



VYSOKÉ UČENÍ  
TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO  
INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ANALÝZA VYBRANÝCH VLIVŮ NA VÝŠI OBVYKLÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ANALYSIS OF FACTORS INFLUENCING THE MARKET VALUE OF HOUSES IN ČESKÉ BUDĚJOVICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. JAKUB POKORNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jakub Pokorný

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

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

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

**Analýza vybraných vlivů na výši obvyklé ceny rodinných domů v Českých Budějovicích.**

v anglickém jazyce:

**Analysis of factors influencing the market value of houses in České Budějovice**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny vybraných rodinných domů dle platného oceňovacího předpisu a orientační zjištění ceny rodinných domů porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu vč. ceny pozemků v jednotném funkčním celku.

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

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných rodinných domů v závislosti na druhu a množství staveb společně užívaných s rodinným domem (studny, venkovní bazény, vodní plochy).

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna lokalitou, druhem a množstvím staveb společně užívaných s rodinným domem (studny, venkovní bazény, vodní plochy).

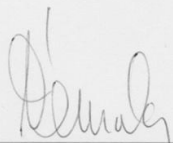
Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0  
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.  
Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

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

V Brně, dne 24. 10. 2014



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



### ***Abstrakt***

Cílem této diplomové práce s názvem „Analýza vybraných vlivů na výši obvyklé ceny rodinných domů v Českých Budějovicích“ je posouzení, do jaké míry je obvyklá cena vybraných rodinných domů ovlivněna lokalitou, druhem a množstvím staveb společně užívaných s rodinným domem (studny, venkovní bazény, vodní plochy). Dalším úkolem je výpočet nákladové a porovnávací ceny pěti vybraných rodinných domů podle cenových předpisů a ceny zjištěné metodou přímého porovnání. Pro výpočet tržní ceny je vytvořena databáze rodinných domů v okrese České Budějovice a rozepsán popis situace na trhu v zadaném městě. Získané ceny jsou uvedeny a vyhodnoceny v praktické části, včetně grafického znázornění.

### ***Abstract***

The aim of this diploma thesis named „Analysis of factors influencing the market value of houses in České Budějovice“ is to consider how much does the locality, kind and number of buildings used together with a family house (wells, outdoor swimming pools, water areas) affect the market price of selected family houses. Another goal was to count cost and comparative price of five selected family houses in České Budějovice and to describe the market situation in this city. For calculation of the market price it was created a database of family houses in the township České Budějovice and in detail was described the situation on market in the city. The prices are listed and evaluated in practical part, including the grafical representation.

### ***Klíčová slova***

Ocenění nemovitých věcí, rodinný dům, parcela, nákladová metoda, porovnávací metoda, databáze nemovitostí, tržní cena, venkovní úpravy.

### ***Keywords***

Valuation of realty, family house, land, cost method, comparative method, database of realty, market price, exterior modifications.

***Bibliografická citace***

POKORNÝ, J. *Analýza vybraných vlivů na výši obvyklé ceny rodinných domů v Českých Budějovicích..* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 91 s. 143 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Tímto bych rád poděkoval paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D, že jsem pod jejím vedením mohl sepsat diplomovou práci a za její rady, které mi velmi pomohly k sepsání práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině, která mi umožnila studium v Brně.

# OBSAH

|  |    |
|--|----|
| 1 ÚVOD.....  | 09 |
| 2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....                   | 11 |
| 2.1 ÚČEL OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....            | 11 |
| 2.2 ODHADCI, ZNALCI A ZNALECKÁ ČINNOST ÚSTAVŮ..... | 12 |
| 2.2.1 Odhadci.....                                 | 12 |
| 2.2.2 Znalci.....                                  | 12 |
| 2.2.3 Znalecká činnost ústavů.....                 | 15 |
| 3 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE PŘI OCEŇOVÁNÍ.....         | 16 |
| 3.1 ZÁKLADNÍ POJMY.....                            | 16 |
| 3.1.1 Nemovitost, nemovitá věc.....                | 16 |
| 3.1.2 Stavba.....                                  | 17 |
| 3.1.3 Pozemek.....                                 | 18 |
| 3.1.4 Parcela.....                                 | 19 |
| 3.1.5 Rodinný dům.....                             | 20 |
| 3.1.6 Součást věci.....                            | 20 |
| 3.1.7 Příslušenství věci.....                      | 21 |
| 3.1.8 Podlaží.....                                 | 21 |
| 3.1.9 Zastavěná plocha podlaží a stavby.....       | 22 |
| 3.1.10 Podlahová plocha.....                       | 23 |
| 3.1.11 Obestavěný prostor.....                     | 24 |
| 3.1.12 Životnost stavby.....                       | 25 |
| 3.1.13 Opotřeбенí stavby.....                      | 26 |
| 3.2 POJMY CENA A HODNOTA.....                      | 28 |
| 3.2.1 Cena zjištěná.....                           | 29 |
| 3.2.2 Cena pořizovací.....                         | 29 |
| 3.2.3 Cena reprodukční.....                        | 29 |
| 3.2.4 Cena obvyklá.....                            | 29 |
| 3.2.5 Cena jednotková, základní cena.....          | 30 |
| 3.2.6 Věcná hodnota.....                           | 30 |
| 3.2.7 Výnosová hodnota.....                        | 31 |
| 3.2.8 Koeficient prodejnosti.....                  | 31 |

|   |    |
|---|----|
| 4 PLATNÉ OCEŇOVACÍ PŘEDPISY.....                      | 32 |
| 4.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.....   | 32 |
| 4.2 Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb..... | 33 |
| 4.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....              | 33 |
| 5 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....               | 34 |
| 5.1 OCEŇOVÁNÍ PODLE PLATNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU.....   | 34 |
| 5.1.1 Nákladový způsob.....                           | 34 |
| 5.1.2 Porovnávací způsob.....                         | 38 |
| 5.1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu..... | 40 |
| 5.2 TRŽNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ (POROVNÁVACÍ METODA).....  | 40 |
| 5.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ.....                            | 43 |
| 5.3.1 Cenové mapy.....                                | 43 |
| 5.3.2 Ocenění dle cenových předpisů.....              | 44 |
| 5.3.3 Ocenění dle Naegeliho metody třídy polohy.....  | 45 |
| 6 POPIS VYBRANÉ LOKALITY.....                         | 47 |
| 7 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ.....               | 53 |
| 7.1 RODINNÝ DŮM č. 1 (RD1).....                       | 54 |
| 7.2 RODINNÝ DŮM č. 2 (RD2).....                       | 57 |
| 7.3 RODINNÝ DŮM č. 3 (RD3).....                       | 60 |
| 7.4 RODINNÝ DŮM č. 4 (RD4).....                       | 63 |
| 7.5 RODINNÝ DŮM č. 5 (RD5).....                       | 66 |
| 8 TVORBA DATABÁZE NEMOVITÝCH VĚCÍ.....                | 70 |
| 9 VÝSLEDKY A POSTUPY VÝPOČTU CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ..... | 72 |
| 9.1 NÁKLADOVÁ METODA DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ.....    | 74 |
| 9.2 POROVNÁVACÍ METODA DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ.....  | 76 |
| 9.3 VÝPOČET METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ.....            | 78 |
| 9.4 CELKOVÉ SROVNÁNÍ CEN RODINNÝCH DOMŮ.....          | 79 |
| 10 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN.....                    | 80 |
| 11 ZÁVĚR.....   | 85 |
| SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....                        | 87 |
| SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ.....                  | 90 |
| SEZNAM PŘÍLOH.....                                    | 92 |

# 1 ÚVOD

Tématem této diplomové práce je „Analýza vybraných vlivů na výši obvyklé ceny rodinných domů v Českých Budějovicích.“ Výsledkem by tedy mělo být ocenění a následné posouzení pěti vybraných rodinných domů nacházejících se v okrese České Budějovice. Pro ocenění budou využity tři přístupy k získání ceny a to nákladovou a porovnávací metodu dle aktuálně platného oceňovacího předpisu a odhad tržní ceny metodou přímého porovnání. Oceňuji také vedlejší stavby, garáže, venkovní úpravy, studny a další stavby, které jsou společně užívány s rodinným domem. Dále pozemky včetně porostů, pro které nám určil postup výpočtu oceňovací předpis a pozemky vypočtené podle Naegeliho metody třídy polohy. Pro výpočet tržní hodnoty je vytvořena databáze dvaceti nabídkových cen srovnatelných objektů v okrese České Budějovice, včetně analýzy realitního trhu s rodinnými domy v dané lokalitě. Pro splnění zadaných cílů jsem vybral čtyři rodinné domy z Českých Budějovic a jeden z obce Srubec, abych mohl lépe porovnat cenu v závislosti na poloze pozemku.

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou, praktickou a přílohy. Část teoretická se věnuje problematice oceňování, včetně přiblížení pojmů a postupů výpočtu i pro širokou veřejnost. Následuje praktická část, kde je podrobněji popsána vybraná lokalita, analýza trhu s rodinnými domy v zadané lokalitě, popis umístění a vybavení jednotlivých oceňovaných rodinných domů. Nejdůležitějším v praktické části jsou výsledky porovnání provedených ocenění. V poslední části přílohy se nachází výpis katastru nemovitostí, projektová dokumentace rodinných domů a veškeré výpočty, které byly provedeny pro jednotlivé metody ocenění.

První kapitola se věnuje účelu oceňování, dále znalecké činnosti a oceňování z pohledů odhadců, znalců a znaleckých ústavů.

Druhá kapitola pokračuje vymezením základních pojmů při oceňování nemovitých věcí. Vysvětlením rozdílů mezi cenou a hodnotou, včetně podrobného popisu druhů cen a hodnot.

Kapitola třetí se věnuje platným oceňovacím předpisům pro ocenění nemovitých věcí vymezených zákonem č. 151/1997 Sb., o ocenění majetku, prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. tohoto zákona a zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách.

Pátá kapitola je rozdělena na tři podkapitoly, kde se každá věnuje jedné metodě výpočtu oceňování nemovitosti. První část obsahuje obecný postup výpočtu cen nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu. Druhá část tržní metodě ocenění a třetí část vysvětluje možnost ocenění pozemku podle oceňovacího předpisu a Naegeliho metodou třídy polohy.

Šestá a sedmá kapitola se věnují popisu vybrané lokality a jednotlivých oceňovaných rodinných domů, včetně podrobné analýzy trhu s rodinnými domy v Českých Budějovicích.

Databázi a její tvorbě se věnuje devátá kapitola, kde je podrobný popis vybraných rodinných domů, které využijí pro výpočet tržní ceny metodou přímého porovnání.

Devátá kapitola rekapituluje zjištěné ceny rodinných domů, pozemků, vedlejších staveb, garáží, venkovních úprav a porostů, které byly oceněny společně s věcí nemovitou. Ceny byly vypočteny nákladovou metodou, porovnávací metodou podle cenového předpisu a porovnávací metodou přímého porovnání. Veškeré výsledky jsou vzájemně porovnány v grafické podobě.

Poslední desátá kapitola obsahuje výpočet jednotkových cen. Dále se věnují výpočtu podílu venkovních úprav z celkové nákladové ceny. Tento podíl následně podrobně rozepíší a zjišťují co vytváří cenově nejvyšší položku venkovních úprav.

## 2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Následující podkapitoly charakterizují pojmy které souvisí s danou problematikou a jsou běžně využívány při oceňování staveb a v této diplomové práci.

### 2.1 ÚČEL OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pokud by se nás tento obor netýká z hlediska pracovního, můžeme se s ním setkat poměrně často v běžném životě jako běžný občan a nejen jako podnikatel, právnická osoba, nebo subjekt veřejné správy. Důležitým faktorem, který je třeba znát před samotným oceněním je účel ocenění.

*„Účel ocenění – důvod, pohnutka či podmět, pro které je třeba provést ocenění majetku.“<sup>1</sup>*

Jako běžný občan využiji ocenění například při rozhodnutí svůj majetek prodat, či jiným způsobem na někoho převést, nebo při žádosti o úvěr. Pro tyto případy se snažíme zjistit aktuální tržní hodnotu majetku. Dalším oceněním v běžném životě je z důvodu výpočtu daní (daně darovací, daně z převodu majetku), kde je třeba převáděný majetek ocenit a zjistit jeho obvyklou cenu.<sup>2</sup>

V souvislosti s vlastnictvím majetku se lze dostat do situace, která vyžaduje ocenit majetek pro účely soudního jednání. Soud může nařídit ocenění majetku pro účely vypořádání například pokud by se jednalo o vypořádání společného jmění manželů v souvislosti s rozvodem manželství, zahájení podnikatelské činnosti, nebo ekonomického úpadku jednoho z manželů. Soud také využívá ocenění, které je doloženo ve znaleckém posudku, a to pokud by se jednalo o uplatnění újmy na majetku, ve kterém bude provedeno právě ocenění poškozeného, zničeného či zcizeného majetku.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9. s. 29.

<sup>2</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9. s. 8.

<sup>3</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9. s. 9.

Mezi další faktory, které ovlivňují oceňování majetku lze považovat zejména předmět a datum ocenění, které Hálek definuje takto:

*„Předmět ocenění – majetek nebo soubor, u něhož má být stanovena hodnota.“<sup>4</sup>*

*„Datum ocenění – datum, ke kterému je požadovaná hodnota majetku stanovena, a to i se zpětnou platností.“<sup>5</sup>*

## **2.2 ODHADCI, ZNALCI A ZNALECKÁ ČINNOST ÚSTAVŮ**

### **2.2.1 Odhadci**

Oceňovat nemovité věci mohou v dnešní době odhadci majetku, znalci, nebo znalecké ústavy. Odhadce smí oceňovat, pokud splňuje požadavky živnostenského zákona pro získání koncese na oceňování majetku, které spočívají v požadavcích na vzdělání respektive odbornou praxi. Živnostenské oprávnění pro ocenění majetku lze vydat pro: věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podniky.<sup>6</sup> Ocenění odhadcem nesmí nést označení znalecký posudek.

Odhadce provádí expertní, odhadní nebo odbornou činnost po dohodě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. U bank a pojišťoven provádějí odhady jejich pracovníci, které si společnost sama proškolí a vybaví návody a informacemi

### **2.2.2 Znalci**

Základním předpisem, který v ČR upravuje znalectví je zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Znalec je nezávislá osoba, která vypracovává písemné a ústní znalecké posudky pro soudy, státní orgány a pouze písemné pro privátní a občanskou sféru. Znalcem lze považovat vysoce kvalifikovaného odborníka, který byl jmenovaný ministerstvem spravedlnosti, nebo předsedou krajského soudu do funkce v daném oboru, či odvětví a splňuje veškeré požadavky uvedené v zákoně č. 36/1967 Sb. V aktuálním znění.

---

<sup>4</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9. s. 29.

<sup>5</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9. s. 30.

<sup>6</sup> Zákon č. 455/1991 SB., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 23.

Podmínky pro jmenování znalcem:

- *„je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,*
- *je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,*
- *je bezúhonný,*
- *nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočnicků pro porušení povinností podle tohoto zákona,*
- *má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,*
- *má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,*
- *se jmenováním souhlasí“<sup>7</sup>*

Znalec složí znalecký slib, který stvrdí podpisem a následně obdrží listinu o jmenování a je zapsán do seznamu znalců a tlumočnicků. Současně se jmenovací listinou obdrží znalec potvrzení, které mu dává oprávnění k objednávce a převzetí znalecké pečeti. Dále obdrží znalecký deník a průkaz znalce, který mu vymezuje rozsah znaleckého oprávnění.

Slib zní: *„Slibuji, že při své znalecké (tlumočnické) činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou (tlumočnickou) činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat všech svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké (tlumočnické) činnosti dozvěděl.“<sup>8</sup>*

Zákon č. 36/1967 Sb., také stanoví kdy a za jakých podmínek může být znalec odvolán nebo vyškrtnut ze seznamu znalců. Právo vykonávat znaleckou činnost znalci zaniká:

- *„smrtí*

---

<sup>7</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 1.

<sup>8</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 2.

- *prohlášením za mrtvého, a to ke dni nabytí právní moci rozhodnutí soudu o prohlášení za mrtvého*
- *zbavením nebo omezením způsobilosti k právním úkonům nebo omezením způsobilosti k právním úkonům, a to ke dni nabytí právní moci rozhodnutí soudu, kterým byl způsobilosti k právním úkonům zbaven nebo kterým byla jeho způsobilost k právním úkonům omezena*
- *pravomocným odsouzením za úmyslný trestný čin nebo za nedbalostní trestný čin spáchaný v souvislosti s výkonem činnosti znalce (tlumočnicka)*
- *pravomocným uložením sankce vyškrtnutí ze seznamu znalců podle § 25a odst. 3*
- *na základě vlastní písemné žádosti o vyškrtnutí ze seznamu znalců...<sup>9</sup>*
- rozhodnutím MSp nebo předsedy krajského soudu, pokud se dodatečně zjistí, že znalec nesplňuje některou z podmínek pro jeho jmenování
- rozhodnutím MSp nebo předsedy krajského soudu, pokud znalec dlouhodobě nemůže pro zdravotní nebo jiné závažné důvody řádně vykonávat činnost znalce<sup>10</sup>

Hlavním cílem znalce je vypracování znaleckého posudku, který obsahuje minimálně nález, vlastní posudek a znaleckou doložku. Pokud znalec podává písemný znalecký posudek, musí dodržet další zákonem předepsané povinnosti jako sešití písemného posudku, očíslování jednotlivých stránek, sešívací strana připevněna k poslední straně posudku a přetisknuta znaleckou pečeti. Znalec také prodává ústní posudek a to pouze v řízení před orgánem veřejné moci.

Znalec je trestně odpovědný, pokud zpracuje úmyslně nepravdivý, hrubě zkreslený, nebo neúplný znalecký posudek.<sup>11</sup>

Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících umožňuje podat posudek i osobě nezapsané do seznamu znalců a tlumočnicků a to v případě, že orgán veřejné moci ustanoví znalcem osobu, která má potřebné odborné předpoklady, souhlasí s tím a složila znalecký slib. Orgán veřejné moci takto může učinit jen v případech:

<sup>9</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, § 20a.

<sup>10</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, § 20b.

<sup>11</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9. s. 15.

- „není-li pro některý obor znalec do seznamu zapsán
- nemůže-li znalec zapsaný do seznamu úkon provést
- jestliže by provedení úkonu znalcem zapsaným do seznamu bylo spojeno s nepřiměřenými obtížemi nebo náklady.“<sup>12</sup>

### 2.2.3 Znalecká činnost ústavů

Znaleckou činnost ústavů upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Znalecké ústavy vždy vypracovávají písemné znalecké posudky a v případě potřeby ústního vysvětlení je v posudku uvedeno, kdo jej může osobně stvrdit a podat před soudem žádané vysvětlení, ovšem za včasné a řádné provedení posudku odpovídá ústav. Ústavy se podle § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících dělí na dva typy:

- ústavy, které nevykonávají vědeckou a výzkumnou činnost v příslušném oboru znalecké činnosti a zapisují se do prvního oddílu seznamu znaleckých ústavů
- ústavy, které vykonávají vědeckou a výzkumnou činnost v příslušném oboru znalecké činnosti a jedná se především o vysoké školy nebo její součást, pokud má v příslušném oboru akreditován doktorský studijní program a veřejné výzkumné instituce a zapisují se do druhého oddílu seznamu znaleckých ústavů.<sup>13</sup>

Zapsání do prvního oddílu seznamu znaleckých ústavů lze jen pokud má ústav odpovídající materiální a personální vybavení pro výkon znalecké činnosti a alespoň tři jeho členové jsou znalci v požadovaných oborech znalecké činnosti.

<sup>12</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, § 24 odst. 1.

<sup>13</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, § 21.

## 3 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE PŘI OCEŇOVÁNÍ

Charakteristiku základních pojmů v dané problematice jsem rozdělil na tři skupiny a to základní pojmy, pojmy potřebné pro výpočet výměr, stáří, opotřebení a pojmy zabývající se cenou a hodnotou. Všechny uvedené pojmy jsou využity v této diplomové práci a lze se s nimi běžně setkat v praxi.

