Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta: Podnikohospodářská

Obor: Podniková ekonomika a management



Bakalářská práce

Téma: **Teorie oceňování nemovitostí, ocenění konkrétní nemovitosti**

Vypracovala: Jitka Dvořáková

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Jan Heřman, CSc.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Teorie oceňování nemovitostí, ocenění konkrétní nemovitosti“

vypracovala samostatně. Použitou literaturu uvádím v přiloženém seznamu zdrojů.

V Praze dne 25. dubna 2011 Podpis

Obsah:

1. Úvod: 5

2. Teorie oceňování nemovitostí 6

2.1 Základní pojmy 6

2.1.1 Nemovitosti 6

2.2 Katastr nemovitostí 11

2.3 Cena versus hodnota 12

2.3.1 Druhy hodnot 13

2.4 Zdroje potřebné pro oceňování nemovitostí 13

2.5 Názvosloví týkající se oceňované nemovitosti 14

2.6 Metody oceňování nemovitostí 14

2.6.1 Nákladové metody 15

2.6.2 Porovnávací metody 15

2.6.3 Výnosové metody 16

2.7 Oceňování pozemků 16

2.8 Administrativní ocenění nemovitosti 16

3. Praktická část – ocenění nemovitosti dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku 18

3.1 Údaje o nemovitosti a obci 18

3.2 Popis rodinného domu 19

3.3 Předměty oceňování 20

3.4 Zatřídění pro potřeby ocenění 21

3.5 Standardní vybavení rodinných domů, hodnocení 22

3.6 Výpočet koeficientu K_4 23

3.7 Ocenění rodinného domu a_1 24

3.7.1 Výpočet základní ceny upravené 24

3.7.2 Výpočet opotřebení nemovitosti 24

3.8 Ocenění vedlejší stavby 24

3.8.1 Vedlejší stavba – sklad hospodářského nářadí b_1 ... 24
3.9 Ocenění venkovních úprav ... 27
3.9.1 Zpevněná betonová plocha před domem c_1 ... 27
3.9.2 Přípojka vody c_2 ... 28
3.9.3 Přípojka kanalizace c_3 ... 29
3.9.4 Přípojka elektrického vedení c_4 ... 29
3.9.5 Plynová přípojka, plynovod c_5 ... 30
3.9.6 Uliční oplocení c_6 ... 31
3.9.7 Oplocení zahrady c_7 ... 32
3.9.8 Plotová vrátka c_8 ... 33
3.9.9 Vjezdová vrata c_9 ... 34
3.10 Ocenění porostů ... 35
3.10.1 Ovocné dřeviny d_1 ... 35
3.11 Ocenění pozemků e_1 ... 36
3.12 Rekapitulace cen nemovitosti ... 38
3.12.1 Ceny bez odpočtu opotřebení ... 38
3.12.2 Ceny po započtení opotřebení ... 39
4. Závěr ... 40
5. Zdroje ... 41
6. Přílohy ... 42

1. Úvod:

Následující text pojednává teoreticky o oceňování nemovitostí a prakticky o administrativním ocenění konkrétní nemovitosti, rodinného domu se zahradou.

Oceňování majetku patří v současné době k naprosto běžné praxi, protože se Česká republika pochopitelně rozrůstá o nové a nové nemovitosti v podobě rodinných domů, satelitních měst, bytových novostaveb, rekreačních zařízení, průmyslových hal, zasíťovávají se pozemky, přistavuje se, rekonstruuje, modernizuje, ale také se čím dál tím více rozrůstá obchod s nemovitostmi, byť v posledních několika letech v důsledku ekonomické situace mírně stagnuje a ceny nemovitostí jsou nižší.

V logické návaznosti na tyto skutečnosti se tedy zvýšila poptávka po odbornících v daném oboru, jež jsou akreditováni a zapsáni u příslušného krajského soudu.

Důvodů pro ocenění nemovitosti je celá řada. Ať už se jedná o daňové účely, kdy objednavatel potřebuje zjistit hodnotu nemovitosti pro stanovení daňového základu, dědictví, darování majetku nebo o pojistné plnění, vždy je potřeba osoba znalce, jež danou nemovitost objektivně, diskrétně a odborně ocení.

Význam oceňování majetku v České republice se plně rozvinul až po roce 1989, kdy se otevřel volný trh a kdy ceny přestaly být striktně dané a naopak se začaly vytvářet volně střetáváním poptávky a nabídky. Obrovský vliv na oceňovací praxi má i „hypoteční boom“, jež u nás před několika lety nastal.

Porovnáme-li českou oceňovací praxi s praxí ve světě, lze nalézt větší či menší odlišnosti. Například v Německu je oceňování regulováno zákonem dočasné renty, oproti tomu ve Velké Británii se oceňování opírá o precedenční případy.

V souvislosti s rozvojem globalizace a internacionalizace obchodu s nemovitostmi vznikla v roce 1997 evropská asociace odhadců TEGoVA (The European Group of Value Associations), jež se skládá přibližně ze 40 národních svazů odhadců s prioritním cílem standardizovat metody oceňování a používané názvosloví.

Cílem mé práce je popsat metody oceňování nemovitostí a zjistit administrativní hodnotu rodinného domu se zahradou nacházející se v katastrálním území obce Staré Sedlo u Sokolova.

V první části se zaměřím na teoretická východiska oceňovací praxe, která následně přímo či nepřímo použiji v části praktické. Nutno podotknout, že ocenění domu bude provedeno vyhláškovou metodou na základě zákona o oceňování majetku č. 151/2007 Sb.

Volba tohoto tématu se mi přímo nabízela, vzhledem k tomu, že mě daný obor zajímá a snad se v budoucnu stane i oborem mé specializace.

2. Teorie oceňování nemovitostí

2.1 Základní pojmy

Následující text vysvětluje základní pojmy, které se týkají oceňování nemovitostí, s nimiž se znalec setkává každý den a které i laik slýchává velmi často, nicméně jeho definice pojmů nemusí být úplně správná. Takovými pojmy jsou například nemovitost, pozemek, stavba, parcela apod.

2.1.1 Nemovitosti

V právním smyslu jsou nemovitostí pozemky nebo stavby, které jsou spjaty se zemí pevným základem.[1]

Nemovitosti, jakožto věci nemovité jsou definovány v občanském zákoníku – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 119, odst. 2.

Za nemovitosti jsou dále považovány byty a nebytové jednotky. Ty sice nejsou nemovitostí v pravém slova smyslu, nicméně mohou být stejně jako nemovitosti samostatným předmětem oceňování.[2]

- Pozemek

Pozemek je individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta – voda, půda, zastavěná plocha.[1] Oproti stavbám mají pozemky neomezenou životnost (zde nebereme v potaz pozemky typu lomů, pískoven apod., které svou životnost v důsledku těžby ztrácejí).[2]

Dle §27 zák. č. 344/92 Sb. je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsoby využití pozemku.[1]

- Parcela

Parcela je pozemek, který je polohově a geometricky určen, je mu přiděleno parcelní číslo spolu se značkou druhu pozemku a je zapsán v katastrální mapě.

Výměra parcely je udávána v celých metrech čtverečních a je vyjádřením plošného obsahu pozemku. Podle lokalizace se parcely nacházejí buď v zastavěné části obce (tzv. intravilán), nebo v nezastavěné části obce (tzv. extravilán).[1] Podle jejího umístění se může lišit nejen cena, ale i možnost využití parcely.

