce:	100m – u objektu
Poloha nemovitosti vůči centru	8km – nemovitost umístěna v odlehlé části obce
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	U objektu na vlastním pozemku
Obyvatelstvo:	bezproblémové
Inženýrské sítě:	Elektrický proud ze sloupu, vodovod, telefon

Velikost obce:	6891 obyvatel, středně velká obec
Obchod, potraviny, smíšené zboží:	ano
Školy:	ano
Poštovní úřad:	ano
Stavební úřad:	ano
Krajský úřad:	Ostrava
Kulturní zařízení:	kino
Sportovní zařízení:	Sjezdové tratě, běžecké tratě, bazén, tenisové kurty
Struktura zaměstnanosti:	Velká nezaměstnanost
Životní prostředí:	Chráněné krajinné území
Poptávka nemovitostí:	Nabídka větší než poptávka
Územní plán:	není

Po zjištění všech potřebných údajů jsem pokračovala v ohledání nemovitosti zvenčí a následně zevnitř.

Doplnila jsem základní informace o stavbě do tabulky č.1:

typ stavby:	objekt k bydlení, samostatně stojící
počet pokojů:	5+1
kuchyně:	1
koupelna:	1
WC:	2
provozní prostory:	zádveří
Sklepní místnosti:	2
Prádelna:	není
Zahrada:	vedle domu, za domem
Zastavěná plocha:	150,8 m <sup>2</sup>
Údržba stavby:	dům v dobrém stavu

## **Popis jednotlivých podlaží**

### **1. podzemní podlaží**

Přístup do sklepa je možný ze dvou stran. První kamenné schody vedou z prostoru předsíně a druhé z prostoru před koupelnou. Ve sklepe se nachází dvě propojené sklepní místnosti. V jedné je umístěn kotel na tuhá paliva a ve druhé se nachází sklad uhlí. Stropy jsou zde nízké, trámové a bez trhlin. Na stěnách je vápenná omítka, která je místy vlhká. Dle sdělení majitelů objektu vlhkost neprostupuje do konstrukcí nadzemní části budovy. Dveře jsou dřevěné plné. Ve sklepe se nachází hlavní uzávěr vody.

### **1. nadzemní podlaží**

Hlavní vchod do objektu vede z dvorní části. Za vstupními dveřmi se nachází technická místnost, která slouží k ukládání náradí. Přes ni se dostaneme do prostoru předsíně. Z předsíně můžeme projít do prostoru schodiště, do obývací místnosti a do kuchyně. V obývací místnosti se nachází velký ocelový krb. V kuchyni se nachází kamna na tuhá paliva, plynový sporák a kuchyňská linka. Prostor za kuchyňskou linkou je obložen keramickými obklady a část místnosti je obložena dřevěnými palubkami. Na všech podlahách 1NP, kromě koupelny a WC je umístěno linoleum. Do koupelny a na WC se dostaneme z kuchyně. Zde jsou umístěny dvě umyvadla, dva sprchovací kouty a dva záchody. Všechny zdi jsou obloženy keramickým obkladem a na podlaze je keramická dlažba.

Stropy v místnostech jsou trámové. V 1NP jsou umístěna 4 okna. Všechna jsou kastlová dřevěná. Dveře do všech místností jsou taktéž dřevěné.

### **2 nadzemní podlaží – podkroví**

Celé podkroví tvoří dvě oddělené části. Každá část má svůj přístup po dřevěných schodech. Jedny vedou z prostoru před koupelnou a druhé z předsíně. Každá část podkroví má dvě obytné místnosti. Podkroví je vestavěno v prostoru půdy a je z dřevěných palubek. Na podlahách jsou dřevotřískové desky.

Některé zjištěné údaje jsem si zapsala do tabulky č. 7 pro výpočet ocenění porovnávací metodou dle vyhlášky a zjištěné konstrukce a prvky do tabulky č.9.