### 3.1 ZÁKLADNÍ POJMY

#### 3.1.1 Nemovitost, nemovitá věc

Termín nemovitost se využíval do data 31. 12. 2013 a definován byl v § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku takto:

*„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“<sup>14</sup>*

Od 01. 01. 2014 byl termín nemovitost nahrazen v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., pojmem nemovitá věc. Podle § 498 je definována nemovitá věc takto:

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“<sup>15</sup>*

Dle tohoto ustanovení lze uvažovat stavbu jako součást pozemku a za věci nemovité tedy uvažujeme:

- pozemky a věcná práva k nim,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, tunel, štola, hrobka) a věcná práva k nim,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby dle § 1240 NOZ),
- věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty (např. vodní zákon č. 254/2001 Sb.),

<sup>14</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (platný do 31. 12. 2013), § 119 odst. 2.

<sup>15</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 498 odst. 1.

- jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu s podílem na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné včetně souboru bytů nebo nebytových prostor),
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.<sup>16</sup>

Nemovité věci jsou v České republice evidovány v katastru nemovitostí, který je veden Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním a jedná se o veřejný seznam.

### 3.1.2 Stavba

Stavbou se dle Bradáče rozumí výsledek stavební činnosti, která lze rozřadit podle druhu, účelu, využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli soubor těchto objektů. Každá stavba je určena druhem, popisným číslem a evidenčním číslem kde je postavena. Za vznik stavby lze považovat okamžik, kdy začnou být zřetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží. Obvykle postačí alespoň jeden metr výšky stěn prvního nadzemního podlaží. Naopak za zánik stavby lze považovat snížení stavby pod tuto úroveň stěny v prvním nadzemním podlaží.<sup>17</sup> Podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., je stavba definována takto:

*„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. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“<sup>18</sup>*

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se stavby člení na:

- stavby pozemní (budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a dále jednotky nebo venkovní úpravy),

<sup>16</sup> Portál advokátní kanceláře Holec, Zuzka a partneři [www.holec-advokati.cz](http://www.holec-advokati.cz) [online], 2013 [cit. 2015-01-10]. Dostupné z: <<http://www.holec-advokati.cz/cs/publikace/234>>

<sup>17</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 5.

<sup>18</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 3.

- Stavby inženýrské a speciální pozemní (stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.<sup>19</sup>

Při ocenění se používá také pojem vedlejší stavba, který je v § 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb. uveden jako stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>. Za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.<sup>20</sup>

### 3.1.3 Pozemek

Pozemek katastrální zákon č. 256/2013 Sb., definuje jako část zemského povrchu odděleného od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.<sup>21</sup>

Pro naše účely ocenění bude zapotřebí využít rozdělení pozemků, které člení zákon č. 151/1997 Sb., na:

- stavební pozemky
  - zastavěné pozemky
    - evidované v katastru nemovitostí (dále značeno jako KN) v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
    - evidované v KN v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny
  - nezastavěné pozemky
    - evidované v KN v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
    - evidované v KN v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným

<sup>19</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 3 odst. 1.

<sup>20</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 16 odst. 1.

<sup>21</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2.

územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,

- evidovány v KN v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku,
- evidované v KN s právem stavby
  - plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v KN
- zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost),
- lesní pozemky (lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky),
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky (např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda).<sup>22</sup>

Další definici pozemků uvádí zákon č. 183/2006 Sb., a to definici stavebního pozemku a zastavěného stavebního pozemku:

- *„stavební pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- *zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,“*<sup>23</sup>

V oceňování využíváme rozdělení dle katastru nemovitostí, ovšem pokud dojde k nejasnostem ohledně skutečného stavu a stavu uvedeným v katastru nemovitostí, vycházíme při oceňování ze skutečného stavu.

### **3.1.4 Parcela**

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlených na celé

<sup>22</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 9.

<sup>23</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1.

metry čtvereční. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.<sup>24</sup>

### 3.1.5 Rodinný dům

Dříve byl v oceňování používán pojem rodinný domek (do 31. 10. 1994), ten byl nahrazen pojmem rodinný dům který poprvé definovala vyhláška č. 83/1976 Sb. Dnes v oceňování využíváme definici rodinného domu z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o všeobecných požadavcích na využívání území a pro účel této vyhlášky se rozumí:

*„rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,“<sup>25</sup>*

Pokud rodinný dům využíváme k bydlení, nebo i k jiným účelům než jen k bydlení, ale nezměníme tím účel jeho užívání, oceňuje se celá stavba jako rodinný dům.

### 3.1.6 Součást věci

Dle NOZ č. 89/2012 Sb., se součástí věci rozumí:

*„Součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“<sup>26</sup>*

Zásadní změnou v NOZ č. 89/1012 Sb., je, že od 01. 01. 2014 stavbu považujeme jako součást pozemku pokud mají stejného vlastníka dle § 506 včetně rostlinstva na pozemku dle § 507:

- *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozámku a jiná zařízení (dále jen stavba) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*
- *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*
- *Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“<sup>27</sup>*

<sup>24</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2.

<sup>25</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. a).

<sup>26</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 505.

<sup>27</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 506 a § 507.

V případě, že stavba a pozemek mají rozdílného vlastníka, stavba není součástí pozemku, lze pouze uplatnit vlastníkovu předkupní právo ke stavbě a stejně tak vlastníkovu předkupní právo k pozemku. Pokud bude předkupní právo využito, stane se stavba součástí pozemku.

Součástí pozemku nejsou dle NOZ inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení. Předpokládá se, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.<sup>28</sup>

### 3.1.7 Příslušenství věci

Dle NOZ č. 89/2012 Sb., se součástí věci rozumí:

- *„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s věcí hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*
- *Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jeho příslušenství.*<sup>29</sup>

Příslušenstvím pozemku jsou vedlejší věci vlastníka, které se s věcí hlavní trvale užívají. Jedná se například o kůlnu, žumpu, dřevník, či septik.

### 3.1.8 Podlaží

Pro mou diplomovou práci jsem využil definici a označení podlaží z oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Podlažím je tedy část stavby, která je dole oddělená dolním lícem podlahy tohoto podlaží a nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží. Nejvyšší podlaží je nahoře odděleno horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, nebo v případě absence stropu vnějším lícem hřebene střechy. Světlá výška podlaží je nejméně 1,70 m a za podlaží považujeme i podkroví, nebo podzemí, pokud alespoň v jednom místě slouží k účelovému využití.

Za podzemní podlaží uvažujeme každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu, který měříme ve čtyřech rozích podlaží. Při označování podzemních podlaží číslováme směrem dolů: první podzemní podlaží

---

<sup>28</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 509.

<sup>29</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 510.

(1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP).

Pokud podlaží není označeno jako podzemní podlaží, jedná se o podlaží nadzemní. Nadzemní podlaží je označováno a číslováno směrem nahoru: první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP).

V oceňování se můžeme setkat se třemi základními pojmy, které určují výšku jednotlivých podlaží (světla výška podlaží, výška podlaží, průměrná výška podlaží) a při stejném podlaží bude mít každá výška jiný rozměr.

- Světla výška podlaží je svislá vzdálenost dole od horního líce podlahy a nahoře od roviny spodního líce stropu (u trémového stropu s viditelnými trámy měříme po spodní líc podhledu stropu mezi trámy a u klenby do spodního líce vrcholu klenby). Jedná li se o šikmý strop, horní hranici určuje nejvyšší bod zešikmení.
- Výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev nižšího a vyššího podlaží (případně horní líc hřebene u sedlových střech a jedná li se o podkroví bez stropu). U objektů bez půdních prostor a v podlaží s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světla výška podlaží zvětšená o 0,20 m. Pokud máme při výpočtu v určitém podlaží rozdílné výšky podlaží, uvažujeme tu výšku, která má největší zastavěnou plochu. Pokud se stane, že výška podlaží nelze přesně určit, počítáme ji jako světla výšku podlaží zvětšenou o 0,30 m, ale musíme na to v ocenění upozornit.
- Průměrná výška podlaží je vážený průměr všech výšek podlaží, které potřebujeme k ocenění. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.<sup>30</sup>

### 3.1.9 Zastavěná plocha podlaží a stavby

Je zapotřebí rozlišovat zastavěnou plochou (ZP) podlaží a ZP objektu. Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., uvádí ve své příloze č. 1 definici a postup stanovení ZP stavby i podlaží:

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

---

<sup>30</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, Příloha č. 1.

- *Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.<sup>31</sup>*

Do zastavěné plochy podlaží započítáváme i prostory bez stropu jako například schodiště a stejně tak započítáváme i prostory podloubí a průjezdů, pokud jsou součástí nosné konstrukce.

Průměrnou zastavěnou plochou podlaží zjistíme jako součet veškerých zastavěných ploch v celém objektu, nebo jeho části a podělíme počtem podlaží.

### **3.1.10 Podlahová plocha**

*„Podlahová plocha se rozumí plochy půdorysného řezu místnosti a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“<sup>32</sup>*

Takto zní definice v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., která dále upřesňuje další konstrukce, které započítáváme do podlahových ploch. Jedná se například o:

- arkýře, zasklené lodžie, výklenky splňující podmínky uvedené v Příloze č. 1 této vyhlášky,
- půdorysná plocha zabraná schodištěm,
- místnosti se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m ovšem po vynásobení koeficientem 0,8.

Naopak do podlahové plochy nezapočítáváme plochu okenních a dveřních ústupků.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, Příloha č. 1.

<sup>32</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, Příloha č. 1.

<sup>33</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, Příloha

Měření se provádí s přesností na centimetry a výsledky v m<sup>2</sup> na dvě desetinná místa.

### 3.1.11 Obestavěný prostor

Pro výpočet obestavěného prostoru známe minimálně dva způsoby výpočtu. První definice je dle ČSN 73 4055, která se věnuje výpočtu obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Tato norma uvádí výpočet obestavěného prostoru jako součet obestavěných prostorů jednotlivých částí, kterými jsou základy, spodní část objektu, vrchní část objektu a zastřešení.

Pro diplomovou práci budu využívat definici, která je uvedena v Oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., kde se obestavěný prostor vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Rozdílem od ČSN 73 4055 je, že se do výpočtu nezahrnuje obestavěný prostor základů.

Obestavěný prostor se udává v m<sup>3</sup> a nezapočítáváme do něj balkony a přístřešky vyčnívající průměrně maximálně 0,50 m před líc zdi, dále římsy, pilastry, půlsloupky, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> a nadstřešní zdivo (atiky, komíny, ventilace, požární a štítové zdi). Naopak balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m se započítávají vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím, pokud nelze zjistit, připočte se 0,10 m,
- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy 1. NP,
- nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy a u staveb s plochou nebo sklonitou střechou bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. V ostatních případech se vypočte jako objem geometrického tělesa.

Obestavěný prostor dalších stavebních objektů jako jsou septiky, žumpy, podzemní nádrže a bazény, je určen:

- po stranách vnějším lícem obvodových konstrukcí včetně izolací a přízdívek (pokud nelze změřit, uvažujeme tloušťku stěn 0,30 m,
- dole spodním lícem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev (pokud nelze změřit, uvažujeme tloušťku dna 0,35 m,
- nahoře vrchním lícem stropní konstrukce, u objektů zčásti nadzemních horním lícem konstrukce vrchní části a u nezakrytých bazénů rovinou horního okraje obvodových stěn.<sup>34</sup>

### **3.1.12 Životnost stavby**

Životností staveb rozumíme při ocenění dobu, která uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba (souhrn všech činností, konaných po dobu stanovenou technickými podmínkami za účelem udržení objektu v provozuschopném stavu). Neboli obecně životnost je schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav. Životnost se uvádí v rocích. Za vznik stavby pro výpočet životnosti lze považovat rok, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, či kolaudační souhlas, nebo se začalo s žíváním stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu.

Životnost stavby lze vyjádřit více hledisky:

- technická životnost – klademe důraz na materiálové provedení, kde životnost stavby je dána především prvky dlouhodobé životnosti (svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, schodiště, krov) které po dobu užívání neměníme. Na ostatních prvcích krátkodobé životnosti lze provádět opravy a obnovu.
- ekonomická životnost – bývá kratší než ekonomická životnost. Jedná se o dobu od

---

<sup>34</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, Příloha č. 1.

vzniku stavby do jejího hospodářského zániku, který se může projevit několika způsoby například pokud je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk. Kritériem také může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby, nebo pokud jed nouúčelová stavba v daném místě již nemá uplatnění.<sup>35</sup>

### 3.1.13 Opotřeben í stavby

Pojem opotřeben í (znehodnocení) vyjadřuje skutečnost, že stavba vlivem používání, stárnutí, či vlivem atmosférických tlaků ztrácí na své kvalitě a postupně degraduje. Opotřeben í udáváme v procentech z hodnoty nové stavby. Pro oceňování používáme dvě základní metody výpočtu opotřeben í uvedené v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., a to buď metodu lineární, nebo analytickou.

Lineární metoda výpočtu představuje opotřeben í celé stavby jako celku. Při této metodě se opotřeben í rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřeben í se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřeben í lineární metoda, opotřeben í může být nejvýše 85 %. Aplikujeme tedy, pokud se jedná o inženýrské a speciální pozemních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb. Životnost se mění v závislosti na druhu konstrukce a stavby a dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., je životnost při běžné údržbě zpravidla:

- rodinné domy se zděnými, betonovými a ocelovými svislými konstrukcemi 100 let, u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně,
- inženýrských a speciálních pozemních staveb 50 – 100 let dle druhu konstrukce,
- vedlejších staveb a garáží zděných 80 let a montovaných 60 let,
- studní kopaných a vrtaných s průměrem nad 150 mm 100 let a ostatních 50 let
- další stavby a venkovní úpravy jsou upřesněny v příloze č. 17 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Analytická metoda výpočtu vyjadřuje opotřeben í jednotlivých konstrukcí, v závislosti na poměru stáří a předpokládané životnosti. Výsledkem je tedy výpočet váženého průměru opotřeben í jednotlivých stavebně technických prvků, váhou jsou zde cenové podíly

---

<sup>35</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 185.

jednotlivých konstrukcí. Tuto metodu využijeme vždy, kdy je:

- stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- u výpočtu opotřebení stavby lineární metodou je opotřebení objektivně větší než 85 %,
- provedená nástavba, přístavba, či vestavba,
- je-li stavba poškozena vlivem živelné pohromy.

Výpočet opotřebení stavby analytickou metodou v procentech se vypočte podle vzorce:

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

*Vzorec č. 1 - Opotřebení stavby analytickou metodou*

- n... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,
- A<sub>i</sub>... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., upravené podle skutečně zjištěného stavu,
- B<sub>i</sub>... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
- C<sub>i</sub>... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7 přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí  $B_i \leq C_i$  (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládá životnost rovná jejímu skutečnému stáří) a pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne.<sup>36</sup> Při posuzování přihlížíme i k předpokládané životnosti prvků navzájem.

---

<sup>36</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, Příloha č. 21.

## 3.2 POJMY CENA A HODNOTA

Ceně a hodnotě se v ČR věnují dva právní předpisy a to zákon č. 526/1990 Sb., o cenách a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zákon o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen zboží pro tuzemský trh, včetně importu a exportu zboží. Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby ocenění majetku a služeb. V praxi je zapotřebí rozlišovat pojmy cena a hodnota.

*„Při oceňování pojmy cena a hodnota rozlišují mezi reálným projevem trhu ve formě požadovaných, nabízených nebo skutečně zaplacených cen a odhady hodnot, které z hlediska určitého subjektu (skupiny subjektů) a vymezeného zájmu o objekt kvantifikují užitek z posuzovaného majetku nebo služby“.*<sup>37</sup>

Bradáč dále uvádí:

- cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.
- Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Je několik druhů hodnot a každá může být vyjádřena zcela jiným číslem.<sup>38</sup>

Velmi zjednodušeně lze tedy říci, že hodnota je výsledek ocenění a jedná se o odhad, kdežto cena je výsledná částka z prodeje, či nákupu majetku na reálném trhu.

### 3.2.1 Cena zjištěná

Můžeme označovat také jako cenu administrativní, případně úřední. Cena zjištěná je v současné době určena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jedná se o peněžní částku, která je zjištěna podle zvláštního

---

<sup>37</sup> KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 16.

<sup>38</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

předpisu k jiným účelům než k prodeji.<sup>39</sup> Cena zjištěná lze tedy nazvat také hodnotou.

### 3.2.2 Cena pořizovací

Lze se setkat také s názvem cena historická. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., je definována jako cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Bradáč ve své publikaci definici upřesňuje pro účely ocenění takto:

*„cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“*<sup>40</sup>

### 3.2.3 Cena reprodukční

V některých publikacích uvedena i jako cena reprodukční pořizovací a nebo jako cena nová. Zjišťujeme u staveb buď podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci technicko – hospodářských ukazatelů jako například jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., je definována jako cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Bradáč ve své publikaci definici upřesňuje pro účely ocenění takto:

*„cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“*<sup>41</sup>

### 3.2.4 Cena obvyklá

*„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

Lze ji nazvat také tržní cena, nebo cena obecná. Jedná se o cenu definovanou zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jako

*„cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“*

Přitom zvažujeme všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího, nebo důsledky

<sup>39</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 25 odst. 2.

<sup>40</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 50.

<sup>41</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

přírodních kalamit), vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (vztahy majetkové, rodinné) a vliv zvláštní obliby (osobní vztah k majetku).<sup>42</sup>

Většinou využíváme u obvyklé ceny porovnání již realizovaných prodejů a koupí obdobných věcí v daném místě a času, pokud máme dostatečné informace k vytvoření databáze.

### 3.2.5 Cena jednotková, základní cena

Cena jednotková se uvádí za jednotku m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, m ks, t, ha. Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., je spojení základní cena hojně využíváno a lze odvodit, že:

- základní cena, je cena jednotková, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení,
- základní cena upravená, je jednotková cena získaná ze základní ceny úpravou za použití koeficientů, přírážek, srážek apod.<sup>43</sup>

### 3.2.6 Věcná hodnota

Věcná hodnota by se dala dle právních názvosloví nazvat jako časová cena věci. Věcná hodnota je reprodukční cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., definuje tento pojem jako reprodukční pořizovací cenu, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.<sup>44</sup>

Zákon o oceňování č. 151/1997 Sb., nazývá tento pojem jako cenu zjištěnou nákladovým způsobem ovšem pro výpočet je nutno nezapočítat koeficient prodejnosti a definuje tuto cenu takto:

*„nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení*

---

<sup>42</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1.

<sup>43</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 54.

<sup>44</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

*předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“.*<sup>45</sup>

### 3.2.7 Výnosová hodnota

Nazýváme též kapitalizovaná míra zisku. Jedná se součet diskontovaných nebo-li odúročných budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Výnosová hodnota se zjišťuje u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, které se sníží o roční náklady na provoz. Do nich by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, daň z nemovitosti, správa nemovitosti, pojištění apod.

Výnosová hodnota (označujeme  $C_v$ ) se vypočte z čistého zisku, za předpokladu, že čistý zisk bude konstantní a trvalý i v následujících letech, podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100\%$$

*Vzorec č. 2 – Výpočet výnosové hodnoty*

V období vyšší inflace je určení hodnoty nemovitosti pomocí úrokové míry problematické, jelikož nejsme schopni určit, jakým způsobem se bude nájemné vyvíjet do budoucna.<sup>46</sup>

Zákon o ocenění majetku č. 151/1991 Sb., nazývá tuto hodnotu cenou zjištěnou výnosovým způsobem,

*„výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosažovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)“.*<sup>47</sup>

### 3.2.8 Koeficient prodejnosti

Poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého typu v dané době a v na daném místě. Využíváme v porovnávací metodě zjištění obvyklé ceny a označuje se  $K_p$ .<sup>48</sup>

<sup>45</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 5.

<sup>46</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

<sup>47</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 5.

<sup>48</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 55.

## 4 PLATNÉ OCEŇOVACÍ PŘEDPISY

Při oceňování nemovitých věcí v České republice je zapotřebí dbát na pravidla a definice uvedené ve třech základních právních předpisech, které nám mohou sloužit jako návod k ocenění stavby. Zásadním předpisem č. 151/1997 Sb. je Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). K zákonu o oceňování majetku byl vydán předpis č. 441/2013 Sb., a jedná se o Vyhlášku k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ministerstvem financí podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.. Třetím právním předpisem je předpis č. 526/1990 Sb., zákon o cenách.

Znalecká činnost je dále upravena zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, provádějíci vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., v aktuálním znění a nesmíme opomenout ani znalecké standardy, pro ocenění nemovitých věcí především Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.