[1] Heřman, J.: Oceňování nemovitostí, Oeconomica, Praha 2005

[2] Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Oeconomica, Praha 2010

- Stavba

Stavba není součástí pozemku, ale je pevně s pozemkem spojena pevným základem. Stavbu není možno přemisťovat, aniž by došlo k jejímu porušení. Mezi základní charakteristiky staveb dále patří jejich omezená životnost a současně jejich vznik je výsledkem lidské stavební činnosti. Za stavbu považujeme i stavbu rozestavěnou.
Všechny stavby jsou evidovány v příslušném katastru nemovitostí (kromě drobných přízemních a pozemních staveb).

2.1.2 Životnost staveb

Životnost staveb je doba, která uplyne od vzniku stavby do jejího zániku (zchátrání) za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Životnost staveb ovlivňují mnohé faktory jako například technické provedení stavby, konstrukční řešení stavby, způsob založení stavby apod.[3]

Životnost staveb udáváme v letech.

Životnost lze z hlediska ekonomické teorie rozlišit na životnost technickou, ekonomickou a právní.

1) *Technická životnost*: totožná se základní charakteristikou životnosti, někdy též nazývaná jako předpokládaná životnost. Technická životnost závisí jednak na prvních dlouhodobé životnosti, a dále na prvcích krátkodobé životnosti.

Prvky dlouhodobé životnosti jsou obvykle konstrukce tvořící hrubou stavbu, tj. základy, svislé nosné konstrukce, stropy, schodiště, krov.

Prvky krátkodobé životnosti se v technické životnost odrážejí pouze v jediné podobě, a to v krytině, protože její vodotěsnost může ovlivňovat životnost stropů, popř. krovů (zde závisí na typu střechy).

2) *Ekonomická životnost*: doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku (např. neschopnost objektu dále plnit funkci bydlení). V porovnání s technickou životností bývá ekonomická životnost kratší.

Možným pojetím ekonomického zániku je i okamžik, kdy je výhodnější stávající stavbu zlikvidovat a na jejím místě postavit novou, která přinese vyšší výnos. Kritériem může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby.[3]

Ekonomická životnost je nazývána též životností morální.

3) *Právní životnost*: doba od vzniku po zánik stavby, přičemž oba dva tyto momenty vzniku a zániku stavby jako majetku přesně definuje občanský zákoník. Právní životnost závisí na množství, popř. i omezení vlastnických práv k danému objektu a na tzv. kvalitě vlastnictví.[4]

[3] Bradáč, A.a kol.: Nemovitosti- oceňování a právní vztahy, Linde, Praha 2007

[4] Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVS, Praha 2007

Další trvání stavby, tzv. *upravenou životnost* lze spočítat na základě druhu konstrukce a jejího provedení, na poloze budovy (např. povětrnostní podmínky), vlivů mechanických (např. otřesy v blízkosti stavby z důvodu dopravního provozu) a chemických (např. agresivita spodních vod), dále na základě vnitřního (např. únava materiálu) a vnějšího chátrání (např. poškození střešní krytiny) a v neposlední řadě na údržbě stavby. [5]

2.1.3 Opotřebení staveb

Opotřebením stavby rozumíme skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje.

Opotřebení a životnost stavby spolu úzce souvisí, přičemž ke stanovení hodnoty lze použít několik metod.

2.1.4 Metody výpočtu opotřebení staveb

1) Lineární metoda:

Jedná se o nejčastější a nejjednodušší způsob výpočtu míry opotřebení stavby. Předpokládá se, že opotřebení je přímo úměrné stáří budovy. [1 Dále] platí předpoklad, že opotřebení je nulové u nové stavby a 100% u zchátralé stavby.

Výpočet opotřebení lineární metodou lze stanovit takto: [1]

$$O = (S / Ž) \times 100$$

O…opotřebení stavby v procentech
S…stáří stavby
Ž…celková životnost stavby

Tento způsob bývá často kritizován pro neodpovídající průběh reálného opotřebení a využívá se především u staveb vykazujících silně zanedbanou údržbu a jejich stav je tedy odpovídající jejich stáří, popř. u staveb, které nebyly nikdy modernizovány. Není vhodné tuto metodu používat při tržním ocenění.

2) Kvadratická metoda

I zde se jedná o jednoduchý způsob stanovení opotřebení stavby, nicméně je vhodnější pro stanovení výpočtu u novějších staveb.

[5] Přednášky doc. Ing. Jana Heřmana, CSc.- zimní semestr 2010/2011, předmět 3PE232 Oceňování majetku

U takovýchto staveb je opotřebení v prvních letech nízké a poté po kvadratické křivce rychle stoupá.

Výpočet opotřebení kvadratickou metodou lze stanovit takto: [1]

$$O = (S^2 / Ž^2) \times 100$$

O…opotřebení stavby v procentech
S…stáří stavby
Ž…celková životnost stavby

3) Semikvadratická metoda

Tato metoda se používá u zachovalých staveb a je kombinací dvou předešlých metod.

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou lze stanovit takto: [1]

$$O = 50 \times (S^2 / Ž^2 + S / Ž)$$

4) Analytická metoda

Tato metoda je složitější, ale přesnější a rozděluje stavbu na její konstrukční prvky, přičemž každému z nich přiřazuje určitou váhu podle jejich podílu na celkové hodnotě stavby. Výsledné opotřebení je potom váženým průměrem pro celou stavbu, jako součet dílčích poměrů jednotlivých prvků a jejich vah.

2.1.5 Zastavěná plocha, obestavěný prostor

Zastavěná plocha stavby je plocha půdorysného řezu, která je vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. Do zastavěné plochy se započítávají lodžie, průjezdy, zastřešené pavlače i zastřešené venkovní schody, které umožňují přístup do nadzemních podlaží. [1] Do zastavěné plochy se naopak nezapočítávají balkony a dále nezastřešené pavlače, terasy a schody.

Obestavěný prostor je takový prostor stavby, který je vymezený vnějšími ohraničujícími plochami, např. vnější omítkou, základovou deskou či střechou. Jedná se prakticky o celý objem domu a je udáván v m^3.

Obestavěný prostor tvoří základní obestavěný prostor a dílčí obestavěné prostory.

Základní obestavěný prostor je hlavní část objektu, tj. objem základů, spodní části objektu, vrchní části objektu a zastřešení. [5]

Výpočet základního obestavěného prostoru: [1]

$$OP_z = OP_f + OP_s + OP_v + OP_t$$

OP_f…obestavěný prostor základů
OP_s…obestavěný prostor spodní části objektu
OP_v…obestavěný prostor vrchní části objektu
Op_t…obstavěný prostor zastřešení

Dílčí obestavěné prostory jsou další stavební části objektu, které s ním těsně souvisí, ale nejsou součástí jeho hlavní části.

Celkový obestavěný prostor se poté jednoduše spočítá jako součet základního obestavěného prostoru a dílčích obestavěných prostorů: [1]

$$OP = OP_z + OP_d$$

OP_z…základní obestavěný prostor stavebního objektu
OP_d…dílčí obestavěné prostory stavebních částí objektu

2.2 Katastr nemovitostí

Vznikl ke dni 1.1.1993 na základě zákona č. 344/92 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Katastr nemovitostí poskytuje veškeré informace týkající se nemovitostí v České republice. Obsahuje popis nemovitostí, výměru, soupis, geometrické určení, polohu, informace o vlastnických a dalších věcných právech.

Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. [1]

Právní vztahy zapisované do KN jsou především:

- vlastnická práva
- zástavní práva
- věcná břemena
- předkupní právo s účinky věcného břemena[5]

Zápisy do KN mají podobu vkladů, záznamů, poznámek, popř. jejich výmaz.

V KN jsou evidovány: [1]

- pozemky v podobě parcel
- budovy spojené se zemí pevným základem
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky
- rozestavěné budovy nebo byty a také nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, je-li o to požádáno vlastníkem nebo jinou oprávněnou osobou
- rozestavěné budovy nebo byty a také nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, v souvislosti se vznikem, změnou, popř. zánikem věcného práva k nim
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis

V KN nejsou evidovány drobné stavby.

V KN lze nalézt konkrétní údaje o evidovaných objektech: [1]

- geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území
- druhy pozemků, čísla, výměry parcel, popisná a evidenční čísla staveb
- údaje o právních vztazích, údaje o vlastnících nemovitostí
- místní názvosloví

Katastr nemovitostí slouží pro statistické, daňové a technické účely a je důležitým zdrojem informací pro odhadce nemovitostí.

2.2.1 Zásady využívání KN

1. Zásada priority – zápis do KN se provádí postupně, tzn., že pořadí závisí na době, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Na každý návrh se zapisuje nejen přesné datum, ale i hodina a minuta doručení.

2. Zásada konstitutivní (intabulační) – veškerá práva k nemovitostem vznikají, mění se nebo zanikají až dnem provedení vkladu nebo výmazu daného práva v KN na základě rozhodnutí KÚ

3. Zásada veřejné víry – zjednodušeně řečeno znamená, že údaje v KN jsou pravdivé a v případě, že by existoval rozpor mezi skutečným stavem a údaji v KN a žadatel by z těchto mylných údajů vycházel, je proti omylu chráněn

4. Zásada veřejnosti – údaje uvedené v KN jsou veřejné a každý do nich může bezplatně nahlédnout, popř. si pořídit jejich opis. V současné době lze údaje nalézt i na internetu [5]

5. Zásada dispoziční – KÚ nemůže z vlastní vůle (bez návrhu) do KN vkládat údaje

2.2.2 Katastrální území, katastrální mapa

Katastrální území je dle §27 odst. h) zák. č. 344/1992 Sb., „technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí“.

Katastrální mapa je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem. Zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, jež jsou předmětem katastru (viz.výše).

2.3 Cena versus hodnota

V běžném životě jsou pojmy jako cena a hodnota velmi často zaměňovány, nicméně je důležité si uvědomit, že pojem *hodnota* je pojem ekonomický a znalec určuje právě *hodnotu* určité nemovitosti a nikoliv její cenu. Cena dané nemovitosti vzniká až na trhu a to střetáváním poptávky a nabídky a dalšími faktory ovlivňujícími cenu (např. osobní vztah k nemovitosti, časová tíseň apod.). [5]

Cena je částka sjednávaná při nákupu (popř. prodeji) nemovitosti a může, ale nemusí být odrazem hodnoty. Cena je obecně chápána jako konkrétní částka, ať už realizovaná, požadovaná nebo nabízená.

2.3.1 Druhy hodnot

Tržní hodnota – jedná se o hodnotu, která může být dosažena na daném trhu, platí vždy k určitému časovému okamžiku

Výnosová hodnota – nemovitost je zde chápána jako budoucí zdroj příjmů (např. nájemní dům) a dané výnosy jsou diskontovány ke dni ocenění

Reprodukční hodnota – hodnota, za kterou je možno danou nemovitost pořídit v současné době znovu

Porovnávací hodnota – tato hodnota se zaměřuje na ceny nemovitostí, s nimiž se v nedávné době obchodovalo na trhu. V USA se jedná o jednu z nejrozšířenějších metod. Spočívá v nalezení alespoň 3 podobných vzorků, jimž jsou přiřazeny koeficienty podobnosti. Dané transakce ale nesmí být starší než půl roku

Pojišťovací hodnota – tato hodnota bývá často vyšší než prodejní cena, je využívána hlavně pojišťovacími institucemi a představuje takovou část hodnoty majetku, která je považována za možnou náhradu v případě poškození nebo zničení nemovitosti

Účetní hodnota – tato hodnota není použitelná pro tržní účely, ale pouze pro účetní účely

2.4 Zdroje potřebné pro oceňování nemovitostí

Ocenění nemovitostí je realizováno na základě řady zdrojů a podkladů, jež musí být ověřené a jež musí znalec (odhadce) ve svém posudku uvést.

Takovými zdroji jsou: [3]

- výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší než 3 měsíce
- aktuální kopie příslušné části katastrální mapy, ve které bude daný pozemek vyznačen
- výpis z pozemkové knihy – týká se zejména starších staveb
- aktuální cenová mapa pozemků, v případě že je v dané obci vypracována
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, nejlépe schválená stavebním úřadem
- stavebně právní dokumentace – územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí apod.
- nájemní smlouvy a výměry nájemného k prostorům v oceňované nemovitosti

- přiznání k dani z nemovitosti
- smlouvy o správě nemovitostí
- pojistné smlouvy k nemovitosti
- výsledky místního šetření

2.5 Názvosloví týkající se oceňované nemovitosti

Rodinným domem se rozumí stavba určená k rodinnému bydlení a ve které je více než 50% podlahové plochy určeno k trvalému bydlení. Aby byla stavba rodinným domem, nesmí v ní být více než 3 byty a nejvýše 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.[6]

Objekt uzavřený (budova) – jedná se o samostatnou pozemní stavbu, která je zcela uzavřená, prostorově soustředěná s minimálně jedním uzavřeným užitkovým prostorem.[1]

Podlaží budovy to je taková část budovy, jež je vymezena dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosných částí stropních konstrukcí, tzn., vymezeno například nášlapnou plochou a stropem, včetně tloušťky stropu.[5]

Nadzemní podlaží je pouze úplné podlaží, tzn., nejedná se ani o podzemní podlaží, ani o půdu. Nadzemní podlaží se číslují 1.NP, 2.NP apod., v současné době se již nepoužívá pojem „přízemí“, ale 1.NP.

Podkroví je prostor vymezený konstrukcí krovu, jež je přístupný a slouží k účelovému využití jako například ložnice, pracovna, ateliér apod., nicméně nemusí obsahovat obytné místnosti. V případě, že prostor postrádá účelové využití, je nazýván *půdou*.[5]

2.6 Metody oceňování nemovitostí

V České republice existuje několik metod, jak stanovit hodnotu nemovitosti. Pro každou nemovitost může být vhodná jiná metoda, popř. ne ke každé nemovitosti existuje stejný přístup k informacím (některé se obtížně shánějí, popřípadě dané informace nelze získat vůbec). Mezi základní metody oceňování nemovitostí patří metody nákladové, porovnávací a výnosové.

[6] § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území

Hodnotu nemovitosti lze stanovit buď tržním, nebo administrativním způsobem, přičemž administrativní způsob nereflektuje skutečnou tržní cenu nemovitosti (tu udává trh, poptávka po nemovitostech, ekonomická situace země apod.), slouží především pro daňové účely. Obvykle bývá poměrně značný rozdíl mezi tržní cenou a administrativní hodnotou.

