

Vysoká škola ekonomická v Praze

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2012

Bc. Iveta Trepešová

Vysoká škola ekonomická v Praze
Fakulta podnikohospodářská
Studijní obor: Podniková ekonomika a management



Název diplomové práce:

Teorie oceňování nemovitostí, porovnání tržního a administrativního ocenění u konkrétní nemovitosti

Autor diplomové práce: Bc. Iveta Trepešová

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

Prohlášení

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma: „*Teorie oceňování nemovitostí, porovnání tržního a administrativního ocenění u konkrétní nemovitosti*“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny řádně citovány a uvedeny v seznamu literatury na konci této práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv.

V Praze dne 14. prosince 2012

.....
podpis

Název diplomové práce:

Teorie oceňování nemovitostí, porovnání tržního a administrativního ocenění u konkrétní nemovitosti.

Abstrakt:

Cílem této diplomové práce je vypracování posudku k rodinnému domu, stavbám a pozemkům k němu se vztahujícím. V teoreticko-metodologické části jsou definovány základní pojmy a výchozí názvosloví, využívané v teorii oceňování nemovitostí, pojmy hodnota a cena nemovitosti, formy vlastnického práva, hlavní podklady k oceňování nemovitostí, katastr nemovitostí, funkce znalců a odhadců a profesní a mezinárodní organizace v oblasti oceňování a závěrem jsou specifikovány jednotlivé metody administrativního a tržního přístupu k oceňování nemovitostí. V praktické části je dle administrativního přístupu využita nákladová metoda a následně je aplikován tržní přístup, u kterého je použit oceňovací program Delta-NEM, s použitím metody dle technickohospodářských ukazatelů a hodnota pozemku stanovena dle metody třídy polohy.

Klíčová slova:

Teorie oceňování nemovitostí, administrativní a tržní přístup ocenění, nákladová metoda, metoda technickohospodářských ukazatelů, metoda třídy polohy.

Title of the Master's Thesis:

The theory of estate valuation, the comparison of market and administrative approach to real estate valuation.

Abstract:

The aim of this thesis is to make a report of the family house, buildings and buildings sites to referring to it. The theoretical-methodological chapter defines the basic terms and the main terminology used in the theory of real estate valuation, terms for price and value of the real estate, forms of ownership, main documents for real estate valuation, land register, features experts and valuer and professional and international organizations in the area of valuation and finally specify the individual methods of administrative and market approach valuation of real estate. In the practical part, in the accordance with the administrative approach which uses cost method and then is applied to the market approach, where valuation program Delta-NEM was used, using methods according to the technical and administrative indicators, and the building site value determined according to the methods of the class position.

Key words:

The theory of estate valuation, administrative and market approach, cost method, the method of technical and economic indicators, the method of class position.

Poděkování

Mé velmi vřelé poděkování si v první řadě zaslouží doc. Ing. Jan Heřman, CSc., který svými cennými radami, připomínkami a ochotným a profesionálním vedením přispěl ke zdárnému sepsání mé diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala své rodině a přátelům za podporu a trpělivost.

Obsah

ÚVOD	1
TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	2
1 Přehled základních pojmů užívaných při oceňování nemovitostí	2
1.1 Majetek	2
1.2 Nemovitost.....	2
1.3 Pozemek.....	2
1.4 Parcela	4
1.5 Stavby	5
1.5.1 Životnost staveb	8
1.5.2 Opotřebení staveb.....	8
1.6 Hodnota a cena nemovitosti	9
1.6.1 Hodnota nemovitosti	9
1.6.2 Cena nemovitosti.....	13
1.7 Formy vlastnického práva	16
1.7.1 Vlastnické právo.....	16
1.7.2 Zástavní právo	17
1.7.3 Věcná břemena	17
1.7.4 Předkupní právo	18
2 Názvosloví oceňování nemovitostí	19
2.1 Podlaží a podkroví.....	19
2.2 Podlahová a obytná plocha	20
2.3 Zastavěná plocha	21
2.4 Obestavěný prostor	22
2.5 Součást věci a příslušenství věci	24
3 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitosti.....	26
3.1 Podklady pro oceňování nemovitostí	26
3.2 Cenová mapa pozemků.....	28
3.3 Ohledání nemovitosti.....	28
4 Trh nemovitostí v České republice.....	30
5 Katastr nemovitostí	32
5.1 Předmět katastru	32
5.2 Obsah katastru	32

5.3	Zápis do katastru.....	33
5.4	Veřejnost katastru	34
5.5	Zásady využívání katastru nemovitostí	34
6	Znalci a odhadci v oblasti oceňování nemovitostí	35
6.1	Znalci	35
6.2	Odhadci.....	37
7	Profesní a mezinárodní organizace v oblasti oceňování nemovitostí	39
7.1	Česká komora odhadců majetku	39
7.2	Komora soudních znalců ČR.....	39
7.3	Mezinárodní organizace z oboru oceňování	40
8	Stanovení hodnoty nemovitostí	41
8.1	Administrativní ocenění	44
8.1.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	45
8.1.2	Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	47
8.1.3	Ocenění porovnávacím způsobem	48
8.1.4	Ocenění pozemků	48
8.2	Tržní přístup ocenění	49
8.2.1	Nákladová metoda.....	50
8.2.2	Výnosová metoda	51
8.2.3	Porovnávací metoda	52
8.2.4	Ocenění kombinovaným způsobem	53
	PRAKTICKÁ ČÁST	54
9	Administrativní ocenění nemovitosti	55
9.1	Znalecký posudek	56
9.2	Nález.....	57
9.2.1	Znalecký úkol.....	57
9.2.2	Informace o nemovitosti.....	57
9.2.3	Předmět ocenění	57
9.2.4	Poloha a umístění nemovitosti	58
9.2.5	Prohlídka a zaměření	58
9.2.6	Podklady pro vypracování posudku	59
9.2.7	Vlastnické a evidenční údaje.....	59
9.2.8	Zástavní a jiná věcná práva	59

9.2.9	Dokumentace a skutečnost	59
9.2.10	Celkový popis nemovitosti	60
9.3	Posudek.....	63
9.3.1	Obsah posudku	63
9.3.2	Znalecký posudek č. 1/12	64
10	Tržní ocenění nemovitosti	83
10.1	Obsah posudku	84
10.2	Znalecký posudek č. 2/12	84
11	Zhodnocení použitých metod a dosažených výsledků	91
11.1	Zhodnocení administrativního ocenění	91
11.2	Zhodnocení tržního ocenění	92
11.3	Porovnání použití administrativního a tržního ocenění	94
12	Závěr.....	96
13	Použitá literatura	98
13.1	Knihy.....	98
13.2	Legislativní zdroje	98
13.3	Internetové zdroje	99
14	Seznam obrázků	100
15	Seznam tabulek	101
16	Seznam příloh.....	102

ÚVOD

Cílem této diplomové práce je stanovit hodnotu konkrétní nemovitosti, resp. rodinného domu, nacházející se v obci Líbeznice za pomoci administrativního a tržního přístupu s využitím příslušných metod.

Diplomovou práci můžeme rozdělit na část teoreticko-metodologickou a část praktickou. V teoreticko-metodologické části jsou nejprve definovány základní pojmy, které jsou nejčastěji využívány v teorii oceňování nemovitostí, pak jsou vysvětleny hlavní rozdíly mezi pojmy hodnota a cena nemovitosti s uvedením příslušných typů hodnot a cen, se kterými je možno se nejčastěji setkat. Následně jsou uvedeny různé formy vlastnického práva, které mají na ocenění nemovitostí podstatný vliv. Dále je vymezeno výchozí názvosloví oceňování nemovitostí, bez jehož znalosti by nebylo možné ocenění nemovitosti provést. Poté jsou vyjmenovány hlavní podklady potřebné pro oceňování nemovitosti, krátké pojednání o trhu nemovitostí v České republice a je vysvětlena existence a funkce katastru nemovitostí. Vedle toho je objasněna podstatná funkce znalců a odhadců v oblasti oceňování a dále, na jaké profesní a mezinárodní organizace je možné v oblasti oceňování narazit. V závěru teoreticko-metodologické části jsou důkladně popsány jednotlivé metody v administrativním a tržním přístupu k oceňování nemovitostí.

Praktická část se zabývá konkrétním oceněním rodinného domu a část je založena na vlastním zpracování posudku k oceňované nemovitosti. V úvodu této části jsou uvedeny podstatné informace o nemovitosti, poloha a její charakteristika a základní a následně i podrobný stavební popis oceňované nemovitosti. Nejprve je použit administrativní přístup s aplikováním nákladové metody s využitím zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, oceňovací vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V druhé části praktické části je využit tržní přístup, kde je použit oceňovací program Delta-NEM od firmy Diotima, s.r.o. Závěrem praktické části jsou zhodnoceny dosažené výsledky (hodnoty) nemovitosti a posouzeny použité přístupy a konkrétní metody.

Výchozím cílem této diplomové práce je vypracování posudku k rodinnému domu, stavbám a pozemkům se k němu vztahujícím a to jak s využitím administrativního, tak tržního přístupu k ocenění nemovitostí.

TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

1 Přehled základních pojmů užívaných při oceňování nemovitostí

1.1 Majetek

Majetek je chápán jako soubor věcí, práv, pohledávek a závazků, které náležejí určitému subjektu, jemuž přinášejí prospěch.

Majetek rozlišujeme podle jeho povahy na nehmotný a hmotný a ten dále na movitý a nemovitý. Nemovitý majetek (nemovitosti) je zpravidla chápán jako objekt, který je neoddělitelně spojen se zemským povrchem a nelze jej bez poškození přenést nebo přemístit do jiné lokality, patří sem tedy objekty, které jsou s pozemkem trvale spojeny, jako je dům, studna, stromy apod.¹. Všechny ostatní majetek, který nesplňuje výše uvedenou podmínku věcí nemovitých, se označuje jako movitý majetek (movitosti), tedy ten, který se obecně vyznačuje svou pohyblivostí a není trvale spojen s nemovitostí.

1.2 Nemovitost

Nemovitost dle znění zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119 je definována jako věci jsou movité nebo nemovité, nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Za nemovitosti jsou také, dle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, považovány bytové a nebytové prostory, které jsou zde definovány takto: *Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení¹. Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu“.*

1.3 Pozemek

Dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky je pozemek vymezen jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce ev. katastrálního území, ve kterém obec leží.

Vymezení jednotlivých typů pozemků je stanoveno v zákoně č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku. Pozemky se na základě tohoto zákona člení na následující typy pozemků:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky – evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky,

¹ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

- vodní nádrže a vodní toky,
- jiné pozemky (např. hospodářsky nevyužitelné pozemky, neplodná půda, jako je močál nebo bažina).

Stavební pozemky mohou být, dle zákona uvedeného výše, chápány jako:

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

Pozemky samozřejmě můžeme členit dle dalších různých hledisek. Pokud budeme chápat pozemek jako část zemského povrchu, který má určitou hodnotu a tato hodnota vychází z jeho užitečnosti, pak na cenu pozemku má podstatný vliv druh pozemku a možnost jeho využití. Pro účely ocenění pak můžeme pozemky rozdělit dle účelů užívání a dle zastavěnosti.³

- a) Pozemky podle účelu užívání se rozlišují a v katastru nemovitostí evidují pozemky zemědělské a nezemědělské.
 - Zemědělské pozemky vytvářejí zhruba polovinu (cca 54 %) celkové výměry České republiky. Tyto pozemky tvoří:
 - orná půda,
 - chmelnice,
 - vinice,
 - zahrady (výměra do 0,25 ha, obvykle tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými objekty),
 - ovocné sady,
 - louky (pozemky s trvalým travním porostem, u nichž hlavní výtěžek je seno, i když jsou nahodile spásány nebo zorány),
 - pastviny (pozemky s trvalým travním porostem, které jsou určeny k trvalému spásání, i když jsou nahodile sečeny).
 - Nezemědělské pozemky tvoří více než třetinu celkové výměry České republiky. Mezi tyto pozemky se zařazují:
 - lesní pozemky,

² § 32 zákona č. 50/1976 Sb.

³ HERMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005

- vodní plochy (pozemky na nichž jsou rybníky, vodní toky, vodní nádrže, močály nebo bažiny),
- zastavěné plochy a nádvoří,
- ostatní plochy (silnice, železnice, letištní plochy, přístavy, manipulační plochy, veřejná zeleň, hřiště, koupaliště, rekreační plochy, staveniště, apod.).

b) U pozemků podle zastavěnosti rozeznáváme, zda je jedná o pozemek zastavěný či nezastavěný.

- Pozemky zastavěné
 - pozemky zastavěné stavbou trvalou,
 - pozemky zastavěné stavbou dočasnou (předem omezená doba jejího trvání),
 - pozemky zastavěné stavbou určenou k odstranění (nařízením stavebního úřadu či z vlastního podnětu vlastníka stavby),
 - pozemky zastavěné stavbou nepovolenou (bez stavebního povolení nebo v rozporu se stavebním povolením).
- Pozemky nezastavěné
 - pozemky nezastavěné s možností zastavění (v budoucnu se uvažuje jejich zastavění),
 - pozemky nezastavěné bez možnosti zastavění (nejsou určeny k zastavění, patří sem pozemky pro zemědělské i nezemědělské účely).

1.4 Parcela

Pojem parcela je často spojován s označením pozemek, ale parcela je definována zcela jinak než pozemek. Parcelou je pouze takový pozemek, který je ohraničen některým ze způsobů ohraničení pozemku, navíc má přesné geometrické a polohové určení, je zobrazen v katastrální mapě a je označen parcelním číslem.⁴ Několik parcel může být součástí jednoho celistvého pozemku.

Dle § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona rozlišujeme stavební parcelu a pozemkovou parcelu. Stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemkovou parcelou je pak pozemek, který není stavební parcelou.

Geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území je určení jejich tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.

Pod pojmem polohové určení nemovitosti a katastrálního území je vyjádřeno určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.

Výměrou parcely se rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.

⁴ § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

1.5 Stavby

Jak již bylo zmíněno výše, pozemky i nemovitosti jsou neoddělitelně spojené se zemí pevným základem. K těmto dvěma pojmům můžeme zařadit i stavby, které jsou také spojeny se zemí pevným základem.

Neexistuje přesně daná definice, která by pojem stavba přesně určila. Pojem stavba je zobrazena ve dvou právních předpisech, v předpisech občanskoprávních a stavebněprávních. Díky této situaci se můžeme setkat s nejednotnou a rozdílnou interpretací tohoto pojmu a řadou nedorozumění a konfliktních situací.

U občanskoprávních předpisů neexistuje přesná definice pojmu stavba. Můžeme zde pouze nalézt vymezení a rozlišení staveb na movité a nemovité, dále stavby jako součásti věci a příslušenství věci (viz dále). Ze staveb jsou tedy nemovitostmi ve smyslu občanského zákoníku pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Proto stavba, která není spojena se zemí pevným základem, je považována za věc movitou.

Stavby můžeme posuzovat také dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kde se za stavbu považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Dle odstavce 2 téhož zákona jsou stavby členěny na trvalé a dočasné, u kterých je předem omezena doba jejich trvání.

Dále zákon rozlišuje mezi stavbami jednoduchými a drobnými. Jednoduchými stavbami se rozumí:⁵

- a) stavby pro bydlení, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 300 m², pokud mají nejvýše 4 byty, jednopodzemní a tři nadzemní podlaží včetně podkroví,
- b) stavby pro individuální rekreaci,
- c) nepodsklepené stavby s jedním nadzemním podlažím a stavby zařízení staveniště, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 300 m², rozpětí u nosných konstrukcí nepřesahuje 9 m a výška 15 m,
- d) přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizaci,
- e) opěrné zdi,
- f) podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 300 m² a hloubka 3 m.

⁵ 139b, odst. 5, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Drobné stavby jsou definovány jako stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to:

- a) stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m,
- b) podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a hloubka 3 m.
- c) stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m,
- d) oplocení,
- e) připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
- f) nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy, přejezdy přes chodníky, propustky apod.⁶

Dosavadní zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu byl nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Tento nový stavební zákon nabyl účinnosti dne 1. 1. 2008. Hlavním účelem vydání nového stavebního zákona bylo zjednodušení, urychlení a zefektivnění všech procesů souvisejících s realizací stavby. Nový stavební zákon proto zakotvuje změny v oblasti územního plánování, územního řízení, pravidel pro povolování a užívání staveb. K tomuto zákonu bylo vydáno několik prováděcích předpisů.

Podle §2, nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., se stavbou 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. Podle odstavce 4 se pak stavbou rozumí podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

Do katastru nemovitostí se zapisují pouze stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem a nelze je bez poškození přenést nebo přemístit do jiné lokality. Rozestavěné budovy se zapisují do katastru nemovitostí pouze na žádost vlastníka. Do katastru nemovitostí se nezapisují drobné přízemní stavby, které jsou definovány stavebním zákonem (např. kůlny, prádelny, sauny, šatny apod.) a drobné podzemní stavby, též vymezeny stavebním zákonem (např. žumpy bez přepadu, sklepy apod.).

Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem (u rekreačních chat), obcí ev. katastrálním územím, na němž je stavba postavena. Pokud stavba nemá popisné nebo evidenční číslo, musí být vymezena parcelním číslem pozemku, na kterém je postavena.⁷

⁶ § 139b, odst. 7, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

⁷ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované vydání, Brno, Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7201-630-0.

Pro účely oceňování se stavby člení:⁸

- a) stavby pozemní, kterými jsou:
 - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
 - venkovní úpravy, do kterých jsou zařazeny přípojky vody, kanalizace, elektřiny a plynu, oplocení, parkovací plochy, zatravnění a trvalé dřeviny, chodníky a terénní schody, zahradní bazén a zahradní architektura,
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby, uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení, a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.⁹

Jako součástí existující stavby jsou také považovány stavební úpravy, jako jsou přístavby (nástavby), přestavby a vestavby. Dle občanskoprávního smyslu tedy nejsou považovány jako samostatné věci.

Podle legálnosti můžeme u staveb také rozlišit stavby povolené, nepovolené a neoprávněné.¹⁰

- a) stavba povolená – stavba postavená na základě stavebního povolení, ve kterém stavební úřad vymezil závazné podmínky pro povolení a požadavky na užívání stavby,
- b) stavba nepovolená – stavba postavená bez stavebního povolení nebo stavba, která je v rozporu s podmínkami stavebního povolení,
- c) stavba neoprávněná – stavba, kdy stavebník nemá příslušné občanskoprávní oprávnění na pozemku stavět. Jedná se tedy o neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku.

⁸ §3, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁹ § 85 a 104 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁰ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

1.5.1 Životnost staveb

Životnost staveb má značný vliv na odpočet ceny stavby za opotřebení. Životnost staveb můžeme definovat jako dobu, po kterou stavba plní svou funkci v rámci předepsaných provozních podmínek a parametrů nebo také jako dobu, která uplynula od vzniku stavby až do chátrání stavby v konečném stádiu, a to za dodržení podmínek provádění běžných preventivních údržeb po celou dobu životnosti stavby. Životnost staveb se vždy uvádí v letech.

Rozlišujeme 2 základní typy životností:

- Technickou životnost - v případě, že jsou funkční jednotlivé konstrukce stavby tak, aby stavba plnila svojí funkci. Technická životnost končí, pokud technicky dožívají prvky dlouhodobé životnosti a tím stavba ztrácí svojí funkci.
- Ekonomickou životnost - pokud je z hlediska ekonomické efektivity výhodné stavbu provozovat. Jakmile přestane být provoz stavby rentabilní, hledá se pro stavbu jiné využití. Pokud se nenalezne jiné využití stavby, končí její ekonomická životnost.