Typ stavby (řadový, samostatně stojící)	Samostatně stojící
Provedení a tloušťka obvodových stěn	51cm, cihelné
Podlažnost	3
Přípojky	Elektro, voda, kanalizace(žumpa)
Způsob vytápění	Tuhá paliva, ústřední, ocelový krb, kamna v kuchyni
Stavebně technický stav	dobrý

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard
1	Základy	Pravděp. Betonové pasy	s
2	Zdivo	Cihelné, 51cm	s
3	Stropy	Trámové, bez trhlin, omítnuté	s
4	Střecha	sedlová	s
5	Krytina	Osinkocementové šablony	s
6	Klempířské konstrukce	Okapy, pozinkovaný plech	s
7	Vnitřní omítky	Vápenné, hladké bílé	s
8	Fasádní omítky	Vápenné, hladké bílé	s
9	Vnější obklady	Kabřinec, dřevo	s
10	Vnitřní obklady	Keramické, dřevěné	s
11	Schody	Dřevěné, kamenné	s
12	Dveře	Plné, dřevěné	s
13	Okna	Kastlová, dřevěná	s
14	Podlahy obytných místností	Linoleum, dřevotříska	s
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba, linoleum	s
16	Vytápění	Tuhá paliva	s
18	Bleskosvod	chybí	c
19	Rozvod vody	Teplá a studená	s
20	Zdroj teplé vody	Elektrický bojler	s
21	Instalace plynu	chybí	c
22	Kanalizace	Ano, žumpa	s
23	Vybavení kuchyně	Plyn.sporák, dřez, kuch.linka, kamna	s

### 5.3. Výpočet ceny objektu

#### 5.3.1. Stanovení ceny dle cenového předpisu

Stáří a opotřebení objektu - Podle informací vyčtených z částečné projektové dokumentace dům pochází z roku 1930 a v průběhu existence stavby byly provedeny dvě významnější rekonstrukce – jedna v roce 1972 a druhá v roce 1991. Jinak byly prováděny pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena přibližně na 100 let.

**Tabulka 12 - výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem**

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle §26 a příloh č.20 a 18a vyhlášky č. 3/2008	
Obec:	Vrbno pod Pradědem
Katastrální území:	Železná pod Pradědem 786098
Oblast dle přílohy č. 39	0,608
Základní cena z přílohy č. 20a, tab.1	3092Kč/m <sup>3</sup>

Oblast byla určena dle přílohy 39 – Moravskoslezský kraj, Bruntál, počet obyvatel 5001 – 15000

Základní cena byla určena z přílohy 20a – Moravskoslezský kraj, počet obyvatel 2001 – 10000.

**Tabulka 13 - výpočet indexu trhu**

Index trhu IT - příloha č. 18a, tabulka č. 1					
1.	Situace na dílčím trhu	poptávka nižší než nabídka	II	0,05	IT = 0,95
2.	Vlastnictví nemovitosti	stavba na vlastním pozemku	II	0,00	
3.	Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II	0,00	

Dle realitních serverů a informací místních obyvatel je na trhu s nemovitostmi poptávka nižší než nabídka. Většinu nemovitostí skupují chataři a chalupáři na objekty pro rodinou rekreaci.

Na index trhu u oceňovaného objektu má vliv pouze situace na dílčím trhu. Žádné jiné faktory indexu trhu neovlivňují.  $IT = 1 - \sum Ti$

**Tabulka 14 - výpočet indexu polohy**

Index polohy IP z přílohy č. 18a, tabulky č. 5				
Pro obce s více jak 2000 obyvateli, kromě všech obcí v okresech Praha - východ, Praha - západ a kromě vyjmenovaných měst				
v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a				
1.	Význam obce	Vyhlášené středisko (horské)	III	0,03
2.	Úřady v obci	Obecní úřad, banka, policie, pošta	II	0,02
3.	Poloha nemovitosti v obci	Osada mimo souvisle zas. území	I	-0,03
4.	Okolní zástavba a ŽP v okolí	Objekty pro bydlení a rekreaci	V	0,05
5.	Obchod, služby, kultura	Základní síť obchodů, pohostinství	II	0,00
6.	Školství a sport	Základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7.	Zdravotnické zařízení	Omezená dostupnost zdrav. péče	II	0,00
8.	veřejná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200m	V	0,05
9.	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0,00
10.	Nezaměstnanost	Odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11.	Změny v okolí s vlivem na cenu	Bez vlivu	III	0,00
12.	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00
				IP = 1,16

Při místním šetření jsem zjistila, že se oceňovaný objekt nachází v chráněném krajinném území. V osadě jsou umístěny dva hotely, sjezdová trať a v zimě se upravují běžecké dráhy.

Jedná se o vyhlášené horské středisko, jak Vrbno pod Pradědem, tak i osada Vidly, s velkou turistickou návštěvností jak v letní, tak v zimní sezoně – proto použit koeficient 0,03.

Úřady v obci jsou umístěny v centru Vrbna pod Pradědem, nachází se zde obecní úřad se stavebním úřadem, několik bank, policejní stanice a místní pošta – koeficient 0,02.