2.6.1 Nákladové metody

Výsledkem ocenění nákladovou metodou je věcná hodnota, která odpovídá nákladům, jež by bylo nutno vynaložit v případě rozhodnutí danou nemovitost postavit znovu ke dni ocenění, včetně koupě daného pozemku, na němž daná nemovitost stojí. Tyto metody odrážejí především technický pohled na nemovitost.[1]

Pro určení celkových nákladů potřebných pro znovuvybudování nemovitosti se používají 3 postupy:

Rozpočtový způsob

Jedná se o dosti pracnou, nicméně přesnou metodu, která spočívá v kalkulaci jednotlivých položek stavby. K tomuto výpočtu je třeba znát ceny stavebních prací, jejichž součtem se získá požadovaná reprodukční hodnota. Omezením této metody je nutnost znalosti přesné projektové dokumentace, výkazu výměr a provedení dílčích konstrukcí.

Metoda agregovaných položek

Tato metoda zjednodušuje metodu předchozí tím, že jednotlivé příbuzné položky seskupuje do skupin a ty jsou pak vyjádřeny průměrnými náklady na konkrétní části stavby.

Metoda technicko-hospodářských ukazatelů

Nejrozšířenější metoda spočívá v určení jedné měrné jednotky za celou stavbu a ta se ocení. Měrnou jednotkou může být např. m³ obestavěného prostoru nebo m² podlahové plochy apod. Příslušnou cenu, jíž je nutno danou měrnou jednotku vynásobit, lze zjistit v katalogu THU. Metoda je evidentně značně nepřesná a jsou nutné ještě dodatečné úpravy zjištěné hodnoty pomocí koeficientů.

2.6.2 Porovnávací metody

Tyto metody, někdy též nazývané komparativní či srovnávací, spočívají v porovnání nemovitosti s nemovitostí obdobnou, jež je obchodována na volném trhu. Cenu této obchodované nemovitosti je nutno posléze upravit o koeficienty podobnosti.

Při používání těchto metod je potřeba dodržet určité zásady. Oceňovaná a porovnávaná nemovitost musí být podobné zejména v rozsahu, kvalitě a využití. Porovnávané ceny musí být aktuální, nejlépe ne starší půl roku. Dále není možné porovnávat oceňovanou nemovitost pouze s jedním vzorkem, protože zde hrozí nebezpečí, že se jednalo o náhodný či

extrémní obchod (nadhodnocený, podhodnocený). V neposlední řadě by měl předešlý obchod být realizován ve stejné oblasti jako je oceňovaná nemovitost.

Porovnávací metody lze dále rozdělit na metody porovnáním přímým a nepřímým. U porovnání přímého se jedná o porovnání s konkrétními nemovitostmi upravenými indexy podobnosti, kdežto u porovnání nepřímého se jedná o porovnání s určitým standardním typem nemovitosti.

2.6.3 Výnosové metody

Tyto metody spočívají v hodnotě budoucího plynoucího výnosu v případě pronájmu dané nemovitosti. Tyto budoucí výnosy je nutno diskontovat na současnou hodnotu. Vlastník nemovitosti tedy počítá s maximálním možným výnosem, jenž by mu nemovitost přinesla a porovnává ho s investicí potřebnou na koupi dané nemovitosti. [5]

2.7 Oceňování pozemků

V návaznosti na praktickou část práce jsou zde uvedena i teoretická východiska ocenění pozemků.

Hodnototvorné faktory pozemků se značně liší od staveb. Pozemky, až na výjimky uvedené výše, mají neomezenou životnost, ale jejich množství je omezené. Užitek vycházející z pozemků se liší dle druhu pozemku a způsobu jeho využití (zemědělské pozemky, těžební pozemky, stavební pozemky).

Velice důležité hodnototvorné faktory pozemků jsou poloha pozemku, jež je obvykle považována za nejdůležitější faktor, dále celková výměra pozemku, kdy u pozemku menších rozměrů, může být cena za m² vyšší než u rozlehlých pozemků. Závisí též na způsobu využití pozemku, na stupni územního plánování, tzn., zda-li je možné stavební využití pozemku či nikoliv, na tvaru pozemku, kdy nepravidelný nebo např. úzký a dlouhý tvar pozemku může mít negativní dopad na další možnosti jeho využití, což samozřejmě hodnotu pozemku snižuje. Velmi častou otázkou v případě koupě pozemku jsou inženýrské sítě, jejichž vybudování zpravidla obnáší vysoké finanční výdaje.[2]

Obvyklý způsob oceňování pozemků je součin obsahu plochy pozemku a ceny za m².

2.8 Administrativní ocenění nemovitosti

Administrativní ocenění spočívá v ocenění dle platného právního předpisu, jež je nutno striktně dodržovat a jež je v podstatě jakýmsi přesným postupem a návodem, jímž se k dané hodnotě nemovitosti lze dobrat.

Tento způsob ocenění je objektivní a neodráží v sobě zkušenosti odhadce ani momentální situaci na trhu, byť je vyhláška o oceňování majetku často aktualizována.

Jak již bylo výše uvedeno, administrativní hodnota v žádném případě není totožná s cenou, za jakou by bylo možno danou nemovitost pořídit, či prodat. Slouží výhradně administrativním účelům, např. daňovým, kdy administrativní hodnota nemovitosti slouží ke zjištění daňového základu. Jedná se o cenu uměle vytvořenou.

3. Praktická část – ocenění nemovitosti dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku

3.1 Údaje o nemovitosti a obci

Nemovitost:	rodinný dům č.p. 284 se zahradou a příslušenstvím
Adresa:	Luční 284, 35601 Staré Sedlo u Sokolova
Kraj:	Karlovarský
Obec:	Staré Sedlo
Katastrální území:	Staré Sedlo
Katastrální výměra obce:	650 ha
Počet obyvatel obce:	820
Kanalizace (ČOV):	ano
Plynofikace:	ano
Vodovod:	ano
Pošta:	ano
Policie:	ne
Škola:	ne
Mateřská škola:	ano

Obecná charakteristika

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům[6] v obci Staré Sedlo v ulici Luční, č.p. 284, ležící na parcele číslo 531/3, katastrální území obec Staré Sedlo. Oceňovaný objekt stojí na vlastním pozemku, jedná se o parcelu sloužící a v KN vedenou jako zahrada, parcelní číslo 531/2 o výměře 1038 m², jejíž tvar je téměř pravidelného čtvercového tvaru ležící na rovině. Dům nestojí u hlavní pozemní komunikace, ale ve velice klidné zastavěné části, k níž vede zpevněná asfaltová cesta. Ze tří stran sousedí oceňovaná nemovitost s dalšími pozemky sloužícími jako zahrady rodinných domů, tudíž rozšíření pozemku oceňované nemovitosti

s největší pravděpodobností není možné. Zastavěná plocha domu činí 119 m². Rodinný dům z roku 1977 je ve velice dobrém udržovaném stavu, má dvě nadzemní podlaží, půdu, nemá žádné podzemní podlaží. Konstrukčně je oceňovaná nemovitost členěna na 1.NP, které je vyzděné z tvárnic a 2.NP se sedlovou střechou, jež je montované technologií OKAL 117.