Někteří autoři definují ještě další druhy životností, jako jsou např. předpokládaná životnost, zbytková životnost nebo objektivní životnost.¹¹

Při posuzování životnosti staveb se posuzuje životnost technická a životnost ekonomická. Výsledná životnost je pak nazývána jako základní životnost stavby. Ta může být zkracována nebo prodlužována např. kvalitou a intenzitou provádění údržby stavby, polohou stavby (působením povětrnostních, atmosférických, chemických nebo mechanických vlivů, které ovlivňují její technickou životnost), funkční využitelností stavby, které ovlivňují využitelnost ekonomickou, provedenými stavebními úpravami, modernizací a rekonstrukcí apod.¹²

Technická hodnota stavby, zobrazená v procentech a zachycuje okamžitý technický stav stavby. Její výpočet vychází z opotřebení, kdy se od sta procent odečte opotřebení v procentech, a tím vyjádříme technickou hodnotu stavby v procentech.

1.5.2 Opotřebení staveb

Opotřebení stavby můžeme vyjádřit jako postupné znehodnocení hodnoty celé stavby, resp. vyjádření stárnutí a opotřebení stavby. Cena stavby je v případě ocenění stavby vždy přiměřeně snížena o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části.¹³

Výpočet opotřebení se provádí metodou lineární nebo analytickou. Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Analytická metoda výpočtu

¹¹ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-807-2016-792

¹² <http://122ytrh.technologie.fsv.cvut.cz/get.php?id=148>

¹³ příloha č. 15 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

opotřebením pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije v konkrétních případech uvedených v příloze č. 15 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.¹⁴

1.6 Hodnota a cena nemovitosti

Pojmy hodnota a cena se v oblasti oceňování vyskytují velice často. Často ale dochází k zaměňování a splývání těchto pojmů, které je nutné odlišovat a přesně vždy specifikovat jaká hodnota nebo cena je v ocenění zjišťována.

Existuje celý soubor typů cen a hodnot, a proto budou v následujícím textu uvedeny jen ty, které se nejčastěji objevují v teorii oceňování.

1.6.1 Hodnota nemovitosti

Hodnota vyjadřuje na jedné straně peněžní vztah mezi zbožím nebo službami, které je možno koupit, a na druhé straně zobrazuje vztah mezi kupujícími a prodávajícími. Hodnota je pouze jakýmsi odhadem. V ekonomickém pojetí hodnota znázorňuje určitý užitek či prospěch vlastníka, který je spojený s vlastnictvím zboží nebo služby.

Dle ekonomické teorie můžeme rozlišit dva zásadní typy hodnoty, tj. užitnou hodnotu a hodnotu směnnou. Užitná hodnota je zobrazována jako schopnost uspokojovat určité lidské potřeby. Směnná hodnota, také označovaná jako hodnota ekonomická, je odvozena z užité hodnoty, tj. ze schopnosti uspokojit lidskou potřebu prostřednictvím směny. Směnná hodnota je znázorňována cenou, neboli prostřednictvím peněz.¹⁵

Dle Drozdena vytvářejí hodnotu čtyři základní a tradiční faktory:

- schopnost uspokojit, tj. užitečnost,
- touha, tj. přání,
- převaha poptávky nad nabídkou, tj. nedostatek,
- kupní síla, tj. efektivní koupěschopná poptávka.¹⁶

Díky tomu, že existuje celá řada hodnot (podle toho jak jsou definovány, např. výnosová hodnota, tržní hodnota apod.), může být každá hodnota vyjádřena zcela jiným číslem. Vždy je tedy nutno přesně vymezit, jaká hodnota je zjišťována.

Věcná hodnota

Věcná hodnota bývá nazývána též jako substanční hodnota nebo dle právního názvosloví, označována jako časová cena. Věcná hodnota je definována jako reprodukční cena věci, jež je snížena o přiměřené opotřebením, které odpovídá průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížena ještě o náklady na opravu či odstranění vážných závad.

¹⁴ příloha č. 15 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

¹⁵ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

¹⁶ DROZEN, František, Jaromír RYSKA a Alexandr VACEK. Oceňování majetku. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1997. ISBN 80-707-9932-3

Věcná hodnota je také definována v zákoně o oceňování jako cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je vymezena jistinou, kterou je nutné uložit (při stanovené úrokové sazbě), aby byly úroky z této jistiny stejné jako čistý výnos z nemovitosti, tj. součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti.

V zákoně o oceňování majetku je analogií k výnosové hodnotě tzv. cena zjištěná výnosovým způsobem.

Pojišťovací hodnota

Pojišťovací hodnota vyjadřuje část hodnoty majetku, která je považována za možnou náhradu, v případě zničení nebo poškození majetku, podle konkrétní politiky uplatňované především v pojišťovacích institucích.

Účetní hodnota

Účetní hodnota je využívána hlavně v účetnictví. Je definována v zákoně o účetnictví a opatřením Ministerstva financí.

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je výsledkem porovnávacích metod. Hodnota odráží ceny podobných nemovitostí, které byly realizovány na trhu v nedávném čase. Při porovnávací hodnotě jsou zohledněna specifika nemovitosti a faktor času.

Reprodukční hodnota

Reprodukční hodnotu můžeme označit jako jakýsi mezivýsledek při stanovování tržní hodnoty nemovitosti. Hodnota je zjišťována rozpočtováním celé stavby podle jednotlivých položek nebo metodou agregovaných položek, kde se oceňují skupiny položek současně.

Tržní hodnota

Pojem tržní hodnota je jeden z nejčastěji používaných pojmů v oblasti oceňování. Můžeme se setkat s několika různými definicemi, které jsou si velice podobné, ale nejsou identické. Někteří autoři se straní k mezinárodně uznávanému pojmu „tržní hodnota“, jiný upřednostňují pojem „obvyklá tržní cena“ nebo také „obecná tržní cena“.

Zákon o oceňování majetku používá pojem „obvyklá cena“, která je v tomto zákoně definována následovně: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy, mezi prodávajícím a kupujícím.“*

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Vymezení pojmu tržní hodnoty uváděné Evropskou unií zní trošku rozdílně: „*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by majetek mohl být prodán na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.*“¹⁷

Můžeme ještě zmínit definici dle mezinárodního oceňovacího standardu a Evropského sdružení odhadců¹⁸: „*Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Nebo též „finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Při tom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje“.*

Z důvodu značné nejednotnosti interpretace uvádí Heřman ještě definice dle Evropského sdružení odhadů nemovitého majetku TEGEVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) a dle Evropské asociace odhadců TEGOVA (The European Group of Valuation Associations):¹⁹

Definice TEGEVOFA: „*Tržní hodnota je finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Při tom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje“.*

Definice TEGOVA: „*Tržní hodnotou je míněna cena k datu ocenění, za kterou lze důvodně očekávat prodej statku na základě soukromé smlouvy. Přitom se předpokládá, že se jedná o dobrovolně prodávající subjekt, uběhne vhodná doba, během které je možné obchod dohodnout, ceny zůstanou během daného období stabilní, majetek bude uveden na trh s vhodnou publicitou a není brána v úvahu dodatečná nabídka příležitostného nakupujícího“.*

Hodnototvorné faktory

Hodnota samotného pozemku spočívá nejen v jejich omezeném množství, ale také ve schopnosti přinášet užitek, který plyne z míry využití pozemku. Zásadním užitek, který pozemky přinášejí, je množství výstavby na nich. Každá nemovitost má své velmi specifické a někdy i jedinečné faktory, které ovlivňují její celkovou hodnotu. V případě, že chceme získat hodnotu ocenění konkrétního pozemku nebo nemovitosti, musíme brát v úvahu

¹⁷ TEGoVA: European Property Valuation Standards, Redwood Books, Wiltshire, 1997

¹⁸ ISVC: Mezinárodní oceňovací standardy, ČKOM, 1998

¹⁹ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005.

všechny její konkrétní odlišnosti a charakteristiky. Tyto charakteristiky jsou v teorii oceňování označovány jako hodnototvorné faktory.

Za nejdůležitější hodnototvorné faktory pozemku považujeme:

- poloha – nejpodstatnější faktor, hodnotí se makropoloha (např. Praha), a také mikropoloha (konkrétní poloha v rámci lokality),
- celková výměra – směrodatná je hodnota pozemku za m². Obecně platí čím větší výměra pozemku, tím vyšší je jeho cena,
- způsob využití – má vliv na užitek z pozemku,
- stupeň územního plánování – zjištění možnosti stavby dle existujícího územního rozhodnutí,
- míra využití - vztah hodnoty zastavěného a nezastavěného pozemku není jednoznačně definován, můžeme tedy říci, že příliš nízká či vysoká míra stavebního využití ovlivňuje hodnotu pozemku negativně,
- tvar pozemku – hodnotu pozemku negativně ovlivňuje, pokud má pozemek nepravidelný, nebo i příliš úzký tvar,
- inženýrské sítě – přítomnost inženýrských sítí na pozemku jeho hodnotu ovlivňuje velmi pozitivně,
- ekologická zátěž v minulosti – v minulosti průmyslově využívané pozemky působí negativně na hodnotu pozemku.²⁰

V případě nemovitostí patří mezi klíčové hodnototvorné faktory:

- velikost města,
- poloha nemovitosti v obci vzhledem k centru či k periferii,
- převládající zástavba v okolí nemovitosti,
- inženýrské sítě,
- dopravní dostupnost,
- obchod a služby v okolí nemovitosti,
- zdravotní středisko a lékárna v okolí nemovitosti,
- možnosti kulturního a sportovního vyžití v okolí nebo části obce,
- školství v části obce,
- dostupnost soustavy úřadů,
- nabídka pracovních příležitostí v obci,
- životní prostředí v okolí nemovitosti,
- složení obyvatelstva (konfliktní skupiny) a hustota zalidnění v okolí nemovitosti,
- přírodní lokalita v okolí, pěkný výhled,
- možnosti parkování v okolí nemovitosti,
- orientace nemovitosti ke světovým stranám,
- použitá stavební technologie, typ stavby (cihlová, montovaná),
- vybavení nemovitosti (podstandard, standard, nadstandard),
- poloha bytu v domě, počet pater v domě, počet bytových jednotek na patře,
- výtah v domě s větším počtem pater,

²⁰ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006. ISBN 80-245-1061-8

- sklep, balkon nebo terasa jsou-li součástí domu,
- provedení bytového jádra,
- vlastní topení, možnost jeho regulace, malé měsíční resp. provozní náklady apod.²¹

1.6.2 Cena nemovitosti

Obecně neexistuje jednotná definice ceny, můžeme ale říci, že cena je peněžním vyjádřením hodnoty. Cena patří mezi základní ekonomický pojem, který je používán pro konkrétní a skutečně požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, definuje v § 1 až 13 cenu jako peněžní částku sjednanou při nákupu a prodeji zboží, a dále jako cenu zjištěnou podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Zvláštním předpisem je zde myšlen zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena vzniká vzájemným působením subjektivních představ o hodnotě každého účastníka na trhu, a to za podmínek oboustranné konkurence. Konkrétním vyjádřením ceny je částka, kterou je každá ze stran trhu ochotna přijmout, příp. požadovat za zboží nebo službu při uskutečnění obchodu. Cena závisí na střetu poptávky a nabídky na trhu. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.²²

Cena zjištěná

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., můžeme definovat cenu zjištěnou, též označovanou jako cenu administrativní či úřední.

Jak již bylo uvedeno výše, dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, je cena peněžní částka zjištěná, podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, k jiným účelům než k prodeji. Zákon tedy upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb jen pro účely stanovené zvláštními předpisy, tj.:²³

- investičních společností a investičních fondů,
- daně z nemovitostí,
- penzijního připojištění,
- náhrad při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim,
- odměn notářů a správců dědictví,
- způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa,
- konkurzu a vyrovnání,
- soudních poplatků,
- daně dědické, darovací a daně z převodu nemovitosti,

²¹ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

²² BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované vydání, Brno, Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7201-630-0

²³ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované vydání, Brno, Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7201-630-0

- správních poplatků,
- daně z přidané hodnoty.

Cena pořizovací

Cena pořizovací, též nazývána jako cena historická, je cena, za kterou byl majetek pořízen včetně ostatních nákladů, které souvisely s jeho pořízením a bez odpočtu opotřebení.

Od ceny pořizovací se odlišuje cena pořízení, tj. cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů, které s jeho pořízením souvisejí.

Cena reprodukční

Reprodukční pořizovací cena je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.²⁴ Obecně je to cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění.

Dle Bradáče a kol. je možno také rozlišovat cenu obvyklou, výchozí, základní, tržní a cenu platnou.²⁵

Cena obvyklá (tržní hodnota)

Pro cenu obvyklou je často používán pojem tržní hodnota, který již byl definován výše. Cenou obvyklou je míněna cena, kdy je možno stejnou nebo srovnatelnou věc prodat nebo koupit v daném čase a místě. Dříve byla cena obvyklá označována také jako cena obecná nebo obchodovatelná.

Cena výchozí

Výchozí cena je reprodukční cena, jež je nutno vynaložit na pořízení srovnatelného majetku v okamžiku oceňování.

Cena základní

Jako cena základní je označována cena přesně určená v cenovém předpisu.

Cena tržní

Cena tržní odpovídá ceně obvyklé. Je to cena, která se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. při koupi v určitém čase a na konkrétním místě a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

²⁴ § 25 odst. 4 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

²⁵ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-807-2016-792

Cena platná

Platnou cenu můžeme vymezit jako cenu, která je kupujícím akceptována i zaplacená, a to za schválení podmínek platnosti celé transakce.

Cena regulovaná

Tato cena je stanovena a usměrněna cenovými nebo místními orgány. Na základě rozhodnutí těchto orgánů jsou potom závazně určeny regulované ceny.

Specifické pojmy používané v teorii oceňování

V oceňovací praxi je využívána řada specifických pojmů a definic, mezi ty nejčastější patří:

- Výchozí technická hodnota (VTH)- vyjadřuje technikou hodnotu oceňované věci v procentech. Pro účely oceňování se stanovuje:
 - pro nový majetek: VTH je rovna 100 %
 - pro majetek po generální opravě: VHT v rozmezí 80 – 90 %
 - pro majetek po modernizaci: VHT vyšší než 100 %
- Časová cena majetku (ČC) – zobrazuje technickou hodnotu, která je vyjádřena v Kč. Určíme ji jako součin výchozí ceny věci (VC) a vypočítané technické hodnoty (TH). Technickou hodnotu odvodíme od základní amortizace, výchozí technické hodnoty a od skutečného technického stavu, který je zjištěný prohlídkou.
- Koeficient prodejnosti (Kp) – bezrozměrné číslo, které je definováno jako poměr mezi zprůměrovanými, skutečně dosaženými prodejními cenami konkrétního majetku v daném časovém období a vypočítanou časovou cenou stejné nebo srovnatelné věci se stejnou nebo srovnatelnou technickou hodnotu.
- Základní amortizace (ZA)- procentní část snížení technické hodnoty majetku způsobené používáním majetku. Stanovuje se na základě amortizačních křivek nebo stupnic.
- Doba provozu (DP) – počet let od uvedení věci do provozu k datu oceňování.
- Běžná oprava (BO) – činnosti, při nichž se odstraňují následky opotřebení, mechanického poškození nebo výrobních vad majetku s cílem obnovit původní parametry a funkce.
- Generální oprava (GO) – oprava spočívající v úplné demontáži věci na jednotlivé součásti a ve výměně všech poškozených a nefunkčních dílů.
- Životnost (Ž) – doba, po kterou je majetek schopen plnit požadované funkce standardní kvality.²⁶

²⁶ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

1.7 Formy vlastnického práva

1.7.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo, v právním slova smyslu, je obecně označováno také jako vlastnictví. Vlastnictví, jakož to právní vztah je právní vztah, který je založený na vlastnickém právu v objektivním slova smyslu, v němž na jedné straně vystupuje vlastník, který je jednoznačně určen, a na druhé straně vystupují všechny ostatní subjekty, jež nejsou blíže určené. Obsahem právního vztahu je tedy pak vlastnictví v subjektivním slova smyslu. Rozlišujeme tedy:

- objektivní vlastnické právo – soubor právních norem, který upravuje společenské vztahy v ekonomickém pojetí,
- subjektivní vlastnické právo – zákonem daná míra možnosti chování vlastníka, jež je součástí obsahu vlastnictví.

Vlastnictví je již zakotveno jako základní právo v ústavním zákon č. 23/1991 Sb., Listina základních práv a svobod.

Základní úprava vlastnictví je dle občanského zákoníku v § 123 blíže definována následovně: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním*“. Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.²⁷

Pokud budeme uvažovat vlastnictví jako absolutní právo, které je jedno z nejdůležitějších majetkových práv, je pak vlastnictví nezávislé na právech někoho jiného. Nicméně i toto právo může být omezeno, ale jen na základě zákona.

Vlastnické právo dle občanského zákoníku zahrnuje:

- a) Právo vlastnit – tradičně označováno jako vlastnická triáda:
 - Právo věc držet – dává vlastníkovvi možnost mít věc ve své faktické moci. Právo věc držet je základním předpokladem pro realizaci práva věc užívat a požívat a většinou i předpokladem nakládání s věcí.
 - Právo věci užívat a požívat plody a užitky – umožňuje vlastníkovvi realizaci užitné hodnoty věci, tj. využívat užitečných vlastností věci a brát z ní přírůstky a stávat se jejích vlastníkem.
 - Právo s věcí disponovat – realizace směnné hodnoty, tzn., dovoluje vlastníkovvi rozhodovat na jedné straně o právním osudu věci (např. převod věci na jinou osobu), a na druhé straně o faktickém osudu věci (např. spotřebování, zničení).²⁸

Jak již bylo uvedeno výše, všichni vlastníci mají stejná práva a přísluší jim ochrana vlastnictví. Nabývání vlastnictví se uskutečňuje prostřednictvím kupní, darovací nebo jiné smlouvy, děděním nebo rozhodnutím správního orgánu nebo jiným nabýváním ze zákona.

²⁷ § 124 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

²⁸ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006. ISBN 80-245-1061-8.

b) Spoluvlastnictví

- Podílové spoluvlastnictví, kde je podíl roven míře podílu na právech a povinnostech, v jakémkoliv případě vždy rozhoduje většina nebo soud. Spoluvlastníci mají předkupní právo a zrušení spoluvlastnictví je možno jen písemnou dohodou nebo soudem.
- Společné jmění, myšleno jen mezi manžely, tj. majetek, který byl nabytý za trvání manželství a závazky vzniklé za trvání manželství. Dary a dědictví nejsou do tohoto společného majetku zahrnuty. Úpravu společného jmění manželů lze provést jen notářským zápisem nebo soudem. Ukončením manželství také zaniká společné jmění manželů.

1.7.2 Zástavní právo

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky (peněžitě i nepeněžitě) pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.²⁹

V zákoně je dále uvedeno, že zástavou může být věc movitá nebo nemovitá, podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví.

Zástavní právo vzniká písemnou smlouvou nebo rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví, rozhodnutím soudu či správního orgánu či ze zákona smlouvou.

Zástavní právo k nemovitostem vzniká zápisem do rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky, mimo případ rozhodnutím soudu, správního úřadu, nebo pokud byl předmět zástavy odevzdán do úschovy u třetí osoby (zástavnímu věřiteli).

Zástavní právo zaniká:³⁰

- zánikem zajištěné pohledávky,
- zánikem zástavy,
- vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem,
- uplynutím doby, na niž bylo zřízeno,
- složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy,
- písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem,
- v případech stanovených zvláštními právními předpisy.

1.7.3 Věcná břemena

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že musí něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti (přecházejí na další vlastníky), nebo patří určité osobě (zanikají smrtí této osoby).

²⁹ §152 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

³⁰ §170 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, ze závěti, dohodou dědiců, ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu. Zanikají pouze rozhodnutím státního orgánu nebo ze zákona.