Oceňovaný objekt je umístěn v odloučené osadě Vidly, vzdálené přibližně 8km od centra obce Vrbno pod Pradědem. Dopravní spojení je buďto vlastním dopravním prostředkem, nebo MHD, jehož zastávka se nachází u oceňovaného objektu – koeficient -0,03

**Tabulka 15 - výpočet indexu konstrukce a vybavení**

Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20a, tabulka č. 2					
0.	Typ stavby	Podklepený do 1/2 1NP, šikmá střecha	I	A	Iv = 1,144
1.	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	III	0,00	
2.	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné	III	0,00	
3.	Tloušťka obvodových stěn	Více jak 45cm	III	0,03	
4.	Podlažnost	Hodnota více jak 1 do 2včet.	II	0,01	
5.	Napojení na síť	elektro,voda,odkanalizování do žumpy	III	0,00	
6.	způsob vytápění stavby	ústřední	III	0,00	
7.	Základní příslušenství v RD	úplné - standardní provedení	III	0,00	
8.	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	
9.	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III	0,00	
10.	Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Standardní příslušenství	V	0,05	
11.	Pozemky ve funkčním celku	Od 300 do 800m <sup>2</sup> celkem	II	0,00	
12.	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	
13.	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu	II	1,05	

Stáří stavby - 81 let, koeficient stáří 0,6

Koeficient cenového porovnání  $IT \times IP \times IV = 1,26$

Základní cena upravená =  $ZC \times I = 3896\text{Kč/m}^3 \times \text{koeficient stáří } 0,6 = 2337,6\text{Kč/m}^3 \times \text{koeficient oblasti } 0,608 = 1\,421\text{Kč} \times 805,8\text{ m}^3 = \mathbf{1\,145\,000\text{ Kč}}$

**Tabulka 16 - Vybavení stavby**

Koeficient vybavení stavby K4			hodnocení	podíl	část	koef.	upravený podíl
1.	Základy	betonové pasy	S	8,20%	100%	1,00	8,20
2.	Zdivo	zděné z plných cihel	S	21,20%	100%	1,00	21,20
3.	Stropy	s rovným podhl.	S	7,90%	100%	1,00	7,90
4.	Střecha	sedlová	S	7,30%	100%	1,00	7,30
5.	Krytina	osinkocement.šabl.	S	3,40%	100%	1,00	3,40
6.	Klempířské konst.	pozinkovaný plech	S	0,90%	100%	1,00	0,90
7.	Vnitřní omítky	vápenné	S	5,80%	100%	1,00	5,80
8.	vnější omítky	vápenné	S	2,80%	100%	1,00	2,80
9.	vnější obklady	kamenný sokl	S	0,50%	100%	1,00	0,5
10.	Vnitřní obklady	běžné	S	2,30%	100%	1,00	2,30
11.	Schody	dřevěné	S	1,00%	100%	1,00	1,00
12.	Dveře	hladké, plné	S	3,20%	100%	1,00	3,20
13.	Okna	kastlová, dřevěná	S	5,20%	100%	1,00	5,20
14.	Podlahy obytné	PVC, dřevotřísková	S	2,20%	100%	1,00	2,20
15.	Podlahy ostatní	PVC, dlažba	S	1,00%	100%	1,00	1,00
16.	Vytápění	ústřední	S	5,20%	100%	1,00	5,20
17.	Elektroinstalace	třířízová	S	4,30%	100%	1,00	4,30
18.	Bleskosvod	chybí	C	0,60%	100%	1,00	0,00
19.	Rozvod vody	ocelové trubky	S	3,20%	100%	1,00	3,20
20.	Zdroj teplé vody	bojler	S	1,90%	100%	1,00	1,90
21.	Instalace plynu	PB lahev	S	0,50%	100%	1,00	0,50
22.	Kanalizace	kuchyň, koupelna, WC	S	3,10%	100%	1,00	3,10
23.	Vybavení kuchyně	PB sporák	S	0,50%	100%	1,00	0,50
24.	Vnitřní vybavení	sprcha, umyvadlo	S	4,10%	100%	1,00	4,10
25.	Záchod	splachovací	S	0,30%	100%	1,00	0,30
26.	Ostatní	chybí	C	3,40%	100%	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů							95,98
Hodnota koeficientu K4							0,9598