Rozvíjející se obec Staré Sedlo leží 6 km východním směrem od okresního města Sokolov a cca 20 km jihozápadním směrem od krajského lázeňského města Karlovy Vary.

Jedná se o poměrně malou obec s 820 obyvateli[7]. Z obce je dobrá dopravní dostupnost, jak do Sokolova, tak do Karlových Varů, jezdí zde pravidelné přímé autobusové linky přibližně 40krát za den[8] do Sokolova a cca 15krát za den do Karlových Varů[9].

Obec má vlastní obecní úřad, poštu, kostel a hřbitov. V obci chybí vzdělávací zařízení, je zde pouze mateřská škola. Obec nemá zdravotní zařízení, ani téměř žádnou obchodní síť. Nacházejí se tu pouze 2 menší obchody s potravinami, 2 restaurační zařízení a obchod s masnými výrobky Kofroň, nicméně v 6km vzdáleném Sokolově je hustá obchodní síť s cca 7 hypermarkety (Tesco, Kaufland, Lidl, Billa, Penny Market apod.)

Obec se rozprostírá nad řekou Ohře, kolem níž vede nová cyklostezka, jež se stále prodlužuje a jež je velice oblíbeným sportovním i turistickým cílem. V obci je také fotbalové hřiště a další víceúčelové hřiště. V nedávné době byly rekonstruovány prostory starého kina a namísto nich vznikl víceúčelový sál s jevištěm, kde se několikrát do roka konají kulturní akce a je zde možnost pronajmutí k soukromým společenským účelům.

3.2 Popis rodinného domu

Oceňovaný objekt splňuje podmínky dané zákonem a je tedy rodinným domem se 2 nadzemními podlažími a půdou. Nachází se v něm jedna bytová jednotka. Součástí oceňovaného objektu je zahrada, kde jsou vysázeny trvalé porosty v podobě ovocných stromů.

Dům má novou omítku, plastová okna a je pravidelně udržován.

1.NP – první nadzemní podlaží se nachází na úrovni terénu a obsahuje zádveří, halu, spíž, prostor kotelny, sklad na tuhá paliva, užitkovou místnost sloužící převážně jako sušárna a dále garáž. Garážová vrata umístěná vedle hlavního vchodu jsou plechová, sklápěcí.

2.NP. – 1.NP a 2.NP je propojeno lomeným dřevěným schodištěm. Ve 2.NP se nachází kuchyně, obývací pokoj s jídelním koutem a balkonem, koupelna s WC, samostatné WC, 2

[7] zdroj www.staresedlo.cz

[8] zde myšleno pracovní den

[9] zdroj www.jizdnirady.idnes.cz

ložnice a pracovna. Konstrukce má střední nosnou stěnu a sedlovou střechu hambálkové konstrukce se sklonem 38°, což umožňuje dodatečnou úpravu půdy na obytné podkroví. V současné době je tato možnost nevyužita.

V posledních letech prošel dům rekonstrukcí, je nově zateplen, má nové fasádní omítky, nová plastová okna, dveře, vnitřní omítky a obklady, podlahy, schody a zrekonstruovanou koupelnu.

Před 2 lety proběhla v obci výstavba nové kanalizace, na níž je oceňovaná nemovitost připojena. Topení v domě je ústřední a je možnost vytápění jak plynovým kotlem, tak i kotlem na tuhá paliva. Dům kromě běžných kouřových zplodin nijak nezatěžuje životní prostřední. Vodovod je připojen do obecní sítě, dům nemá vlastní studnu.

3.3 Předměty oceňování

a) Hlavní stavba: Rodinný dům č.p. 284

b) Vedlejší stavby: b_1 sklad hospodářského nářadí

c) Venkovní úpravy: c_1 zpevněná betonová plocha před domem

c_2 přípojka vody

c_3 přípojka kanalizace

c_4 přípojka elektrického vedení

c_5 plynová přípojka, plynovod

c_6 uliční oplocení

c_7 oplocení zahrady

c_8 vchodová vrátka

c_9 vjezdová vrata

d) Porosty: d_1 Ovocné dřeviny

e) Pozemky: e_1 stavební parcela a zahrada ve funkčním celku

3.4 Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům	Typ M
Konstrukce	dřevěná
Podsklepení	Ne
Podkroví	Ne
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Dům	neřadový

tabulka 1 - Zatřídění nemovitosti

Zastavěné plochy

Podlaží	***Rozměry (m)***	***Zastavěná plocha (m^2)***
1.NP	11,22 x 10,21	114,5562
2.NP	11,34 x 10,34	117,2556

tabulka 2 - Výpočet zastavěné plochy domu

Obestavěný prostor

Podlaží	***Zast.plocha x výška***	***Obestavěná plocha***
1.NP	114,5562 x 2,70	309,302
2.NP	117,2556 x 2,76	323,625
Celkem		***632,927m^3***

tabulka 3 - Výpočet obestavěné plochy domu

3.5 Standardní vybavení rodinných domů, hodnocení

Konstrukce	*Popis standardu*	*Hodnocení*
Základy	běžné základní s izolací	S
Zdivo	montované panely na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací	S
Stropy	jakékoliv s rovným podhledem	S
Střecha	jakýkoliv krov běžného provedení a druhu	S
Krytina	Pálená	S
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetů	NS
Vnitřní omítky	malby, tapety	S
Fasádní omítky	nátěry, nástřiky, popř. omítky na pletivo	NS
Vnější obklady	pouze sokl z břidlice apod.	S
Vnitřní obklady	Koupelny, vany, WC, kuchyně	S
Schody	s jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím	S
Dveře	hladké, plné	S
Okna	Zdvojená	NS
Podlahy obytných místností	PVC, dřevěné-palubkové	S
Podlahy ostatních místností	keramické, dlažby	S
Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva, plyn nebo elektrickou energii	NS
Elektroinstalace	světelný i motorový proud, pojistkové automaty	S
Bleskosvod	Ano	S
Rozvod vody	studená a teplá	S
Zdroj teplé vody	Kotel, kamna	S
Instalace plynu	zemní plyn	S
Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC	S
Vybavení kuchyně	Sporák	S
Vnitřní vybavení	Vana ocelová, umyvadlo, popř. sprchový kout	S
Záchod	standardní splachovací	S
Ostatní	Digestoř	S

tabulka 4 - Hodnocení standardu domu; S-standard, NS-nadstandard, PS-podstandard

Oceňovaný dům je typu okal, tudíž jeho svislé nosné konstrukce jsou dřevěné, nicméně dům je zateplen, má vnější fasádní mnichovskou omítku a původní okna vyměněná za plastová, s nimiž se současně měnily i parapety a okapy.