1.7.4 Předkupní právo

Předkupní právo je právo oprávněné osoby požadovat, aby byla věc nejprve nabídnuta ke koupi této osobě, nebo se jedná o prodej věci s výhradou zpětné nabídky ke koupi. Předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo ji slíbil. Na základě písemné smlouvy, spolu se vkladem do katastru nemovitostí, lze dohodnout i jako věcné právo s působností na další nástupce.

2 Názvosloví oceňování nemovitostí

2.1 Podlaží a podkroví

Pojem podlaží se používá místo dřívějšího názvu „patro“. Podlaží je pro výpočet výměr definováno jako část stavby o výšce nejméně 1,70 m oddělená:³¹

- dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
- u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,
- u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

Podlažím je myšleno i podkroví nebo podzemí, tj. přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

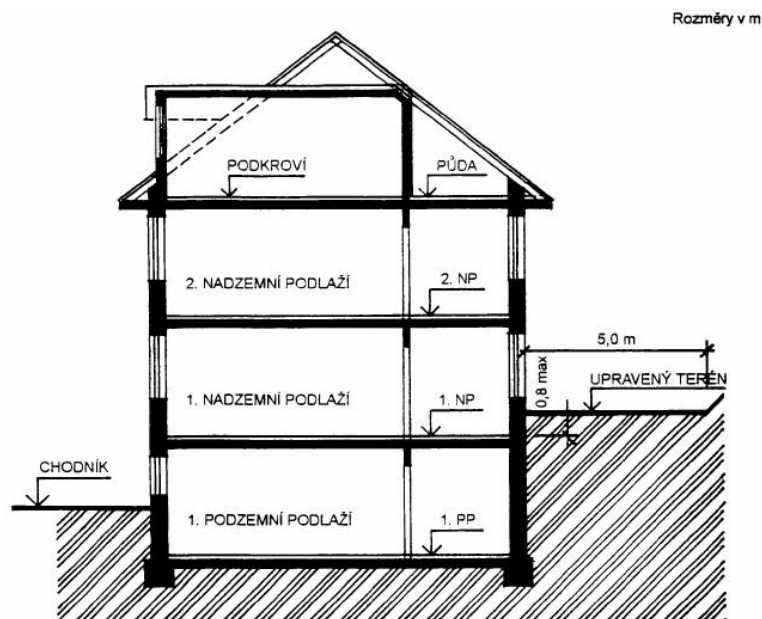
Podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, se dělí na podlaží nadzemní a podzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň dolního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

Nadzemní podlaží se podle normy ČSN 73 4301 nazývají 1. podlaží, 2. podlaží atd. ve znalecké praxi se pro zřetelné odlišení používá názvů 1. nadzemní podlaží (1.NP), 2. nadzemní podlaží (2.NP) atd. a jsou číslována směrem nahoru. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP).

Obdobně se také používají názvy pro podzemní podlaží 1. podzemí podlaží (1. PP), 2. podzemí podlaží (2. PP) atd. Pokud je podlaží jen jedno, nazývá se pouze podzemí. Podzemní podlaží jsou číslována směrem dolů. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP). Pro lepší představu uvádí obrázek č. 1 označení podlaží obytné budovy.

³¹ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č. 1

Obrázek 1: Označení podlaží obytné budovy



Zdroj: www.skoleni-kurzy.eu/ke_stazeni/1_PST-Pojmy.pdf

Vedle nadzemního a podzemního podlaží můžeme rozlišovat také ustupující podlaží a podkrovní:³²

- ustupující podlaží – podlaží, kde zastavěná plocha je menší 50 % zastavěné plochy podlaží předcházejícího. Toto podlaží se při popisu budovy uvádí jmenovitě,
- podkrovní – prostor, který je přístupný a je určený k účelovému využití (např. atelier, sušárna apod.). Je vymezen konstrukcí krovu a dalšími povrchově upravenými stavebními konstrukcemi. Pokud nesplňuje tyto požadavky, jedná se o půdu. Při popisu budovy se také uvádí jmenovitě.

2.2 Podlahová a obytná plocha

Podlahová plocha je definována jako plocha půdorysného řezu místností a prostorů, které jsou stavebně upravené k účelovému využití ve stavbě a jsou vedené v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Strany se měří v centimetrech a velikost plochy se uvádí v m², a to s přesností na dvě desetinná místa. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).³³

Do podlahové plochy bytů a nebytových prostorů se započítává plocha:

- arkýřů a lodžii,
- výklenků (pokud jsou alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké),
- místností nebo prostorů (pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi),
- teras, balkónů a pavlačí,

³² HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

³³ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č. 1

- sklepů a vymezených půdních prostor (pokud nejsou místnostmi),
- plocha zabraná vnitřním schodištěm.

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.³⁴

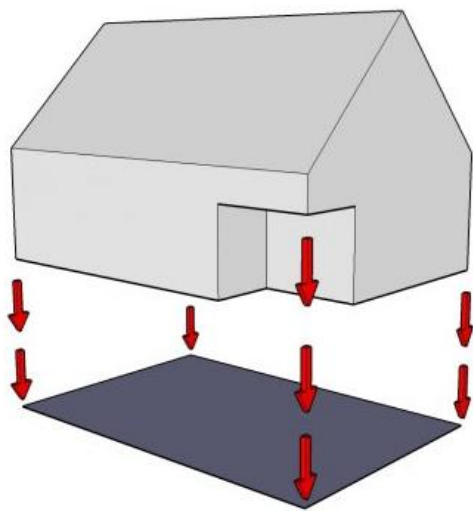
2.3 Zastavěná plocha

U zastavěné plochy rozlišujeme, zda se jedná o zastavěnou plochu stavby nebo zastavěnou plochu podlaží. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. Zde se dále také liší zastavěná plocha nadzemní části stavby a zastavěná plocha podzemní části stavby. Zastavěnou plochou podlaží je myšlena plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky.

Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostoru podloubí, průjezdů apod., které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.³⁵

Obrázek 2: Zastavěná plocha



Zdroj: <http://www.archipelag.cz/typove-projekty-rodinnych-domu/slovnicek-pojmu.html>

³⁴ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č. 1

³⁵ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č. 1

2.4 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor, je dle normy, definován jako prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami.³⁶

Obestavěný prostor se určuje odděleně pro odlišné části objektu. Výpočet obestavěného prostoru by měl být vždy doložen názorným rozměrovým náčrtem. Základní jednotkou, ve kterých se udává je m^3 .

Obestavěný prostor se člení na základní a dílčí:³⁷

- základní obestavěný prostor – hlavní část stavebního objektu, ve kterém je zahrnut objem základů, objem spodní části objektu, objem vrchní části objektu a objem zastřešení,
- dílčí obestavěný prostor – doplňující stavební části objektu, které se rozkládají mimo hlavní část objektu, nicméně s ním těsně souvisí.

Základní obestavěný prostor (O_p) stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení.³⁸

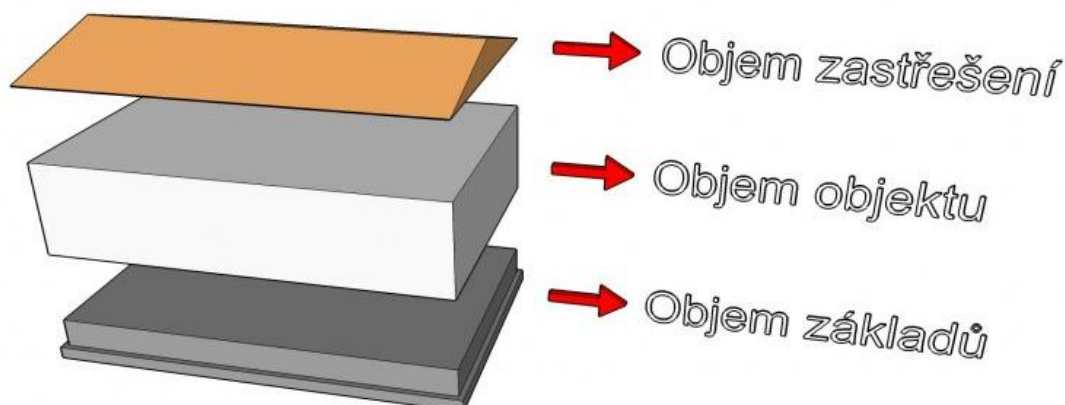
- obestavěný prostor základů (O_z) – je určen skutečným objemem základových nosných konstrukcí, kde horní vymezení rovinnou je rovina izolace,
- obestavěný prostor spodní části objektu (O_s) – vymezený od izolace v základech až po horní úroveň nosné stropní konstrukce a po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí bez izolační přizdívky,
- obestavěný prostor vrchní části objektu (O_v) – ohraničený až po horní úroveň stropní konstrukce nad nejvyšším podlažím a po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí. Počítá se zde i s objekty polooodkrytými a nezakrytými – v takovém případě se místo obvodové konstrukce uvažují myšlené obalové plochy,
- obestavěný prostor zastřešení (O_t) – prostor u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, je vymezený pomocí vnějších ploch obvodových konstrukcí. Dolní úroveň je myšlena stropní konstrukce nejvyššího podlaží, které spadá do obestavěného prostoru vrchní částí objektu. Horní úroveň pak jsou vnější plochy střech.

³⁶ ČSN 73 4055: Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů

³⁷ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

³⁸ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

Obrázek 3: Obestavěný prostor



Zdroj: <http://www.archipelag.cz/typove-projekty-rodinnych-domu/slovnicek-pojmu.html>

Jako podlaží se také počítá i podkroví nebo jen jeho část, pokud zaujímá jen část půdního prostoru.

Od základního obestavěného prostoru se neodečítají:³⁹

- otvory a výklenky v obvodových zdech,
- lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

Za dílčí obestavěný prostor (O_d) se považuje prostorové vymezení doplňujících částí objektu, které leží mimo hlavní část objektu. Rozlišujeme, zda: ⁴⁰

- Se stavebním objektem přímo nesouvisí – jsou považovány za samostatné objekty, a tudíž se obestavěný prostor počítá a vykazuje odděleně (např. studny, žumpy, samostatné přístřešky apod.).
- Se stavebním objektem přímo souvisí – obestavěný prostor těchto objektů je nedílnou součástí celkového stavebního objektu. Takto definované objekty jsou:
 - předložené schody,
 - verandy, otevřené přístavky, kryté podjezdy a loubí,
 - představené nepodsklepené terasy a rampy,
 - přístřešky,
 - otevřené pavlače a balkóny,
 - světlíky a střešní nástavby,
 - osvětlovací, zásobovací apod. šachty,

³⁹ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č. 1

⁴⁰ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

- kanály, podzemní průchody, kontrolní chodby, montážní šachty.

Jako dílčí obestavěný prostor se neuvažují:⁴¹

- balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- římsy, pilastry, půlsloupky,
- vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Výpočet celkového obestavěného prostoru (Oc) je tedy dán součtem základního obestavěného prostoru a dílčího obestavěného prostoru, tedy rovnicí:

$$Oc = Op + Od = (Oz + Os + Ov + Ot) + Od$$

2.5 Součást věci a příslušenství věci

Při oceňování je většinou potřeba ocenit celý soubor nemovitostí, proto je nutné odlišovat pojmy součást nemovitosti a příslušenství.

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.⁴² Neoddělitelnost je v tomto smyslu chápána jako neoddělitelnost fyzická, technická i funkční. V právním slova smyslu nemůže být součást věci samostatnou věcí, neboť spolu s hlavní věcí tvoří jeden nedělitelný celek.

Občanský zákoník dále uvádí, že stavba není součástí pozemku, neboť se jedná se o samostatné nemovité věci, ale až od okamžiku, kdy je věcí v právním smyslu. Součástí stavby jsou pak její nástavby, přístavby a stavební úpravy, které již byly definovány výše. Dále jsou za součást stavby považovány i tzv. venkovní úpravy, jako jsou opěrné zdi, dlažby atd. Trvalé porosty jsou vždy pokládány za součást pozemku, jen pokud nejsou upraveny zvláštními předpisy, které by stanovily odlišné vlastnictví trvalých porostů od vlastnictví pozemku.

Z právního hlediska se za součást stavby také považují i další stavby, které jsou s předchozí stavbou provozně propojeny. Provozní propojení je definováno jako stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně – např. dveřmi či společnou chodbou. Provozním propojením není stav, kdy části mají pouze společné instalace.⁴³

V některých případech nelze jednoznačně stanovit, kdy se jedná o samostatnou věc a kdy jde o součást pozemku. Je nutné vždy zvažovat, jestli stavba může být samostatným předmětem práv a povinností. V každém případě je tedy nutné přihlídnout ke všem okolnostem věci.

Příslušenství věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.⁴⁴ Příslušenství věci tedy může existovat samostatně a je

⁴¹ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č. 1

⁴² §120 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

⁴³ BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované vydání, Brno, Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7201-630-0

⁴⁴ §121 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

samo o sobě stavbou. Existuje vedle věci hlavní a je s věcí hlavní vázáno hospodářským účelem.

Právní úkony, které se týkají věci hlavní, se automaticky vztahují také na její příslušenství. Tento vztah ale opačně neplatí. Příslušenství takzvaně sdílí právní osud věci hlavní. O příslušenství tedy rozhoduje vlastník podle vztahu k věci hlavní. Jestliže by mohly vzniknout nějaké pochybnosti, je lepší ve smlouvě příslušenství jednotlivě uvést a důkladně identifikovat.

3 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitosti

3.1 Podklady pro oceňování nemovitostí

Před začátkem jakéhokoli oceňování nemovitostí by si měl každý odhadce zajistit potřebné informace a dokumenty, které jsou podstatné pro účel konkrétního ocenění. Jedná se zejména o podklady, ze kterých se dají vyčíst důležité údaje mající vliv na ocenění. Jsou to podklady o vlastnických a právních vztazích k oceňované nemovitosti, o technických údajích, podklady o ekonomických údajích.

Každý znalec je vždy povinen v nálezové části znaleckého posudku (odhadu) řádně uvést přehled všech pokladů, které mu byly k dispozici pro ocenění konkrétní nemovitosti. U každého dokladu musí být uveden jeho přesný název, jméno osoby, která ho vydala a schválila s uvedením dne vydání, resp. schválení, dále se ještě uvádí jednací číslo.

Podkladem k tržnímu ocenění nemovitostí jsou zejména (ke zjištění administrativní ceny nejsou potřeba v takto velkém rozsahu):⁴⁵

- specifikace předmětu ocenění – neměl by být starší 3 měsíců,
- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné části katastrální mapy – s vyznačením oceňovaných pozemků a odpovídající skutečnosti, opět by neměla být starší než 3 měsíce,
- výpisy z pozemkové knihy – týká se především starších staveb,
- cenová mapa pozemků – pokud je vypracována a je platná,
- výkresová a projektová dokumentace skutečného provedení staveb včetně stavebně technické zprávy a pokud možno schválená stavebním úřadem,
- stavebně právní dokumentace – např. územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí, stavební povolení apod.,
- nájemní smlouvy,
- pasporty nemovitostí,
- kopie příznání k dani z nemovitosti,
- pojistné smlouvy (pojištění na živelné pohromy, pojištění odpovědnosti apod.),
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- výsledky místního šetření (ohledání) provedeného zásadně osobně odhadcem,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy, výpočetní programy a literatura,
- databáze informací,
- podklady z leteckého snímkování.

Mezi další důležité dokumenty můžeme zařadit výpis z listu vlastnictví, nájemní nebo kupní smlouvy, geometrický plán pro zaměření staveb (pokud oceňované stavby nejsou zaneseny

⁴⁵ HÜTTER, David. Základy oceňování nemovitostí. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. ISBN 978-80-904261-5-3

v katastrální mapě), kolaudační rozhodnutí stavby či stavební povolení, seznam všech stavebních změn a modernizací nemovitosti s uvedením roku provedení, informace o inženýrských sítích na pozemku a v jeho okolí (kanalizace, vodovod plynovod, rozvod elektrické energie, telefonní síť, kabelová televize), již zpracované znalecké posudky nebo ocenění.

Podklady pro ocenění nemovitosti můžeme rozdělit na povinné a nepovinné. Mezi základní povinné podklady patří:

- výpis z katastru nemovitostí (ne starší 3 měsíců),
- kopie katastrální mapy, nebo snímek z pozemkové mapy (ne starší 1 roku),
- geometrický plán pro zaměření pozemků (pokud již nejsou pozemky zakresleny do katastrální mapy),
- nabývací tituly (kupní smlouva, darovací smlouva, doklady z dědického řízení, dražební protokol atd.),
- smlouvy omezující vlastnické právo (věcná břemena, zástavy aj.).

Mezi podklady nepovinné, pokud jsou k dispozici, můžeme zařadit následující:

- projektová dokumentace (včetně případných přístaveb, nástaveb, rekonstrukcí apod.),
- územní rozhodnutí nebo rozhodnutí o umístění stavby,
- stavební povolení a kolaudační rozhodnutí,
- dříve zpracované znalecké posudky nebo ocenění,
- další podklady a dokumentace včetně ústních informací, fotodokumentace apod.

Mezi nejvýznamnější vlivy, které působí na tržní, ale i na administrativní cenu, jsou vlastnické a právní vztahy k nemovitostem. Tyto zásadní informace jsou evidovány a lze je vyčíst v katastru nemovitostí, který je upraven katastrálním zákonem č. 344/1992 Sb. Jedná se o souhrnnou sbírku informací, zahrnující soupis a popis nemovitostí, co se týče jejich geometrického určení, polohového určení, evidence vlastnických, jiných věcných práv a jiných právních vztahů. Zápisy do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Aktuální právní úprava evidence do katastru nemovitostí vychází z tzv. konstitutivního principu, který objasňuje, že práva k nemovitostem vznikají až právoplatným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí, nikoli pouhým uzavřením samotných smluv.

3.2 Cenová mapa pozemků

V § 10 zákona o oceňování majetku č. 151/1997Sb., můžeme nalézt definici cenové mapy, která uvádí následující: „*Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5000, případně v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách*”.

Cenové mapy mají obecně za úlohu poskytovat a vyjadřovat vztahy na trhu s nemovitostmi, kde zobrazují dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých typů nemovitostí v daném místě a čase, dále slouží především k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu.⁴⁶

Povinností osoby, která provádí ocenění nemovitosti, je při každé činnosti ocenění dle zvláštního předpisu (při ocenění podle zákona o oceňování majetku), je použít cenovou mapu vydanou obcí, ke které nemovitost náleží. Pokud ale oceňovatel zjistí, že oceňovaný pozemek není cenovou mapou oceněn, může využít k ocenění nemovitosti jiné metody platné dle oceňovacího předpisu, nežli ty, které využívají aplikaci cenové mapy. Každá obec, která danou cenovou mapu vede, je povinna bezplatně poskytnout nahlédnutí do této mapy pozemků, každému kdo o to požádá.

3.3 Ohledání nemovitosti

K vyhotovení znaleckého posudku je vždy nutné osobní místní šetření, resp. ohledání nemovitosti. V případě občanského soudního řízení, musí být písemně oznámeno znalcem v dostatečném předstihu (zpravidla nejméně 14 dní předem). V oznámení nezbytné požádat o zpřístupnění vstupu do všech prostor oceňovaných objektů.

Termín místního šetření je vždy dohodnut podle časových možností znalce a objednatele znaleckého posudku. U nemovitostí, do kterých je potřebné zajistit přístup, je nutná přítomnost objednatele, nebo jeho odpovědného zástupce, který přístup zajistí.

Ohledání nemovitosti je v každém případě znalec povinen provést osobně, eventuálně za pomoci svých spolupracovníků. Nikdy není možno spoléhat jen na výkresovou a dokumentaci a provést ocenění nemovitosti bez osobní kontroly. Pokud jsou při ohledání nalezeny rozdíly, oproti výkresové a projektové dokumentaci, musí být skutečné rozměry uvedeny do posudku.