Výpočet ceny domu nákladovým způsobem:	
Rodinný dům nepodsklepený nebo podsklepený do ½, s 2NP	
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	typ B
Střecha	šikmá
Základní cena dle typu z přílohy č.6 vyhlášky č.3/2008 ZC´	1975Kč/m³
Koeficient využití podkroví	Kpod 1,09
ZC po 1. Úpravě = ZC´ x Kpod	ZC 2153 Kč/m³
Obestavěný prostor	OP 805,8 m³
Koeficient polohový (příloha č.14)	K5 1,00 – ostatní města
Koeficient změny staveb(příloha č.38)	CZ-CC 2,169
Koeficient prodejnosti(příloha č.39)	Kp 0,608
Základní cena dle přílohy č. 6	1975 Kč/m³
Koeficient využití podkroví dle přílohy č. 6	1,0900
Koeficient vybavení stavby	0,9598
Polohový koeficient dle přílohy 13	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki dle příl. č. 38	2,1690
Koeficient prodejnosti Kp dle příl. č. 39	0,6080
Základní cena upravená = 1975 x 1,09 x 0,9598 x 1 x 2,169 x 0,608	2724,80Kč/m³
Plná cena = 805,8 x 2724,80	2 195 643,8 Kč
Výpočet opotřebení	lineární metodou
Stáří	81 roků
Předpokládaná další životnost: 19 let	Předpokládaná celková životnost: 100 let
Opotřebení: 100% x 81/100 = 81,0000 %	- 1 504 743,5
Zjištěná cena	1 880 929,4 – 1 504 743,5 = 376 189,9 – zaokrouhлено <b>376 200Kč</b>

### 5.3.2. Ocenění objektu porovnávacím způsobem:

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti jsem použila multikriteriální metodu přímého porovnání. Princip metody spočívá ve vytvoření databáze znalce z realizovaných nebo inzerovaných prodejů podobných nemovitostí v dané oblasti, ze které je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti vyjadřují v databázi odlišnosti u jednotlivých objektů a jejich rozdíly oproti oceňovanému objektu.

K porovnání jsem vytvořila databázi 10 nemovitostí z okresu Bruntál, které jsem našla dne 23.4.2011 na realitním serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

#### Porovnávaná nemovitost:

Využití stavby: Objekt k bydlení
Druh nemovitosti: Rodinný dům
Konstrukce: Zděné
Počet podzemních podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 2
Poloha: samostatně stojící
Podkroví: ano
Pozemky celkem: 509 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha hlavního objektu zaokrouhlená: 150m <sup>2</sup>
Přípojky: voda, elektro
Technický stav objektu: Dobrý
Příslušenství: venkovní úpravy
Garáž: není
Stáří objektu: 81roků
Obestavěný prostor: 805,8m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha celkem: 150,8m <sup>2</sup>

## Tabulka 17 - databáze porovnávaných objektů

### 1. Rodinný dům Heřmanice

Cena: 580000Kč

Adresa: Svobodné Heřmanice

Datum vložení: 26.10.2010

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 4+1

Poloha: Samostatně stojící

Zastavěná plocha: 160m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ne



### 2. Rodinný dům, Opavice

Cena: 1 200 000,- Kč

Adresa: Opavice

Datum vložení: 16.10.2010

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 4+1

Poloha: Samostatně stojící

Zastavěná plocha: 150m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ano



### 3. Rodinný dům Rýžoviště

Cena: 499000,- Kč

Adresa: Rýžoviště

Datum vložení: 11.4.2011

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 4+1

Poloha: Samostatně stojící

Zastavěná plocha: 150m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ne



### 4. Rodinný dům Světlá hora

Cena: 920000,- Kč

Adresa: Světlá hora

Datum vložení: 17.3.2011

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Počet místností: 3+1

Poloha: řadový

Zastavěná plocha: 100m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ano



5. Rodinný dům Horní město

Cena: 1180000,- Kč

Adresa: Horní město

Datum vložení: 20.4.2011

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 3+1

Poloha: samostatně stojící

Zastavěná plocha: 160m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ne



6. Rodinný dům Jindřichov

Cena: 690000,- Kč

Adresa: Jindřichov

Datum vložení: 20.4.2011

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 5+1

Poloha: samostatně stojící

Zastavěná plocha: 130m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ne



#### 7. Rodinný dům Slezské Rudoltice

Cena: 990000,- Kč

Adresa: Slezské Rudoltice

Datum vložení: 7.2.2011

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Počet místností: 5+1

Poloha: samostatně stojící

Zastavěná plocha: 200m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ano



#### 8. Rodinný dům Rýžoviště

Cena: 850000,- Kč

Adresa: Rýžoviště

Datum vložení: 23.3.2011

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 5+1

Poloha: samostatně stojící

Zastavěná plocha: 120m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ano



### 9. Rodinný dům Břidličná

Cena: 1090000,- Kč

Adresa: Břidličná

Datum vložení: 23.11.2010

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 4+1

Poloha: samostatně stojící

Zastavěná plocha: 100m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ano



### 10. Rodinný dům Janov

Cena: 960000,- Kč

Adresa: Janov

Datum vložení: 29.11.2010

Datum aktualizace: 23.4.2011

Využití stavby: Objekt k bydlení

Druh nemovitosti: Rodinný dům

Konstrukce: Zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet místností: 4+1