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

*„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“<sup>49</sup>*

Tento předpis dále nevyužijeme při sjednávání cen. Touto problematikou se zabývá zákon o cenách č. 526/1990 Sb. Zároveň také neplatí pro oceňování přírodních zdrojů, kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužívají pouze v takových případech, když zvláštní předpis stanoví jiný způsob oceňování a při převádění majetku dle zvláštního předpisu. Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Jiné způsoby ocenění jsou vyjmenovány v § 2 odst. 5 tohoto zákona a jsou jimi nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, ocenění podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování sjednanou cenou a oceňování podle kurzové hodnoty.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1.

<sup>50</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 1, 2.

## **4.2 Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb.**

*„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“<sup>51</sup>*

Jedná se o aktuální novelu vyhlášky, jež je prováděcím předpisem k zákonu o oceňování majetku. Vyhláška nabyla účinnosti dnem 01. 10. 2014.

## **4.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**

*„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen, výrobků, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“ Dále vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.<sup>52</sup>*

---

<sup>51</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 1.

<sup>52</sup>Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, § 1.

## **5 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Cílem mé práce je mimo jiné také zjištění ceny rodinných domů nákladovou a porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu, včetně pozemků a odhad tržní ceny metodou přímého porovnání. K výpočtu těchto hodnot je zapotřebí uvést postup a rozdíl ve výpočtu při oceňování nemovitých věcí dle oceňovacího předpisu a dle tržní metody ocenění. Volba konkrétní metody vždy závisí na požadovaném výsledku oceňovacího posudku nebo na účelu, pro který bude posudek zhotoven.

### **5.1 OCEŇOVÁNÍ PODLE PLATNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU**

Oceňování dle cenových předpisů lze také nazvat „vyhláskové ocenění“ a jedná se o předpis č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a předpis č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Stavbu lze ocenit třemi způsoby podle toho jak stanoví vyhláška a to nákladovým, porovnávacím, nebo kombinací nákladového a výnosového způsobu. Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby. V praxi se s těmito způsoby ocenění setkáme hlavně před orgány veřejné moci a odvolá-li se libovolný zákon právě na užití zákona o oceňování majetku, volíme tento způsob ocenění.

#### **5.1.1 Nákladový způsob**

Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení daného předmětu v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Podle nákladového způsobu lze ocenit budova a hala, rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, rekreační a zahrádkářská chata, vedlejší stavba, garáž, inženýrská a speciální pozemní stavba, venkovní úprava, studny, hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení, oceňování jednotek, rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo, stavby určené k odstranění, kulturní památka, rozestavěná stavba, stavba která není spojena se zemí pevným základem, stavba s víceúčelovým užitím, stavba z více konstrukčních systémů a také opotřebená stavba.

### **Obecný výpočet:**

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, základní cenou upravenou podle účelu užití stavby. Cena stavby, kromě rybníků a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp$$

#### *Vzorec č. 3 – Cena stavby*

CS... cena stavby v Kč,

CS<sub>N</sub>... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, která se určí podle Vzorce č. 5 této práce,

pp... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle Vzorce č. 4 této práce.

$$pp = I_T \times I_P$$

#### *Vzorec č. 4 – Koeficient úpravy ceny*

pp... koeficient úpravy stavby

I<sub>T</sub>... index trhu podle § 4 odst.1 oceňovací vyhlášky,

I<sub>P</sub>... index polohy podle § 4 odst.1 oceňovací vyhlášky.

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{O}{100}\right)$$

#### *Vzorec č. 5 – Cena stavby určena nákladovým způsobem*

CS<sub>N</sub>... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU...základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21 oceňovací vyhlášky,

P<sub>mj</sub>... počet měrných jednotek stavby,

O... opotřebení stavby v %,

1 a 100... jsou konstanty.

### ***Výpočet základní ceny upravené ZCU:***

Vzhledem k zaměření diplomové práce dále uvádím pouze výpočet základní ceny upravené, které budou při výpočtu zapotřebí. Upřesnění výpočtu a podmínky pro ostatní stavby lze najít v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., zde je uveden výpočet ZCU pouze pro rodinný dům, garáž, venkovní úpravu a studnu:

- pro rodinný dům dle § 13, oceňovací vyhlášky která určuje, že se cena rodinného domu jehož obestavěný prostor je větší než 1 100 m<sup>3</sup>, není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky stanovena základní průměrná cena, nebo není-li rozestavěný rodinný dům, určí podle vzorce:

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

#### *Vzorec č. 6 – Základní cena upravená pro rodinný dům*

ZCU... základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

ZC... základní cena v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k oceňovací vyhlášce,

K<sub>4</sub>... koeficient vybavení stavby dle Vzorce č. 7 této práce,

K<sub>5</sub>... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k oceňovací vyhlášce,

K<sub>i</sub>... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k oceňovací vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

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

#### *Vzorec č. 7 – Koeficient vybavení stavby*

K<sub>4</sub>... koeficient vybavení stavby omezen rozpětím od 0,8 do 1,20

1 a 0,54... jsou konstanty,

n... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky, nebo v případě absence konstrukce v této tabulce, lze určit její cenový podíl podle bodu č. 8 písmena b) přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 10, 11, 13.

- Pro garáž samostatnou nebo řadovou, jednopodlažní nebo dvoupodlažní společně užívanou s jinou stavbou, která je nemovitou věcí, nebo jinou stavbou, která je součástí pozemku, neoceňované porovnávacím způsobem, nebo rozestavěné garáže se určí podle Vzorce č. 6 a Vzorce č. 7 u určení ZCU u rodinného domu, pouze u koeficientu ZC (základní cena) a n (součet cenových podílů konstrukcí) dojde ke změně významu.:

ZC... základní cena v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru podle přílohy č. 13 k oceňovací vyhlášce

n... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 6 v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky, nebo v případě absence konstrukce v této tabulce, lze určit její cenový podíl podle bodu č. 8 písmena b) přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky.<sup>54</sup>

- Pro venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 a 15 k oceňovací vyhlášce a násobí se koeficienty K<sub>5</sub> z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k oceňovací vyhlášce a K<sub>i</sub> z přílohy č. 41 k oceňovací vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 a 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K<sub>5</sub> z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k oceňovací vyhlášce a K<sub>i</sub> z přílohy č. 41 k oceňovací vyhlášce. Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 a 14 oceňovací vyhlášky se určí podle nákladů na pořízení v době ocenění.<sup>55</sup>
- Pro studny se ZCU určí dle vzorce

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

*Vzorec č. 8 – Základní cena upravená pro studny*

ZCU...základní cena upravená v Kč za metr hloubky studny,

ZC... základní cena v Kč za metr hloubky studny, uvedené v příloze č. 16 k oceňovací vyhlášce,

K<sub>5</sub>... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k oceňovací vyhlášce,

<sup>54</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 15.

<sup>55</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 18.

$K_i$ ... koeficient změny cen staveb uvedených v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažen k cenové úrovni roku 1994

k ceně studny dále připočteme cenu jejího příslušenství uvedené v příloze č. 16 k oceňovací vyhlášce, vynásobená koeficientem  $K_s$  a  $K_i$ .<sup>56</sup>

### 5.1.2 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob ocenění vychází z předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím také ocenění odvozením z ceny jiné funkčně související věci.<sup>57</sup>

Touto metodou lze ocenit rodinný dům, rekreační chalupu, rekreační domek, rekreační chatu, zahrádkářskou chatu, garáž a jednotky. Cena rodinného domku určena porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k oceňovací vyhlášce a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m<sup>2</sup>.

#### **Obecný výpočet:**

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

*Vzorec č. 9 – Cena stavby určena porovnávacím způsobem*

$CS_p$ ... cena stavby určená porovnávacím způsobem,

$OP$ ... obestavěný prostor v m<sup>3</sup>,

$ZCU$ ...základní cena upravená stavby v Kč za m<sup>3</sup>, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 35 až 37 oceňovací vyhlášky,

$I_T$ ... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky,

$I_p$ ... index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky.

#### **Výpočet základní ceny upravené ZCU:**

V oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., je uveden výpočet ZCU pro všechny druhy staveb. Zde se budu věnovat pouze výpočtu ZCU pro rodinný dům:

- pro rodinný dům dle § 35, oceňovací vyhlášky která určuje, že u dokončeného

<sup>56</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 19.

<sup>57</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 5.

rodinného domu, rekreačního chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5 oceňovací vyhlášky, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m<sup>3</sup> včetně použijeme porovnávací způsob a pro výpočet ZCU pro rodinný dům použijeme výpočet

$$ZCU = ZC \times I_v$$

*Vzorec č. 10 – Základní cena upravená pro rodinný dům*

ZCU... základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

ZC... základní cena v Kč za m<sup>3</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k oceňovací vyhlášce, včetně standardního vybavení rodinného domu uvedeného v příloze č. 11 oceňovací vyhlášky,

I<sub>v</sub>... index konstrukce a vybavení, stanovený dle Vzorce č. 11 této práce,

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

*Vzorec č. 11 – Index konstrukce a vybavení*

I<sub>v</sub>... index konstrukce a vybavení zaokrouhlený na tři desetinná místa,

V<sub>i</sub>... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k oceňovací vyhlášce.<sup>58</sup>

- pro garáž dle § 37, oceňovací vyhlášky se určí u dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami určí podle vzorce č. 10 pro rodinný dům, kde:

ZC... základní cena v Kč za m<sup>3</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 26 k oceňovací vyhlášce,

I<sub>v</sub>... index konstrukce a vybavení, stanovený dle Vzorce č. 12 této práce,

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$$

*Vzorec č. 11 – Index konstrukce a vybavení*

V<sub>i</sub>... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení

<sup>58</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 34 a 35.

uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 25 k oceňovací vyhlášce.<sup>59</sup>

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

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění upravuje § 31, § 32, § 33 oceňovací vyhlášky. Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12 oceňovací vyhlášky, pokud k datu ocenění celá stavba pronajatá nebo je částečně pronajatá, jde-li o stavbu nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, z podle přílohy č. 8 nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 oceňovací vyhlášky. Případně že není stavba vyjmenovaných typů pronajata a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Ve výši obvyklého nájemného se určí nájemné za nepronajaté plochy. Vzhledem k zaměření mé práce jsem si vybral rodinné domy u kterých neuvažuji pronajmutí a tento způsob výpočtu nebude v mé práci prakticky využit.<sup>60</sup>

## **5.2 TRŽNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ (POROVNÁVACÍ METODA)**

Při použití tržní metody oceňování se již nedržíme zákonem danými pravidly, jako bylo oceňování dle platného oceňovacího předpisu, ale jde o objektivní přístup odhadce, který bere v potaz stávající hodnotu nemovité věci na trhu. Tržní hodnotu zjistíme nejlépe analýzou trhu, kde právě trh s těmito nemovitými věcmi v daném čase a místě existuje. Pokud tedy pomineme shodu názvů v tržním ocenění a ocenění dle platných předpisů, jedná se o odlišné postupy výpočtu a přístupy k daným nemovitým věcem. V tržním ocenění není kladen takový důraz na přesnosti zjištěných informací při prohlídce objektu, ale odhadce musí mít dostatek informací o srovnatelných nemovitých věcech a znát co nejlépe lokalitu a trh, v níž se oceňovaná věc nachází. Na tržní cenu působí různé vlivy politicko – správní (územní plánování, životní prostředí), ekonomické (zaměstnanost, životní úroveň), sociálně – demografická (standard bydlení, vývoj populace) a fyzikální (poloha, sousedi, doprava). Veliký vliv má na hodnotu také stav nabídky a poptávky po nemovitých věcech na trhu.

Tržní oceňování zná tři způsoby ocenění a to nákladový pro zjištění s jakými náklady

---

<sup>59</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 36

<sup>60</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 31 a 32.

jsme majetek v minulosti realizovali, porovnávací pro zjištění současné obvyklé ceny majetku na trhu a výnosový pro zjištění očekávaného budoucího příjmu. Nejčastěji však využíváme jejich kombinace.

Jedním z cílů mé práce je odhad tržní ceny metodou přímého porovnání, a proto zde uvádím pouze postup výpočtu metodou přímého porovnání.

### ***Metoda přímého porovnání:***

Při oceňování porovnáním musíme brát v úvahu jak jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost pak vyjádřit v ceně. Rodinné domy se liší hlavně velikostí, vybavením, technický stavem, polohou a okolím působícím na budovu. Možné způsoby porovnávacích metod jsou například metoda monokriteriální, metoda multikriteriální, metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání.

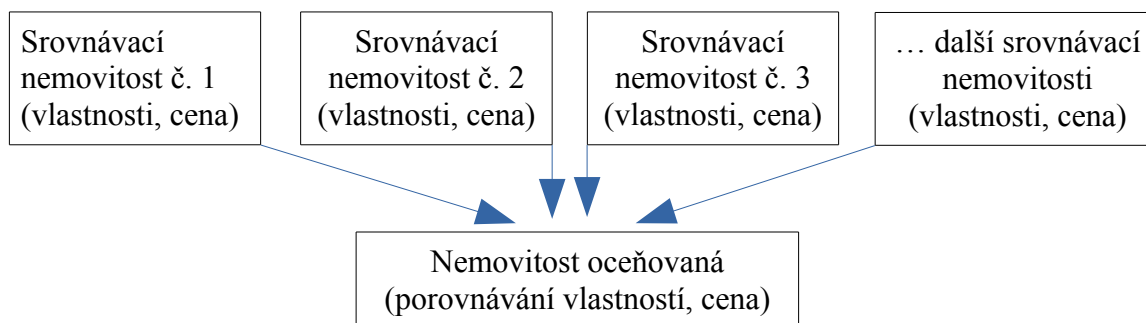
Metoda přímého porovnání je způsob použitý v mé práci a jedná se o porovnání přímo mezi nemovitými věcmi srovnávacími a nemovitou věcí oceňovanou a jejich definice zní:.

- nemovitost oceňovaná „*Nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit. Veličiny týkající se oceňované nemovitosti jsou zde označovány indexem O.*”<sup>61</sup>
- nemovitost srovnávací „*Nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (obec, její vybavení, význam a infrastrukturu, polohu nemovitosti v obci, účel užití stavby, její výměry, vybavenost, technický stav, rozsah, vhodnost a technický stav staveb příslušenství, velikost a druh pozemků ap.). Veličiny týkající se srovnávací nemovitosti jsou zde označovány indexem S, např. Cena srovnávací nemovitosti ... CS.*”<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328

<sup>62</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328



Obr. č. 1 – Metoda přímého cenového porovnání<sup>63</sup>

Při použití této metody provádíme porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek jak uvádí Bradáč:

- druh a účel věcí,
- materiálu,
- technických parametrů,
- kvality provedení,
- podmínek výroby,
- technického stavu,
- opravitelnosti
- u nemovitostí jejich velikost, využitelnost, umístění a projev okolí.

Porovnání u věcí movitých je jednodušší z toho důvodu, že jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově a ve větším počtu. Jelikož existuje trh s takovými věcmi, jsou známé ceny nových a většinou i použitých movitých věcí a díky jejich přemístitelnosti se cena příliš neliší. Věci nemovité jsou však považovány za nepřemístitelné a jejich cena je velmi závislá na poloze a proto je zapotřebí porovnávat ve stejných, nebo alespoň podobných lokalitách. I v případě stejné polohy stavby nejsou totožné, a proto je dále zapotřebí brát v úvahu jejich velikost, vybavení, podsklepení, velikost pozemku, možnost parkování a parkovacího stání, v neposlední řadě technický stav včetně opotřebení a všechny tyto odlišnosti vyjádřit v ceně za pomoci koeficientů odlišnosti. Tento koeficient vyjadřuje vliv jedné vlastnosti stavby

<sup>63</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328

na rozdíl v ceně oproti jiné stavbě. Je-li hodnota srovnávací nemovité stavby vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1.

Důležitým podkladem pro porovnání jsou dosahované ceny nemovitých věcí. Jedná se o ceny skutečných staveb brané většinou z realitní inzerce, které jsou zatíženy řadou zkreslení (prodej mezi příbuznými). Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou většinou vyšší, než jakých bude nakonec při prodeji dosaženo, a proto je zapotřebí vytvářet a aktualizovat vlastní databáze.<sup>64</sup>

## 5.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemku a jeho definici jsem se věnoval v kapitole 3.1.3. Vlastnictví pozemku Bradáč přirovnává ke speciální formě monopolu s pozemkovou rentou. Pozemky nelze libovolně rozšiřovat, nebo vyrábět a mají v rámci daného územního celku omezenou rozlohu. Zásadní vliv na cenu pozemku má jeho velikost a předpoklad využití. Zemědělský pozemek bude mít cenu za 1 m<sup>2</sup> nejnižší, ovšem v případě budoucí investiční využitelnosti na daném pozemku se jeho cena bude zvyšovat. Důležité pro výši ceny jsou také inženýrské sítě a jejich případná nutnost vybudování, přístup na pozemek a svažítost terénu.<sup>65</sup>

Druh pozemku se pro účely ocenění uvažuje dle údajů z katastru nemovitostí. Pokud při prohlídce zjistíme nesoulad mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v katastru nemovitostí, vycházíme ze skutečného stavu. Od loňského roku se také stavba považuje za součást pozemku a vytváří jednu nemovitou věc. Oceňujeme tedy pozemek včetně stavby, a proto k ceně pozemku se připočte i cena stavby, která je jeho součástí.

### 5.3.1 Cenové mapy

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Vytváří se získáním souhrnů údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a zakreslení do mapy. V mapě jsou vyneseny v každé zóně základní ceny, které jsou výsledkem minimálně deseti let víceméně stabilizovaného trhu nemovitých věcí. Z těchto důvodů jsou obce rozděleny do zón podle převládajícího druhu zástavby.

Cenovým mapám se v současné době věnuje zákon č. 151/1997 Sb., a popisuje

---

<sup>64</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 338

<sup>65</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 387

cenovou mapu jako:

*„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“<sup>66</sup>*

### **5.3.2 Ocenění dle cenových předpisů**

Dle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, je dáno že:

*„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“<sup>67</sup>*

K ceně stavebního pozemku určeného pomocí cenové mapy se přičte stavba, která je jeho součástí. Stojí-li stavba na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. K ceně pozemku se přičtou také ceny trvalých porostů.

Pokud obec nemá vydanou cenovou mapu, nebo leží mimo hranice a nebo není označen cenou, určí se dle § 3 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., tzn. základní cenou za 1 m<sup>2</sup> vynásobenou indexem cenového porovnání. Tento cenový index se určí vynásobením indexu trhu, indexem polohy a indexem omezujících vlivů. Tyto tři indexy vyjadřují vlivy zástavby v okolí, povodňové riziko, vlastnické vztahy, polohy v obci, občanskou vybavenost, svažitost, ochranná pásma, nebo například napojení na inženýrské sítě. Základní cena se určí dle § 3 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., pro vyjmenované obce podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky dle uvedené základní ceny. Pokud se jedná o obce nevyjmenované v tabulce č. 1, přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky, musíme základní cenu násobit koeficienty z přílohy č. 2, tabulky č. 2 oceňovací vyhlášky a to koeficienty velikosti obce O<sub>1</sub>, hospodářsko – správního významu O<sub>2</sub>, polohy obce O<sub>3</sub>, technické infrastruktury v obci O<sub>4</sub>, dopravní obslužnosti obce O<sub>5</sub> a občanské vybavenosti obce O<sub>6</sub>.

Oceňovací vyhláška dále uvádí pravidla pro oceňování pozemků užívaných k různým účelům. Nejprve se vždy stanoví základní cena pozemku, která se dále upraví dle příslušných

---

<sup>66</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 10 odst. 2.

<sup>67</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 10 odst. 1.

příloh přírážkami a srážkami. U oceňování pozemků je nejdůležitější správné právní zařazení a identifikace dle stavebního zákona, katastrálního zákona, regulačního plánu obce apod. Základní členění pozemku uvádím v kapitole 3.1.3.