Budovy ohledáváme systematicky, vždy od sklepa po půdu nebo obráceně, nikoliv na přeskáčku. Nejprve je potřeba obejít celý objekt zvenku, aby si znalec mohl učinit celkovou představu. U venkovních úprav se vždy popíše jejich umístění, provedení, stáří, technický stav a potřebné výměry pro ocenění.

⁴⁶ www.cenovemapy.cz

Dopravu na místní šetření si znalci většinou zajišťují sami, neboť si sebou přiváží potřebné měřicí a záznamové pomůcky, pomocné vybavení a nářadí a kancelářské vybavení.

Znalec je povinen v rámci místního šetření změřit základní rozměry stavby, ze kterých budou následně vypočteny výměry pro ocenění. Dále musí znalec porovnat pozemky podle kopie katastrální mapy se skutečností a určit, které stavby se nacházejí na oceňovaných pozemcích a které jsou na pozemcích jiných. Stavby na jiných pozemcích, patřící vlastníkově oceňované nemovitosti (zejména některé přípojky, studny), se v posudku ocení zvlášť. Na závěr místního šetření se provede fotodokumentace důležitých staveb. Dokumentují se i významnější poškození staveb a atypické části, které mohou mít podstatný vliv na cenu. Pokud to posouzení vyžaduje, jsou při místním šetření prováděny i sondy do konstrukcí.

V závěrečném nálezu se uvede datum a hodina ohledání nemovitosti, jeho účastníci a dále pak počasí, při kterém bylo ohledání provedeno. Nákresey a zápisy z místního šetření včetně kompletního listinného vyhotovení znaleckého posudku je odhadce povinen archivovat po dobu pěti let. Celková doba místního šetření pokaždé závisí na rozsahu a složitosti zkoumaných věcí.

4 Trh nemovitostí v České republice

Vývoj a současný stav oceňování nemovitostí souvisí s vývojem trhu nemovitostí, který se u nás začal postupně výrazněji rozvíjet až po roce 1989. Tento rozvoj je spojován na jedné straně s odstraňováním různých administrativních, resp. legislativních překážek jeho fungování, a na druhé straně následným postupným vývojem nabídky a poptávky na trhu nemovitostí. Nejen tyto skutečnosti způsobily fakt, že se jednotlivé segmenty trhu nemovitostí rozvíjejí rozdílným tempem. Oblast trhu nemovitostí s nebytovým využitím je regulován pouze slabě (např. omezení zahraničních subjektů nabývat přímo vlastnické právo k nemovitostem), oproti tomu je regulace v oblasti bydlení poměrně silná, spočívá nejen v přímé regulaci výše nájemného pro část nájemců, ale také z hlediska trhu nemovitostí málo efektivní, ochraně nájemců. Stupeň rozvoje a případná omezení z toho titulu je třeba zohlednit při oceňování.

Na trh nemovitostí vstupují nejen tuzemští ale i mnozí zahraniční, institucionální investoři. Tento trend, spolu s celosvětovou globalizací probíhající na trhu nemovitostí, bude mít v budoucnu jistě vliv na sílící používání mezinárodně uznávaných přístupů k oceňování nemovitostí u nás. Velký vliv na trh nemovitostí má i vývoj trhu hypotečního financování. Jeho prvním impulsem se stalo v srpnu 1996 poskytování státní podpory hypotečních úvěrů zejména fyzickým osobám. Dalším přelomem, který umožnil nárůsty objemů úvěrů, byl velký pokles úrokových sazeb doprovázený růstem konkurenčního boje mezi poskytovateli úvěrů. S těmito situacemi se samozřejmě můžeme setkávat i v současnosti.⁴⁷

Celkový rostoucí trend hypotečních úvěrů pro občany, podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj, uvádí tabulka č. 1. Můžeme zde vidět, že jejich počet vzhledem k výhodným úrokovým sazbám nadále rychle roste. K tomuto objemu můžeme ještě dále přičíst úvěry, které měly jiný než hypoteční charakter (provozní, investiční, kontokorentní, spotřební apod.) ale jsou jištěny zástavním právem k nemovitosti.

Tabulka 1: Hypoteční úvěry poskytnuté občanům od počátku činnosti hypotečních bank

Úvěry:	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
k 30. 9. 2008	390 017	559 949 275
k 30. 9. 2009	440 146	646 143 165
k 30. 9. 2010	486 446	723 197 005
k 30. 9. 2011	552 741	833 174 425
k 30. 9. 2012	625 680	954 972 333

Zdroj: www.mmr.cz

Nejdůležitějšími subjekty trhu nemovitostí jsou prodávající a kupující, ale působí zde i celá řada dalších subjektů. Mezi dva základní subjekty tedy zařadíme prodávající, kteří jsou skutečnými vlastníky nemovitostí a chtějí ji prodat, a kupující, kteří chtějí nemovitost koupit a tím se stát

⁴⁷ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006. ISBN 80-245-1061-8

jejím vlastníkem. Tyto dva subjekty zároveň spoluvytvářejí na trhu nemovitostí nabídku a poptávku a díky jejich střetu dochází k ustanovení tržních cen nemovitostí. Vztah mezi těmito dvěma subjekty spočívá v prodeji, resp. koupi nemovitosti, a to za předem stanovených a dojednaných podmínek, obzvláště pak za stanovenou cenu.

Prodávající, který nabízí nemovitost k prodeji, vytváří nabídku na trhu nemovitostí, a to v případě, že jeho užitek z vlastnictví nemovitosti již neodpovídá jeho potřebám, tj. nemovitost mu kapacitně nestačí, náklady je její užívání jsou pro vlastníka vysoké nebo má nemovitost nevyhovující polohu. Nabídku nemovitostí dále rozšiřují i investoři, kteří na trh nemovitostí vstupují za účelem dosažení zisku. V tomto případě se pak vlastníkem nemovitosti obvykle stává developer, který realizuje celý projekt výstavby nemovitosti a následně celou nemovitost nebo její části prodává zájemcům.

Poptávku na trhu nemovitostí tvoří kupující, který chce nemovitost vlastnit za účelem vlastního užitku, který mu bude nemovitost v budoucnu přinášet. Dalším motivem vlastnictví nemovitosti může být i vlastnictví nemovitosti jako investiční instrument. Mezi tržní možnosti nabytí vlastnického práva nemovitosti patří již zmíněná koupě, výstavba nebo leasing. Subjekt poptávající nemovitost se stává stavebníkem a náklady pro něj nepředstavuje kupní cena (s výjimkou kupní ceny pozemku), ale především stavební náklady. Díky tomuto způsobu nabytí vlastnického práva nemovitosti můžeme vidět, že poptávka po nemovitostech je rovněž závislá na výši stavebních nákladů, resp. na vývoji cen stavebních materiálů a prací. Poslední uvedenou možností jak získat užitek z nemovitosti, představuje leasing nemovitostí, který však v podmínkách České republiky (v porovnání s leasingem movitých věcí) není příliš rozvinutý.

Na trhu nemovitostí existuje další důležitý a pro trh významný vztah, kterým je nájem, resp. pronájem nemovitosti. Na základě smlouvy zde na jedné straně stojí pronajímatel, který je obvykle vlastníkem nemovitosti, a na druhé straně nájemce užívající danou nemovitost a platící pronajímateli nájemné, zpravidla placené periodicky a v peněžních jednotkách.

Významnou roli na trhu nemovitostí hrají také realitní makléři, kteří představují roli prostředníka mezi kupujícími a prodávajícími, resp. pronajímateli na nájemci. Realitní makléři aktivně vyhledávají nabídky i poptávky nemovitostí a vytvářejí svůj zisk díky provizím, které jim platí jejich smluvní strany. Realitní makléři, mimo zprostředkovatelských služeb, nabízejí také poradenství při koupi nebo prodeji nemovitostí, správu nemovitostí, převod vlastnických práv, apod.

Dalším, neméně důležitým subjektem, podílejícím se na vytváření trhu nemovitostí jsou banky. Ty poskytují mimo jiné úvěry, určené k financování nemovitostí, tj. hypoteční úvěry – úvěry, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Podobnou roli jako banky hrají na trhu nemovitostí i leasingové společnosti.

Důležitou roli hraje také stát, který zastřešuje trh nemovitostí právními předpisy a závaznými podmínkami. Důležitou rolí státu je nastavení pravidel ochrany vlastnických práv. Stát také prostřednictvím vlastního daňového systému nebo přímou regulací ovlivňuje ceny na trhu nemovitostí.

5 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je upravován zákonem č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, vyhláškou 190/1996 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), je katastr definován jako soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

5.1 Předmět katastru

V katastru se eviduje následující:⁴⁸

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, nebo budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

5.2 Obsah katastru

Dle § 3 katastrálního zákona eviduje katastr informace následující údaje a skutečnosti:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona,
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území, tyto katastrální operáty tvoří:⁴⁹

- soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,

⁴⁸ § 2, zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

⁴⁹ § 4, zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

- soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech,
- souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
- sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

Katastrální úřad poskytuje celou řadu služeb, vyjmenuji alespoň ty základní úkony, jež provádějí:

- zápisy údajů o právních vztazích prověření změn údajů katastru,
- oprava chyb v katastrálním operátu,
- revize souladu údajů se skutečným stavem v terénu,
- opisy nebo kopie listin o právních vztazích ze sbírky listin katastru.
- poskytování údajů z katastru,
- projednávání porušení pořádku na úseku katastru,
- schvalování změn místního názvosloví a zabezpečení činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- schvalování změn hranic katastrálního území.

5.3 Zápis do katastru

Předmětem zápisů do katastru nemovitostí jsou právní vztahy, které se týkají nemovitostí, mezi tyto právní vztahy patří zvláště vlastnické právo, zástavní právo, věcná břemena a předkupní právo s účinky věcného břemena.

Skutečný zápis do katastru má pak následující podoby:

- Vklad - vznik, změna nebo zánik práva k nemovitosti
- Záznam - vznik, změna nebo zánik věcných práv, pokud k nim došlo na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu, příklepu licitátora, či vydražení
- Poznámka - signalizuje, že právní vztahy jsou předmětem řízení.
- příp. jejich výmaz.

5.4 Veřejnost katastru

Na základě § 13, zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, vyplývá pro katastr princip veřejnosti, na jehož základě je každá osoba oprávněná nahlížet do katastru a vytvářet si z něho bezplatně (na základě §81 vyhlášky č. 190/1996 Sb.) opisy nebo výpisy.

5.5 Zásady využívání katastru nemovitostí

Zápisy vlastnických a jiných práv k nemovitostem se do katastru nemovitostí provádějí a využívají na základě čtyř základních zásad:⁵⁰

- a) Zásada priority znamená, že pořadí zápisů v KN se řídí podle doby, v níž byl návrh na vklad doručen KÚ. Na každý návrh vkladu se uvádí den, měsíc, rok, ale i hodina a minuta doručení. Zároveň se docházející návrhy průběžně evidují v protokolu o vkladech, do něhož má každý právo nahlédnout. Uplatnění zásady priority je obzvlášť důležité u pořadí zástavních práv, protože uspokojování nároků se děje podle pořadí.
- b) Zásada konstitutivní znamená, že všechna práva k nemovitostem vznikají, mění anebo zanikají až dnem provedení vkladu práva nebo výmazu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (nikoliv tedy již uzavřením smluv mezi jednotlivými účastníky).
- c) Zásada veřejné víry vyjadřuje, že každý kdo vychází ze zápisu v KN, je v dobré víře, že uvedený stav v KN je v souladu se skutečným stavem, a je proto chráněn, i kdyby tomu tak nebylo.
- d) Zásada veřejnosti umožňuje každému bezplatně za přítomnosti pracovníka KÚ nahlédnout do KN a pořídit si soukromý výpis o právních vztazích k jakékoliv nemovitosti nebo požádat o výpis, opis nebo kopii, příp. o identifikaci parcel. Výpis z KN je samozřejmým podkladem pro odhadce nemovitostí.

⁵⁰ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

6 Znalci a odhadci v oblasti oceňování nemovitostí

Oceňováním nemovitostí se v České republice zabývají znalecké ústavy, nezávislí znalci a odhadci, kteří jsou vysoce kvalifikovanými odborníky v této problematice – musí splňovat vysoké nároky na odborné a kvalifikační požadavky. Problematikou oceňování nemovitostí se zabývají také jiné akademické a profesní organizace.

Znalecká činnost se řídí podle zákona č. 36/1967 Sb. ve znění zákonů č. 322/2006 Sb. a 227/2009 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb., naposled v úpravě podle vyhlášky č. 432/2002 Sb.

Dne 6. prosince 2011 ale byla přijata novela zákona č. 444/2011 Sb., která mění zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon pak nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2012.

Již ve vládním nařízení č. 100/1933 Sb. můžeme nalézt definici a formulaci o ustanovování osob pro výkon znalecké činnosti *„Je třeba, aby za znalce byly ustavovány osoby, které svými vědomostmi a zkušenostmi, jakož i čestností a pevností povahy již předem skýtají záruky, že podají úsudek bystrý, nezkalený, prostý všech postranních ohledů, s jistotou, že nepodlehne vlivu žádné ze stran“*.

6.1 Znalci

Znalce můžeme popsat jako nezávislou fyzickou nebo právnickou osobu, která díky svým odborným znalostem a zkušenostem, posuzuje a hodnotí určité skutečnosti, o kterých následně vydá znalecký posudek, ve kterém by měly být zohledněny všechny skutečnosti, které mohou mít vliv na ocenění a následné určení hodnoty konkrétního majetku.

Znalecká činnost musí být vždy vykonávána osobně a ve stanovené lhůtě, oboru a odvětví, pro který byl znalec jmenován. Znalci jsou vedeni a vykonávat svou činnost mohou v rámci svého trvalého bydliště u příslušného místního krajského soudu nebo i mimo obvod, u kterého jsou zapsáni. Vedení ústředního seznamu znalců má na starosti Ministerstvo spravedlnosti.

Znalci musí dodržovat plno etických zásad, mezi ty nejpodstatnější patří zásada nestrannosti a mlčenlivosti o informacích a skutečnostech, které získají během činnosti oceňování.

V Novele zákona č. 444/2011 Sb. vznikl úplně nový § 10, ve kterém je definováno, že znalec je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozvěděl v souvislosti s výkonem své znalecké činnosti, a to i po jejím skončení. Tato povinnost ale neplatí ve vztahu ke skutečnostem, které byly předmětem veřejně podaného znaleckého posudku. Mlčenlivosti může zprostit pouze orgán veřejné moci, který jej ustanovil, nebo ten, pro nějž znaleckou činnost na základě smlouvy vykonal. Povinnost mlčenlivosti se vztahuje i na konzultanty a další osoby, které se na znalecké činnosti podílely. O povinnosti mlčenlivosti je znalec povinen tyto osoby písemně poučit. Mlčenlivosti může tyto osoby zprostit orgán veřejné moci, který znalce ustanovil, nebo ten, pro nějž znalec znaleckou činnost na základě smlouvy vykonal.

Dle Novely zákona může být znalcem jmenován ten, kdo 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,
- 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.

Ve stejném zákoně potom můžeme nalézt i podmínku bezúhonnosti, kterou nesplňuje fyzická osoba pravomocně odsouzena za úmyslný trestný čin, nebo za nedbalostní trestný čin spáchaný v souvislosti s výkonem činnosti znalce, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.

Aby mohli být znalci jmenováni ministrem spravedlnosti nebo předsedou Krajského soudu, musí pro činnost oceňování splňovat ještě následující podmínky:

- občanství České republiky,
- potřebné znalosti a zkušenosti v oboru působnosti znalce získané specializačním studiem v daném odvětví,
- osobní vlastnosti dávající předpoklad k výkonu znalecké činnosti,
- souhlas se jmenováním.

Profesní činnost znalců má pevně daná svá specifika, mezi ty nejpodstatnější můžeme zařadit:

- znalec je povinen vykonávat svoji znaleckou činnost osobně,
- státní orgány využívají těch znalců, kteří jsou zapsáni u místně příslušného krajského soudu,
- znalec nesmí podat posudek tehdy, jestliže jeho vztah k posuzované věci (majetku), k účastníkům řízení příp. jejich zástupcům nebo k orgánům provádějícím řízení není nepodjatý,
- znalec je povinen vést znalecký deník (v listinné nebo elektronické podobě), který obsahuje znalecké posudky včetně předmětu a data posuzování, subjekt pro který byl posudek vypracován a výši odměny,
- každé vyhotovení posudku musí být opatřeno podpisem a otiskem razítka znalce.

Akreditace a certifikace znalců se uplatňuje na základě platných zákonů. Hlavním cílem jsou vysoká odborná úroveň oceňování a jejich následná a zpětná kontrola. Certifikáty jsou vydávány na časově omezenou dobu (zpravidla jeden rok) a po jejím skončení je nutné je opětovně obnovit, důsledkem toho by měla být zaručeno stálé zlepšování kvality odbornosti jednotlivých znalců v oblasti oceňování.

6.2 Odhadci

Ve většině evropských zemí včetně České republiky byla do roku 2000 činnost odhadce považována za volnou živnost. K získání volné živnosti nebyla vyžadována žádná odborná způsobilost, stačilo pouze doložit splnění všeobecných podmínek pro udělení živnosti, tj. staří minimálně 18 let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost. Pro získání volné živnosti postačovalo pouze ohlášení na kterémkoliv živnostenském úřadě.

V novele živnostenského zákona č. 27/2000 Sb., došlo k výrazné změně provozování odhadcovské živnosti. Oceňování bylo přerazeno do živnosti koncesované a byly stanoveny zvláštní podmínky pro provozování, jako jsou, úplné střední odborné vzdělání nebo vyšší odborné vzdělání v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno a určitý počet roků praxe v oboru. Podmínky pro výkon profese odhadce majetku upravuje novela Živnostenského zákona č. 356/1999 Sb., která vstoupila v platnost od 1. 3. 2000.⁵¹

Snahou Evropského sdružení odhadců TEGEVOFA je, aby všichni odhadci splňovali určitá profesní kritéria a podrobili se jednotné certifikaci podle norem ISO.

Podmínky pro výkon profese odhadce konkrétně upravuje novela Živnostenského zákona č. 130/2008 Sb. z roku 2008. Dle výše uvedeného zákona je možné požádat o vydání živnostenského oprávnění pro oceňování věcí movitých nemovitých, oceňování nehmotného majetku, finančního majetku nebo oceňování podniků.

Stejně jako znalci, tak samozřejmě i odhadci mají pro svoji činnost určitá specifika a měli by dodržovat etické a odborné principy a určité profesní zásady jako jsou:

- nezávislost a nezájatost,
- diskrétnost,
- odbornost,
- vstřícnost.

Činnost odhadce by měla vycházet z následujících etických a odborných principů:⁵²

- služby poskytuje tak, aby z nich měl užitek především zákazník. Poskytnuté rady musí být nejen objektivní, ale též kompetentní,
- informace o zákazníkovi považuje za důvěrné a nevyužije je ke svému finančnímu či jinému prospěchu,

⁵¹ www.la-ma.cz

⁵² HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

- poskytuje své služby dvěma nebo více navzájem si konkurujícím zákazníkům jedině s jejich vědomím,
- informuje své klienty o všech vztazích, okolnostech nebo zájmech, které by mohly ovlivnit jeho úsudek nebo objektivitu poskytovaných služeb,
- nabízí jen takové služby, které jsou v souladu s jeho kompetencí, znalostmi, zkušenostmi a možnostmi jeho vlivu; neposkytuje záruky na docílení konkrétního výsledku,
- přijímá pouze takovou zakázku, pro niž je kvalifikován,
- ve vztahu odhadce - zákazník je zapotřebí, aby zákazník dostal od odhadce písemný návrh smlouvy (cíle, rozsah a odhad honoráře),
- odmítne poskytovat zákazníkovi služby za podmínek, které by mohly ohrozit jeho objektivitu, nezávislost nebo bezúhonnost,
- odhadce (znalec) požaduje honorář ve výši, která odpovídá povaze i rozsahu služeb a zahrnuje i odpovědnost.