Poloha: samostatně stojící

Zastavěná plocha: 200m<sup>2</sup>

Přípojky: Voda, elektro

Garáž: ne



Grubssův test:

ceny seřazení

580000	499000
1200000	580000
499000	690000
920000	850000
1180000	920000
690000	960000
990000	990000
850000	1090000
1090000	1180000
960000	1200000

průměr	854100
sm.odch.	241806,37
$T1 = (854100 - 499000)/241806,37 = 1,46$	
$Tn = (1200000 - 854100)/241806,37 = 1,43$	
kritický obor n = 10 je 2,1	
<b>Nevylučujeme žádnou hodnotu</b>	

**Tabulka 18 - úprava ceny pro porovnání objektů**

položka	Cena	KRPC	C'	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	CO
1.	580000	0,9	522000	1	1,05	1	1,05	1	1,02	1,12	466071
2.	1200000	0,9	1080000	1,05	1,05	1	1	0,95	1	1,12	964286
3.	499000	0,9	449100	1,05	1,05	1	1	1	1	1,10	408273
4.	920000	0,9	828000	1,05	1,08	1,04	0,98	0,95	0,98	1,07	773832
5.	1180000	0,9	1062000	1,05	1,08	1	1	1	0,98	1,11	956757
6.	690000	0,9	621000	1	1	1,02	0,98	1	1	0,99	627273
7.	990000	0,9	891000	1,05	1	0,96	1,02	0,95	1,02	0,99	900000
8.	850000	0,9	765000	1,02	1	1,02	0,98	0,95	1,02	0,99	772727
9.	1090000	0,9	981000	0,98	1,05	1,04	1	0,95	1	1,01	990810
10.	960000	0,9	864000	1,05	1,05	0,96	1	1	1,02	1,08	800000

Cena – cena požadovaná v realitní inzerci

KRPC – koeficient redukce na pramen ceny – vzhledem k tomu, že uvedené nemovitosti jsou z realitního serveru a zde bývají požadované ceny často vyšší, než jsou nakonec ve skutečnosti a majitel si většinou dává prostor pro možnost snížení ceny objektu, zvolila jsem koeficient 0,9. Pro všechny nemovitosti jsem zvolila koeficient stejný, protože jsou z jednoho realitního serveru, z jednoho dne.

C' - cena po redukcii na pramen ceny  
K1 - koeficient podle polohy nemovitosti  
K2 - počet místností  
K3 - zastavěná plocha  
K4 - stav nemovitosti  
K5 - parkování  
K6 - úvaha znalce  
IO - index odlišnosti

CO - výsledná cena objektu  
Průměrná cena nemovitosti - 766002Kč  
Směrodatná odchylka - 195610  
Průměr bez směrodatné odchylky -  
570392 Kč  
Průměr se směrodatnou odchylkou -  
961612 Kč  
Odhad ceny objektu - **750 000Kč**

## ZÁVĚR

Závěr bych věnovala shrnutí všech poznatků ke kterým jsem dospěla v průběhu zpracování mé diplomové práce. Cílem dle zadání bylo vytvořit návrh postupu pro provádění ohledání různých typů objektů užívaných pro bydlení s ohledem na jednotlivé metody používané pro oceňování.

V úvodní kapitole pojednávám o základních podkladech pro provedení ocenění nemovitosti pro bydlení oceňovací metody. Tyto pojmy jsou přehledně rozděleny podle popisovaných metod oceňování nemovitostí. Dále je zde uveden souhrn většiny podstatných podkladů nutných pro provedení ocenění.

V druhé kapitole se zabývám jednotlivými metodami ocenění, postupy při místním šetření a jejich specifiky v závislosti na použité metodě ocenění. Jsou popsány metody ocenění dle cenového předpisu, ocenění porovnávacím způsobem a zjištění výchozí ceny rozpočtem. K těmto metodám jsem navrhla tabulky pro zápis údajů zjišťovaných při místním šetření.