### 5.3.3 Ocenění dle Naegeliho metody třídy polohy

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ byla vymyšlena švýcarským architektem Wolfgangem Naegelim. Metoda spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovité věci, tak k výnosům z nájmu. Výhodou této metody je, že může být využita u většiny případů ocenění stavebních pozemků i tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí 7 klíčů třídy polohy 5 + 2 charakterizujících polohu stavby, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8:

- I – Všeobecná situace
- II – Intenzita využití pozemku
- III – Dopravní relace k velkoměstu
- IV – Obytný sektor
- V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod
- VI – Povyšující faktor
- VII – Redukující faktor<sup>68</sup>

Klíče, které nelze uplatnit neuvažujeme do výpočtu a ze zbývajících tříd se aritmetickým průměrem určí třída polohy. Následně dle výsledku třídy polohy se určí interpolací procento zastoupení pozemku v ceně souboru stavby dle tabulky:

|                         |     |     |     |      |      |      |      |      |
|-------------------------|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|
| Třída polohy            | 1   | 2   | 3   | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    |
| Oddíl pozemku celku (%) | 5,0 | 6,5 | 9,0 | 13,0 | 17,5 | 23,0 | 30,0 | 38,0 |

Tab. č. 1 – Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitých věcí

<sup>68</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 392

Cena pozemku lze vyjádřit vzorcem:

$$CP = RC \times \left( \frac{PP}{100 - PP} \right) = RC \times \left( \frac{PP}{PS} \right)$$

*Vzorec č. 13 – Výpočet ceny pozemku dle Naegeliho metody*

CP... cena celkového pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),

RC... výchozí cenu staveb na pozemku (Kč),

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

PS... poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb. <sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno :  
AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 397

## 6 POPIS VYBRANÉ LOKALITY

Statutární, okresní a krajské město založené roku 1265, které leží přímo uprostřed Jižních Čech, ve východní části Českobudějovické pánve, na soutoku řek Vltavy a Malše. Nadmořská výška města je od 379 do 561 m.n.m. a nejvyšší zeměpisný bod na území města je kopec Švábův Hrádek, 428 m.n.m. Jihočeský kraj rozdělujeme na:

- 7 okresů: České Budějovice (dle ČSÚ k 01.01.2013 je počet obyvatel 188 264 a katastrální výměra 1639 km<sup>2</sup>)<sup>70</sup>, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Písek, Prachatice, Strakonice, Tábor
- 17 správních obcí s rozšířenou působností viz. Obr. č. 2 a ty se dále člení na 37 správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem.

**Administrativní členění Jihočeského kraje**  
*Administrative breakdown of the Jihočeský Region*



Obr. č. 2 – Administrativní členění Jihočeského kraje<sup>71</sup>

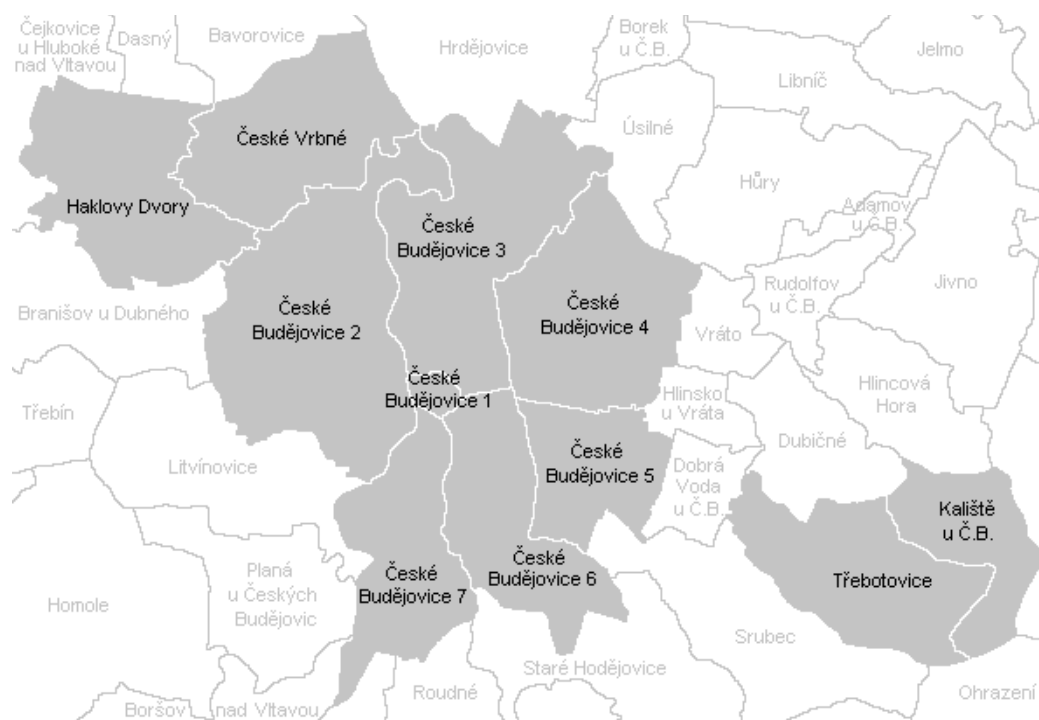
České Budějovice jsou město o rozloze 5 560 ha s 11 městskými částmi. K městu se v minulosti připojily některé dolní obce, které byly později administrativně sloučeny do

<sup>70</sup> Portál českého statistického úřadu [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-28] Dostupné z: <[https://www.czso.cz/staticke/cz/obce\\_d/index.htm](https://www.czso.cz/staticke/cz/obce_d/index.htm)>.

<sup>71</sup> Portál českého statistického úřadu [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-28] Dostupné z: <<http://csugeo.i-server.cz/csu/2009edicniplan.nsf/krajkapitola/311011-09-2009-18>>.

stávajících sedmi částí. Z některých obcí zůstalo zachováno jen vlastní katastrální území. Dvě z nich, Kaliště a Třebotovice tvoří samostatnou enklávu. Město je rozděleno na 7 místních částí:

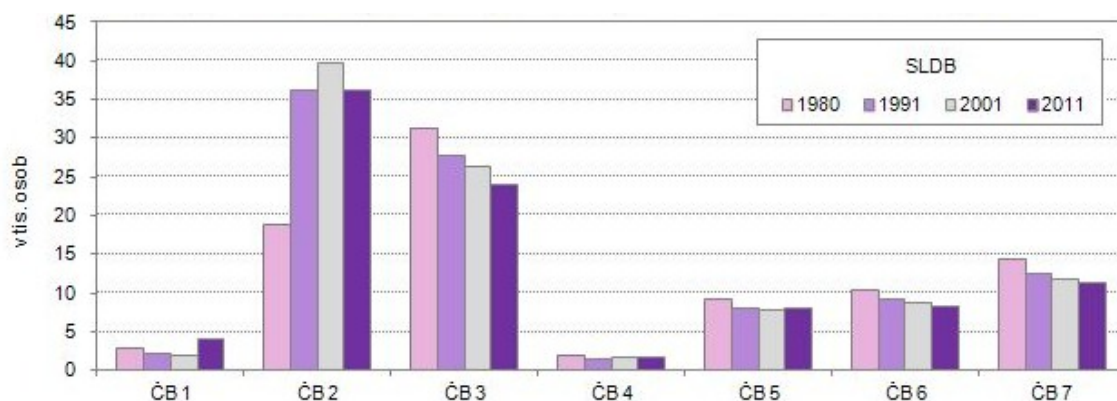
- *České Budějovice 1* (k. ú. České Budějovice 1) – vnitřní město – městská památková rezervace,
- *České Budějovice 2* (k. ú. České Budějovice 2, České Vrbné a Haklovy Dvory) – Čtyři Dvory, sídliště Šumava, sídliště Vltava, sídliště Máj,
- *České Budějovice 3* (k. ú. České Budějovice 3) – Pražské předměstí, Kněžské Dvory, Nemanice,
- *České Budějovice 4* (k. ú. České Budějovice 4) – Husova kolonie, Nové Vráto,
- *České Budějovice 5* (k. ú. České Budějovice 5, Kaliště u Českých Budějovic, Třebotovice) – Suché Vrbné, Pohůrka,
- *České Budějovice 6* (k. ú. České Budějovice 6) – Havlíčkova kolonie, Mladé, Nové Hodějovice,
- *České Budějovice 7* (k. ú. České Budějovice 7) – Linecké předměstí, Rožnov,



Obr. č. 3 – Rozdělení městských částí Českých Budějovic<sup>72</sup>

<sup>72</sup> Portál internetové encyklopedie Wikipedie [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) [online], 2015 [cit. 2015-04-28]

K datu 01. 01. 2013 mělo město celkem 93 467 obyvatel dle ČSÚ, což představuje zhruba 50 % obyvatel okresu a 15 % obyvatel celého Jihočeského kraje. Za téměř 150 let od prvního velkého sčítání v roce 1869 se počet obyvatel města zvýšil téměř pětinasobně, ovšem od roku 2001 počet osob klesl téměř o 5 000. Počtem obyvatel jsou České Budějovice 8. největším městem České republiky (po Praze, Brně, Ostravě, Plzni, Liberci, Olomouci a Ústí nad Labem). Největší zastoupení v počtu obyvatelstva ve městě mají obyvatelé ve věku od 25 do 44 let a to počtem 28 396, což tvoří 29,4 % obyvatelstva města celkem. Počet mužů ve městě je 44 733 a žen o pár tisíc více 48 734. Rozdělení počtu obyvatel podle jednotlivých částí města je znázorněno na obrázku č. 4.



Obr. č. 4 – Vývoj počtu trvale bydlícího obyvatelstva podle části města

Město České Budějovice je nejvýznamnějším hospodářským centrem na jihu Čech. V posledních 25 letech se v hospodářské struktuře města opět projevuje blízkost hranice s Rakouskem a Německem, která umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit i cestovního ruchu. Ve městě se koncentrují pracovní příležitosti pro široké okolí (do města dojíždí za prací dle ČSÚ 18 365 osob). Sídlí zde především podniky strojírenského průmyslu (Motor Jikov, Robert Bosch,...), významné je též postavení průmyslu potravinářského (Madeta). Výrobky některých firem jsou známy v celé řadě zemí světa, jako například pivo Budvar, tužky Koh- i- noor. V posledních 25 letech došlo ke značnému rozvoji soukromého podnikání, ve městě má své sídlo více než 28 tisíc firem a soukromých podnikatelů, což má za důsledek, že pro českobudějovický region je z hlediska trhu práce příznačná nižší míra nezaměstnanosti a v Českých Budějovicích nejnižší v kraji. V Jihočeském kraji je průměrná hrubá měsíční mzda 23 418,- Kč což je pod průměrem k hrubé mzdě celé České Republiky 26 881,- Kč.

Koncentrace obyvatelstva, výrobních činností, služeb, kulturního a společenského života do města ovlivnila spádovost dopravy, která se z města paprskovitě rozbíhá. České Budějovice jsou přirozeným dopravním uzlem železničním, silničním a jsou napojeny na celostátní komunikační síť. Celkem 3 mezinárodní a 14 dálkových autobusových linek spojuje město s důležitými centry tuzemskými i zahraničními (Linec, Milán, Janov, Praha, Brno, apod.). Městem prochází 5 železničních tratí společných pro osobní i nákladní přepravu. Spojové služby zajišťuje na území města 11 pošt.

Město České Budějovice je významné pro celý region nejen jako sídlo úřadů státní správy, ale také jako středisko vzdělání, kultury, zdravotnictví a dalších služeb. Ve městě se nachází 15 mateřských škol a 14 základních škol. Nezastupitelnou úlohu v této oblasti mají fakulty Jihočeské univerzity s více než 200 studijními obory. Ve městě sídlí také Vysoká škola technická a ekonomická a Vysoká škola evropských a regionálních studií. Významné postavení má město rovněž ve vědecké činnosti, protože zde sídlí pracoviště Akademie věd České republiky. Zdravotnické služby jsou ve městě koncentrovány především do odbornější části, ale značná část obyvatel okolních obcí sem dojíždí i k praktickému lékaři. Významné postavení v poskytování zdravotnických služeb má Nemocnice České Budějovice, na jejíchž pracovištích se soustřeďují pacienti, kteří potřebují specializovanou lékařskou péči. Také v oblasti kultury a sportu se město projevuje jako přirozené středisko. Je to dáno skutečností, že zde působí čtyřsouborové Jihočeské divadlo a město má zastoupení v nejvyšších sportovních soutěžích.<sup>73</sup>

Dle ČSÚ se v českých Budějovicích nachází

- pozemky
  - celková výměra: 5560 ha
  - zemědělská půda celkem: 2387 ha
  - lesní půda: 299 ha
  - vodní plochy 534 ha
  - zastavěné plochy 601 ha
  - ostatní plochy: 1740 ha

<sup>73</sup> *Portál českého statistického úřadu [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-28] Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/11256/26016929/cb14ch1.pdf/e1881dd6-c920-4ced-88c9-1661bc61e58d?version=1.1>>.*

- budovy pro bydlení
  - počet trvale obydlených bytů: 38713
  - počet rodinných domů: 2233
  - plochy občanského vybavení celkem: 565,65 ha<sup>74</sup>

Oceňované stavby jsou všechny součástí Českých Budějovic 6 a Českých Budějovic 7, pouze jeden rodinný dům je postaven v katastrálním území Srubec. Srubec se nachází 515 m.n.m., přibližně 8 km jihovýchodním směrem od Českých Budějovic a přímo navazuje na České Budějovice 5. Tato obec má 2185 obyvatel na rozloze katastrálního území 6 km<sup>2</sup>. Ve Srubci je k dispozici mateřská školka, sportovní areál, víceúčelová asfaltová plocha a knihovna. Počet obyvatel obce Srubec v uplynulých dvaceti letech trojnásobně vzrostl. Důvodem je rozsáhlá výstavba nových rodinných domů a projevuje se zde suburbanizace převážně střední a vyšší vrstvy obyvatel. Do Srubce dojíždí českobudějovická městská hromadná doprava.

Analýza tištěné inzerce a databáze realitních inzercí zveřejněných na internetu poukazují, že ve městě se nacházejí pozemky s rodinnými domky všech velikostí. Četnost však stoupá s nárůstem obytných pokojů. Dále z analýzy vyplývá, že nejmenší nárůst ceny z hlediska počtu pokojů je u domů pěti- a vícepokojových. Nabídka nemovitých věcí je v současnosti průměrná, stále je však větší než poptávka. Nacházíme převážně rodinné domy určené k rekonstrukci, nebo již zrekonstruované rodinné domy. Novostavby se objevují méně často a jedná se většinou o developerské projekty dosud nepostavených domů hlavně v okrajových částech Českých Budějovic jak je patrné i z výběrů mnou oceňovaných staveb a databáze rodinných domů v mé práci. V samotném centru (České Budějovice 1) nelze v současné době na trhu najít žádný rodinný dům na prodej a trh s rodinnými domy se přesunul hlavně do Českých Budějovic 2, 6 a 7. Velmi málo lidí volí koupit rodinného domu před rekonstrukcí a raději investují do koupě vlastního pozemku s novou výstavbou, a proto jsou v nabídce realitních kanceláří převážně starší rodinné domy. Jelikož se nové stavební pozemky nacházejí na bývalých zemědělských pozemcích, tak se jedná převážně o okrajové části Českých Budějovic a tím dochází i k rozšiřování města, nikoli však navyšování počtu obyvatel. Snížení počtu obyvatel v Českých Budějovicích může mít za důsledek mimo jiné také obsazování novostavbami okolní městské části Dobrá Voda, Staré

<sup>74</sup> Portál <ftp://ftp.c-budejovice.cz> [online], 2015 [cit. 2015-04-28] Dostupné z: <Dostupné z: <ftp://ftp.c-budejovice.cz/Oupa/2012/Textova\_cast/%C8esk%E9%20Bud%ECjovice.pdf>.>

Hodějovice a hlavně Srubec. Všechny tyto oblasti jsou ve vyšší nadmořské výšce než České Budějovice a je zde výhled na celé město, což má za důsledek suburbanizaci, neboli rozšiřování a osidlování těchto perspektivních oblastí.

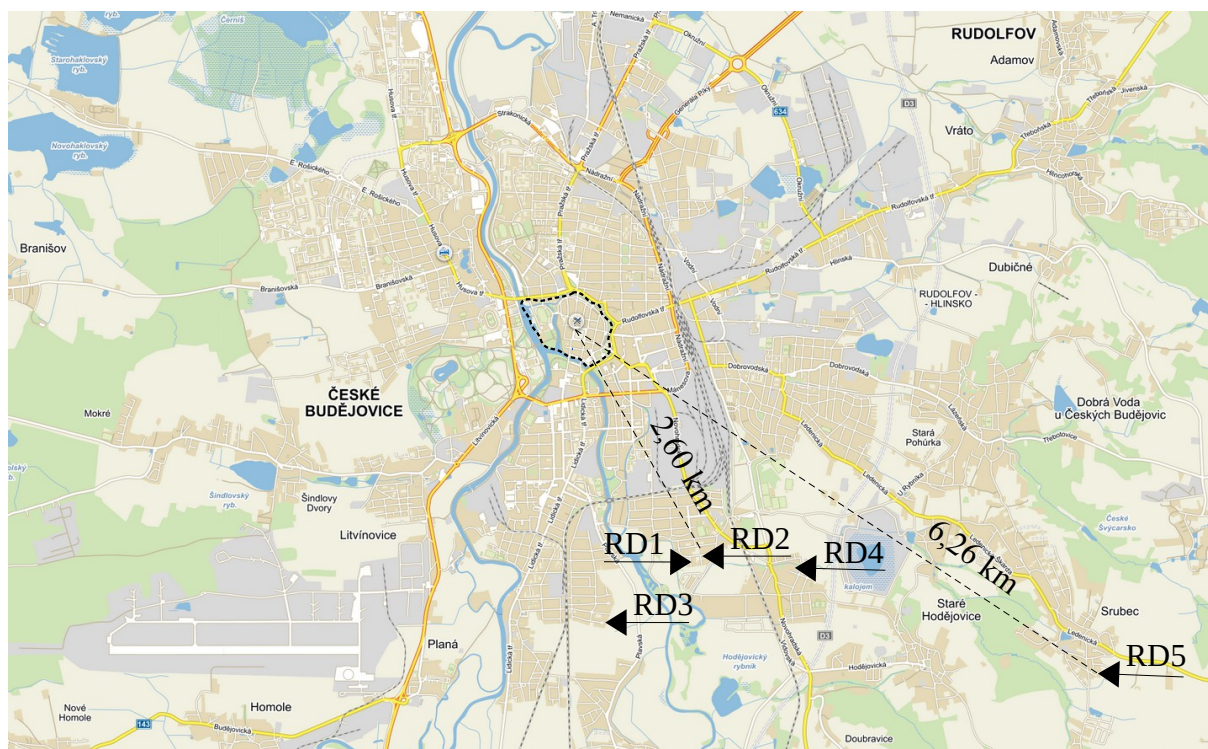
|                |        |              |                             |
|----------------|--------|--------------|-----------------------------|
|                |        |              |                             |
| 2+1            | 82,50  | 2 739 500,00 | 1 999 000,00 - 3 480 000,00 |
| 3+kk, 3+1      | 138,00 | 2 898 340,00 | 2 100 000,00 - 4 090 000,00 |
| 4+kk, 4+1, 4+2 | 148,57 | 3 998 340,00 | 2 050 000,00 - 5 290 000,00 |
| 5+kk a více    | 198,93 | 4 157 294,12 | 2 250 000,00 - 6 190 000,00 |

*Tab. č. 2 – Analýza cen rodinných domů zjištěných dle inzerce*

Naopak na trhu v Českých Budějovicích je na prodej nedostatek zemědělských pozemků a pozemků se stavbami pro rodinou rekreaci. Veškeré zemědělské pozemky v blízké návaznosti na České Budějovice jsou cenově naprosto nadhodnoceny z důvodu předpokladu budoucího trendu rozšiřování rodinné zástavby na okraji města.

## 7 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Pro mou práci jsem si vybral 5 rodinných domů stejného stáří a v co nejbližší návaznosti na centrum. Oceňované rodinné domy leží v Českých Budějovic 6 a Českých Budějovic 7, pouze jeden rodinný dům je postaven v katastrálním území Srubec. Všechny rodinné domy jsou označeny na obr. č. 5 včetně označení centra města (České Budějovice 1).



Obr. č. 5 – Lokalita rodinných domů k centru města Českých Budějovic<sup>75</sup>

Všechny rodinné domy jsou jednopodlažní nebo dvoupodlažní s podkrovím a nejsou podsklepeny. U všech se jedná o novostavby. Projektovou dokumentaci jsem si vypůjčil z firmy provádějící výstavbu rodinných domů a je součástí této diplomové práce (Příloha č. 2) Informace o parcelách jsou čerpány z katastru nemovitostí (k 10.03.2015) a jedná se o listy vlastnictví a informace o pozemcích náležících k daným rodinným domům (Příloha č. 1). Výpočet obestavěného prostoru (Příloha č. 3) byl proveden podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Informace níže uvedené jsou čerpány především z projektové dokumentace a informací zjištěných při místním šetření. Žádná z vybraných lokalit není v záplavovém území. (Příloha č. 1)

<sup>75</sup> Internetové mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-29] Dostupné z: <<http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.4747448&y=48.9713157&z=14>>.