3.6 Výpočet koeficientu K_4

Koeficient K_4 je koeficientem vybavení stavby a porovnává rozdíly oceňované nemovitosti oproti běžnému standardu. Nabývá hodnot v intervalu 0,80 – 1,20.[10]

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

1 a 0,54 jsou konstanty

n… součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

Konstrukce, vybavení	*Hodnocení*	*Objemový podíl*	*Koeficient*	*Upravený obj. podíl*
Základy	S	0,104	1	0,104
Svislé konstrukce	S	0,233	1	0,233
Stropy	S	0,123	1	0,123
Zastřešení mimo krytinu	S	0,063	1	0,063
Krytina	S	0,023	1	0,023
Klempířské konstrukce	NS	0,006	1,54	0,00924
Úprava vnitřních povrchů	S	0,054	1	0,054
Úprava vnějších povrchů	NS	0,032	1,54	0,04928
Schody	S	0,03	1	0,03
Dveře	S	0,031	1	0,031
Vrata	S	0,003	1	0,003
Okna	NS	0,043	1,54	0,06622
Povrch podlah	S	0,03	1	0,03
Vytápění	NS	0,017	1,54	0,0005202
Elektroinstalace	S	0,073	1	0,073
Bleskosvod	S	0,003	1	0,003
Vnitřní vodovod	S	0,019	1	0,019
Ohřev teplé vody	S	0,004	1	0,004
Vnitřní kanalizace	S	0,017	1	0,017
Vytápění hygienických zařízení	S	0,028	1	0,028
Ostatní	S	0,064	1	0,064
Součet upravených objemových podílů				***1,0272602***

tabulka 5 - Výpočet koeficientu K4¨

[10] ÚZ číslo 815 – Zákon a vyhláška o oceňování majetku

3.7 Ocenění rodinného domu a_1

3.7.1 Výpočet základní ceny upravené

Základní cena typu stavby M (dle přílohy č.6)	1780,- /m³
Koeficient vybavení stavby K_4	1,027
Koeficient polohový K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 38)	2,169
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 39)	1,094
Základní cena upravená	**3687,10 Kč**
Plná cena: 623,927 x 3687,10 =	**2 300 481,- Kč**

3.7.2 Výpočet opotřebení nemovitosti

Oceňovaný dům je starý 34 let a obecně platí předpoklad, že rodinné domy typu OKAL mají životnost 60 let. Pro zjištění opotřebení nemovitosti je zde použita semikvadratická metoda, jež se používá u zachovalých staveb a je kombinací metody lineární a kvadratické.

Opotřebení = 50 x (34^2 / 60^2 + 34 / 60) = **44,05 %**

Na základě předešlého výpočtu bylo zjištěno, že stavba v současné době vykazuje opotřebení 44,05 %.

Zjištěná cena rodinného domu č. 284 **1 287 119,- Kč**

3.8 Ocenění vedlejší stavby

3.8.1 Vedlejší stavba – sklad hospodářského nářadí b_1

Na pozemku náležejícímu k oceňované nemovitosti se nachází dřevěná kůlna sloužící jako sklad na hospodářské nářadí. Tato kůlna má obestavěný prostor 23,088 m³ a byla postavena cca v roce 1980, tudíž její stáří je 31 let. Kůlna je nepodsklepená a má pouze jedno

podlaží, žádné podkroví. Chybí pevné základy, stavba stojí pouze na dřevěných pražcích. Střešní krytinu tvoří vlnitý eternit. Tato kůlna nebyla nikdy kolaudována a není vedena v katastru nemovitostí. Kůlna byla během užívání pouze minimálně udržována. Její stav odpovídá opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	Typ E
Konstrukce	Dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení	Ne
Podkroví	Ne
Počet nadzemních podlaží	1

tabulka 6 - Zatřídění vedlejší stavby

Zastavěné plochy

Podlaží	*Rozměry (m)*	*Zastavěná plocha (m^2)*
1.NP	3,20 x 3,90	12,48

tabulka 7 - Výpočet zastavěné plochy vedlejší stavby b_1

Obestavěný prostor

Podlaží	*Zast.plocha x výška*	*Obestavěná plocha*
1.NP	12,48 x 1,85	23,088 m³

tabulka 8 - Výpočet obestavěné plochy vedlejší stavby b_1

Standardní vybavení vedlejší stavby

Konstrukce	*Popis standardu*	*Hodnocení*
Základy	Základové pásy a patky	PS
Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S
Stropy	dřevěné, popř. kovové	S
Krov	jakýkoliv umožňující podkroví	X
Krytina	jakákoliv kromě měděné	S
Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S

Úprava povrchů	nátěry, impregnace	S
Schodiště	Dřevěné	X
Dveře	Dřevěné nebo kovové	S
Okna	jednoduchá	S
Podlahy	betonové, dlažby	S
Elektroinstalace	Světelná	CH

tabulka 9 - Hodnocení standardu VS (S-standard, PS-podstandard, NS-nadstandard, CH-nevyskytuje se, X-nehodnotí se)

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č. 8)	970,- Kč/m³
Koeficient vybavení stavby K_4	0,702
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,113
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**1337,96 Kč/m³**
Plná cena 1337,96 x 23,088 =	**30 891,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 31 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 50 let

Opotřebení = 31 / 50 = **62 %**

Předpokládaná životnost vedlejší stavby dle znalce činí 50 let, v současné době je tedy stavba opotřebována z 62 %.

Zjištěná cena vedlejší stavby **11 739,- Kč**

3.9 Ocenění venkovních úprav

3.9.1 Zpevněná betonová plocha před domem c_1

Před hlavním vchodem domu a nájezdem do garáže se nachází monolitická betonová plocha pocházející z roku 2000. Její opotřebení je úměrné stáří – plocha je již značně zvětralá a poškozená vodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Plocha s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm
Výměra 7,3 x 4,9 m = 35,77 m²

tabulka 10 - Zatřídění venkovních úprav c_1

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	235,- /m²
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,113
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**461,75,- /m²**
Plná cena: 461,75 x 35,77 =	**16 517,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 11 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 20 let

Opotřebení = 11 / 20 = **55 %**

Předpokládaná životnost zpevněné betonové plochy dle znalce činí 20 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 55 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_1 **7 433,- Kč**

3.9.2 Přípojka vody c_2

Oceňovaný rodinný dům je napojen na obecní vodovod přípojkou, kterou tvoří PE trubka DN 25 mm. Přípojka byla zřízena spolu s domem v roce 1977.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Přípojka vody DN 25 mm
Délka 9,5 m

tabulka 11 - Zatřídění venkovních úprav c_2

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	340,- Kč / m
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,322
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**734,10 Kč / m**
Plná cena: 734,10 x 9,5	**6 974,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 34 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 50 let

Opotřebení = 34 / 50 = **68 %**

Předpokládaná životnost vodovodní přípojky dle odhadu znalce činí 50 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 68 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_2 **2 232,- Kč**

3.9.3 Přípojka kanalizace c_3

Rodinný dům je napojen na obecní kanalizaci, která byla v celé obci v roce 2009 rekonstruována. Potrubí kanalizace je plastové, přípojka kanalizace je DN 150 mm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Přípojka kanalizace DN 150 mm
Délka 8,5 m

tabulka 12 - Zatřídění venkovní úpravy c_3

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	1240,- Kč / m
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,324
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**2 679,70 Kč / m**
Plná cena: 2679,70 x 8,5	**22 777,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 2 roky

Předpokládaná doba trvání stavby: 100 let

Opotřebení = 2 / 100 = **2 %**

Předpokládaná životnost kanalizační přípojky činí 100 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 2 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_3 **22 321,- Kč**

3.9.4 Přípojka elektrického vedení c_4

Jedná se o standardní provedení přípojky elektrické energie, podzemní vedení Al kabelem 4 x 16 z roku 1977. Opotřebení je úměrné stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Přípojka elektro - 3 fázová, kabel 16 mm^2 v zemi
Délka 5 m

tabulka 13 - Zatřídění venkovní úpravy c_4

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	140,- Kč / m
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,237
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**291,20 Kč / m**
Plná cena: 291,20 x 5	**1 456,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 34 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 50 let