7 Profesní a mezinárodní organizace v oblasti oceňování nemovitostí

7.1 Česká komora odhadců majetku

Česká komora odhadců majetku vznikla v roce 1992 jako zájmové, nezávislé a neziskové sdružení podnikatelů v oblasti oceňování majetku.

V současné době sdružuje celou řadu odhadců, kteří se zabývají oceňováním nemovitostí, podniků, cenných papírů, technologických celků, movitých věcí a nehmotného majetku. Cílem České komory odhadců je sdružování odhadců, v rámci celé České republiky, za účelem prohlubování kvalifikace členů Komory a zvyšování kvality služeb jimi poskytovaných v rámci trhu s majetkem, mezinárodní spolupráce ve všech oblastech obchodování s majetkem, spolupráce se státními orgány zabývajících se oceňováním majetku, využívání nových poznatků v souvisejících oborech

Komora odhadců je členem mezinárodních organizací a institucí, jejichž cíle a všeobecné zásady uznává a ztotožňuje se s nimi. Mezi tyto organizace patří Evropské sdružení odhadců TEGOVA, mezinárodní instituce pro tvorbu oceňovacích standardů IVSC.

Mezi základní poslání Komory patří:⁵³

- příprava a realizace národních a mezinárodních kongresů, seminářů, symposií a dalších obdobných akcí zaměřených na problematiku majetku a jeho oceňování,
- účast ve sdruženích, společnostech a obdobných institucích, jejichž cílem je pořádání akcí,
- spolupráce mezi členy Komory a členy obdobných zahraničních profesních svazů a společenství s cílem zvyšovat profesní úroveň členů ČKOM,
- ustavovat odborné komise z členů Komory pro řešení vybraných odborných problémů,
- využívat experty odměňované Komorou z vlastních prostředků,
- jmenovat odborné Konzultanty Prezidia.

7.2 Komora soudních znalců ČR

Komora soudních znalců ČR je dobrovolnou organizací a sdružuje znalce ze všech znaleckých oborů, kteří byli jmenováni Ministerstvem spravedlnosti a krajskými soudy. Komora byla založena v roce 1990 jako sdružení znalců ČR. Posláním komory je prosazovat a obhajovat zájmy znalců ve vztahu ke státním orgánům a jiným organizacím a osobám, podílet se na vypracování a projednávání návrhů právních předpisů týkajících se znalecké činnosti, formulovat a prosazovat etické a morální zásady znalecké činnosti. Dbát o průběžné vzdělávání znalců a o kvalitu znalecké činnosti.⁵⁴

⁵³ www.ckom.cz

⁵⁴ www.znalci-komora.org

7.3 Mezinárodní organizace z oboru oceňování

Mezi nejvýznamnější mezinárodní organizace působící v oblasti oceňování patří:

- **Evropské sdružení odhadců majetku TEGEVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets)**

Toto sdružení má za hlavní úkol především odstranit technické překážky, které vznikají při oceňování majetku a následně vypracovat jednotné zásady pro sjednocení oceňovacích metod a postupů platných na celém území Evropy.

- **Evropské asociace odhadců TEGOVA (The European Group of Valuation Associations)**

Evropskou asociací odhadců byly v roce 1997 schváleny Evropské oceňovací standardy, které byly nutné pro transparentnost a srovnání oceňovacích postupů v různých zemích Evropské unie a z důvodu větší ochrany klientů.

- **Mezinárodní sdružení odhadců IVSC (International Valuation Standards Committee)**

Do roku 1995 pod označením Mezinárodní výbor pro oceňování TIAVSC (The International Assets Valuation Standard Committee) prosazuje zejména sjednocení odhadcovské činnosti po celém světě.

- **Britské sdružení odhadců majetku RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)**

Tato britská instituce vydala zásady a principy oceňování majetku, kterými se odhadci ve své práci řídí, tzv. Bílá a červená kniha.

- **Německý spolek odhadců majetku BVS (Bundesverband Offentlich Bestellter und Vereidigter Sachverständiger e. V.)**

Německý spolek odhadců majetku je nezávislým orgánem, který zaručuje velmi vysokou odbornost, profesní úroveň a nezávislost jejích členů.

8 Stanovení hodnoty nemovitostí

Hodnota nemovitosti může být stanovena dvěma základními metodami, které uvádí obrázek č. 4. První z metod je metoda administrativní, s cílem získání administrativní hodnoty nemovitosti. Druhou metodou je metoda tržní, díky které lze zjistit tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

Každá z těchto metod má určitá specifika a jsou to dvě naprosto odlišné metody, které nelze zaměňovat. Administrativní oceňování je v současnosti využíváno především v oblasti soudních znalců a to v situaci, kdy nedochází k prodeji, resp. koupi nemovitosti a současně je nutné zjistit hodnotu nemovitosti. K těmto případům dochází např. při majetkovém, daňovém nebo soudním řízení. Oproti tomu tržní oceňování zahrnuje stanovení hodnoty nemovitosti, která následně slouží pro určení kupní ceny, ocenění zástav pro ručení za úvěry, vypořádání spoluvlastnictví apod. Závěrem tržního ocenění nemovitosti je tedy vyčíslení tržní hodnoty nemovitosti, nikoliv její ceny.

Obrázek 4: Základní metody oceňování nemovitostí



Zdroj: autor

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, konkrétně v paragrafu 2, můžeme nalézt způsoby oceňování majetku a služeb. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou (pokud není stanoveno jinak). Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob – vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu, tj. úrokové míry,
- porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty – vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty – vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kursové hodnoty – vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou – sjednanou cenou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Jak již bylo zmíněno, v přehledu základních pojmů užívaných při oceňování nemovitostí, rozdělujeme majetek na movitý a nemovitý. Přestože metody oceňování jsou v zásadě všeobecně použitelné jak pro movitý, tak i pro nemovitý majetek, vyskytují se v konkrétních oceňovacích postupech určitá specifika. Další část textu bude tedy věnovaná pouze postupům a metodám, které se používají pro oceňování nemovitého majetku.⁵⁵

Při oceňování nemovitostí se mohou využít metody oceňování, které uvádí obrázek č. 5.

⁵⁵ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

Obrázek 5: Metody oceňování nemovitostí



Zdroj: autor

Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů vynaložených na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Porovnávací způsob ocenění je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Výnosový způsob ocenění, vychází z výnosu z předmětu ocenění nebo z výnosu, který lze obvykle získat z předmětu ocenění za daných podmínek. Kombinované metody jsou pak kombinací různých metod uvedených výše.⁵⁶

Informaci o hodnotě konkrétní nemovitosti sděluje odhadce obvykle formálně, a to vyhotoveným oceněním, které je v písemné podobě. Ocenění by mělo být jednoznačné a průkazné a mělo by obsahovat především následující:⁵⁷

- datum ocenění – v důsledku pohybů na trhu nemovitostí se může hodnota nemovitosti v různých obdobích odlišovat,
- úkol odhadce – zřetelně a přesně definované zadání objednatele, resp. účel ocenění nemovitosti,
- podklady pro ocenění – seznam veškerých podkladů, které byly při oceňování použity a vyjadřují průkaznost ocenění,
- identifikace oceňované nemovitosti – aby nedošlo ke zkreslení výsledku ocenění, je nutné přesně vymezit nemovitost. U budov se jedná především uvedení čísla popisného nebo parcelního čísla pozemku, na které se budova nachází, u pozemků parcelní číslo resp. výměra a u bytových a nebytových jednotek jejich označení dle katastru nemovitostí,

⁵⁶ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

⁵⁷ HÜTTER, David. Základy oceňování nemovitostí. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. ISBN 978-80-904261-5-3

- popis oceňované nemovitosti – popis hlavních hodnototvorných faktorů, tj. výměra, tvar, stáří, stav, účel a míra využití, inženýrské sítě apod.
- popis použitých metod – uvedení metod, které budou v následném ocenění nemovitosti použity a proč.

8.1 Administrativní ocenění

Zavazujícím zákonem pro činnost oceňování nemovitostí v České republice je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V tomto zákoně můžeme mimo jiné nalézt, v jakých případech zákon určuje výslovné použití administrativního ocenění, a v jakých použití tržního ocenění.

Administrativní způsob ocenění vychází vždy z aktuální platné vyhlášky Ministerstva financí. Oceňování nemovitostí administrativním způsobem se tedy v současnosti řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, oceňovací vyhláškou č. 3/2008 Sb. a vyhláškou č. 387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška č. 387/2011 Sb. doplňuje vyhlášku č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. (vyhláška k tomuto zákonu bývá zhruba v intervalu jednoho roku novelizována - v době psaní této diplomové práce je tedy platná vyhláška č. 3/2008 Sb. se změnami z vyhlášky č.387/2011 Sb.)

V jednotlivých paragrafech aktuálně platné oceňovací vyhlášky je vymezen přesný postup pro oceňování jednotlivých typů majetku. V přílohách oceňovací vyhlášky můžeme nalézt základní ceny, koeficienty a další číselné údaje, které jsou důležité pro ocenění.

Administrativní ocenění bude použito v případech, kdy se na něj odvolávají jiné právní normy jako na cenový nebo zvláštní předpis, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.⁵⁸ V jiných, než výše uvedených případech tedy zákon dává osobě provádějící znalecký posudek určitou volnost.

Administrativní oceňování, a následně jím stanovená cena nemovitosti, má uplatnění především v případech, kdy je požadováno ocenění podle postupů zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky.

Administrativní oceňování nemovitostí se používá zejména pro stanovení daně dědické, darovací a daně z převodu nemovitostí a další daňové účely, při čerpání hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření nebo pro další potřeby bankovních ústavů.⁵⁹

⁵⁸ zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

⁵⁹ HEŘMAN, J.: Oceňování majetku, Nakladatelství VŠE Oeconomica, 2005

Dle výše uvedeného zákona, pokud není stanoveno jinak, se nemovitosti oceňují nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Použití konkrétních metod oceňování v každém případě stanoví aktuální platná vyhláška Ministerstva financí České republiky, která stanoví i metodické postupy výpočtu, a také hodnoty jednotlivých částí nemovitosti.

8.1.1 Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění nákladovým způsobem je definováno v aktuální platné oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb. se změnami z vyhlášky č. 387/2011 Sb. Dle hlavy I. této oceňovací vyhlášky se nákladovým způsobem oceňují:

- budovy a haly,
- inženýrské a speciální pozemní stavby,
- rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky,
- rekreační chaty a zahrádkářské chaty (jejichž základní ceny nejsou uvedeny v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky)
- vedlejší stavby,
- garáže tvořící příslušenství jiných staveb,
- studny,
- venkovní úpravy,
- hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení,
- kulturní památky,
- bytové a nebytové prostory,
- rybníky, male vodní nádrže a ostatní vodní díla,
- rozestavěné stavby,
- stavby určené k odstranění,
- stavby bez základů,
- stavby z více konstrukčních systémů,
- stavby s víceúčelovým využitím.

Základní cena nemovitosti se zjišťuje vynásobením zjištěného počtu m^3 obestavěného prostoru a základní upravenou cenou za m^3 . Základní upravenou cenu, která je závislá na účelu užití, získáme úpravou a použitím příslušných koeficientů. Konkrétní základní cena určitého typu stavby je uvedena v přílohách 2 – 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Mezi využívané koeficienty patří:

K_1 – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce.

K_2 – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží.

K_3 – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu.

K_4 – koeficient vybavení stavby.

K_5 – koeficient polohový.

K_i – koeficient změny cen staveb, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

K_p – koeficient prodejnosti.

Základní cena upravená (ZCU) se tedy vypočte vždy jako základní cena (ZC) určitého typu stavby (dle příloh 2-13 oceňovací vyhlášky) vynásobená koeficienty (K), které se pro jednotlivé typy staveb se liší:

$$ZCU = ZC \times K$$

Základní upravenou cenou se následně vynásobí počtem m^3 obestavěného prostoru. Způsob měření a výpočet výměr staveb a jejich částí je definován v příloze 1 oceňovací vyhlášky. Takto zjištěná hodnota se sníží o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č. 15.

Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou. Použití jiných metod pro výpočet opotřebení se nepřipouští.⁶⁰

Po úpravě opotřebením získáme výslednou administrativní hodnotu stavby nákladovým způsobem.

Jako základní vzorec pro výpočet hodnoty nemovitosti bude v této práci považován následující vzorec, který se využije pro výpočet základní ceny rodinného domu, tj.:⁶¹

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

kde bude:

ZC – základní cena vypočtená podle přílohy č. 6,

K_4 – koeficient vybavení stavby vypočtený podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde 1 a 0,54 jsou konstanty a n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením,

K_5 – koeficient polohový dle přílohy č. 14,

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p – koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

K získání celkové hodnoty nemovitosti, v tomto případě rodinného domu, je ještě nutné zjistit cenu i veškerého příslušenství hlavní stavby, jako jsou vedlejší stavby, garáže a různé venkovní úpravy, ke kterým patří např. oplocení, vrata, přípojky k vodě, kanalizaci a zemnímu plynu, apod. V případě existence ovocných dřevin či okrasných rostlin na pozemku, je nutné ocenit i tyto porosty.

⁶⁰ příloha č. 15 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

⁶¹ § 5, vyhláška č. 3/2008 Sb.

Použití nákladového způsobu a při použití výše uvedeného vzorce, při stanovení hodnoty rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků, je nutné dodržení zásady obestavěného prostoru těchto staveb, který nesmí být menší než 1 100 m³ nebo nepatřit k původní zemědělské usedlosti. V tomto případě nelze použít nákladový způsob ocenění a musí se využít porovnávací způsob.

8.1.2 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu se nejčastěji využívá v případě staveb (popřípadě s příslušenstvím a pozemkem) pronajatých jako celek jednomu nebo více nájemcům na základě nájemních smluv.

Metoda vymezená v oceňovací vyhlášce v §22 a §23, bere na jedné straně v úvahu vložené náklady majitele stavby a na druhé straně i možné výnosy, které bude stavba majiteli v budoucnu přinášet.

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu je také označováno jako ocenění výnosovým způsobem.

Cena konkrétní stavby dle této metody se zjistí pomocí následujícího vzorce:⁶²

$$CV = N/p \times 100$$

kde

CV – cena zjištěná výnosovým způsobem,

N – roční nájemné upravené podle následujících odstavců,

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16

Roční nájemné je dále sníženo o 40% své hodnoty, jako paušální stanovení odpočtu nákladů. Dále dojde k odpočtu nájemného z pozemku, pokud je jeho vlastníkem třetí osoba. V případě, že je vlastníkem a pronajímatelem pozemku stejná osoba, dojde ke snížení hodnoty ročního nájemného o částku, která je rovna 5% z hodnoty zastavěné plochy pozemku. Celkové snížení hodnoty ročního nájemného nesmí překročit 50% z ročního nájemného.⁶³

⁶² § 23, vyhláška č. 3/2008 Sb.

⁶³ odstavec 4, § 23, vyhláška č. 3/2008 Sb.

8.1.3 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění porovnávacím způsobem se užívá v případech ocenění:

- garáží, které jsou samostatné, řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní a jejího vybavení, která netvoří příslušenství jiných staveb,
- bytů ve vícebytovém domě,
- rekreačních chat a zahrádkářských chat.

Použití porovnávacího způsobu se také využívá při stanovení hodnoty rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků, kde výměra obestavěného prostoru těchto staveb, je menší než 1 100 m³, jak již bylo zmíněno výše.

Ve výčtu uvedeným typům staveb se při ocenění vychází z následujícího vzorce:⁶⁴

$$ZCU = ZC \times K_{CP}$$

kde

ZCU – základní cena upravená obestavěného prostoru, popř. plochy,

ZC – základní cena podle přílohy č. 18 až č. 20,

K_{CP} – koeficient cenového porovnání vypočtený dle konkrétního vztahu pro příslušný typ stavby.

8.1.4 Ocenění pozemků

Ocenění pozemků se řídí oceňovací vyhláškou, částí třetí a dle konkrétního typu pozemku dle příslušného paragrafu:

- stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků dle § 28
- zemědělský pozemek dle § 29
- lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem dle § 30
- pozemek vodní plochy dle § 31
- jiné pozemky dle § 32

Hodnota pozemků je stanovena jako výměra pozemku vynásobená základní cenou uvedenou v cenové mapě pozemků, pokud zde není tento údaj uveden, postupuje se podle zásad uvedených právě v části třetí oceňovací vyhlášky. Výpočet hodnoty 1 m² plochy pozemků se následně provádí na základě polohy, v níž se pozemek v katastrálním území určitého města nebo obce nachází.

Hodnoty jsou vypočteny buď pomocí vzorce a příslušných koeficientů. Mezi tyto koeficienty patří především koeficient, který přísluší dané skupině obcí, které mají podobný charakter, koeficient změn cen staveb a koeficient prodejnosti. Druhou možností vypočtení hodnot je jejich stanovení v absolutní hodnotě, ty jsou stanoveny zejména pro velká města, jako je Praha, Brno, Ostrava, České Budějovice apod. Hodnoty pro tato velká města se pohybují od

⁶⁴ § 23 až § 26, vyhláška č. 3/2008 Sb.

200 Kč (Krupka) až do 2 050 Kč (Praha). U velkých měst je dále třeba zohlednit i polohovou přírážku zvyšující hodnotu pozemku. V příloze 21 oceňovací vyhlášky jsou dále stanoveny konkrétní přírážky a srážky a je zde stanoven i jejich přípustný rozsah.

U tohoto typu ocenění je velice důležité u pozemků rozeznávat, zda se jedná o zastavěnou nebo nezastavěnou plochu pozemku neboť u nezastavěné plochy pozemku se vypočtená hodnota ještě vynásobuje koeficientem 0,4.

Konečnou hodnotu pozemku můžeme poté definovat jako:

$$\text{cena pozemku} = (\text{zastavěná plocha} * \text{hodnota } 1\text{m}^2) + (\text{nezastavěná plocha} * \text{hodnota } 1\text{m}^2) * 0,4$$

8.2 Tržní přístup ocenění

Tržní přístup oceňování se používá v případech, kdy je jako požadovaný výstup potřeba tržní hodnota nebo hodnoty na ní založené. U tohoto typu oceňování není zákonem stanoven žádný postup ani režim, podle kterého by se mělo postupovat. Každý odhadce by se měl řídit svými morálními zásadami a obecně uznávanou teorií.

Tržní stanovení hodnoty od odhadce není v oblasti oceňování požadován jako “oficiální“, to ale neznamená, že nemusí být velmi přesný. Cena nemovitosti je stanovena na základě tří speciálních metod, ve kterých se zohledňují především ceny okolních nemovitostí či lokalita. Tržní odhad je přesnější především pro účely prodeje či nákupu nemovitosti. Odhad pomocí administrativního ocenění bývá oproti tržnímu vyšší, resp. „nadsazený“. Prodat nemovitost, která je oceněna pomocí administrativního ocenění může být proto těžší než u nemovitosti, která je oceněna tržním přístupem. Tržní přístup není založen na práci s oceňovacími vyhláškami, ale vypracovává ocenění nemovitosti na základě použití různých faktorů na trhu nemovitostí, jejichž vlivy je tržní hodnota nemovitosti výrazně ovlivňována, jsou to zejména:⁶⁵

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

Tržní odhad nemovitosti tedy udává reálnou hodnotu nemovitosti na trhu a je využitelný pro všechny účely kromě účelů daňových, u kterých je nutné použít metodu administrativního ocenění, jež udává reálnou hodnotu nemovitosti.