## 7.1 RODINNÝ DŮM č. 1 (RD1)

Stavba leží v okrajové části Českých Budějovic 6 v zástavbě rodinných domů na pozemku 2455/28 v k.ú. České Budějovice 6 s výměrou 277 m<sup>2</sup>. Přílehlá zahrada na pozemku 2455/6 v k.ú. České budějovice 6 má výměru 1489 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor rodinného domu je 1972,44 m<sup>2</sup> (Příloha č. 3). Jedná se o velmi klidnou oblast v obytné zóně. Z jedné strany je pozemek lemován silnicí, z ostatních stran jsou přílehlé sousední parcely s již postavenými rodinnými domy. Jedná se o budovu s číslem popisným a adresa rodinného domu je Jalovcová 1848/1. V okolí je veškerá občanská vybavenost a zastávka hromadné dopravy je ve vzdálenosti 300 m od objektu. Pozemek je převážně rovinatý. Příjezd a vstup ze západní části stávající komunikace. Připojovací místa k inženýrským sítím jsou vyvedena na hranici pozemku ze západní strany od komunikace. Na pozemku je provedeno oplocení ve formě zděných pilířů s vloženými plotovými poli provedenými jako dřevěný obklad na ocelovém pozinkovaném rámu s automatickými sekčními vjezdovými vraty a vstupní brankou. Zbývající hranice pozemku (jižní a východní) jsou oploceny poplastovaným pletivem Dirick do ocelových pozinkovaných sloupků v betonových prefa patek do hloubky 1,2 m z prostého betonu B 12,5.



*Obr. č. 6 – Pohled na rodinný dům č. 1*



Obr. č. 7 – Umístění rodinného domu č. 1<sup>76</sup>

Stavba byla postavena v roce 2010 a má 1.NP s celým obytným podkrovím. Zastřešení valbové se sklonem 30°. V 1.NP se nachází: obývací pokoj přes obě nadzemní podlaží, kuchyň s jídelnou, dva dětské pokoje, ložnice, koupelna, šatna, WC, garáž a zádveří. Parkování druhého vozidla je ve formě stání pod přístřeškem mezi rodinným domem a garáží, který vytváří společná nosná konstrukce střechy. V podkroví se nachází herna, pokoj pro hosty, koupelna s toaletou a technická místnost.

Základové pasy jsou z betonu B 12,5. Dle projektu maximální hladina podzemní vody nezasahuje základové konstrukce. Jako izolace proti zemní vlhkosti použita lepenka Bitagit S+Np. Podkladní beton je z betonu B 25 tl. 10 cm se ztužující sítí.

<sup>76</sup> Internetové mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-29] Dostupné z: <<http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.4895935&y=48.9541626&z=20&base=ophoto>>.

Všechny nosné a obvodové konstrukce rodinného domu jsou z cihel Porotherm 40, Porotherm 30 a Porotherm 24 P+D na maltu Porotherm TM. Pilíře pro podepření průvlaku HEB je z pevnostních cihel CP 100. Venkovní obvodové konstrukce jsou zatepleny 80 mm zateplovacího systému. Vnitřní nosné zdivo je z cihel Porotherm 30 a Porotherm 24 P+D na maltu vápenocementovou. Příčky z příčkovek Porotherm 6,5 P+D a Porotherm 11,5 P+D na maltu vápenocementovou. Nárožní konstrukce zimní zahrady, balkonu a nárožních ocelových pilířů je tvořena prostorovými rámovými konstrukcemi z dvou ocelových U profilů svařených navzájem pomocí pásové oceli. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Venkovní povrchová úprava obvodových stěn provedena jako rýhovaná roztíraná omítka na zateplovacím systému. Část venkovních ploch je obložena cihelnými pásky Prima cotto. Sokl rodinného domu z mrazuvzdorného keramického obkladu Caesar Black.

Nosnou stropní konstrukcí tvoří zastropení systému Porotherm tl. 290 mm z keramických trámů POT a keramických vložek Miako. Zmonolitnění stropu provedeno betonovou mazaninou z betonu B 25. Schodiště je provedeno jako železobetonová monolitická prostorová deska uložená po obvodě do přilehlých stěn s nabetonovanými stupni. Obloženými masivním dřevem. Zábradlí provedeno z masivního dřeva kotveno ke stěně.

Krov je dřevěný vaznicové soustavy, kombinovaný s vloženými ocelovými vaznicemi. V nárožích uličního průčelí je místo dřevěné pozednice krov podepřen ocelovými rámovými konstrukcemi balkonu a zimní zahrady. Tvar má formu valbové střechy o sklonu 30°. Krokve provedeny jako viditelné z podkrovní. Střešní krytina černá Betternit – anglický čtverec na vodorovné kladení. Klempířské konstrukce provedeny z měděného plechu.

Okna, dveře a prosklené stěny v systému Euro. Zasklení izolačními dvojskly. V rodinném domě jsou prosklené stěny s otvíravými, posuvnými dveřními křídly. Vnitřní dveře dřevěné v systému Sapeli typových rozměrů. Vrata pro vjezd jsou automatická z ocelového profilu vyplněného dřevěnou výplní a vrátka také z ocelových profilů vyplněná dřevěnou výplní včetně dvou vrátek pro přístřešek na popelnice.

Rodinný dům má centrální vysavač. Přípojky inženýrských sítí jsou nově vybudovány z přípojovacích bodů na okraji pozemku u komunikace. Rodinný dům je vytápěn plynovým kombinovaným kotlem a pomocí křbových vložek je rozveden teplý vzduch po domě. Na ohřev vody použita ještě kombinace se střešními solárními panely.

Povrch podlah tvoří laminátové podlahy. V koupelnách a na WC jsou keramické podlahy, včetně keramických obkladů do výšky 2100 mm.

Venkovní zpevněné plochy jsou z dlažebních kostek do pískového lože včetně betonových obrubníků. Zpevněná plocha pod terasou je z dřevěného roštu na štěrkovém podsypu s prkenným záklopem. K zalévání je využívána studna na východní straně pozemku za garáží. Na parcele je vytvořeno koupací jezero před terasou obr. č. 8. Dům je napojen na oddílnou kanalizaci.



*Obr. č. 8 – Přírodní koupací jezero*

Dům je ve výborném stavu jelikož se jedná o novostavbu a na objektu se zatím neprojevily žádné žádné vady ani poruchy.

## **7.2 RODINNÝ DŮM č. 2 (RD2)**

Stavba leží v okrajové části Českých Budějovic 6 v zástavbě rodinných domů na pozemku 2455/78 v k.ú. České Budějovice 6 s výměrou 238 m<sup>2</sup>. Přilehlá zahrada na pozemku 2452/55 v k.ú. České Budějovice 6 má výměru 1231 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor rodinného domu je 1347,66 m<sup>3</sup> (Příloha č. 3). Jedná se o velmi klidnou oblast v obytné zóně. Pozemek je ze tří stran lemován silnicí, ovšem ze západní a jižní strany se jedná o velmi málo frekventovanou komunikaci. Z východní strany má pozemek přilehlou sousední parcelu.

Jedná se o budovu s číslem popisným a adresa rodinného domu je Jasminová 1761/7. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost a zastávka hromadné dopravy je ve vzdálenosti 200 m od objektu. Pozemek převážně rovinatý. Příjezd a vstup byl postaven ze severní části stávající komunikace. Jako součást výstavby je na severní hranici pozemku provedeno zděné oplocení výšky 160 cm nad úrovní terénu s automatickými sekčními vjezdovými vraty a vstupní brankou. Zbývající hranice pozemku (jižní a západní) jsou oploceny poplastovaným pletivem do ocelových sloupků v betonových prefa patkách.



Obr. č. 9 – Umístění rodinného domu č. 2<sup>77</sup>

Stavba byla postavena v roce 2009 a má 1.NP s celým obytným podkrovím. Zastřešení je ve formě průniku dvou sedlových střech do střechy valbové se sklonem 40°. V 1.NP je situována hlavní funkce bydlení a nachází se zde: obývací pokoj, kuchyně se spíží, jídelna,

<sup>77</sup> Internetové mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-29] Dostupné z: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.4915086&y=48.9546065&z=20&base=ophoto>.

dva dětské pokoje, koupelna, WC, garáž, zádveří, dvě šatny. Parkování druhého vozidla je ve formě stání pod přístřeškem. V podkroví se nachází ložnice, pracovna, koupelna, komora a 2 venkovní terasy přizpůsobené na případné venkovní spaní.



Obr. č. 10 – Pohled na rodinný dům č. 2

Stavba založena na základových pasech oboustranně rozšířených z betonu B20. Maximální hladina podzemní vody nezasahuje dle projektové dokumentace do základové konstrukce. Podkladní betony jsou z betonu B20 tl. 100 mm a vyztuženy sítí.

Svislé nosné a obvodové konstrukce rodinného domu jsou postaveny z cihel Porotherm 30 P+D. Vřetenová stěna schodišťového prostoru vyzděna z cihel CP 100. Venkovní obklady stěn jsou z cihelných pásku Caesar Black. Příčky z příčkovek Porotherm 6,5 P+D a 11,5 P+D na maltu MVC 2,5. Překlady použity Porotherm 23,8, nebo ocelovými I nosníky v obývacím pokoji nad prosklenou stěnou. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Venkovní omítky jsou rýhované roztírané, nebo obklad pásky. Sokl fasády z obložení mrazuvzdorným keramickým obkladem.

Schodiště je šikmá železobetonová monolitická deska uložena do přilehlých stěn a stropu. Nabetonované stupně obloženy masivním dřevem a osazeno zábradlí z pozinkovaných ocelových konzol ve stěnách.

Krov je řešen jako dřevěný vaznicové soustavy. Krytina je použita betonová taška Bramac – římská taška břidlicově šedá. Komín vyzděn ze systému Schiedel UNIP2020. Klempířské konstrukce z měděného plechu

Okna, dveře a prosklené stěny v systému Euro. Zasklení je izolačními dvojskly. Vnitřní dveře jsou dřevěné systému Sapeli typových rozměrů. Vstupní branka v oplocení a vjezdová brána je tvořena nosnou ocelovou konstrukcí s dřevěnou výplní včetně automatického pojezdu vrat.

V podlaze je zavedeno podlahové vytápění. Nášlapné vrstvy tvoří laminátová podlaha, nebo koberec. V koupelnách a na WC položena keramická dlažba.

Venkovní zpevněné plochy jsou z betonových dlaždic do maltocementového lože lemovány betonovými obrubníky. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě a má oddílnou kanalizaci pro dešťovou a splaškovou vodu.

Dům je ve výborném stavu jelikož se jedná o novostavbu a na objektu se zatím neprojeví žádné žádné vady ani poruchy.

### **7.3 RODINNÝ DŮM č. 3 (RD3)**

Stavba leží na kraji Českých Budějovic 7 v zástavbě rodinných domů na pozemku 3340/273 v k.ú. České Budějovice 7 s výměrou 131 m<sup>2</sup>. Přilehlá zahrada na pozemku 2230/167 v k.ú. České Budějovice 7 má výměru 873 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor rodinného domu je 775,25 m<sup>2</sup> (Příloha č. 3). Jedná se o velmi klidnou oblast v obytné zóně. Parcela ze severní a jižní strany sousední s pozemky, na nichž leží rodinné domy. Na východní straně je využíván zemědělský pozemek. Na západní straně leží příjezdová komunikace sloužící jako kruhový objezd. Jedná se o budovu s číslem popisným a adresa rodinného domu zní Malebná 2243/35. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost a zastávka hromadné dopravy je ve vzdálenosti 950 m od objektu. Jedná se o rovinatý pozemek lichoběžníkového tvaru. Příjezd a vstup ze stávající komunikace z jižní části. Připojovací místa k inženýrským sítím jsou vyvedena na hranici pozemku od kruhového objezdu. Hranice pozemku (jižní, východní a severní) jsou oploceny poplastovaným pletivem do ocelových sloupků v betonových prefá patkách. Západní strana parcely není oplocena a je zde volný přístup k rodinnému domu.



Obr. č. 11 – Umístění rodinného domu č. 3<sup>78</sup>

Stavba byla postavena v roce 2008 a má 1.NP s obytným podkrovím a je nepodsklepená. Zastřešena tvoří klasická sedlová střecha , nad vstupem je využito ploché střechy. Objekt je bez garáže. V 1.NP se nachází: obývací pokoj s jídelním koutem otevřeně propojený s kuchyní a spíží. Dále vstup, hala, šatna, WC se sprchou a dílna. V podkroví se nachází dva dětské pokoje, ložnice s šatnou, koupelna a předstíň s výstupem ze schodiště.

<sup>78</sup> Internetové mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-29] Dostupné z: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.4777381&y=48.9488617&z=20&base=ophoto>.



*Obr. č. 12 – Pohled na rodinný dům č. 3*

Základy jsou provedeny z prostého betonu B 10 do nezámrazné hloubky 900 mm. Základová deska je v tl. 10 cm z betonu B 15 ztužená Kari sítí. Jako hydroizolace použita živičná asfaltová lepenka s hliníkovou vložkou.

Svislé konstrukce a příčkové zdivo vyzděno z cihelných bloků Porotherm CB. Vnitřní divo oboustranně omítnuto vápenocementovou omítkou a opatřeno interiérovým štukem. Na venkovní straně nosných stěn použita silikonsilikátová směs. V přízemí využito systému předsazené stěny z cementotřískových desek. Překlady tvoří keramické nosníky Porotherm doplněné válcovanými ocelovými profily.

Strop se skládá ze systému Wienerberger a je zalit betonovou směsí B 20. Schodiště je ocelové samostatné s ocelovým zábradlím. Schodišťový prostor je využíván jako vstupní hala přes dvě patra.

Hlavní zastřešení tvoří sedlová střecha s dřevěným krovem. Střecha je ve sklonu 39°. Krytinu je zde použita Bramac Tegalit černé barvy. Malý výběžek konstrukce na západní fasádě je zastřešen jednoplášťovou plochou střechou. Veškeré klempířské konstrukce jsou z titanzinkového plechu.

Výplně otvorů fasád tvoří dřevěná Eurookna Euro68 s izolačními dvojskly. Vnitřní

výplně jsou obložkové dřevěné dveře. Všechny výplně vyrobeny na zakázku z borovice.

Povrchové úpravy podlah jsou keramické v hale, koupelně, chodbě, dílně a na WC. Stěny koupelen obloženy bělinovým obkladem. V obývacím pokoji je položena dřevěná podlaha, v ostatních pokojích laminátové podlahy. Pro prostory koupelen využito podlahového topení.

Veškeré inženýrské sítě jsou vytvořeny nově a připojeny k městské síti oddílné kanalizace, nebo k HUP do pilíře u kraje pozemku a komunikace. Vytápění zajišťuje kondenzační kotel na zemní plyn. Ohřev vody zajišťuje kotel spojený s nepřímým ohříváním zásobníkem teplé vody 158L.

Zpevněná plocha vydlážděna z dlažebních kostek 60 mm do pískového lože včetně betonových obrubníků. U východu z obývacího pokoje je zpevněná plocha tvořena dřevěným roštem na šterkovém loži s prkenným záklopem. Ke koupání je vyhloubeno koupací jezero a na východní straně parcely je vykopána studna pro užitkovou vodu..

Dům je ve výborném stavu jelikož se jedná o novostavbu a na objektu se zatím neprojevily žádné vady ani poruchy.

## **7.4 RODINNÝ DŮM č. 4 (RD4)**

Stavba leží v Nových Hodějovicích v klidné části obce, zastavěné rodinnými domy na pozemku 2856/3 v k.ú. České Budějovice 6 s výměrou 134 m<sup>2</sup>. Přilehlá zahrada na pozemku 2856/1 v k.ú. České Budějovice 6 má výměru 827 m<sup>2</sup>. Úzký a dlouhý obdelníkový pozemek leží na konci slepé ulice Topolová 1847/3. Obestavěný prostor rodinného domu je 879,44 m<sup>2</sup> (Příloha č. 3). Podélná osa vytváří orientaci přibližně ve směru severovýchod – jihozápad. Vstup na parcelu je z krátké jihozápadní strany. Obě dlouhé strany sousedí s parcelami zastavěnými stávajícími rodinnými domy. Za krátkou severovýchodní stranou parcely protéká regulovaný potok. Připojovací místa k inženýrským sítím jsou vyvedena na hranici pozemku krátké západní strany. Jižní a východní strana pozemku je oplocena ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek a opatřen nátěrem. Západní strana lemující komunikaci má plot s dřevěnými rámy na ocelové sloupky do betonových patek včetně opatření nátěrem. Plotová vrátka a vrata jsou ocelová s dřevěnou výplní.



Obr. č. 13 – Umístění rodinného domu č. 4<sup>79</sup>

Stavba byla postavena v roce 2011 a má 1.NP s obytným podkrovím a je nepodsklepená. Stavbu tvoří úzký a podlouhlý objekt ve směru parcely. Sedlová střecha je orientovaná kolmo k ulici. Přední jihozápadní polovinu přízemí tvoří jeden velký obytný prostor s obývací částí, jídelnou a kuchyní. V severovýchodní části oddělené zádveřím a šatnou je pokoj pro hosty, koupelna s WC a technická místnost. V podkroví je pracovna, dva dětské pokoje, ložnice, dvě šatny, koupelna a WC.

<sup>79</sup> Internetové mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-29] Dostupné z: <<http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.5028999&y=48.9537725&z=20&base=ophoto>>.



*Obr. č. 14 – Pohled na rodinný dům č. 4*

Stavba je založena na betonových základových pasech betonu B 10. Základová deska je v tl. 10 cm z betonu B 10 ztužená Kari sítí.

Svislé nosné a obvodové konstrukce rodinného domu jsou postaveny z cihel Porotherm 30 s tepelnou izolací tl. 15 cm. Venkovní obklady stěn jsou z cihelných pásku. Příčky z příčkovek Porotherm 11,5 P+D na maltu MVC 2,5. Překlady použity Porotherm 23,8. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Venkovní omítky jsou silikonové Baumit.

Stropní konstrukce provedena jako železobetonová deska. Schodiště postaveno jako železobetonové monolitické s nabetonovanými stupni a obložené dřevem

Konstrukce zastřešení ve tvaru sedlové střechy je tvořena krovem ze zalomených ocelových rámů s vloženými vlašskými krokviemi. Střešní krytina z betonových střešních tašek. Veškeré klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu.

Vstupní dveře a okna jsou dřevěná zasklena izolačními skly. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěných zárubní.

Podlahy v chodbách a prostorech sanitárních zázemí jsou keramické, v ostatních prostorech je laminátová nášlapná vrstva.

Veškeré inženýrské sítě jsou vytvořeny nově a připojeny k městské síti oddílné kanalizace, nebo k HUP do pilíře na kraji pozemku u komunikace. Vytápění zajišťuje kondenzační kotel na zemní plyn. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel v kombinaci se střešními solárními panely.

Venkovní zpevněná plocha je z betonových dlaždic do maltocementového lože, cesty vydlážděny dlažebními kostkami do kameninového lože. Pod terasou dřevěný rošt na šterkové lože s prkenným záklopem. Na pozemku je vytvořeno okrasné akumulární jezírko.

Dům je ve výborném stavu jelikož se jedná o novostavbu a na objektu se zatím neprojeví žádné žádné vady ani poruchy.

## **7.5 RODINNÝ DŮM č. 5 (RD5)**

Stavba leží v obci Srubec. Jedná se o malou a klidnou obec s převážně rodinnými domy, které zde byly postaveny z důvodu suburbanizace. Rodinnými dům je součástí pozemku 516/24 v k.ú. Srubec s výměrou 207 m<sup>2</sup>. Přílehlá zahrada na pozemku 516/10 v k.ú. Srubec má výměru 905 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor rodinného domu je 995,39 m<sup>2</sup> (Příloha č. 3). Obdelníkový pozemek leží na konci slepé ulice Borovanská 744. Vstup a vjezd do garáže, rodinného domu a na zahradu je ze severozápadní strany. Západní a východní strana pozemku sousedí se stavebními parcelami, které prozatím nejsou zastavěny. Z jižní strany je přílehlý zemědělský pozemek. Připojovací místa k inženýrským sítím jsou ze strany lemující komunikaci. Jižní a východní strana pozemku je oplocena ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek s nátěrem. U komunikace je vystavěn zděný plot na betonových základech včetně přístřešku na popelnice.