Opotřebení = 34 / 50 = **68 %**

Předpokládaná životnost dané přípojky elektrického vedení činí 50 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 68 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_4 **466,- Kč**

3.9.5 Plynová přípojka, plynovod c_5

V roce 2000 byla provedena plynofikace rodinného domu, byl zde umístěn kotel DAKON DUA 24 CK, přípojka DN 25 BRALEN.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Plynová přípojka do DN 40	
Délka	8,5 m
Domácí regulátor	1 ks

tabulka 14 - Zatřídění venkovní úpravy c_5

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	305,- Kč / m
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,304
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**653,50 Kč / m**
Plná cena: 653,50 x 8,5 + 3000,-	**8 555,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 11 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 40 let

Opotřebení = 11 / 40 = **27,5 %**

Předpokládaná životnost přípojky plynu činí 50 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 27,5 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_5 **6 202,- Kč**

3.9.6 Uliční oplocení c_6

Od ulice je pozemek oddělen plotem, který je tvořen z plotových rámových dílů uchycených na kovových sloupcích. Vše stojí na betonovém prahu. Oplocení je opatřeno pravidelně udržovaným nátěrem, jinak opotřebení odpovídá stáří, jež činí 34 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Plot z ocelových plotových rámů s pletivem na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr
Plocha 38,80 x 1,20 = 46,56 m^2

tabulka 15 - Zatřídění venkovní úpravy c_6

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	450,- Kč / m²
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,169
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**907,60 Kč / m²**
Plná cena: 907,60 x 46,56	**42 258,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 34 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 40 let

Opotřebení = 34 / 40 = **85 %**

Předpokládaná životnost oplocení činí vzhledem ke zjištěnému stavu 40 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 85 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_6 **6 339,- Kč**

3.9.7 Oplocení zahrady c_7

Z ostatních 3 stran je pozemek oplocen natřeným plotem ze strojového pletiva, jež je uchyceno na zabetonovaných kovových sloupcích, vše z roku 1987. Oplocení je vzhledem ke svému stáří značně opotřebované.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr
Plocha (31,20+36,40+36,20) x 1,50 = 155,70 m^2

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	240,- Kč / m²
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,169
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**484,10 Kč / m²**
Plná cena: 484,10 x 155,70	**75 374,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 24 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 30 let

Opotřebení = 24 / 30 = **80 %**

Předpokládaná životnost oplocení činí 30 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 80 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_7 **15 075,- Kč**

3.9.8 Plotová vrátka c_8

Od ulice vedou do zahrady plotová vchodová vrátka široká 105 cm, ocelové konstrukce s výplní ze strojového pletiva na ocelových sloupcích z roku 1977.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků	
Množství	1 kus

tabulka 16 - Zatřídění venkovní úpravy c_8

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	1450,- Kč / kus
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,169
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39)	1,094
Základní cena upravená	**2 924,60 Kč / kus**
Plná cena:	**2 925,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 34 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 40 let

Opotřebení = 34 / 40 = **85 %**

Předpokládaná životnost vchodových vrátek činí 40 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 85 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_8 **439,- Kč**

3.9.9 Vjezdová vrata c_9

Vedle vchodových vrátek se nacházejí ocelová, natřená, 305 cm široká vrata s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků z roku 1977. Jejich opotřebení je úměrné stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků
Množství 1 kus

tabulka 17 - Zatřídění venkovní úpravy c_9

Ocenění

Základní cena (dle přílohy č.11)	3420,- Kč / kus
Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 14)	0,85

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38) 2,169

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č.39) 1,094

Základní cena upravená **6 898 Kč / kus**

Plná cena: **6 898,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 34 let

Předpokládaná doba trvání stavby: 40 let

Opotřebení = 34 / 40 = **85 %**

Předpokládaná životnost vjezdových vrat činí 40 let, v současné době je tedy venkovní úprava opotřebována z 85 %.

Zjištěná cena venkovní úpravy c_9 **1 035,- Kč**

3.10 Ocenění porostů

3.10.1 Ovocné dřeviny d_1

Na pozemku náležejícím k oceňovanému rodinnému domu se nacházejí ovocné dřeviny, standardně udržované, slabšího vzrůstu.

Název	*Stáří (roky)*	*Počet*	*Jedn. cena (Kč)*	*Úprava*	*Upr. Cena (Kč)*
Jabloň JHKM-Nk	10	6	602	-35%	391,3
Hrušeň JHKM-Nk	6	1	602	-50%	301
Švestka Šp-vt	6	1	900	-40%	540
Celkem					***3 188,80 Kč***

tabulka 18 - Ocenění ovocných dřevin

Zjištěná cena ovocných dřevin **3189,- Kč**

3.11 Ocenění pozemků e_1

Pozemky:

- p.č. 531/3 zastavěná plocha rodinným domem
- p.č. 531/2 zahrada

Zastavěná plocha a pozemek, který náleží k oceňované nemovitosti, se nacházejí v okrajové klidné části obce v malé sídelní lokalitě se všemi přípojkami inženýrských sítí. Pozemek je situován v rovinatém terénu. Zahrada se zastavěnou plochou domu tvoří jednotný funkční celek. Zahrada je udržovaná, nacházejí se zde ovocné dřeviny a je plně využívána k zahradničení.

Stavební pozemek

Název	*Parcelní číslo*	*Výměra (m2)*	*Jedn. cena (Kč/m2)*	*Cena (Kč)*
Zast. plocha domem	531/3	119	70	8330
Celkem				***8 330 Kč***

tabulka 19 - Výpočet ceny stavebního pozemku

Úprava ceny

Příloha č. 21 – pozemek v žádané, rozvíjející se obci	+ 30 %
Možnost napojení na plynovod	+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,169
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 39)	1,094
Stavební pozemek celkem	**28 265,-**

Pozemek zahrady

Název	*Parcelní číslo*	*Výměra (m2)*	*Jedn. cena (Kč/m2)*	*Cena (Kč)*
Zahrada ve funkčním celku BPEJ 55311	531/2	1038	4,95	5138,10
Celkem				***5 138 Kč***

tabulka 20 - Výpočet ceny zahrady

Úprava ceny

Příloha č. 23 – pozemek v sousedství obce s počtem 25 tis. obyvatel		+ 60 %
Možnost napojení na plynovod		+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č.38)	2,169	
Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 39)	1,094	
Zahrada celkem	**21 458,- Kč**	

3.12 Rekapitulace cen nemovitosti

3.12.1 Ceny bez odpočtu opotřebení

a) Hlavní stavba:	Rodinný dům č.p. 284	2 300 481,- Kč
b) Vedlejší stavby:	b_1 sklad hospodářského nářadí	30 891,- Kč
c) Venkovní úpravy:	c_1 zpevněná betonová plocha před domem	16 517,- Kč
	c_2 přípojka vody	6 974,- Kč
	c_3 přípojka kanalizace	22 777,- Kč
	c_4 přípojka elektrického vedení	1 456,- Kč
	c_5 plynová přípojka, plynovod	8 555,- Kč
	c_6 uliční oplocení	42 258,- Kč
	c_7 oplocení zahrady	75 374,- Kč
	c_8 vchodová vrátka	2 925,- Kč
	c_9 vjezdová vrata	6 898,- Kč
d) Porosty:	d_1 ovocné dřeviny	3 189,- Kč
e) Pozemky:	e_1 stavební parcela a zahrada ve funkčním celku	49 723,- Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení celkem	**2 568 018,- Kč**