⁶⁵ www.dashofer.cz

Tržní odhad nemovitosti, také nazývaný jako obvyklá cena, je odhad, který reflektuje hodnotu nemovitosti na trhu. V zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. nalezneme definici této ceny: je to cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Při zjišťování hodnoty nemovitosti se v případě tržního přístupu ocenění využívají stejně jako u administrativního přístupu metody nákladové, založené na výši vynaložených nákladů, výnosové, založené na výši očekávaných výnosů, porovnávací nebo jejich kombinace.

8.2.1 Nákladová metoda

Použití aplikace nákladové metody vychází z údajů minulosti, kde se hodnota nemovitosti odvozuje od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a od nákladů vynaložených na stavby, tzn. na jeho zhodnocení.

Výstupem nákladové metody je tzv. věcná hodnota, která vyjadřuje, kolik by činily celkové náklady na znovupostavení nemovitosti k datu ocenění včetně nákladů na pozemek. Věcná hodnota nemovitosti tedy reprezentuje hodnotu pozemku, hodnotu staveb a hodnotu trvalých porostů.

Při oceňování dle této metody se nejprve zjišťují náklady na postavení nemovitosti stejné velikosti, typu a se stejnými technickými a užitnými vlastnostmi, dále se k hodnotě staveb připočítává hodnota pozemků a následně se hodnota sníží o opotřebení.

Metoda odborného položkového rozpočtu

V případě nejpodrobnější, nejpřesnější a nejpracnější metody odborného položkového rozpočtu se jedná o jakousi kalkulaci jednotlivých stavebních položek, tj. k jednotlivým prvkům stavebních konstrukcí (na základě druhu a výměry) a rovněž k vynaložené lidské práci (dle katalogu cen stavebních prací) se přiřazují konkrétní ceny. K výpočtu je nutná co nejpodrobnější stavebně technická dokumentace. Výsledkem této metody je pak reprodukční cena nemovitosti.

Metoda agregovaných položek

V metodě agregovaných položek (metodě stavebnicové), která je jistým zjednodušením metody odborného položkového rozpočtu, se postupně sdružují a oceňují skupiny příbuzných konstrukčních položek do jedné agregované položky, tj. konstrukční části jako jsou základové konstrukce, svíslé a vodorovné nosné konstrukce apod. Agregovaná položky následně představuje průměrné náklady.

Metoda technickohospodářských ukazatelů (THU)

Pravděpodobně neužívanější a jednodušší, avšak méně přesná, metoda, pracuje s oceněním jedné měrné jednotky a tím získáním reprodukční hodnoty stavby. Nejčastěji se jako měrná

jednotka využívá 1 m^3 obestavěného prostoru nebo 1 m^2 podlahové plochy. Měrná jednotka je vztažena k určitému standardu a proto je tedy potřeba zohlednit určitá specifika dané stavby (poloha, druh, vybavení stavby, použití stavebních konstrukcí, dispoziční řešení, atd.), k tomu se využívají vhodné poměrové koeficienty. Od této hodnoty se následně odečte technické i ekonomické opotřebení. Výsledkem celého tohoto procesu je časová hodnota, ke které se pak jen přičte hodnota pozemku, a tím se získá věčná hodnota celé nemovitosti. Zdrojem informací k metodě technickohospodářských ukazatelů jsou v České republice placené databáze.

8.2.2 Výnosová metoda

Ve výnosové metodě hraje nejdůležitější roli prognóza budoucího užitku plynoucí vlastníkovu nemovitosti, nejčastěji se vyjadřuje velikostí předpokládaného budoucího výnosu (čistý výnos z pronájmu za jeden rok), jeho spolehlivostí a stabilitou a to ve formě nájemného.

Nemovitost je tedy chápána tak, že byla pořízena za účelem pronájmu, nikoliv pro uspokojení potřeb vlastníka.

Výnosová hodnota nepřihlíží k vynaloženým nákladům, představuje čistě ekonomicky pojatý názor na tvorbu ceny, přičemž srovnáváme dosažitelné zisky z nemovitosti, které byly pořízené za určitou cenu, se zisky z alternativního využití této částky.

Výnosová hodnota nemovitosti je pak součtem všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, přepočtených diskontováním na současnou hodnotu (příjmy se uskuteční v budoucnu).

Mezi tržní výnosové postupy patří:

- stanovení výnosové hodnoty s věčnou rentou – očekávané výnosy z nájemného nejsou časově omezeny,
- stanovení výnosové hodnoty s dočasnou rentou – očekáváme výnosy z nájemného jen po určitou omezenou dobu.

Pro výnosové ocenění nemovitosti je potřeba stanovit příslušnou míru kapitalizace. Kapitalizace je považována za určitý proces transformace, předpokládající, že mezi výnosovou hodnotou a reprezentativním výnosem v dalším roce po datu ocenění existuje ustálený poměr. Míra kapitalizace v sobě zahrnuje kromě měřítka výnosnosti kapitálu i jeho návratnost.⁶⁶

Diskontní míru můžeme určit:

- přímým odvozením z realizovaných prodejů obdobných nemovitostí – využívá se, pokud známe výši ročních výnosů nemovitosti podobného charakteru. Výpočet se dán následujícím vzorcem:

$$p = \frac{V_r * 100}{KC}$$

⁶⁶ ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekopress, 2006. ISBN 20-86929-14-0

kde:

p - kapitalizační míra v %,

V_r – reálný čistý výnos za rok

KC – kupní cena nemovitosti

- nepřímým odvozením z úrokových sazeb bankovních vkladů nebo úvěrů – použije se, pokud neznáme výše uvedené údaje, potřebné pro výpočet přímým odvozením. Míra kapitalizace se pak následně určí nepřímým odvozením, vycházející z dat, které poskytují bankovní instituce, zejména z úrokových sazeb vkladů a úvěrů.

8.2.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je klíčová při odhadu tržní hodnoty nemovitosti. Tato metoda je nejčastěji používaná a lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem pro její využití je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí. Porovnávací přístup, při správné aplikaci, odráží aktuální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti. Známé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti a výsledkem je porovnávací hodnota.

Pro získání co nejadekvátnějšího výsledku porovnávací metody je nutné zajistit zejména následující podmínky: srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovitosti, aktuálnost cen nemovitosti, se kterými je nemovitost porovnávána, dostatečný počet uskutečněných obchodů, se kterými srovnáváme, aby nedošlo k výkyvu způsobenému pouze jednou nemovitostí a také zajištění stejných podmínek, jako např. segment trhu.⁶⁷

Výsledkem je porovnávací hodnota, která odráží jak složku nákladů, tak i složku výnosů v takovém poměru, jak jej uznává trh.

Metoda přímého porovnání

U této metody se každá oceňovaná nemovitost porovná přímo se srovnávací nemovitostí podle určitých kritérií. Každá srovnávací nemovitost je ohodnocena pomocí indexů (oproti oceňované nemovitosti) a výsledná porovnávací hodnota se pak zjistí aritmetickým průměrem.⁶⁸

Metoda nepřímého porovnání

U nepřímého porovnání se oceňovaná nemovitost porovná pouze s jednou nemovitostí. Výhodou této metody je skutečnost, že se neporovnává s větším počtem vzorků, což může vést k přesnějším výsledkům.

⁶⁷ www.stavebniklub.cz

⁶⁸ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

Metody na bázi zvolených kritérií

- monokriteriální metoda - porovnání oceňované nemovitosti se srovnávací nemovitostí prováděno pouze na základě jedné charakteristiky
- multikriteriální metoda - porovnání se srovnávanou nemovitostí na základě více faktorů

Někteří autoři uvádějí i další metody, jako jsou např. Klimešova srovnávací metoda, kvantitativní a kvalitativní analýzy, metoda indexu odlišnosti apod.

Pro správné určení porovnávací hodnoty nemovitosti je podstatné mít k dispozici kvalitní data o jednotlivých nemovitostech. Ideální je, aby měl každý odhadce vytvořenou vlastní databázi, kde budou shromážděné údaje o skutečně realizovaných cenách, o velikosti staveb a pozemků, o stáří a technickém stavu nemovitosti, o poloze, infrastruktuře a využitelnosti nemovitosti apod. Možnými zdroji k vytvoření této databáze mohou být vlastní zdroje odhadce, informace z realitních kanceláří, informace na obecních, pozemkových či katastrálních úřadech, přímé dotazování místních obyvatel, odborné časopisy, realitní periodika či reklamy a další.⁶⁹

8.2.4 Ocenění kombinovaným způsobem

Pro úplnost je nutné ještě zmínit ocenění kombinovaným způsobem, u kterého je možné využít kombinaci výše zmíněných metod.

⁶⁹ HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část diplomové práce bude věnována ocenění konkrétní nemovitosti v obci Líbeznice. Pro výpočet hodnoty této nemovitosti bude použita metoda administrativního a tržního ocenění.

V první části praktické části bude nejdříve popsán předmět oceňování, tj. oceňovaná nemovitost v obci Líbeznice. Následující části se pak již budou věnovat konkrétní metodě ocenění, nejprve dle administrativního přístupu podle aktuální prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a poté bude provedeno ocenění nemovitosti dle tržního přístupu.

Závěrem praktické části budou zhodnoceny použité metody pro ocenění, dosažené hodnoty a výsledky a budou interpretovány případné rozdíly výsledných zjištěných hodnot, resp. budou vysvětleny příčiny těchto rozdílů, způsobené především výběrem konkrétního přístupu a metody k ocenění nemovitosti.

9 Administrativní ocenění nemovitosti

V administrativním přístupu ocenění nemovitosti je využita nákladová metoda. Podmínka pro využití této metody a stanovení hodnoty rodinného domu je splněna, tj. obestavěný prostor nesmí být menší než 1 100 m³. Pokud by tato zásada nebyla dodržena, musela by se použít metoda porovnávací.

Ocenění je provedeno v souladu s aktuální platnou legislativou. Oceňování nemovitostí administrativním způsobem se tedy v době vypracování ocenění řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, oceňovací vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. a vyhláškou č. 387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pro stanovení hodnoty nemovitosti dle administrativního přístupu a při využití nákladové metody budou nejprve zjištěny ceny pro hlavní stavby, v tomto případě pro rodinný domek, garáž a studnu, následně budou vypočteny ceny pro venkovní úpravy, včetně přípojek inženýrských sítí. Poté budou odhadnuty ceny trvalých porostů nacházející se na zahradě rodinného domu a závěrem bude určena cena pozemku. U každé výsledné ceny konkrétního objektu bude samozřejmě zohledněno také jejich opotřebení. Podrobnější popis výpočtu dle nákladové metody je uveden v teoreticko-metodologické části práce v kapitole 8.

9.1 Znalecký posudek

Znalecký posudek č. 1/12

o ceně nemovitosti rodinného domu, číslo popisné 457, včetně pozemku a s příslušenstvím v obci Líbeznice, v katastrálním území Líbeznice, kraj Středočeský (stav k 25. 11. 2012).

Objednatel posudku: Karel Vonášek, Severní 457, 250 65 Líbeznice

Účel posudku: Zjištění hodnoty rodinného domu dle administrativního, resp. tržního ocenění pro převod vlastnických práv, resp. prodej

Posudek vypracovala: Bc. Iveta Trepešová, Zelenečská 120/23, 198 00 Praha 9 – Hloubětín

Posudek obsahuje, včetně titulního listu, 25 stran a objednateli bude předán ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 2. 12. 2012

Bc. Iveta Trepešová

9.2 Nález

9.2.1 Znalecký úkol

Znalecký úkol o ceně nemovitosti rodinného domu č. p. 457 s příslušenstvím, na stavebním pozemku č. 552/43 zapsaného v katastrálním území Líbeznice, okres Praha - východ, včetně pozemku 552/43 a garáží st. 606.

Úkolem oceňovatele je stanovit administrativní, resp. tržní hodnotu předmětu ocenění, pro účely stanovení nabídkové ceny nemovitosti při jejím případném prodeji a zároveň stanovit cenu předmětu ocenění podle aktuálně platných právních předpisů, tj. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, pro převod vlastnických práv.

9.2.2 Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rodinný dům, č. p. 457 s příslušenstvím a pozemky

Adresa nemovitosti: Severní 457, 250 65 Líbeznice

Kraj: Středočeský

Okres: Praha - východ

Obec: Líbeznice

Katastrální území: Líbeznice

Katastrální výměra: 784 m²

Počet obyvatel obce: 2 065 (k 26. 11. 2012)

9.2.3 Předmět ocenění

Předmět ocenění představují nemovitosti, uvedené v tabulce č. 2, v obci Líbeznice, zapsané v katastrálním území Líbeznice, okres Praha – východ:

- rodinný dům č. p. 457 s příslušenstvím na pozemku
- garáž na pozemku
- pozemek

a další dále popsané součásti a příslušenství nemovitosti, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Tabulka 2: Předmět ocenění

Předmět ocenění	Parcelní číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra (m²)
Rodinný dům	561	Zastavěná plocha a nádvoří	164
Garáž	606	Zastavěná plocha a nádvoří	41
Pozemek	552/43	Zahrada	529

Zdroj: www.cuzk.cz

9.2.4 Poloha a umístění nemovitosti

Rodinný dům se nachází v obci Líbeznice, na rohu ulic Severní a Na Mýtě, v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Jedná se o lokalitu s dostupností necelých 13 km severo-severovýchodně od centra hlavního města Prahy na hlavní z Prahy do Neratovic, Mělníka a dále do severních Čech.

Obec, ve které se nemovitost nachází, patří v poslední době o poměrně atraktivní lokalitu pro výstavbu rodinných domů. Konkrétní poloha nemovitosti je v rámci obce poměrně nevýhodná, neboť se v blízkosti nachází rušnější hlavní silnice, jedná se tedy spíše o rušnější část obce.

Líbeznice byly a jsou i v současnosti díky své poloze a občanské vybavenosti centrem blízkého okolí. V docházkové vzdálenosti se nacházejí veškeré potřebné objekty. V obci je občanům k dispozici veškerá základní občanská vybavenost: základní škola, mateřská škola, pošta, čerpací stanice, zdravotní středisko včetně praktického lékaře, dětského lékaře, dentisty a gynekologa, obecní knihovna, lékárna, obecní policie a hasiči, fotbalové hřiště, Divadlo kouzel Pavla Kožíška, kostel sv. Martina, kaple Panny Marie a barokní fara.

V obci jsou zřízeny dvě zastávky obsluhované městskou hromadnou dopravou a několika příměstskými autobusovými linkami, v dostatečném intervalu, jak směrem do Prahy tak směrem do dalších měst na východ (Neratovice, Mělník, Štětí atd.). Zastávky jsou obsluhovány i nočními linkami. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí jsou Měšice u Prahy ve vzdálenosti 2 km.

Od roku 2011 je v provozu obchvat obce, který výrazně ulevil od dopravy, především kamionové.

9.2.5 Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26. 10. 2012 za přítomnosti majitelky nemovitosti paní Jiřiny Vonáškové, Severní 457, 260 65 Líbeznice.

9.2.6 Podklady pro vypracování posudku

Před začátkem oceňování každé nemovitosti je nutné uvést veškeré poklady, které byly pro účel ocenění nemovitostí k dispozici. Na základě údajů a informací obsažených v následujících podkladech bude posudek vypracován:

- výpis z katastru nemovitostí katastrálního úřadu Líbeznice, LV č. 549, platnost údajů byla ověřena dne 26. 11. 2012 dálkovým online přístupem nahlédnutím do katastru nemovitostí (viz příloha č. 7),
- snímky z katastrální mapy z internetového portálu katastru nemovitostí (viz příloha č. 6),
- technická zpráva k dostavbě rodinné domu ze 02/1995
- stavebně technická a projektová dokumentace stavby rodinného domu a garáže z 02/1995
- technická dokumentace k projektu vrtané studny ze dne 25. 5. 2004
- geometrický plán, výkresy a náčrty stavby rodinného domu a garáže z 02/1995 (viz příloha č. 8)
- výměry a skutečnosti získané při prohlídce a zaměření nemovitosti
- další informace a údaje, které byly sdělené objednatelem posudku při místním šetření

9.2.7 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výše uvedeného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví číslo 549, je oceňovaná nemovitost vlastněna podílovým vlastnictvím následujících osob, uvedených v tabulce č. 3. Níže uvedené osoby mají vlastnický podíl pozemku č. 552/43 a rodinném domě č. 561 a garáži č. 606.

Tabulka 3: Podílové vlastnictví nemovitosti

Jméno/název	Adresa	Podíl
Trepešová Jiřina	Zelenečská 120/23, Praha, Hloubětín (Praha 14), 198 00	1/3
Vonášková Jiřina	Severní 457, Líbeznice, 250 65	2/3

Zdroj: www.cuzk.cz

9.2.8 Zástavní a jiná věcná práva

K oceňovaným nemovitostem není zřízeno žádné zástavní ani jiné právo, které by mohlo ovlivnit hodnotu nemovitosti.

9.2.9 Dokumentace a skutečnost

Při ocenění je vycházeno z údajů, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí a z pokladů zjištěných při místním šetření, kdy se projektová dokumentace, předložená objednatelem posudku, v podstatě shoduje se skutečností. Určité drobné, avšak ne zcela podstatné změny, jsou v posudku zohledněny.

Při místním šetření bylo dále zjištěno (dle vybavení jednotlivých místností), že neexistují pochybnosti o účelu resp. charakteru využití jednotlivých místností a tudíž i charakteru celé stavby rodinného domu, rodinný dům je tedy využíván dle svého účelu, tj. k bydlení. Hranice parcely, která bude součástí znaleckého posudku, je v terénu vyznačena, díky tomu bude

ocenění pozemku vycházet nejen ze stavu, který popisují předložené listiny ale i ze skutečnosti. Ocenění ostatních částí nemovitosti vychází z předložené dokumentace a ze skutečností, zjištěných při místním šetření s přihlédnutím k informacím, které byly podány objednatelem.

9.2.10 Celkový popis nemovitosti

Pro účely ocenění byl ke dni místního šetření zachycen stav nemovitosti rodinného domu s příslušenstvím č. 561, garáže č. 606., vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty na pozemku č. 552/43 v katastrálním území Líbeznice.

Využití a dispozice

Jedná se o rodinný domek se sedlovou střechou s dvěma vikýři, s jedním podzemním podlažím (PP), dvěma nadzemními podlažím (NP) a nevyužívanou půdou. 2. nadzemní podlaží rozumí se podkroví se 100 % půdorysem 1. nadzemního podlaží.

V podzemním podlaží se nacházejí sklepní prostory, kde je umístěna např. dílna, plynové kotle a další tepelná technika, místnost používaná jako prádelna a sušárna, atd. Podzemní podlaží je přístupno jak vnitřními schody z 1. nadzemního podlaží, tak venkovními schody ze zahrady.

V 1. i 2. nadzemním podlažím jsou shodně umístěny bytové jednotky s dispozicí 3+1. Dále je zde společná chodba se schodištěm vedoucím do 2. nadzemního podlaží. Hlavní vchod do 1. i 2. nadzemního podlaží se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podkrovní prostor slouží jako půda ale není nijak významně využitý.

Vzhledem k omezeným prostorovým možnostem pozemku a charakteru okolní zástavby není možné případné rozšíření.

Popis nemovitosti

Oceňované stavby a pozemek se nacházejí v obytné části obce Líbeznice, okres Praha-východ, kraj Středočeský. Nemovitosti jsou velice dobře přístupné a udržované ze zpevněné příjezdové komunikace, která vede po dvou stranách pozemku. Nemovitosti se nacházejí v obytné zóně, ve které můžeme nalézt obdobné rodinné domy se zahradami. Nejen na pozemku ale i v jeho bezprostřední blízkosti je dostatečná možnost k parkování.