Obr. č. 15 – Umístění rodinného domu č. 5<sup>80</sup>

Stavba byla postavena v roce 2008, má 2.NP a je nepodsklepená s předstoupenou garáží. Tvarově je dům členitý, má vpředu jednopodlažní objekt garáže, zástřešení a parkovací stání. Tvar střechy je plochý s výraznými markýzami nad okny. V přízemí je ze zádveří přístupná chodba s interiérovým schodištěm, dále pak jídelna s kuchyňským koutem propojena s obývacím pokojem, jeden pokoj s vlastní koupelnou, šatna, předsíň, WC a prádelna. Ve 2.NP se nachází chodba volně přecházející do schodiště, ložnice, šatna, koupelna, dětský pokoj a pracovna.

<sup>80</sup> Internetové mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2015 [cit. 2015-04-29] Dostupné z: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.5447679&y=48.9440790&z=20&base=ophoto>.



*Obr. č. 16 – Pohled na rodinný dům číslo 5*

Základové pasy provedeny z prostého betonu B 15, pasy šířky 500 mm s občasným proložením lomového kamene. Podkladní beton z B 15 tl. 100 mm.

Vnější nosné obvodové zdivo tvořeno systémem Porotherm 44 P+D a Porotherm 36,5 P+D. Na vnitřní nosné zdivo použit Porotherm 30 P+D a Porotherm 24 P+D. Příčkové zdivo Porotherm CV 14 a Porotherm 11,5 P+D. Vše je vyzděno na maltu MVC 2,5. Vnitřní omítky na cihelném zdivu provedeny jako jádrové dvouvrstvé vápenocementové se štukem. Keramické obklady v sanitních místnostech provedeny do výšky 200 cm. Vnější omítky jsou dvouvrstvé jádrové silikon – silikátové. Sokl je zateplen extrudovaným polystyrenem tl. 3 cm.

Strop je železobetonový tl. 24 cm s vykonzolovanými markýzami. Překlady Porotherm 23,8, nebo železobetonové průvlaky. Schodiště atypické, vetknuté ocelové stupně s dřevěnými nášlapy. Zábradlí ocelové sloupkové, pouze na jedné straně.

Střecha je plochá jednoplášťová s minimálním sklonem 1 % odvodněným vnitřním svodem s vyhřívanou střešní vpustí. Střešní krytina z folie Fatrafol 808. Klempířské výrobky jsou z titan-zinku.

Okna jsou dvoukřídlá dřevěná zdvojená s izolačními dvojskly. Dveře jsou také dřevěné, vstupní do zádveří prosklené v dřevěné stěně. Vnitřní plné, nebo zčásti prosklené.

Podlahy jsou dvojího typu. Keramická dlažba využita v technických místnostech, WC a koupelně. Ostatní místnosti mají dřevěné podlahové lamely.

Veškeré inženýrské sítě jsou vytvořeny nově a připojeny k městské síti oddílné kanalizace, nebo k HUP do pilíře na kraji pozemku u komunikace. Vytápění zajišťuje plynový turbokotel. Ohřev vody je také plynovým turbokotlem v kombinaci se solárním střešním systémem.

Venkovní zpevněná plocha před vstupem a vjezdem do garáže vydlážděna z lomového kamene na maltu cementovou. Okapový chodníček vytvořen z oblého říčního kameniva

Dům je ve výborném stavu jelikož se jedná o novostavbu a na objektu se zatím neprojevily žádné žádné vady ani poruchy.

## 8 TVORBA DATABÁZE NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pro splnění zadání mé práce je zapotřebí zjistit cenu rodinných domů tržní metodou a k tomu je potřeba vytvořit databázi rodinných domů v zadané lokalitě. K tvorbě databáze bylo využito internetových stránek [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) v období od prosince roku 2014 do dubna roku 2015 na trhu s nemovitými věcmi v Českých Budějovicích. Sledováním realitní inzerce jsem vybral 20 rodinných domů převážně z Českých Budějovic a Srubce. Ceny inzerované v databázi jsou uvedeny k datu 04. 05. 2015 a převážně se jedná o ceny doposud nabízených rodinných domů. Pouze dvě stavby byly do této doby prodány za uvedenou cenu a to je zohledněno ve výpočtu za pomoci koeficientu redukce na pramen ceny. U ostatních rodinných domů se dá předpokládat budoucí snížení ceny z důvodu snahy realitních kanceláří nasadit nereálně vysokou cenu a postupně ji snižovat. Pro výběr domů z realitní nabídky do databáze byl rozhodující druh, poloha a věk stavby. Tyto vybrané rodinné domy byly využity ve výpočtu ceny nevyhláškovou metodou porovnávací a pomoci koeficientů  $K_1$  až  $K_7$  srovnávány s nemovitou věcí oceňovanou (Příloha č. 12).

Koeficient redukce pramenu cen u pozemků nabízených v inzerci vyjadřuje koeficient poměr mezi cenou v inzerci požadovanou a cenou nakonec dosaženou. U pozemků se známou skutečnou cenou dosahuje hodnoty 1,00. Nemovité věci nově přidané na realitním trhu budou mít tuto hodnotu nejnižší, jelikož lze předpokládat jejich největší pokles ceny.

Koeficient  $K_1$  zohledňuje vzdálenost objektu od centra města. Vyšší hodnotu koeficientu mají objekty, které jsou v blízkosti centra, naopak koeficienty mimo město mají hodnotu nejnižší.

Koeficient  $K_2$  upravuje velikost rodinného domu v přepočtu na  $m^2$  užitné plochy. Výpočet je proveden na základě poměru užitné plochy rodinného domu srovnávaného a oceňovaného.

Koeficient  $K_3$  je použit pro stanovení počtu garážových stání, možnosti parkování pod zastřešením, nebo na parcele rodinného domu. Nejvyšší hodnotu koeficientu mají rodinné domy s garáží pro 2 automobily. Nižší hodnoty dosahují s krytým stáním na vlastní parcele u domu. V případě stání na ulici před rodinným domem bez ochrany konstrukcí plotu je koeficient nejnižší.

Koeficient  $K_4$  zohledňuje velikost pozemku prodávaného současně s rodinným domem. Je vypočten jako poměr velikosti pozemku u rodinného domu srovnávaného

a oceňovaného.

Koeficient  $K_5$  reaguje na technický stav nemovité věci. Pokud se jedná o novostavbu, je hodnota koeficientu 1,00. Tuto hodnotu upravuje stáří stavby, rekonstrukce, či opotřebením. Čím je opotřebením vyšší, tím se hodnota koeficientu snižuje.

Koeficient  $K_6$  počítá se samostatně stojícími rodinnými domy. Pokud se jedná o řadový dům, je jeho hodnota snižována.

Koeficient  $K_7$ , který se nazývá koeficientem úvahy znalce, bere v potaz subjektivní pocit odhadce. Znalec se tak může vyjádřit, zda je oceňovaná nemovitá věc horší, či lepší než nemovitá věc srovnávaná a zahrnout vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

Při tvorbě databáze můžeme narazit na extrémní hodnoty velmi nízké, nebo naopak vysoké ceny. Tento fakt může často výslednou cenu vychýlit od nejpravděpodobnější hodnoty a je proto žádoucí, abychom tyto extrémy eliminovali. Pro tento účel byly vytvořeny dva způsoby testování, abychom vyřadili nežádoucí rodinné domy. V mé práci je využit Grubbsův test, který testuje nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot databáze. Dle výpočtu byl z databáze vyřazen rodinný dům č. 11, kvůli jeho vysoké ceně oproti ostatním rodinným domům (Příloha č. 11). Z tohoto důvodu je v databázi a výpočtu nevyhláškou porovnávací metodou uveden jako přeškrtnutý a ve výpočtu s ním neuvažují.

Databázi rodinných domů najdeme v Příloze č. 10.

## 9 VÝSLEDKY A POSTUPY VÝPOČTU CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Prvním cílem mé práce bylo zjistit nákladové ceny rodinných domů dle platného oceňovacího předpisu a orientační zjištění ceny rodinných domů porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu včetně ceny pozemků v jednotném funkčním celku. Dále vytvořit databázi nabídkových cen srovnatelných objektů a vyhodnotit odhad tržní ceny metodou přímého porovnání. V neposlední řadě bylo úkolem porovnat jednotkové ceny vybraných rodinných domů v závislosti na druhu a množství staveb společně užívaných s rodinným domem.

Všechny vyhláskové ceny jsou vypočteny na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcím předpisem k tomuto zákonu, vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, neboli oceňovací vyhláška. Těmito předpisy byla vypočítána cena rodinných domů v okrese České Budějovice nákladovou metodou, porovnávací metodou a dále ceny k nim přilehlých pozemků včetně trvalých porostů. Oceňovací vyhláškou jsem se řídil i při výpočtu cen vedlejší stavby, garáže, studny a venkovní úpravy jako oplocení, přípojky (plynu, vody, elektro, kanalizace), zpevněné plochy, či jezírka.

Pro zjištění tržní ceny nevyhláskovou metodou jsem využil metodu přímého porovnání tržní ceny a pro tento výpočet vytvořil databázi rodinných domů. Pro zjištění ceny pozemku pro metodu přímého porovnání bylo využito výpočtu Naegelito metody třídy polohy.

Veškeré výpočty a využití informace jsou součástí práce jako přílohy. Na další straně je uvedena rekapitulace zjištěných cen tab. č. 3. Veškeré výpočty a postupy ocenění budou následně dopodrobna rozebrány v dalších podkapitolách dle druhu metody výpočtu.

| [Kč]  | RD č. 1           | RD č. 2           | RD č. 3          | RD č. 4          | RD č. 5          |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]              | 1766              | 1469              | 1149             | 961              | 1112             |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]          | 1347,66           | 1149,70           | 775,25           | 879,44           | 995,39           |
| Pozemek dle oceňovací vyhlášky                | 3 508 500         | 2 992 000         | 2 234 400        | 2 069 800        | 1 431 100        |
| Pozemek dle Naegeliho tetody třídy polohy     | 2 033 300         | 1 469 300         | 889 600          | 923 200          | 699 100          |
| RD nákladový způsobem dle vyhlášky            | 8 649 300         | 7 213 200         | 4 446 600        | 5 845 700        | 4 807 600        |
| Vedl. st. nákladovým způsobem dle vyhlášky    | 923 700           | 180 200           | -                | -                | -                |
| Garáž nákladovým způsobem dle vyhlášky        | 818 200           | -                 | -                | -                | -                |
| Studna nákladovým způsobem dle vyhlášky       | 39 720            | -                 | 36 440           | -                | -                |
| Bazén a jezero nákladovým způsobem            | 486 440           | -                 | 399 610          | -                | 186 080          |
| Venkovní úpravy nákladovým způsobem           | 1 181 390         | 616 040           | 972 800          | 770 280          | 637 300          |
| Trvalé porosty dle vyhlášky                   | 42 100            | 61 100            | 69 600           | 67 500           | 52 600           |
| RD porovnávacím způsobem dle vyhlášky         | 6 677 000         | 4 926 000         | 2 986 000        | 3 498 000        | 4 590 000        |
| Garáž porovnávacím způsobem dle vyhlášky      | 569 000           | -                 | -                | -                | -                |
| Odhad tržní ceny přímým porovnáním            | 7 480 900         | 6 297 100         | 5 342 300        | 5 235 900        | 5 740 900        |
| <b>Celkem nákladovou metodou dle vyhlášky</b> | <b>15 162 910</b> | <b>11 062 540</b> | <b>7 759 840</b> | <b>8 753 280</b> | <b>6 928 600</b> |
| <b>Celkem porovnávací metodou vyhláškou</b>   | <b>12 246 260</b> | <b>7 979 100</b>  | <b>5 326 440</b> | <b>5 635 300</b> | <b>6 259 780</b> |
| <b>Celkem porovnávací metodou tržní</b>       | <b>7 480 900</b>  | <b>6 297 100</b>  | <b>5 342 300</b> | <b>5 235 900</b> | <b>5 740 900</b> |

Tab. č. 3 – Rekapitulace zjištěných cen

## 9.1 NÁKLADOVÁ METODA DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Stanovení ceny nákladovou metodou podle zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a prováděcím předpisem k tomuto zákonu, vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, neboli oceňovací vyhláška. Metoda postupu výpočtu je uvedena v kapitole 5.1.1.

Při použití nákladové metody jsem vycházel především z projektové dokumentace. Při místním šetření jsem kontroloval, zda skutečný stav odpovídá projektové dokumentaci a zkoumal okolí rodinných domů. Všechny zjištěné údaje byly využity pro výpočet obestavěného prostoru stavby (OP – Příloha č. 3), zjištění koeficientu vybavení a opotřebení (Příloha č. 7). Pro každý rodinný dům byly vypočteny odlišné hodnoty. Při výpočtu obestavěného prostoru jsem zjistil, že rodinné domy č. 3, č. 4 a č. 5 nesplňují podmínku obestavěného prostoru nad 1 100 m<sup>3</sup>, ale i přes toto zjištění byly oceněny nákladovou metodou dle oceňovací vyhlášky, abychom mohli porovnat nákladové ceny.

Výpočet opotřebení byl zvolen analytickou metodu (Příloha č. 7), jelikož všechny stavby jsou novostavbami a jedná se tedy o stavby v mimořádně dobrém technickém stavu. Zjištěním touto metodou bylo dosaženo výsledků, které zcela neodpovídají stáří rodinných domů. Vždy se jednalo u výpočtu pro rodinné domy o vyšší hodnoty, než by bylo požadováno. Důvodem tohoto problému vidím v uvedeném rozmezí životnosti pro jednotlivé druhy konstrukcí a vybavení uvedené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Pro výpočet obestavěného prostoru jsem využil součtu obestavěných prostorů spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. U rodinného domu č. 1 jsem se setkal s netradiční situací, kdy je pod jednou střešní konstrukcí rodinný dům s garáží rozdělen průjezdem. Pokud bych celou nemovitou věc oceňoval jako celek, byl by obestavěný prostor 1972,44 m<sup>3</sup>, čemuž by odpovídala cena nákladovým způsobem 12 659 100 Kč. Tato cena mi přišla neadekvátní k cenovým poměrům na trhu a rodinný dům jsem proto rozdělil na obestavěný prostor rodinného domu (1347,66 m<sup>3</sup>), garáže (206,51 m<sup>3</sup>) a vedlejší stavby (206,51 m<sup>3</sup>), jelikož tuto možnost dovoluje i oceňovací vyhláška v § 28 jako stavbu s víceúčelový užitím. Toto rozdělení na jednotlivé celky podle účelu využití snížilo cenu na 10 391 200 Kč (uvedeno včetně ceny garáže a vedlejší stavby. Pro ostatní výpočty již uvažuji s cenou rozdělenou na jednotlivé celky. Tato cena je však stále nejvyšší cenou rodinného domu ze všech oceňovaných staveb a přisuzuji tento fakt jeho největšímu obestavěnému prostoru a velmi

dobré lokalitě. Nejnižší obestavěný prostor má rodinný dům č. 3, kterému také odpovídá nejnižší cena stavby. Výši ceny staveb nákladovým způsobem nejvíce ovlivnil obestavěný prostor, dále pak umístění (polohový koeficient) a vybavení.

Nákladová cena dle vyhlášky je součtem cen pozemku (Příloha č. 4), stavby rodinného domu (Příloha č. 6), garáže (Příloha č. 6), vedlejší stavby (Příloha č. 6), venkovních úprav (Příloha č. 8) a porostů (Příloha č. 5) dle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb.

| [Kč]            | RD č. 1           | RD č. 2           | RD č. 3          | RD č. 4          | RD č. 5        |
|-----------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|
| RD              | 8 649 300         | 7 213 200         | 4 446 600        | 5 845 700        | 4 807 600      |
| Garáž           | 818 200           | -                 | -                | -                | -              |
| Vedlejší stavba | 923 700           | 180 200           | -                | -                | -              |
| Studna          | 39 720            | -                 | 36 400           | -                | -              |
| Venkovní úprava | 1 181 390         | 616 040           | 972 800          | 770 280          | 637 300        |
| Pozemek         | 3 508 500         | 2 992 000         | 2 234 400        | 2 069 800        | 1 431 100      |
| Porosty         | 42 100            | 61 100            | 69 600           | 67 500           | 52 600         |
| <b>Celkem</b>   | <b>15 251 010</b> | <b>11 062 540</b> | <b>7 759 860</b> | <b>8 753 280</b> | <b>6928600</b> |

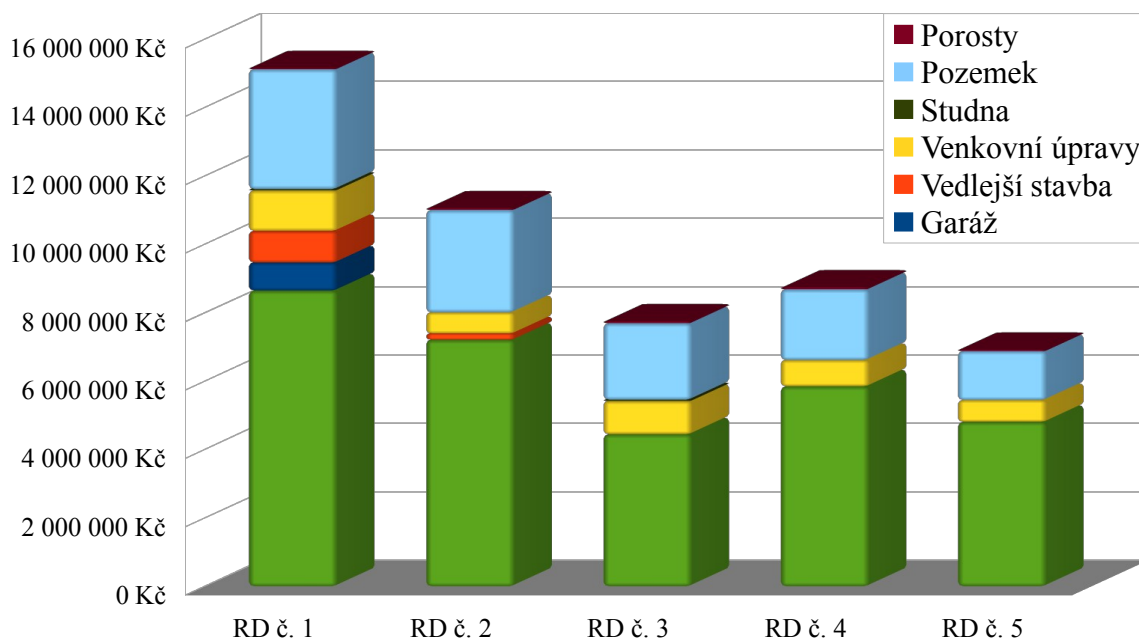
Tab. č. 4 – Zjištěné ceny nákladovým způsobem dle oceňovacího předpisu

Pro vedlejší stavby a garáže bylo přepočítáno opotřebení a koeficient vybavení dle typu stavby. Počty a stáří porostů oceňuji na základě místní prohlídky pozemků a konzultaci s majiteli.

U každého rodinného domu bylo počítáno s venkovními úpravami: plot včetně vrat a vrátek, zpevněné plochy, obrubníky, dešťová kanalizace, splašková kanalizace, rozvody plynu a elektřiny. Každá stavba měla dále individuální venkovní úpravy uvedené v Příloze č. (Příloha č. 8), které se nevyskytovaly u jiných objektů. Největší cena těchto úprav je u RD č. 1, který má navíc: pohon vrat, jímku na dešťovou vodu a největší část ceny tvoří zahradní koupací jezírko. Jezírko se nachází také u rodinného domu č. 3 a jedná se o koupací přírodní jezero s automatickou filtrací s hloubkou 2 m. Pro tuto položku jezírka byla vytvořena vlastní zjištěná cena. Stejně tak pro jímky a zpevněné plochy typu dřevěného roštu s prkenným záklopem. Vlastní ceny jsem musel odvodit z důvodu absence základních cen pro tyto položky v oceňovací vyhlášce.