3.12.2 Ceny po započtení opotřebení

a) Hlavní stavba:	Rodinný dům č.p. 284	1 287 119,- Kč
b) Vedlejší stavby:	b_1 sklad hospodářského nářadí	11 739,- Kč
c) Venkovní úpravy:	c_1 zpevněná betonová plocha před domem	7 433,- Kč
	c_2 přípojka vody	2 232,- Kč
	c_3 přípojka kanalizace	22 321,- Kč
	c_4 přípojka elektrického vedení	466,- Kč
	c_5 plynová přípojka, plynovod	6 202,- Kč
	c_6 uliční oplocení	6 339,- Kč
	c_7 oplocení zahrady	15 075,- Kč
	c_8 vchodová vrátka	439,- Kč
	c_9 vjezdová vrata	1 035,- Kč
d) Porosty:	d_1 ovocné dřeviny	3 189,- Kč
e) Pozemky:	e_1 stavební parcela a zahrada ve funkčním celku	49 723,- Kč

Výsledná cena nemovitosti celkem	**1 413 312,- Kč**

4. Závěr

Prvotním cílem práce bylo přiblížit teorii oceňování nemovitostí s důrazem na metody používané při oceňování, což je splněno v úvodní teoretické části práce. V této části jsou dále vysvětleny základní pojmy vyskytující se v oceňovací praxi, způsoby výpočtu opotřebení nemovitostí, rozdíl mezi cenou a hodnotou, vysvětlení významu katastru nemovitostí a význam ocenění nemovitostí administrativní metodou.

Hlavním cílem práce bylo ocenění nemovitosti administrativní metodou. Oceňovanou nemovitostí byl rodinný dům typu OKAL nacházející se v obci Staré Sedlo v Karlovarském kraji, včetně vedlejší stavby, venkovních úprav a pozemku v KN vedeném jako zahrada, jež tvoří s rodinným domem funkční celek. Dále je zde uvedena charakteristika obce Staré Sedlo.

Na základě administrativního ocenění objektu bylo zjištěno, že po započtení opotřebení odhadovaná hodnota nemovitosti činí ke dni ocenění (25. dubna 2011) 1 413 312 Kč (slovy: jedenmiliončtyřistatřinácttisíctřistadvanáctkorunčeských). Nutno podotknout, že tato částka je pouze cenou administrativní, a tudíž se značně liší od ceny obchodovatelné na trhu nemovitostí.

Největší část hodnoty tvoří hodnota rodinného domu, jež činí po započtení opotřebení 1 287 119,- Kč. Největší odchylku od reálné tržní ceny odhaduji v hodnotě pozemku a to z důvodu absence cenové mapy pozemků v katastrálním území obce Staré Sedlo.

Hlavní náplní práce byl sběr potřebných informací nezbytných pro korektní ocenění nemovitosti. Údaje byly čerpány z katastru nemovitostí, technické dokumentace objektu, vlastní prohlídky nemovitosti a ústně sdělených informací od majitelů objektu.

Hlavní přínos práce spatřuji ve zjištění administrativní ceny nemovitosti, jež je možno použít například pro daňové účely, pro výpočet daně dědické či darovací.

Osobní přínos práce spočívá v osvojení práce s údaji z katastru nemovitostí, důkladné práci s Úplným zněním zákona o oceňování majetku, osvojení názvosloví týkající se dané problematiky a v neposlední řadě v prvním praktickém výpočtu zjištění hodnoty nemovitosti.

Závěrem bych ráda uvedla, že vybrané téma považuji za vhodně zvolené, byť přístup k některým potřebným informacím byl obtížný.

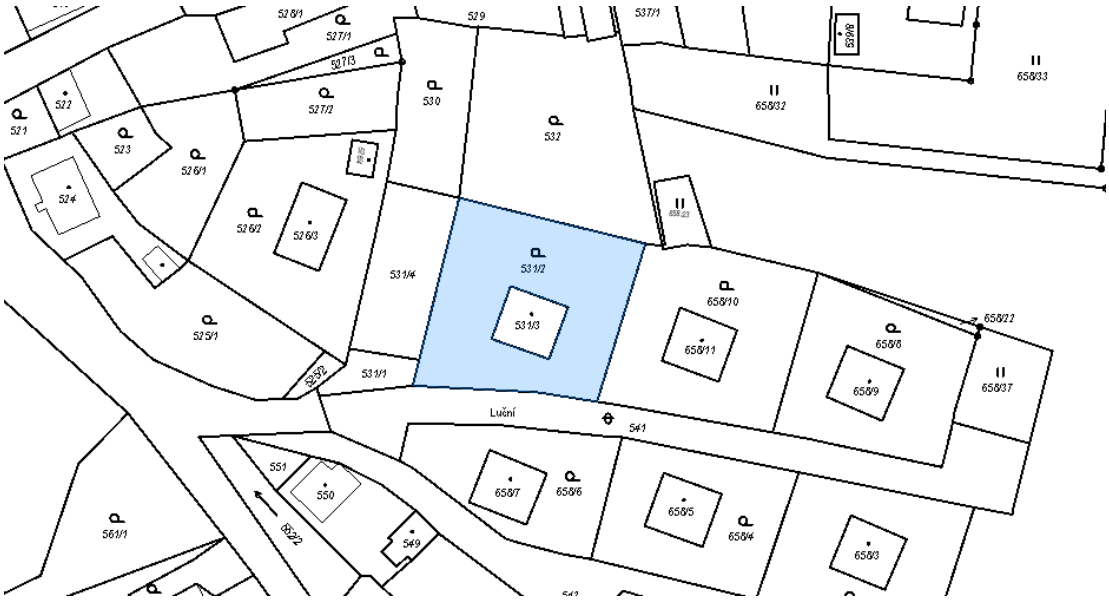
5. Zdroje

- Bradáč, A.a kol.: Nemovitosti- oceňování a právní vztahy, Linde, Praha 2007, ISBN 978-80-7201-679-2
- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Oeconomica, Praha 2010, ISBN 978-80-245-1639-4
- Heřman, J.: Oceňování nemovitostí, Oeconomica, Praha 2005, ISBN 80-245-0947-4
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVS, Praha 2007, ISBN 978-80-7265-101
- Přednášky doc. Ing. Jana Heřmana, CSc.- zimní semestr 2010/2011, předmět 3PE232 Oceňování majetku
- vyhláška č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území
- www.staresedlo.cz
- www.jizdnirady.idnes.cz
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Horová, D.: Oceňování nemovitostí – Bakalářská práce
- Kopecká, B.: Ocenění rodinného domu – Bakalářská práce
- Kopecký, P.: Metodika oceňování nemovitostí a ocenění rodinného domu s příslušenstvím v Červeném Kostelci – Bakalářská práce

6. Přílohy



Obr. 1 Výřez katastrální mapy obce Staré Sedlo – ozn. zastavěná plocha RD (119m^2) p.č. 531/3



Obr. 2 Výřez katastrální mapy obce Staré Sedlo – ozn. plocha zahrady (1038m^2) p.č. 531/2