Pozemek s parcelním číslem 552/43 vedený v katastru nemovitostí jako zahrada má výměru 529 m² a tvar téměř pravidelného obdélníku. Pozemek je rovný bez jakékoliv specifikovaného spádu a je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Na tomto pozemku se nachází volně stojící rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami, jako hlavní stavba, s výměrou 164 m², která je v katastru nemovitostí zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří s parcelním číslem 561.

V další části pozemku se nachází garáž (v technické a projektové dokumentaci vedená jako kůlna) s výměrou 41 m² a evidencí v katastru nemovitostí také jako zastavěná plocha a nádvoří pod parcelním číslem 606.

K předmětu ocenění se samozřejmě zahrnují i další venkovní úpravy, mezi kterými lze jmenovat např. studnu, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku, přípojku elektřiny, zámkovou dlažbu, plot, podezdívku plotu nebo vrata. Tyto venkovní úpravy budou zřetelně specifikovány dále.

Nezastavěná plocha tohoto pozemku je udržovaná a je osazena převážně trávnikem, okrasnými stromy a dřevinami a několika málo ovocnými stromy. Výše specifikované stavby a veškerá příslušenství tvoří dohromady jeden funkční celek. Rodinný dům byl kolaudován v srpnu v roce 1997.

Technický stav a stáří

Podle poskytnutých podkladů pro vypracování posudku, dostupných dokumentů, podkladů a sdělení objednatele nemovitosti byla stavba způsobilá k užívání od roku 1997.

Celkový stav celého oceňovaného objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý, se standardním opotřebením. Stav nemovitosti odpovídá stáří stavby a způsobu jeho užívání s pravidelnou údržbou.

V roce 2003 byl proveden nový nátěr celé fasády rodinného domu a garáže a zároveň bylo provedeno nutné zateplení fasády rodinného domu polystyrenem v tloušťce 5 cm včetně nutných menších oprav, které na ocenění nemovitosti nemají zásadní vliv.

Ve stejném roce byla provedena výměra dvou střešních oken VELUX za svislá plastová okna ve vikýřích. V roce 2008 byla provedena rekonstrukce koupelny v 1. nadzemním podlaží. V roce 2001 se modernizovala kuchyň v 2. nadzemním podlaží a v roce 2007 byla provedena přestavba koupelny v témže podlaží. V roce 2004 byla do objektu zavedena nová přípojka kanalizace. Do té doby byla užívána žumpa.

Stavební popis nemovitosti

Rodinný domek je realizovaný dle typového projektu z roku 1980, který vypracoval Druexpo Brno, a dalšího projektu. Na základě tohoto projektu se jedná o přízemní podsklepený domek s plochou sedlovou střechou. Sklon střechy je navržen 28°. Krytinou jsou betonové tašky. Žlaby jsou navrženy podstřešní, okapní svody s vyústěním na terén. Nevyužívaná půda je v rozsahu 4, 85 m a 12, 26 m, ve hřebenu o výšce 2, 5 m.

Zdivo podzemního podlaží je provedeno v tloušťce 45 cm z betonových tvárnic a cihel. Zdivo obou nadzemních podlaží je vytvořeno jako obvod z pórobetonových tvárnic tloušťka 40 cm a vnitřní nosné zdivo z betonových tvárnic a plných cihel. Stropy jsou vyskládány z betonových panelů SPIROL a u schodiště pak z monolit-betonových desek. Výška úrovně podlahy byla navržena jako 5 cm výšky nad stávajícími stropními panely. Schodiště je podepřeno ocelovými nosníky a je uloženo na stávajících zdech.

V úrovni stropu nad přízemím je po celém obvodu domku proveden železobetonový ztužující věnec s tloušťkou 7 cm a výztuží 3 s průměrem 12 mm. V místě lodžie je věnec rozšířen o konzolu šířky 15 cm. Štitové zdi jsou vyžděny z pórobetonových tvárníc tloušťky 40 cm, okenní otvory šířky 12 cm v severním štítě se zaklenou polokruhovou klenbou. Z důvodu nízkých parapetů u zaklenutých oken je z venku provedeno zábradlí. Vnitřní nosné zdi a sloupky jsou provedeny z plných cihel, příčky z cihel dutých. Hrubá podlaha podkroví byla nerovná, neboť jeden stropní panel převyšoval úroveň o 5 cm, a proto byla konečná úroveň podlahy zvednuta o 8 cm. Krov je navržen dřevěný – pozednice jsou zakotveny do betonového prahu a dále zajištěny proti vodorovným silám šikmými táhly přibitými do pozednic a kotvenými do stropních panelů – v panelu jsou obnažena armaturou a táhla jsou přivařena. Tato táhla jsou umístěna u stěn a jsou zakryta omítkou. Krovy jsou souměrné podle podélné osy – každý pár krovů je stažen kleští 8/16 cm, která tvoří stropnici pro uchycení konstrukci stropu.

Pro přístavek nad vchodem byl zřízen nový strop a byl navržen z desek HURDIS do ocelových nosníků I 12. Strop byl navržen osazením hurdisek do nového překladu. Strop je zateplen minerální plstí ORSIL, tloušťka 10 cm. Obvodové zdi nad přístavkem jsou vyžděny z plných cihel a na nich jsou osazeny pozednice střešního krovu.

Na východní straně podzemního podlaží je umístěna dílna, která je zřízená se šikmým vjezdem z ulice se spádem 25 %. Pro jímání dešťové vody je před vraty do dílny navržen žlab krytý mříží, odkud se dešťová voda sbírá. Vrata jsou v projektu navržena otvírací.

V obývacím pokoji v 1. nadzemním podlaží (místnost 5) jsou navrženy dvoukřídlové balkonové dveře šířky 150 cm. Na tyto dveře z venku navazuje malá plošina a jednoduché schody profilu 20/25 cm se zábradlím. Účelem je umožnění rychlého a pohodlného propojení mezi pokojem a zahradou.

V 2. nadzemním podlaží, nad úrovní malé plošiny v 1. nadzemním podlaží, se nachází lodžie. V místě lodžie je v podlaze provedena tepelná izolace z polystyrenu tloušťky 8 cm, která je překrytá cementovým potěrem do spádu s vloženou ocelovou sítí. Izolace proti pronikání vody je 2 x IPA, konečná úprava podlahy je provedena keramickou dlažbou se soklem 15 cm. Čelní stěna lodžie je celé prosklená dvoukřídlovými dveřmi a postranními okny.

Objekt je napojen na elektrickou síť, plynovod, vodovod a kanalizaci. Bleskosvod je osazen. Pro vytápění je využit plynový kotel, který je umístěn v podzemním podlaží. Na ohřev vody slouží plynový ohříváč. Podzemní podlaží je mimo jiné přístupné venkovními schody ze zahrady. Pod schody je navržena jímka pro jímání dešťové vody. Pro elektrickou síť je u vchodu v oplocení postaven kiosek, kde je osazen hlavní jistič a elektroměr, podružné jističe pro světelné a zásuvkové obvody jsou umístěny uvnitř domku.

Na pozemku se též nachází garáž (dle výkresů a dokumentace kůlna), která je ale využívána a kolaudována jako garáž, kde jsou k dispozici 2 parkovací stání. Situování garáže je patrné

z výkresů. Obvodové zdi jsou navrženy cihelné s tloušťkou 30 cm. Zadní strana garáže je tvořena zdí sousední stodoly. Zastřešení je vyřešeno pomocí zastropení z hrdisek do ocelových nosníků bez patek. Do každého dílu garáže vedou samostatná vyklápěcí vrata. Nad vraty je betonový překlad s konzolou. Dešťová voda ze střechy je svedena rinou na terén. Garáž tvoří součást oplocení.

Oplocení parcely je vytvořeno z dřevěných plotovek na betonové podezdívce. Plotovky jsou připevněny na konstrukci z JEKL 50/30 mm. Vrata i vrátka jsou ze stejné konstrukce.

Mezi venkovní úpravy vyskytující se na pozemku patří: vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, přípojka elektro, pilíř pro elektroměry, plynová přípojka, betonový prefa (horní díl studny z betonových skruží), zpevněné plochy, betonová dlažba, obrubníky betonové, rigoly (strouhy k odvádění dešťové vody), opěrné zdi, schodiště, plot, podezdívka, vrátka, vrata ocelová, elektrický pohon u vrat, skleník, věšák na prádlo a terasa venkovní.

Jak již bylo uvedeno v popisu nemovitosti, nezastavěná plocha tohoto pozemku je udržovaná a je osazena převážně parkovým trávníkem, jehličnatými stromy (zerav obrovský), listnatými keři (štědřenec odvislý, růže mnohokvětá, vajgela květnatá, ibišek syrský, cesmína ostrolistá, šeřík obecný), jehličnatými keři (jalovec obecný, cypřišek tupolistý), vřesovištními dřevinami (rododendron chlupatý), pnoucími dřevinami (plamének plotní a vlnatý, jasmín nahokvětý), několika málo trvalkami (slunečnice, máta, saturejka, třezalka, konvalinka, kosatec, levandule, šajvěj, pivoňka) a několika ovocnými stromy (švestka, slíva, maliník, ostružiník).

9.3 Posudek

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. a vyhláškou č. 387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

9.3.1 Obsah posudku

Hlavní stavby

- Rodinný dům s parcelním číslem 561
- Garáž parcelním číslem 606
- Studna

Venkovní úpravy

- Vodovodní přípojka
- Kanalizační přípojka
- Přípojka elektro
- Pilíř pro elektroměry
- Plynová přípojka
- Betonový prefa
- Zpevněné plochy

- Betonová dlažba
- Obrubníky betonové
- Rigoly
- Opěrné zdi
- Schodiště
- Plot
- Podezdívka
- Vrátko
- Vrata ocelová
- Elektrický pohon u vrat
- Skleník
- Věšák na prádlo
- Terasa venkovní

Porosty

- Parkový trávník
- Jehličnaté stromy
- Ovocné stromy
- Jehličnaté keře
- Listnaté keře
- Vřesovištní dřeviny
- Pnucí dřeviny
- Trvalky

Pozemky

- Pozemek s parcelním číslem 552/43

9.3.2 Znalecký posudek č. 1/12

o ceně nemovitosti rodinného domu číslo včetně pozemku a s příslušenstvím číslo popisné 457 v obci Líbeznice, v katastrálním území Líbeznice, kraj Středočeský (stav k 25. 11. 2012).

Hlavní stavby

1) Rodinný dům s parcelním číslem 561

a) Stavebně technický popis

Samostatně volně stojící dvou podlažní rodinný dům s podsklepením a nevyužitým podkrovím, splňuje všechny požadavky, stanovené pro účel této stavby, tj. rodinné bydlení. V domě nejsou k dispozici nebytové prostory, dům má k dispozici pouze 2 bytové jednotky, každá s dispozicí 3+1. V podzemním podlaží se nachází schodiště, sklad, technická místnost, garáž a kotelná. Střecha je sedlová s nestejným sklonem a je ve standardním provedení s úplnými klempířskými konstrukcemi.

Rodinný dům byl zkolaudován v roce 1997 a od téhož roku byl i uveden do užívání. Stáří nemovitosti je tedy 15 let a její stav je velmi dobrý, se standardním opotřebením. Opotřebení stavby bude stanoveno lineární metodou.

V domě jsou k dispozici přípojky zemního plynu, kanalizace, elektřiny a vody. Zavedena je elektroinstalace 380 V, studená a teplá voda, kanalizace je svedena z toalety, koupelny a kuchyně z obou nadzemních podlaží. Ústřední vytápění a ohřev vody je zabezpečován pomocí dvou plynových kotlů. Dům je vybaven plastovými zdvojenými okny, vnitřní dveře jsou dýhované hladké, jak prosklené, tak plné. Podlahy v 1. i 2. nadzemním podlaží jsou pokryty plovoucí podlahou. Na vnitřním schodišti je položen koberec. Součástí stavby je bleskosvod. V koupelnách v 1. i v 2. nadzemním podlaží se nachází standardní vybavení jako je vana, sprchový kout, umyvadlo, zrcadlo a na toaletách splachovací záchod. V kuchyních jsou standardní kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči, tj. plynové sporáky s elektrickou troubou, digestoře a kombinované lednice s mrazáky. Keramické obklady jsou v koupelnách, na toaletách a v kuchyních. V 1. nadzemním podlaží je k dispozici balkón a v 2. nadzemním podlaží lodžie.

b) Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek:	typ D
Počet nadzemních podlaží:	2 nadzemní podlaží
Podsklepení:	plně podsklepený půdorys
Podkroví:	podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
Střecha:	šikmá sedlová střecha
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Dům:	neřadový
Zařazení:	CZ – CC 111 SKP 46.21.11

c) Výměry zastavěných ploch

Tabulka 4: Základní parametry rodinného domu

Název podlaží	Rozměry (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Konstrukční výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
Podzemní podlaží	12,95 * 10,62	137,529	2,87	394,71
1. nadzemní podlaží	13,16 * 10,83	145,5228	2,88	410,46
2. nadzemní podlaží	13,16 * 10,83	145,5228	2,9	413,31
Odečtení obestavěného prostoru nad zkosenou střechou			{(2,4*1,65)/2}*2	- 3,96
Nevyužívaná půda	4,85 * 12,26	59,461	0,75	44,6
Přístavek nad vchodem	3,2 * 2,95	9,44	3,58	33,8
Vstup do sklepa	3,2 * 1,00	3,2	1,5	4,8
Celkový obestavěný prostor				1 305,64

Zdroj: autor

d) Výpočet základní ceny rodinného domu

Jako základní vzorec pro výpočet základní ceny rodinného domu bude v následujícím ocenění považován (§ 5, vyhláška č. 3/2008 Sb.):

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

kde:

- *Výpočet základní ceny (ZC):*

Tabulka 5: Základní cena je vypočtená podle přílohy č. 6

Základní cena v Kč za 1 m ³ - typ domu D	1 900 Kč
Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví	1,100
Vypočtená základní cena	2 090 Kč

Zdroj: autor

- *Výpočet koeficientu vybavení stavby (K₄):*

Koeficient vybavení stavby je vypočtený podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde 1 a 0,54 jsou konstanty a n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 - v tabulce č. 3 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením – výpočet viz příloha č. 1.

Tabulka 6: Hodnocení standardu konstrukcí a vybavení

Hodnocení standartu	Zkratka	Koeficient
Standart	S	1, 00
Nadstandard	NS	1,54
Podstandard	PS	0, 46
Nevyskytuje se	CH	0, 00
Přidaná konstrukce	A	
Nehodnotí se	X	

Zdroj: autor

$$K_4 = 1 + (0,54 \times 0,01) = 1+0,0054 = \mathbf{1,0054}$$

- *Výpočet polohového koeficientu (K_5):*

Koeficient polohový dle přílohy č. 14 pro ostatní obce je **0,85**.

- *Výpočet koeficientu změn cen staveb (K_i):*

Hodnota koeficientu změny cen staveb podle přílohy č. 38 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro budovy dvoubytové (SKP 46.21.11.2) činí **2,158**.

- *Výpočet koeficientu prodejnosti (K_p):*

Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro Středočeský kraj, Praha-východ, pro počet obyvatel 2 001 – 5 000, pro rodinné domy je stanoven na hodnotu **2,392**.

Tabulka 7: Přehled vypočtených koeficientů k výpočtu základní ceny rodinného domu

Koeficient	Vypočtená hodnota koeficientu
Koeficient vybavení stavby K_4	1, 0054
Koeficient polohový K_5	0, 85
Koeficient změny cen staveb K_i	2, 158
Koeficient prodejnosti K_p	2, 392

Zdroj: autor

e) Opotřebení rodinného domu

K výpočtu opotřebení rodinného domu je využita lineární metoda (dle přílohy č. 15 k vyhlášce 3/2008 Sb.)

Stáří:	15 let
Předpokládaná celková životnost:	100 let
Opotřebení:	15 %

f) Ocenění rodinného domu

Tabulka 8: Ocenění rodinného domu

Základní cena (dle přílohy č. 6)	2 090, 00 Kč
Koeficient vybavenosti	1, 0054
Polohový koeficient	0, 85
Koeficient změny cen staveb	2, 158
Koeficient prodejnosti	2, 392
Základní cena upravená	9 219, 70 Kč
Obestavěný prostor	1 305, 64 m ³
Plná cena před odpočtem opotřebení	12 037 606, 85 Kč
Opotřebení 15 %	- 1 805 641,028
Zjištěná cena rodinného domu	10 231 965,824 Kč

Zdroj: autor

2) Garáž parcelním číslem 606

a) Stavebně technický popis

Garáž s obestavěným prostorem 41 m² a je v evidenci katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří pod parcelním číslem 606. Garáž, která je dle výkresů a dokumentace zaznamenána jako kůlna poskytuje 2 parkovací stání. Obvodové zdi jsou navrženy cihelné s tloušťkou 30 cm. Zadní strana garáže je tvořena zdí sousední stodoly. Zastřešení je vyřešeno pomocí zastropení z hurdisek do ocelových nosníků bez patek. Do každého dílu garáže vedou samostatná vyklápěcí vrata. Nad vraty je betonový překlad s konzolou. Dešťová voda ze střechy je svedena rinou na terén. Garáž tvoří součást oplocení.

b) Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž:	typ B
Počet nadzemních podlaží:	1 nadzemní podlaží
Podsklepení:	nepodsklepeno
Podkroví:	bez podkroví
Střecha:	plochá střecha s asfaltovými pásy
Svislé nosné konstrukce:	zděné s tloušťkou nad 15mm, s plochou střechou – neumožňující zřízení podkroví
Zařazení:	CZ – CC 1274 SKP 46.21.19.9

c) Výměry zastavěných ploch

Tabulka 9: Základní parametry garáže

Název podlaží	Rozměry (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Konstrukční výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
Garáž	7,40 * 7,30	54,02	2,60	140,45
Obestavěný prostor celkem				140,45

Zdroj: autor

d) Výpočet základní ceny garáže

Cena garáže, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru a základní cenou uvedenou v příloze č. 9, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

Základní cena garáže uvedená v příloze č. 9 se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce (§ 8, vyhláška č. 3/2008 Sb.):

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

kde:

- *Výpočet základní ceny (ZC):*

Tabulka 10: Výpočet základní ceny garáže

Základní cena v Kč za 1 m ³ - typ garáže B	1 375 Kč
Vypočtená základní cena	1 375 Kč

Zdroj: autor

- *Výpočet koeficientu vybavení stavby (K₄):*

Koeficient vybavení stavby je vypočtený podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde 1 a 0,54 jsou konstanty a n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 - v tabulce č. 6 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. K hodnocení standardu je využita tabulka č. 6: Hodnocení standardu konstrukcí a vybavení.

Tabulka 11: Objemové podíly konstrukcí a vybavení garáže

Konstrukce a vybavení	Provedení konstrukce/vybavení	Objemový podíl u garáží typu B (v %)	Hodnocení standardu	Koeficient hodnocení standardu	Upravený objemový podíl (v %)
Základy	základové pásy a patky	0,062	S	1,00	0,062
Obvodové stěny	zděné, betonové tloušťka 15-30cm	0,301	S	1,00	0,301
Stropy	betonové panely	0,262	S	1,00	0,262
Krov	bez krovu	0,000	CH	0,00	0,000
Krytina	asfaltové pásy	0,057	S	1,00	0,057
Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	0,029	S	1,00	0,029
Úpravy povrchů	spárované zdivo	0,048	S	1,00	0,048
Dveře	kovové	0,027	S	1,00	0,027
Okna	plastová zdvojená	0,014	S	1,00	0,014
Vrata	plechová	0,068	S	1,00	0,068
Podlahy	betonové panely	0,072	S	1,00	0,072
Elektroinstalace	světelná, třífázová	0,060	S	1,00	0,060
Celkový objemový podíl v %					1
Součet upravených objemových podílů					0,01

Zdroj: příloha č. 15, tabulka č. 6, vyhlášky č. 3/2008 Sb., autor

$$K_4 = 1 + (0,54 \times 0,01) = 1 + 0,0054 = \mathbf{1,0054}$$

- *Výpočet polohového koeficientu (K_5):*

Koeficient polohový dle přílohy č. 14 pro ostatní obce je **0,85**.