Nejvyšší nákladová cena byla zjištěna u rodinného domu č. 1. Největší vliv na tuto cenu má velikost pozemku 1766 m<sup>2</sup>, velikost rodinného domu s obestavěným prostorem 1347,67 m<sup>3</sup> a garáží 206,51 m<sup>3</sup> a nemalou část ceny vytvářejí venkovní úpravy, jelikož u rodinného domu je počítáno s koupacím jezírkiem. Naopak nejnižší cenu má rodinný dům č. 5, který je jako jediný umístěn mimo České Budějovice a tím se cena jeho pozemku

výrazně snižuje, jelikož i když se jedná o velmi lukrativní místo podléhající suburbanizaci a do centra je vzdáleno pouhých 6 km, počítá se zde se snížením základní ceny dle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky jelikož se jedná o obec s 2001 – 5000 obyvateli ( $O_1$ ) a dále cenu nižuje hospodářsko-správní významem obce ( $O_2$ ), jelikož Srubec spadá do IV – ostatní obce.



Graf č. 1 – Podíl jednotlivých cen na celkové nákladové ceně

## 9.2 POROVNÁVACÍ METODA DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Stanovení ceny porovnávací metodou podle zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a prováděcím předpisem k tomuto zákonu, vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, neboli oceňovací vyhláška. Metoda postupu výpočtu je uvedena v kapitole 5.1.2.

Opět bylo čerpáno především z projektové dokumentace a místního šetření. Index konstrukce a vybavení byl spočítán pro rodinné domy i pro garáže odlišným způsobem dle Přílohy č. 7. Při výpočtu obestavěného prostoru bylo zjištěno, že rodinné domy č. 1, a č. 2 nesplňují podmínku obestavěného prostoru do 1 100 m<sup>3</sup>, ale i přes toto zjištění byl oceněn porovnávací metodou dle oceňovací vyhlášky, abychom mohli porovnat výsledné ceny.

Do ceny zjištěné porovnávací metodou jsem započítal cenu rodinného domu a garáže zjištěného porovnávací metodou, vedlejších staveb nákladovou metodou (pokud přesahují zastavěnou plochou 25 m<sup>2</sup>), studny, bazény a jezera zjištěných nákladovou metodou a cenu

pozemku včetně trvalých porostů dle oceňovací vyhlášky.

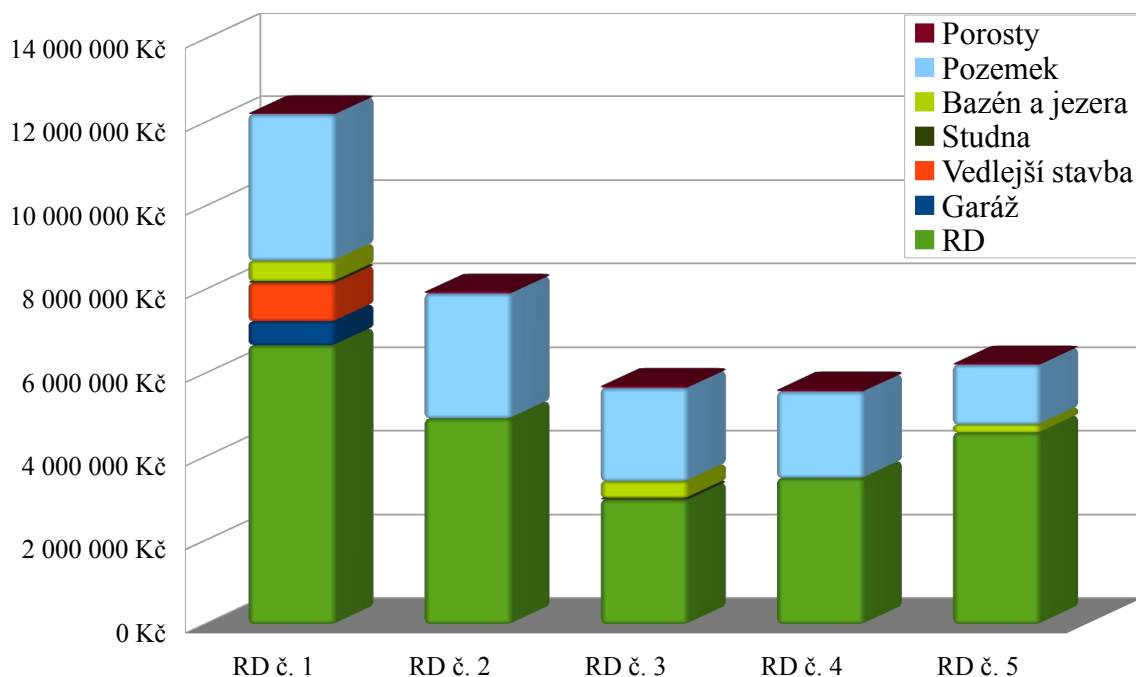
Obestavěný prostor byl spočten analytickou metodou, jelikož všechny stavby jsou novostavbami a jedná se tedy o stavby v mimořádně dobrém technickém stavu. Více k tématu obestavěného lze najít v kapitole 9.1. Pro rodinný dům č. 1 jsem vytvořil opět dvě ceny pro obestavěný prostor 1972,44 m<sup>3</sup>, kterému odpovídala cena 9 772 000 Kč a rozdělenému obestavěnému prostoru na stavbu rodinného domu (1347,66 m<sup>3</sup>), garáže (206,51 m<sup>3</sup>) a vedlejší stavby (418,27 m<sup>3</sup>), pro které vyšla cena po součtu všech tří položek 8 169 700 m<sup>3</sup>. Pro další výpočty ve vyhláškové porovnávací metodě využívám nižší cenu.

Porovnávací cena dle vyhlášky je součtem cen pozemku (Příloha č. 4), stavby rodinného domu (Příloha č. 9), garáže (Příloha č. 9), vedlejší stavby (Příloha č. 6), venkovních úprav (Příloha č. 8) a porostů (Příloha č. 5) dle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. U rodinného domu č. 5 připočítávám cenu bazénu a u rodinného domu č. 1 a č. 3 cenu studny, a jezera jelikož ani bazén, ani studna a jezero nepatří do společně užívaných venkovních úprav zahrnutých v ceně rodinného domu pro výpočet porovnávací metody.

| [Kč]            | RD č. 1           | RD č. 2          | RD č. 3          | RD č. 4           | RD č. 5          |
|-----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| RD              | 6 677 000         | 4 926 000        | 2 986 000        | 3 498 000         | 4 590 000        |
| Garáž           | 569 000           | -                | -                | -                 | -                |
| Vedlejší stavba | 923 700           | -                | -                | -                 | -                |
| Studna          | 39 720            | -                | 36 400           | -                 | -                |
| Bazén a jezera  | 486 440           | -                | 399 610          | -                 | 186 080          |
| Pozemek         | 3 508 500         | 2 992 000        | 2 234 400        | 2 069 800         | 1 431 100        |
| Porosty         | 42 100            | 61 100           | 69 600           | 67 500            | 52 600           |
| <b>Celkem</b>   | <b>12 246 460</b> | <b>7 979 100</b> | <b>5 726 050</b> | <b>5 635 3000</b> | <b>6 259 780</b> |

Tab. č. 5 – Zjištěné ceny porovnávacím způsobem dle oceňovacího předpisu

Nejvyšší ceny opět dosahují u rodinného domu č. 1, jelikož zde opět rozhoduje hlavně velikost obestavěného prostoru a rozloha pozemku které jsou u této stavby největší. Naopak nejnižší cenu dosahuje rodinný dům č. 4, kde je druhý nejmenší obestavěný prostor. Stavba s nejmenším obestavěným prostorem nemá nejmenší cenu, jelikož v sobě má započtenou i cenu zahradního venkovního jezera a studny. U rodinného domu č. 1 má dále vliv na cenu vedlejší stavba oceněná dle třetí hlavy I. oceňovací vyhlášky, jelikož vedlejší stavba má zastavěnou plochu větší než 25 m<sup>2</sup>, a proto není zahrnuta v ceně určené porovnávacím způsobem pro rodinný dům.



Graf č. 2 – Podíl jednotlivých cen na celkové nákladové ceně

### 9.3 VÝPOČET METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Metoda přímého porovnání je podrobně popsána v kapitole 5.2. Vycházíme z databáze rodinných domů, která je uvedena v příloze č. 10. V databázi lze najít jednotlivé údaje o nabízených rodinných domech jako je lokalita, užitná plocha, součásti nemovitých věcí a další. Jak bylo uvedeno podrobněji v kapitole 5.2 srovnávací nemovitá věc z databáze byly upraveny zvolenými koeficienty polohy, velikosti rodinného domu, velikosti garáže a parkovacího stání, velikosti pozemku, technického stavu budovy, zda se jedná o řadový dům a posledním koeficientem úvahy znalce. Index odlišnosti je součinem jednotlivých zvolených koeficientů.

Před výpočtem této metody byl proveden Grubbsův test, který testuje nulovou hypotézu, že se testované extrémny neliší významně od ostatních hodnot databáze. Dle výpočtu byl z databáze vyřazen rodinný dům č. 11, kvůli jeho vysoké ceně oproti ostatním rodinným domům (Příloha č. 11). Z tohoto důvodu je v databázi a výpočtu nevyhláškou porovnávací metodou uveden jako přeškrtnutý a ve výpočtu s ním neuvažují.

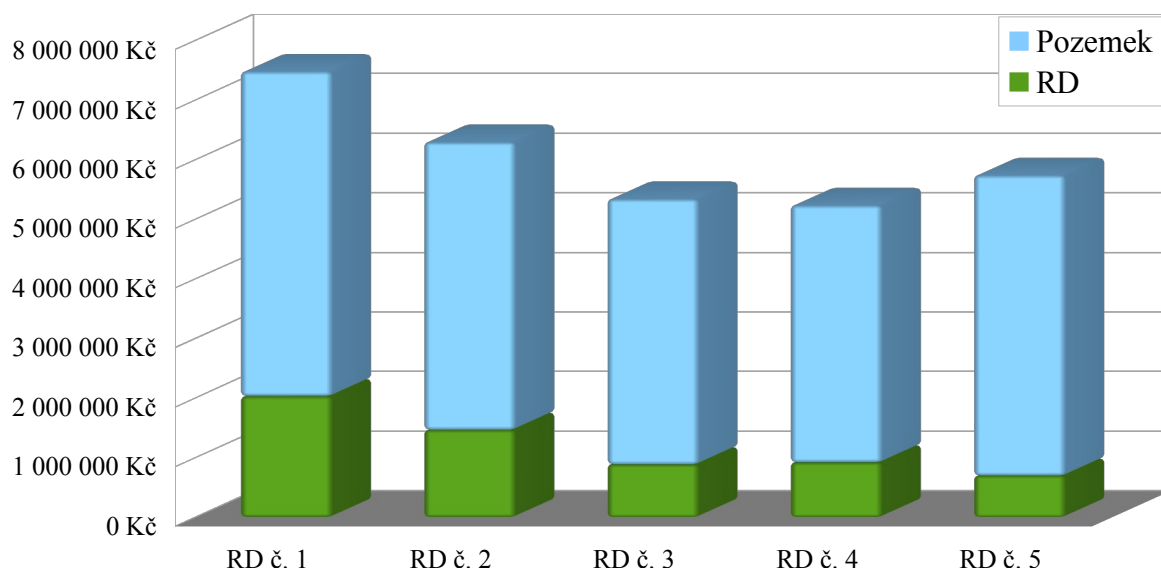
Porovnáním oceňovaných a srovnávacích staveb byla vypočtena celková tržní cena. Naegeliho metodou třídy polohy byla na základě myšlenky, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci k celkové ceně nemovité věci, vypočtena cena pozemku. Cena rodinného domu už tvoří pouze rozdíl mezi tržní cenou vypočtenou z metody přímého porovnání

a Naegeliho metodou třídy polohy.

| [Kč]             | RD č. 1          | RD č. 2          | RD č. 3          | RD č. 4          | RD č. 5          |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Naegeliho metoda | 2 033 300        | 1 469 300        | 889 600          | 923 200          | 699 100          |
| RD               | 5 447 600        | 4 827 800        | 4 452 700        | 4 312 700        | 5 041 800        |
| <b>Celkem</b>    | <b>7 480 900</b> | <b>6 297 100</b> | <b>5 342 300</b> | <b>5 235 900</b> | <b>5 740 900</b> |

Tab. č. 6 – Zjištěné ceny metodou přímého porovnání

Nejvyšší cenu dosáhl opět rodinný dům č. 1, což odpovídá jeho velikosti obestavěného prostoru a související velikosti užité plochy, která je u tohoto rodinného domu největší a pozemku dostatečně velkého pro parkování několika aut a výstavbu koupacího jezírka. Nejnižší ceny dosahuje rodinný dům č. 4, což je dáno jeho nejmenší výměrou pozemku a neexistencí garáže. U rodinného domu č. 3 již neupravujeme základní cenu jako v nákladové metodě vyhláskové o koeficienty  $O_1$  a  $O_2$ , avšak můžeme započítat jeho vhodnou polohu pro výstavbu rodinného domu.



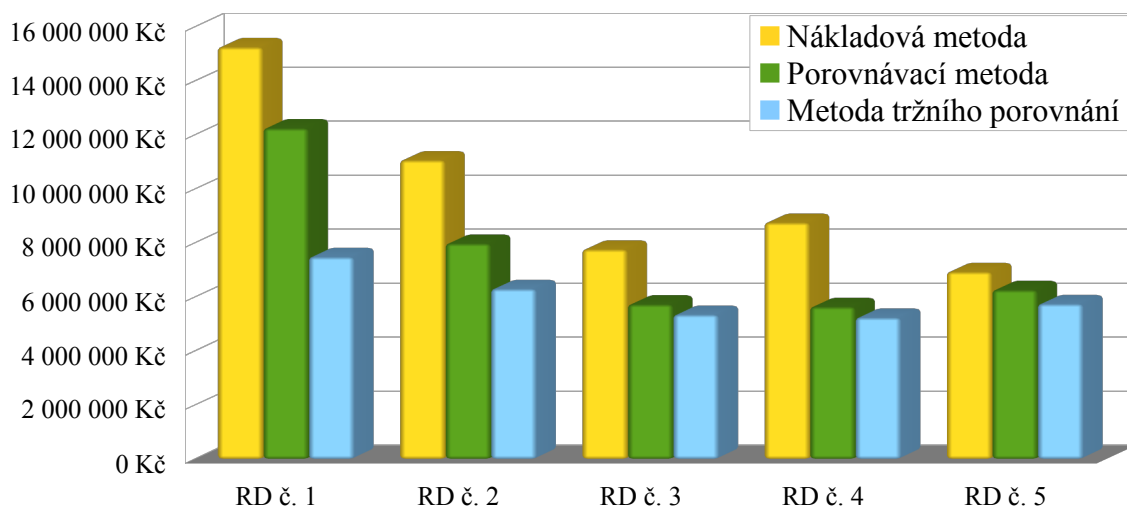
Graf č. 3 – Podíl jednotlivých cen na celkové tržní ceně

## 9.4 CELKOVÉ SROVNÁNÍ CEN RODINNÝCH DOMŮ

Pokud srovnáme výpočty cen rodinných domů tak zjistíme, že nejvyšších hodnot bylo dosaženo výpočtem nákladovou metodou, což by mělo odpovídat ceně na pořízení dané nemovité věci v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Naopak nejnižší ceny nám uvádí výpočet metodou přímého porovnání, kde je uvedeno za kolik by bylo možné daný rodinný dům koupit na trhu s realitami v Českých Budějovicích. Pokud by ceny vyšly obráceně, neboli nákladová metoda by byla nižší, jednalo by se o velmi výhodný investiční trh, jelikož by cena za pořízení byla nižší, než cena za prodej.

Nejvyšší cenu má rodinný dům č. 1, což je způsobeno jeho velikostí obestavěného prostoru, výměrou parcely a rozsáhlých venkovních úprav. Naopak nejnižších cen dosahuje rodinný dům č. 3, který má obestavěný prostor nejmenší.

Zjištěné ceny jsou včetně pozemků s porosty, vedlejších staveb, garáží a rozdílných venkovních úprav.



Graf č. 4 – Grafické znázornění zjištěných cen rodinných domů

## 10 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN

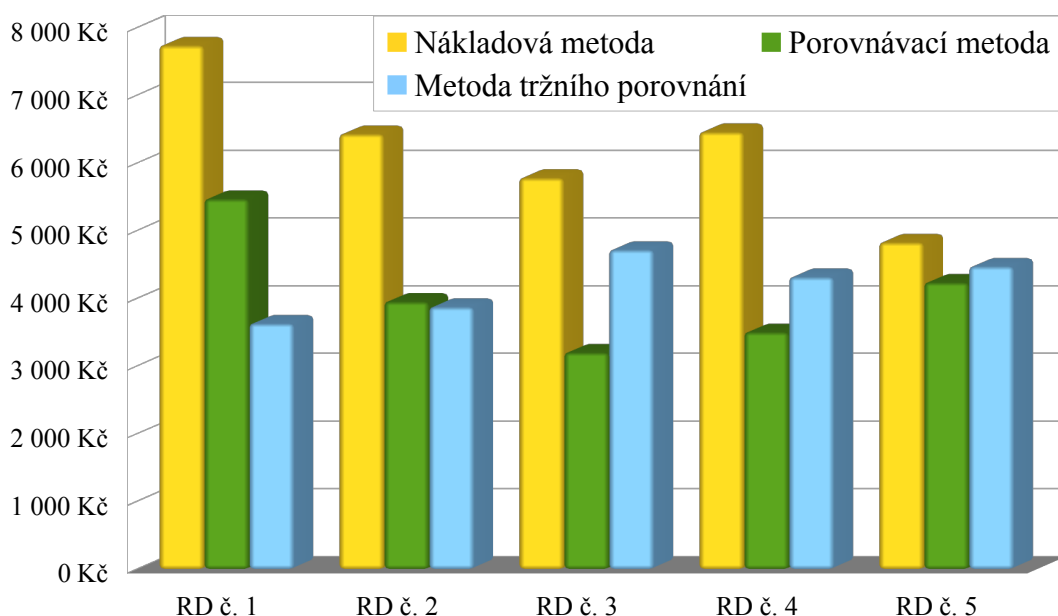
Jelikož na cenu rodinných domů má největší vliv obestavěný prostor, tak jsem v této kapitole uvedl porovnání jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup>. Aby bylo vyhodnocení co nejpřesnější, je vhodné zjistit podíl venkovních úprav v nákladové metodě a o tento podíl snížit porovnávací metodu vyhláškou. O venkovní úpravy snížíme také cenu vypočtenou přímým porovnáním a odečteme navíc pozemek Naegeliho metodou třídy polohy. Díky těmto úpravám nebude jednotková cena zkreslena a můžeme tak určit, na kolik nám venkovní úpravy ovlivňují cenu rodinného domu.

| [Kč]  | RD č. 1      | RD č. 2     | RD č. 3      | RD č. 4      | RD č. 5      |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| RD nákladový způsobem dle vyhlášky bez pozemku  | 11 612 310   | 8 009 440   | 5 455 840    | 6 451 380    | 5 444 900    |
| Venkovní úpravy nákl. způsobem dle vyhlášky     | 1 181 390    | 616 040     | 972 800      | 770 280      | 637 300      |
| <b>Podíl venkovních úprav na nákladové ceně</b> | <b>10,17</b> | <b>7,69</b> | <b>17,83</b> | <b>11,94</b> | <b>11,70</b> |

Tab. č. 7 – Podíl venkovních úprav

|   | RD č. 1    | RD č. 2   | RD č. 3   | RD č. 4   | RD č. 5   |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                    | 1347,66    | 1149,70   | 775,25    | 879,44    | 995,39    |
| Cena RD nákladovou metodou dle vyhlášky [Kč]            | 10 431 300 | 7 393 500 | 4 483 100 | 5 682 100 | 4 807 900 |
| Cena RD porovnávací metodou dle vyhlášky [Kč]           | 7 374 500  | 4 547 200 | 2 483 506 | 3 080 300 | 4 217 300 |
| Cena RD metodou přímého porovnání [Kč]                  | 4 893 600  | 4 456 500 | 3 658 800 | 3 797 800 | 4 451 900 |
| JC nákladová metoda dle vyhlášky [Kč/m <sup>3</sup> ]   | 7 740      | 6 431     | 5 783     | 6 461     | 4 830     |
| JC porovnávací metoda dle vyhlášky [Kč/m <sup>3</sup> ] | 5 472      | 3 955     | 3 203     | 3 503     | 4 237     |
| JC metodou přímého porovnání [Kč/m <sup>3</sup> ]       | 3 631      | 3 876     | 4 720     | 4 318     | 4 473     |

Tab. č. 8 – Jednotkové ceny na 1 m<sup>3</sup> rodinného domu

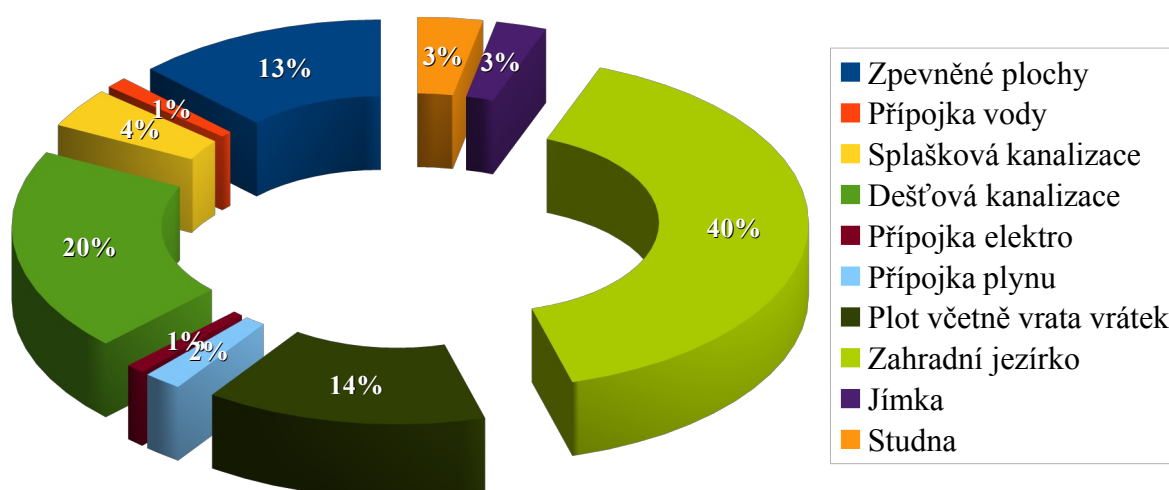


Graf č. 5 – Grafické znázornění jednotkových cen

Jednotkové ceny rodinných domů v Tab. č. 8 a v následném grafickém znázornění v Grafu č. 5 jsou bez venkovních úprav, pozemků a porostů. Jak je z těchto výsledků patrné, nejvyšších hodnot dosahujeme nákladovou metodou výpočtu dle oceňovacího předpisu. Nejvyšší jednotkové ceny bylo dosaženo u rodinného domu č. 1, který má současně i nejvyšší nákladovou cenu. Nejnižší jednotkové ceny však s určitostí říci nelze.