Ve třetí kapitole je okrajově popsáno ocenění rozestavěných staveb a staveb určených k demolici, které taktéž souvisí s oceňováním nemovitostí určených pro bydlení, ale není to cíl této práce.

Obsahem čtvrté kapitoly je shrnutí všech uvedených poznatků, bodové shrnutí průběhu místního šetření a v závěru je vyhotovena přehledná tabulka údajů zjišťovaných při ohledání nemovitostí určených pro bydlení v závislosti na používané a popisované metody ocenění.

Praktická část této diplomové práce je uvedena v kapitole číslo 5. Zde jsem si zvolila rodinný dům a na jeho příkladu jsem popsala postup při ohledání nemovitosti s použitím tabulek navržených ve druhé kapitole.

Domnívám se, že tato práce je uceleným přehledem, který dává návod, jak provádět místní šetření při různých zadáních znaleckého posudku. V jedné práci není možno postihnout všechny oblasti. Zaměřila jsem se proto pouze na ty nejčastěji používané metody ocenění při stanovování ceny objektu určeného pro bydlení.

## Seznam použité literatury

- [1] Zákon č. 40/1960 Sb., o provedení nové územní organizace soudů, v aktuálním znění.
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- [4] BRADÁČ A., A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o. Brno, 2008. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [5] ČSN 734055. Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. PRAHA 1. 1. 1963.
- [6] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění.
- [7] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v aktuálním znění.
- [8] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v aktuálním znění.
- [9] BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. *Rádce majitele nemovitostí*: 2. aktualizované vydání. Praha:Linde 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9
- [10] ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY [online]. 2011 [cit. 21.5.2011] Projektová dokumentace.  
Dostupné z WWW: <<http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=5&ID=5>>.
- [11] OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A PODNIKŮ [online]. 2011 [cit. 21.5.2011] Podklady pro zpracování ocenění.  
Dostupné z WWW: <<http://www.odhadci-znalci.cz/podklady-pro-zpracovani-oceneni/>>.
- [12] BRADÁČ, Albert, et al. *Soudní inženýrství*. 1999. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 1999. 725 s. ISBN 80-7204-133-9.
- [13] Zákon 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, v aktuálním znění.
- [14] ZNALECKÝ A OCEŇOVACÍ ÚSTAV S.R.O. [online]. 2011 [cit. 21.5.2011] Oceňování nemovitostí pro bydlení – možnosti a trendy.  
Dostupné z WWW: <[http://www.znalecky.cz/download/ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni\\_-\\_moznosti-a-trendy.pdf](http://www.znalecky.cz/download/ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni_-_moznosti-a-trendy.pdf)>.
- [15] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

#### Seznam příloh:

Příloha A - výpis z katastru nemovitostí .....	81
Příloha B - Kopie příslušné části katastrální mapy.....	83
Příloha C - výkresová dokumentace stavebních úprav – jižní pohled.....	84
Příloha D - výkresová dokumentace stavebních úprav – pohled severní.....	85
Příloha E - výkresová dokumentace stavebních úprav – pohled východní.....	86
Příloha F - výkresová dokumentace stavebních úprav – pohled západní.....	87
Příloha G – situace objektu.....	88
Příloha H - půdorys objektu .....	89
Příloha I - původní výkresová dokumentace z roku 1930.....	90
Příloha J - fotodokumentace pořízená při místním šetření.....	90

#### Seznam obrázků:

Obrázek 1 - pásmo.....	29
Obrázek 2 - svinovací dvoumetr.....	30
Obrázek 3 - Laserový dálkoměr .....	30

## Seznam tabulek:

Tabulka 1 – základní informace o stavbě – rodinný dům .....	31
Tabulka 2 - základní informace o stavbě - byt .....	31
Tabulka 3 - naměřené hodnoty a výpočet výměr oceňované nemovitosti .....	32
Tabulka 4 - základní informace o obci .....	32
Tabulka 5 – umístění ohledávané nemovitosti v obci .....	33
Tabulka 6 - porovnávací způsob dle vyhlášky – společné pro byt i dům.....	36
Tabulka 7- porovnávací způsob dle vyhlášky - rodinný dům .....	36
Tabulka 8 – porovnávací způsob dle vyhlášky - byt .....	37
Tabulka 9- vybavení a konstrukce objektu.....	39
Tabulka 10 - shrnutí obecných a specifických požadavků při místním šetření.....	54
Tabulka 11 - přehled metod ocenění a podkladů pro místní šetření.....	57
Tabulka 12 - výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem .....	64
Tabulka 13 - výpočet indexu trhu.....	64
Tabulka 14 - výpočet indexu polohy .....	65
Tabulka 15 - výpočet indexu konstrukce a vybavení .....	66
Tabulka 16 - Vybavení stavby.....	67
Tabulka 17 - databáze porovnávaných objektů .....	70
Tabulka 18 - úprava ceny pro porovnání objektů.....	75