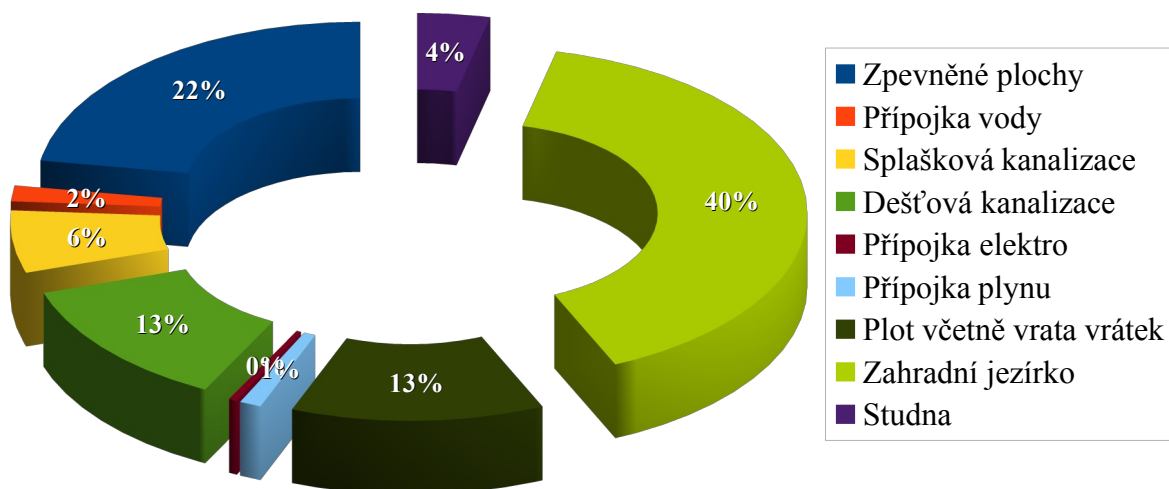
Cílem mé práce je zjistit, jak moc je cena rodinného domu ovlivněna druhem a množstvím staveb společně užívaných s rodinným domem typu studny, venkovní úpravy, bazény a další vodní plochy. Z výpočtu podílu venkovních úprav na celkové ceně Tab. č. 7 je patrné, že podíl venkovních úprav na ceně rodinného domu je v rozmezí od 7,69 % do 17,83 %. Tyto hraniční hodnoty jsou důvodem toho, že rodinný dům č. 2 má druhý největší obestavěný prostor a minimum venkovních úprav a naopak rodinný dům číslo 3. má obestavěný prostor nejmenší z oceňovaných objektů a na pozemku mnoho venkovních úprav včetně velmi nákladného jezera.

Pro určení cen jednotlivých venkovních úprav na podílu z celkové ceny zjištěné dle vyhlášky, jsem vybral rodinný dům č. 1 jakožto stavbu s nejvíce úpravami na pozemku a jednotlivé konstrukce zanesl do grafu č. 6. Z tohoto grafu je patrné, že největší položkou rozpočtu je zahradní koupací jezírko s cenou 486 440 Kč a tvoří tak 40 % ceny staveb využívaných s rodinným domem. Další největší položkou je dešťová kanalizace, která má sice stejnou cenu jako splašková kanalizace, ale její výměra je několikanásobně větší. Třetí nejvyšší položkou v rozpočtu je oplocení, jehož cena se odvíjí od velikosti parcely. Do oplocení bylo v tomto případě započteno oplocení ze tří stran pozemku, včetně vrat, vrátek a pohonu plotových vrat. Nejmenší položkou jsou přípojky vody 1 %, elektřiny 1 % a plynu 2 % a následuje srovnatelná cena plastové jímky 3 % na sběr odpadní vody a studna 3 % s hloubkou 3 m. Nízká cena jímky je zavádějící, jelikož kvůli sběru dešťových vod do jímky je zapotřebí mnohem více přípojek dešťové kanalizace, a proto i jejich cena je tak vysoká.



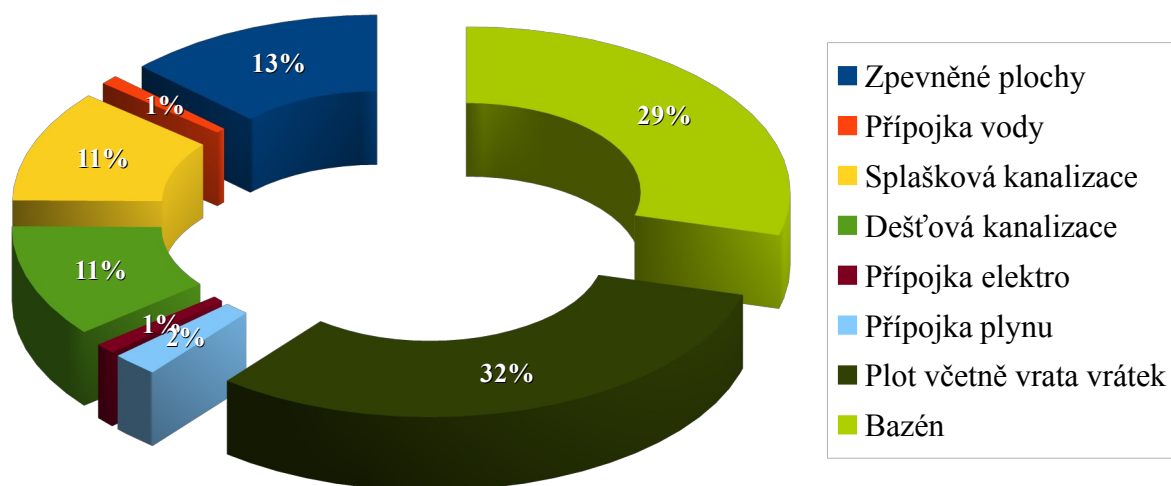
Graf. č. 6 – Podíl jednotlivých konstrukcí na celkové ceně staveb užívaných s rodinným domem č. 1

Pro ověření dosažených cen jsem vytvořil stejný Graf č. 7 ještě pro rodinný dům č. 3. Opět se prokázalo, že největší podíl má zahradní koupací jezero a to 40 %. Naopak přípojky elektro a plynu jsou položkami nejmenšími 1 %. Což je i důvod tak vysokého procentního podílu venkovních staveb na celkové ceně, jelikož jezero je naceněno na 399 610 Kč a rodinným dům č. 3 má nejmenší obestavěný prostor, a proto nám toto jezero nejvíce ovlivňuje cenu stavby.



Graf. č. 7 – Podíl jednotlivých konstrukcí na celkové ceně staveb užívaných s rodinným domem č. 3

Jelikož u rodinného domu č. 5 je kopaný bazén, byl vytvořen ještě Graf č. 8 pro veškeré stavby a venkovní úpravy využívané s tímto rodinným domem. Z grafického znázornění je patrné, že bazén patří také mezi velmi nákladné položky, jelikož s 29 % z celkové ceny venkovních úprav je druhou největší položkou.



Graf. č. 8 – Podíl jednotlivých konstrukcí na celkové ceně staveb užívaných s rodinným domem č. 5

Z těchto grafických znázornění lze odvodit, že nejvyšší položkou, co nám ovlivní cenu rodinných domů ze staveb užívaných s rodinným domem typu studna, jezera, bazény, jímky a další má nejvíce na cenu vliv zahradní koupací jezero s hodnotou okolo 40 %. Kopaný bazén o podobné velikosti jako zahradní jezero má cenu nižší a podíl na ceně je pro tuto venkovní úpravu 32 %. Nejméně nám ovlivní cenu studna a jímka s hodnotou okolo 3 %, ovšem v tomto podílu není připočtena dešťová kanalizace, která je zapotřebí vytvořit kvůli přívodu a odvodu dešťové vody, a proto by cena jímky byla mnohem vyšší než u studny.

## 11 ZÁVĚR

Práce byla rozdělena do dvou částí. Nejprve jsem se věnoval teoretickému přiblížení problematiky oceňování a oceňovacích metod, které jsou zapotřebí k oceňování nemovitých věcí, včetně popisu základních pojmů. Veškeré informace z teoretické části byly následně využity v části praktické.

Praktická část se nejprve zabývala popisem vybrané lokality a analýzy trhu s rodinnými domy v Českých Budějovicích. Oceňované rodinné domy jsou zde popsány včetně jejich umístění, vybavení a využitých venkovních úprav. Do praktické části jsou dány výpočty cen nemovitých věcí třemi různými metodami ocenění. Celková cena rodinných domů se skládá z několika jednotlivých výpočtů, které se liší způsobem ocenění. Pro získání celkových cen rodinných domů jsem ocenil pozemky nacházející se pod rodinnými domy a také ty, které k domu náleží a nacházejí se s nimi v jednotném funkčním celku na základě platného cenového předpisu a Naegeliho metody třídy polohy. Následně byly oceněny samotné rodinné domy metodou nákladovou a porovnávací vyhláškovou a metodou přímého porovnání. Vedlejší stavby, garáže a venkovní úpravy jsou oceněny také vyhláškovou metodou a přičteny k ceně rodinných domů. Pro co nejobjektivnější určení ceny, započítávám venkovní porosty příslušející k rodinným domům.

Cenový předpis je pevně vázán pravidly a postupy výpočtů. V této práci je využit zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. Tyto předpisy vytváří podklad pro zjištění ceny nákladovou a porovnávací metodou podle vyhlášky. Tržní způsob ocenění se neřídí žádným právním předpisem, ale jedná se především o znalost odhadce a jeho zkušenosti s trhem nemovitých věcí v dané lokalitě, jelikož se jedná o cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku ke dni ocenění.

Ze cen zjištěných uvedenými způsoby byla provedena rekapitulace. Nejvyšších cen jsem dosáhl nákladovou metodou. Na základě výsledků jsem zjistil, že nákladovou metodou nejvíce ovlivní velikost obestavěného prostoru rodinného domu a velikost parcely. Největších rozměrů pozemku a stavby dosahuje rodinný dům č. 1, a proto mu také odpovídá nejvyšší cena v porovnání s ostatními. U této stavby se nacházelo nejvíce venkovních úprav, což také výrazně ovlivnilo výši ceny. Ovšem výjimkou je rodinný dům č. 5, který má obestavěný prostor i velikost parcely třetí největší, přesto je jeho celková nákladová cena je nejnižší.

Důvodem je jeho umístění, jako jediného, mimo České Budějovice a tím se cena jeho pozemku výrazně snižuje. Přestože se jedná o velmi lukrativní místo, podléhající suburbanizaci a do centra je vzdáleno pouhých 6 km, musím zde počítat se snížením základní ceny dle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky jelikož se jedná o obec s 2001 – 5000 obyvateli ( $O_1$ ) a dále cenu snižuje hospodářsko-správní význam obce ( $O_2$ ), Srubec spadá do IV – ostatní obce. Jelikož při výpočtu téhož rodinného domu porovnávací metodou vyhláškovou a metodou přímého porovnání bez použití snížení základní ceny byl tento rodinný dům vždy s třetí nejvyšší cenou, dle mého názoru je výpočet nákladovou metodou zkeslený tímto snížením. Proto by bylo vhodné do výše uvedené přílohy v oceňovací vyhlášce implementovat obce s nižším počtem obyvatel sousedící s katastrálním územím velkých měst s jinými hodnotami koeficientů.

Porovnáním zjištěných cen metodou porovnávací podle oceňovacího předpisu jsem opět došel k závěru, že na cenu má největší vliv obestavěný prostor. Celková cena rodinného domu č. 1 je navýšena, oproti ostatním, o vedlejší stavbu oceněnou dle třetí hlavy I. oceňovací vyhlášky, jelikož vedlejší stavba má zastavěnou plochu větší než  $25 \text{ m}^2$ , a proto není zahrnuta v ceně určené porovnávacím způsobem pro rodinný dům. Stejně tak k jednotlivým rodinným domům připočítávám cenu studny, bazénu a přírodního koupacího jezírka.

Metodou přímého porovnání bylo jednotlivě porovnáno 5 vybraných rodinných domů s 19 rodinnými domy z databáze. Pro porovnání bylo využito koeficientů polohy, velikosti rodinného domu za pomoci užitné plochy, velikosti garáže a parkovacího stání, velikosti pozemku, technického stavu budovy, zda se jedná o řadový dům a posledním koeficientem úvahy znalce, kde jsem bral v potaz především venkovní úpravy. Nejvyšší ceny dosáhl opět rodinný dům č. 1, což odpovídá i jeho velikosti užitné plochy, která je největší ze všech vybraných staveb, a související velikosti garážového stání, parcely a největším zastoupením venkovních úprav. Nejnižší ceny dosahuje rodinný dům č. 4, což je dáno jeho nejmenší výměrou pozemku a neexistencí garáže.

Závěr práce je věnován závislosti výšky cen rodinných domů na druhu a množství staveb společně užívaných s rodinným domem. Podíl venkovních úprav a staveb typu bazén, koupací zahradní jezero, studna a jímka tvoří podíl na celkové ceně rodinného domu v rozmezí od 7,69 % až 17,83 %. Největší vliv na tomto podílu mají zahradní koupací jezera s téměř 40 % podílem a následně koupací bazény. Výraznou položkou jsou také zpevněné plochy a ploty, kde se jejich podíl na celkové ceně venkovních úprav odvíjí od velikosti pozemku. Naopak nejmenší položky úprav tvoří rozvody elektřiny, plynu a vody. V Českých

Budějovicích je zavedena oddílná kanalizace, a proto také poměrně vysokých hodnot dosahuje dešťová kanalizace, především pokud je v kombinaci s jímkou na dešťové vody. Pro zahradní koupací jezero a jímky dešťových vod jsem vytvořil základní ceny stanovené vlastním rozpočtem, jelikož v Příloze č. 17 oceňovací vyhlášky nejsou pro tyto položky ceny uvedeny, a proto si myslím, že by bylo zapotřebí rozšířit přílohy oceňovací vyhlášky o některé položky, využívané především s novými technologiemi výroby.

Veškeré rodinné domy jsou novostavbami, a proto stáří nemělo téměř vliv na jejich cenu. Za je nejvíce ovlivněna velikostí obestavěného prostoru, případně velikostí parcely. Ceny v této diplomové práci jsou zjišťovány pro lokalitu České Budějovice a v jiném kraji budou jistě odlišné.

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## SEZNAM ODBORNÉ LITERATURY:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava : DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.
- [3] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0

## LEGISLATIVA:

- [4] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- [5] Zákon č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících
- [6] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [13] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

## **INTERNETOVÉ ZDROJE:**

- [14] Portál českého statistického úřadu [www.czso.cz](http://www.czso.cz) online [online]
- [15] Holec, Zuska a partneři - <http://www.holec-advokati.cz/> [online]
- [16] Portál <ftp://ftp.c-budejovice.cz> [online]
- [17] Internetové mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online]
- [18] Portál státní správy zeměměřičství a katastru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) [online]

# SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

## SEZNAM OBRÁZKŮ:

|  |    |
|--|----|
| Obr. č. 1 – Metoda přímého cenového porovnání.....                           | 43 |
| Obr. č. 2 – Administrativní členění Jihočeského kraje.....                   | 48 |
| Obr. č. 3 – Rozdělení městských částí Českých Budějovic.....                 | 49 |
| Obr. č. 4 – Vývoj počtu trvale bydlícího obyvatelstva podle části města..... | 50 |
| Obr. č. 5 – Lokalita rodinných domů k centru města České Budějovice.....     | 54 |
| Obr. č. 6 – Pohled na rodinný dům č. 1.....                                  | 55 |
| Obr. č. 7 – Umístění rodinného domu č. 1.....                                | 56 |
| Obr. č. 8 – Přírodní koupací jezero.....                                     | 58 |
| Obr. č. 9 – Umístění rodinného domu č. 2.....                                | 59 |
| Obr. č. 10 – Pohled na rodinný dům č. 2.....                                 | 60 |
| Obr. č. 11 – Umístění rodinného domu č. 3.....                               | 62 |
| Obr. č. 12 – Pohled na rodinný dům č. 3.....                                 | 63 |
| Obr. č. 13 – Umístění rodinného domu č. 4.....                               | 65 |
| Obr. č. 14 – Pohled na rodinný dům č. 4.....                                 | 66 |
| Obr. č. 15 – Umístění rodinného domu č. 5.....                               | 68 |
| Obr. č. 16 – Pohled na rodinný dům č. 5.....                                 | 69 |

## SEZNAM TABULEK:

|   |    |
|---|----|
| Tab. č. 1 – Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitosti.....                | 46 |
| Tab. č. 2 – Analýza cen rodinných domů zjištěných dle inzerce.....            | 53 |
| Tab. č. 3 – Rekapitulace zjištěných cen.....                                  | 74 |
| Tab. č. 4 – Zjištěné ceny nákladovým způsobem dle oceňovacího předpisu.....   | 76 |
| Tab. č. 5 – Zjištěné ceny porovnávacím způsobem dle oceňovacího předpisu..... | 78 |
| Tab. č. 6 – Zjištěné ceny metodou přímého porovnání.....                      | 80 |
| Tab. č. 7 – Podíl venkovních úprav.....                                       | 81 |
| Tab. č. 8 – Jednotková cena za 1 m <sup>3</sup> rodinného domu.....           | 82 |

## **SEZNAM GRAFŮ:**

|   |    |
|---|----|
| Graf č. 1 – Podíl jednotlivých cen na celkové nákladové ceně.....                         | 77 |
| Graf č. 2 – Podíl jednotlivých cen na celkové porovnávací ceně.....                       | 79 |
| Graf č. 3 – Podíl jednotlivých cen na celkové tržní ceně.....                             | 80 |
| Graf č. 4 – Grafické znázornění zjištěných cen rodinných domů.....                        | 81 |
| Graf č. 5 – Grafické znázornění jednotkových cen rodinných domů.....                      | 82 |
| Graf č. 6 – Podíl jednotlivých konstrukcí na celkové ceně staveb užívaných s RD č. 1..... | 83 |
| Graf č. 7 – Podíl jednotlivých konstrukcí na celkové ceně staveb užívaných s RD č. 3..... | 84 |
| Graf č. 8 – Podíl jednotlivých konstrukcí na celkové ceně staveb užívaných s RD č. 5..... | 85 |