## Příloha A - výpis z katastru nemovitostí

### Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 80
Část obce:	Vidly 186074
Číslo LV:	303
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení
Katastrální území:	Železná pod Pradědem 786098
Na parcele:	44

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Tylšar Vladimír Ing. a Tylšarová Soňa		
<i>Tylšar Vladimír Ing.</i>	<i>Vidly 80, Vrbno pod Pradědem, Vidly, 793 26</i>	
<i>Tylšarová Soňa</i>	<i>Sportovní 522, Zbýšov, 664 11</i>	

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

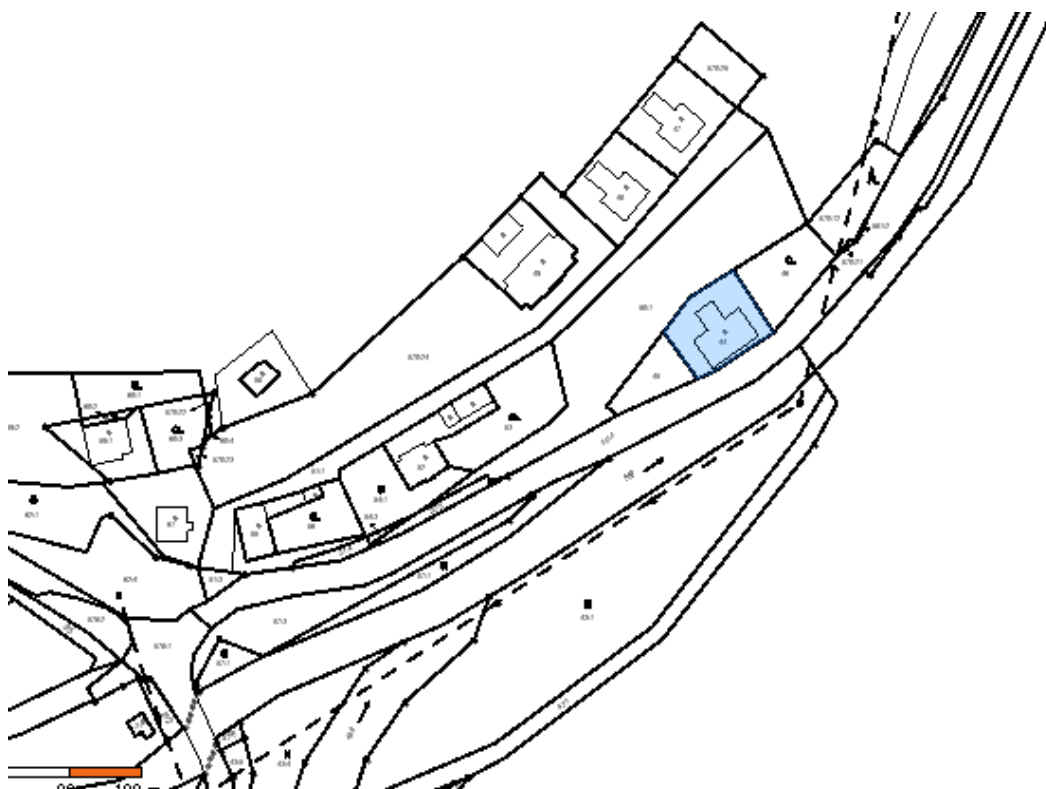
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)

Platnost k 13.05.2011 13:46:08

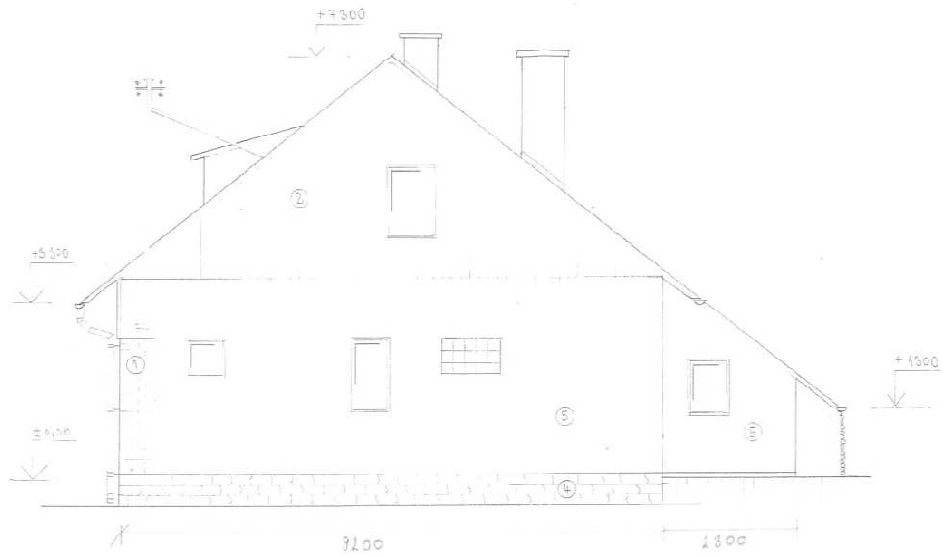
**Příloha B - Kopie příslušné části katastrální mapy**







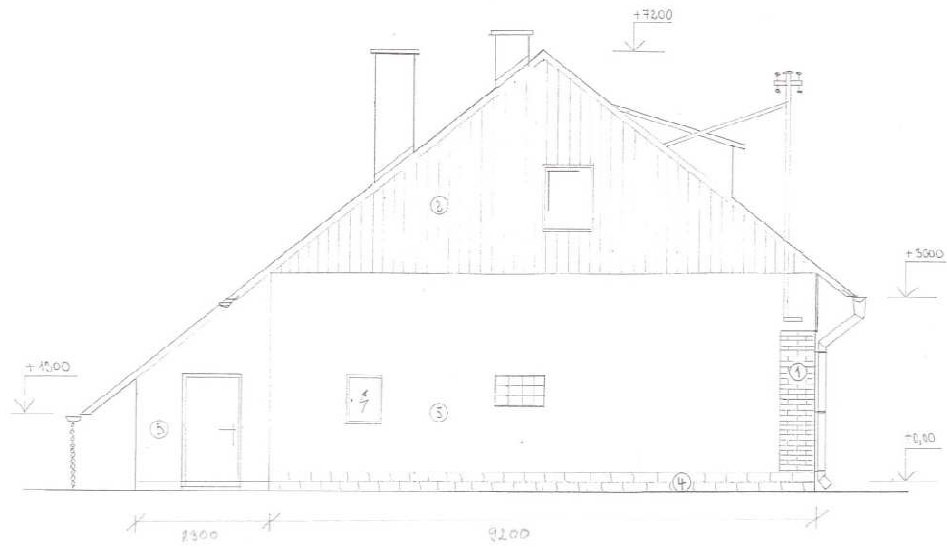
**Příloha E - výkresová dokumentace stavebních úprav – pohled východní**



3

POP. PLOŠE	VÝKRESOVÁ	STAV	IDENTIFIKOVANÁ	OSTREŽNÍ
				PRŮMĚRNÁ STAVITELSKÁ ÚPRAVA
				PRŮMĚRNÁ
				TOURAJ
				01/1992
STAVEBNÍ ÚPRAVY				
OMYTA VIDLY 20.00				
POHLED VÝCHODNÍ				
				1:50
				2-06

**Příloha F - výkresová dokumentace stavebních úprav – pohled západní**



ČÍSLO PROJEKTU	VÝKRESOVÁ	KRESBA	STAVBY	OSTREJŠ
				PROJEKČNÍ KANCELÁŘSTVO BRUNTÁL
KANCELÁŘ: SÚS BRUNTÁL				FORMÁT
STAVEBNÍ ÚPRAVY MATA 10/14 L 80				DAT. 1
				0/56
PŮHLED ZÁPADNÍ				ARČNÍ ČÍSLO
				MĚRÍTKO: 1:50
				ČÍSLO VÝKRSU: 3-07





## **Příloha I - původní výkresová dokumentace z roku 1930**

Volná příloha na konci diplomové práce.

## **Příloha J - fotodokumentace pořízená při místním šetření**

Celý objekt – pohled jižní



Celý objekt – pohled severní



Celý objekt – pohled východní



Celý objekt – pohled západní



1. podzemní podlaží – sklep s kotlem na tuhá paliva



1. nadzemní podlaží – dřevěné schodiště vedoucí do podkroví



2. nadzemní podlaží – místnost v podkroví obložená dřevěnými palubkami