- *Výpočet koeficientu změn cen staveb (K_i):*

Hodnota koeficientu změny cen staveb podle přílohy č. 38 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro garáže (SKP 46.21.14.5) činí **2,143**.

- *Výpočet koeficientu prodejnosti (K_P):*

Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro Středočeský kraj, Praha-východ, pro počet obyvatel 2 001 – 5 000, pro garáže činí **1,940**.

Tabulka 12: Přehled vypočtených koeficientů k výpočtu základní ceny garáže

Koeficient	Vypočtená hodnota koeficientu	
Koeficient vybavení stavby	K_4	1,0054
Koeficient polohový	K_5	0,85
Koeficient změny cen staveb	K_i	2,143
Koeficient prodejnosti	K_P	1,940

Zdroj: autor

e) Opotřebení garáže

K výpočtu opotřebení garáže je využita lineární metoda (dle přílohy č. 15 k vyhlášce 3/2008 Sb., kde pro zděné garáže je předpokládaná životnost 80 let.

Stáří:	15 let
Předpokládaná celková životnost:	80 let
Opotřebení:	18, 75 %

f) Ocenění garáže

Tabulka 13: Ocenění garáže

Základní cena (dle přílohy č. 9)	1 395, 00 Kč
Koeficient vybavenosti	1, 0054
Polohový koeficient	0, 85
Koeficient změny cen staveb	2, 143
Koeficient prodejnosti	1, 940
Základní cena upravená	4 956, 28 Kč
Obestavěný prostor	140, 45 m ³
Plná cena před odpočtem opotřebení	696 109, 66 Kč
Opotřebení 18,75%	- 130 520,56
Zjištěná cena garáže	565 589, 10 Kč

Zdroj: autor

3) Studna

a) Stavebně technický popis

Hlavním účelem studny je zásobování objektu a zahrady. Místo bylo určeno dle teleestetického měření a je mimo dosah přímého i nepřímého znečištění. Hloubka studny je 30 m. Studna je vyvrtána v prostředí málo propustném, dle ČSN 755115. K čerpání vody je využíváno elektrické ponorné čerpadlo. Roční spotřeba vody činí přibližně 331 m³.

b) Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna:	vrtaná
Vnitřní průměr:	nad 150 mm do 300 mm
Hloubka studny:	30 m
Čerpadlo:	elektrické
Zařazení:	CZ – CC 2222 SKP 46.25.22.1

c) Opotřebení studny

K výpočtu opotřebení garáže je využita lineární metoda (dle přílohy č. 15 k vyhlášce 3/2008 Sb.) Předpokládaná životnost pro vrtané studny je 100 let.

Stáří:	8 let
Předpokládaná celková životnost:	100 let
Opotřebení:	8 %

d) Ocenění studny

Cena studny se dle § 9 zjistí vynásobením počtu metrů hloubky studny cenou uvedenou v příloze č. 10 a připočte se cena příslušenství. Takto vypočtená cena se vynásobí koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K^P z přílohy č. 39.

- *Výpočet polohového koeficientu (K_5):*

Koeficient polohový dle přílohy č. 14 pro ostatní obce je **0,85**.

- *Výpočet koeficientu změn cen staveb (K_i):*

Hodnota koeficientu změny cen staveb podle přílohy č. 38 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro studny (SKP 46.25.22.1) činí **2,323**.

- *Výpočet koeficientu prodejnosti (K_P):*

Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro Středočeský kraj, Praha-východ, pro počet obyvatel 2 001 – 5 000, pro rodinné domy (a jejich příslušenství) činí **2,392**.

Tabulka 14: Ocenění studny

Základní cena vrtané studny (příloha č. 10)	2 380 Kč
Hloubka (m)	30
Elektrické čerpadlo	12 840 Kč
Koeficient změny cen staveb	2,323
Koeficient polohový	0,85
Koeficient prodejnosti	2,392
Plná cena před odpočtem opotřebení	397 875,93 Kč
Opotřebení 8 %	- 31 830,07 Kč
Zjištěná cena studny	366 045,86 Kč

Zdroj: autor

Venkovní úpravy

a) Stavebně technický popis

- vodovodní přípojka DN 25 mm,
- kanalizační přípojka DN 150 mm,
- přípojka elektro – třífázová, kabel AL 16 mm² v zemi,

- pilíř zděný pro elektroměry,
- plynová přípojka do DN 40,
- betonový prefa 100/70 cm
- zpevněné plochy z betonových dlaždic 50/50/6, do lože z kameniva,
- betonová dlažba zámková – šedá tloušťka do 60 mm,
- obrubníky betonové – montované do průřezu 0,05 m², lože z betonu,
- rigoly ze žlabovek TMB a lože z kameniva,
- opěrné zdi z betonový váz o průměru do 400 mm - šedé,
- schodiště na železobetonové desce,
- plot dřevěný laťový,
- podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm,
- ocelová vrátka s dřevěnou výplní,
- vrata ocelová s dřevěnou výplní,
- elektrický pohon u vrat
- skleník z ocelových profilů se zasklením a základy,
- věšák na prádlo od 2500 mm do 4000 mm,
- terasa venkovní, výška nad 1,5 m do 2,10m nad urovnaný terén na 3 zdech.

b) Opotřebení venkovních úprav

Pro výpočet opotřebení jednotlivých položek venkovních úprav je využita lineární metoda (dle přílohy č. 15 k vyhlášce 3/2008 Sb.) a předpokládané životnosti jsou dle přílohy č. 11. Výpočet opotřebení venkovních úprav je uvedený v příloze č. 2.

c) Souhrnné ocenění venkovních úprav

Cena venkovní úpravy se dle § 10 zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_P z přílohy č. 39.

- *Výpočet polohového koeficientu (K_5):*

Koeficient polohový dle přílohy č. 14 pro ostatní obce je **0,85**.

- *Výpočet koeficientu změn cen staveb (K_i):*

Hodnota koeficientu změny cen staveb podle přílohy č. 38 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb.:

- pro vedení plynu (SKP 46.21.42.3) činí 2,303,
- pro vedení vody (SKP 46.21.41.1) činí 2,323,
- pro vedení kanalizace (SKP 46.21.41.4) činí 2,327,
- pro vedení elektrické (SKP 46.21.43..) činí 2,241.

Pro ostatní venkovní úpravy je použit koeficient pro budovy dvoubytové (SKP 46.21.11.2) **2,158**.

- *Výpočet koeficientu prodejnosti (K_P):*

Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro Středočeský kraj, Praha-východ, pro počet obyvatel 2 001 – 5 000, pro rodinné domy (a jejich příslušenství) činí **2,392**.

Celková zjištěná cena venkovních úprav 561 358,42 Kč. Detailní výpočet je uveden v příloze č. 3.

Porosty

a) Stavebně technický popis

Travníky:

- trávník rekreační (parkový)

Jehličnaté stromy:

- zerav obrovský

Listnaté keře:

- štědřenec odvislý
- růže mnohokvětá
- vajgela květnatá
- ibišek syrský
- cesmína ostrolistá
- šeřík obecný

Jehličnaté keře:

- jalovec obecný
- cypřišek tupolistý

Vřesovištní dřeviny:

- rododendron chlupatý

Pnouché dřeviny:

- plamének plotní
- plamének vlnatý
- jasmín nahokvětý

Trvalky:

- slunečnice
- máta
- saturejka
- třezalka
- konvalinka
- kosatec
- levandule
- šalvěj
- pivoňka

Ovocné stromy:

- švestka
- slíva
- maliník
- ostružiník

b) Ocenění ovocných dřevin

Základní ceny pro ovocné dřeviny jsou použity hodnoty uvedené v příloze č. 34 - část 2 - extenzivní, zahrádková výsadba.

Tabulka 15: Ocenění ovocných dřevin

Skupina stromů	Druh	Věk	Počet ks	ZC dle přílohy č. 34	Zjištěná cena
Ovocné stromy	švestka	10	1	341	341
	slíva	10	1	353	353
	maliník	3	1	37	37
	ostružiník	2	1	37	37
Celková zjištěná cena ovocných dřevin					768,00 Kč

Zdroj: autor

c) Ocenění okrasných rostlin

K stanovení cen okrasných rostlin jsou použity hodnoty uvedeny v příloze č. 37 a koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_z z tabulky č. 30 a K_p z přílohy č. 39.

- *Výpočet polohového koeficientu (K_5):*

Koeficient polohový dle přílohy č. 14 pro ostatní obce je **0,85**.

- *Výpočet koeficientu stanoviště okrasných rostlin (K_z):*

Hodnota koeficientu stanoviště okrasných rostlin podle přílohy č. 38 – tabulky č. 30 činí **0,75**, tj. pro zeleň v obytné zástavbě u rodinných domů.

- *Výpočet koeficientu prodejnosti (K_p):*

Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro Středočeský kraj, Praha-východ, pro počet obyvatel 2 001 – 5 000, pro rodinné domy (a jejich příslušenství) činí **2,392**.

Celková zjištěná cena okrasných rostlin činí 34 935,46 Kč, výpočet viz příloha č. 4

Tabulka 16: Ocenění trávníků

Kategorie trávníků	Druh	Věk	Výměra (m ²)	ZC dle přílohy č. 37	Zjištěná cena
Trávníky	Trávník rekreační (parkový)	> 5	148	220	32 560, 00
Celková zjištěná cena trávníku					32 560, 00 Kč
Zdroj: autor					

d) Souhrnné ocenění ovocných dřevin a okrasných rostlin

Tabulka 17: Ocenění ovocných dřevin a okrasných rostlin

Ocenění	Zjištěná cena
Ovocné dřeviny	768,00
Okrasné rostliny	34 935,46
Trávník	32 560,00
Celková zjištěná cena ovocných dřevin a okrasných rostlin	68 263, 46 Kč
Zdroj: autor	

Pozemky

a) Stavebně technický popis

Pozemek (s parcelním číslem 552/43) je vedený v katastru nemovitostí jako zahrada a má výměru 529 m² a tvar téměř pravidelného obdélníku. Pozemek je rovný bez jakékoliv specifikovaného spádu a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Plocha pozemku je udržovaná a je osazena převážně trávníkem, okrasnými stromy a dřevinami a několika málo ovocnými stromy, specifikovanými výše.

b) Zatřídění pro potřeby ocenění

Celková výměra pozemku: 529 m²

z toho:

Zastavěná plocha rodinným domem: 164 m²

Zastavěná plocha garáží: 41 m²

Zahrada: 324 m²

c) Ocenění zastavěné plochy

Stavební pozemek je oceněný dle § 28, neboť není uvedený v cenové mapě stavebních pozemků.

Základní cena za m_2 stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí dle *k*) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny *a*) až *j*) částku vypočtenou podle vzorce (§ 28, vyhláška č. 3/2008 Sb.):

$$ZC = CP * 1,00$$

kde: *C* – cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce:

$$CP = 35 + (a-1000) * 0,007414$$

kde: *a* – počet obyvatel v obci

Cena se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. (§ 28, odstavec 2, vyhláška č. 3/2008 Sb.)

- *Stanovení přírážek/ srážek:*
 - pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu: 10 %
 - výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu
užití stavby na něm zřízené – v ostatních obcích 80 %

- *Výpočet koeficientu změny cen staveb (K_i):*

Hodnota koeficientu změny cen staveb podle přílohy č. 38 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb.:

U pozemků oceňovaných podle § 28 se použije koeficient K_i té stavby, podle které byl u pozemku použit koeficient K_p z přílohy č. 39. Použit koeficient pro budovy dvoubytové (SKP 46.21.11.2) **2,158**.

- *Výpočet koeficientu prodejnosti (K_p):*

Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 dle aktuální platné vyhlášky 387/2011 Sb., pro Středočeský kraj, Praha-východ, pro počet obyvatel 2 001 – 5 000, pro rodinné domy (a jejich příslušenství) činí **2,392**.

Tabulka 18: Ocenění zastavěné plochy

Základní cena (dle odstavce k))	42,90 Kč
Výhodnost polohy - přírážka 80 %	34,32 Kč
Základní cena s přírážkou (80%)	77,21 Kč
Možnost napojení na plyn - přírážka 10 %	7,72 Kč
Základní cena včetně přírážek	84,93 Kč
Koeficient K_i	2,16
Koeficient K_p	2,39
Upravená základní cena za m_2	438,42 Kč
Zastavěná plocha (dům + garáž)	205 m ²
Zjištěná cena zastavěné plochy	89 876,79 Kč

Zdroj: autor

d) Ocenění zahrady

Cena v Kč/m² pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2 je cena stanovená podle odstavce 2, vynásobená koeficientem 0,40. (§ 28, odstavec 5, vyhláška č. 3/2008 Sb.)

Tabulka 19: Ocenění zahrady

Základní cena (dle odstavce k))	42,90 Kč
Výhodnost polohy - přírážka 80 %	34,32 Kč
Základní cena s přírážkou (80%)	77,21 Kč
Možnost napojení na plyn - přírážka 10 %	7,72 Kč
Základní cena včetně přírážek	84,93 Kč
Koeficient Ki	2,16
Koeficient KP	2,39
Koeficient zahrady	0,4
Upravená základní cena za m²	175,37 Kč
Plocha zahrady	324 m ²
Zjištěná cena zahrady	56 819,67 Kč

Zdroj: autor

e) Souhrnné ocenění pozemků

Tabulka 20: Ocenění pozemků

Zjištěná cena zastavěné plochy	89 876,79 Kč
Zjištěná cena zahrady	56 819,67 Kč
Celková zjištěná cena pozemků	146 696,46 Kč

Zdroj: autor

Celková cena nemovitosti před započítáním opotřebení

Hlavní stavby

Rodinný dům s parcelním číslem 561	12 037 606,852 Kč
Garáž parcelním číslem 606	696 109,66 Kč
Studna	397 875,93 Kč

Venkovní úpravy

Vodovodní přípojka	31 019,11 Kč
Kanalizační přípojka	82 134,61 Kč
Přípojka elektro	11 226,97 Kč
Pilíř pro elektroměry	41 472,73 Kč
Plynová přípojka	27 991,74 Kč
Betonový prefa	23 693,29 Kč
Zpevněné plochy	36 608,32 Kč
Betonová dlažba	128 470,26 Kč
Obrubníky betonové	61 690,30 Kč
Rigoly	3 159,10 Kč
Opěrné zdi	31 985,94 Kč
Schodiště	18 691,37 Kč
Plot	84 361,26 Kč
Podezdívka	141 720,95 Kč
Vrátka	6 581,47 Kč
Vrata ocelová	15 795,52 Kč
Elektrický pohon u vrat	25 448,34 Kč
Skleník	26 984,02 Kč
Věšák na prádlo	5 923,32 Kč
Terasa venkovní	109 085,64 Kč

Porosty

Zerav obrovský	10 750,55 Kč
Štědřenec odvislý	792,95 Kč
Růže mnohokvětá	1 585,90 Kč
Vajgela květnatá	579,46 Kč
Ibišek syrský	5 565,89 Kč
Cesmína ostrolistá	472,72 Kč
Šeřík obecný	6 770,56 Kč
Jalovec obecný	808,20 Kč
Cypřišek tupolistý	2 073,86 Kč
Rhododendron chlupatý	579,46 Kč
Plamének plotní	106,74 Kč
Plamének vlnatý	365,98 Kč
Jasmín nahokvětý	487,97 Kč

Slunečnice	365,98 Kč
Máta	91,49 Kč
Saturejka	91,49 Kč
Třezalka	182,99 Kč
Konvalinka	1 219,92 Kč
Kosatec	1 219,92 Kč
Levandule	365,98 Kč
Šalvěj	121,99 Kč
Pivoňka	335,48 Kč
Švestka	341,00 Kč
Slíva	353,00 Kč
Maliník	37,00 Kč
Ostružiník	37,00 Kč
Trávník rekreační (parkový)	32 560,00 Kč

Pozemky

Celková zjištěná cena pozemků	146 696,46 Kč
-------------------------------	---------------

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 14 260 596,646 Kč

Výsledná cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení

Hlavní stavby

Rodinný dům s parcelním číslem 561	10 231 965,824 Kč
Garáž parcelním číslem 606	565 589,10 Kč
Studna	366 045,86 Kč

Venkovní úpravy

Vodovodní přípojka	20 472,62 Kč
Kanalizační přípojka	74 833,76 Kč
Přípojka elektro	7 634,34 Kč
Pilíř pro elektroměry	31 993,25 Kč
Plynová přípojka	16 795,05 Kč
Betonový prefa	19 902,36 Kč
Zpevněné plochy	25 625,82 Kč
Betonová dlažba	89 929,18 Kč
Obrubníky betonové	43 183,21 Kč
Rigoly	2 211,37 Kč
Opěrné zdi	21 750,44 Kč
Schodiště	12 710,13 Kč
Plot	37 118,96 Kč
Podezdívka	102 039,09 Kč
Vrátka	2 895,85 Kč
Vrata ocelová	6 950,03 Kč
Elektrický pohon u vrat	7 634,50 Kč
Skleník	13 492,01 Kč
Věšák na prádlo	2 369,33 Kč
Terasa venkovní	21 817,13 Kč

Porosty

Zerav obrovský	10 750,55 Kč
Štědřenec odvislý	792,95 Kč
Růže mnohokvětá	1 585,90 Kč
Vajgela květnatá	579,46 Kč
Ibišek syrský	5 565,89 Kč
Cesmína ostrolistá	472,72 Kč
Šeřík obecný	6 770,56 Kč
Jalovec obecný	808,20 Kč
Cypřišek tupolistý	2 073,86 Kč
Rhododendron chlupatý	579,46 Kč
Plamének plotní	106,74 Kč
Plamének vlnatý	365,98 Kč
Jasmín nahokvětý	487,97 Kč
Slunečnice	365,98 Kč

Máta	91,49 Kč
Saturejka	91,49 Kč
Třezalka	182,99 Kč
Konvalinka	1 219,92 Kč
Kosatec	1 219,92 Kč
Levandule	365,98 Kč
Šalvěj	121,99 Kč
Pivoňka	335,48 Kč
Švestka	341,00 Kč
Slíva	353,00 Kč
Maliník	37,00 Kč
Ostružiník	37,00 Kč
Trávník rekreační (parkový)	32 560,00 Kč

Pozemky

Celková zjištěná cena pozemků	146 696,46 Kč
-------------------------------	---------------

Zjištěná cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 11 939 919,111 Kč

Zaokrouhleno: 11 939 920 Kč

(Cena slovy: jedenáctmilionůdevětsettřicetdevětisícdevětsetdvacetkorunčeských)

10 Tržní ocenění nemovitosti

Pro tržní ocenění nemovitosti je využit oceňovací program Delta-NEM od firmy Diotima, s.r.o., který je volně je stažení na webových stránkách firmy a jeho demoverzi je možno využívat po dobu 30 dnů. V programu jsou k dispozici metody oceňování podle všech vyhlášek o cenách nemovitostí počínaje vyhláškou č. 178/1994 Sb. až do současnosti, dále metody tržního oceňování a stanovení tržního nájemného. Tržní oceňování je online napojeno na databázi obvyklých cen ve stavebnictví (THU) firmy RTS. Program také obsahuje integrovaný lexikon obcí a informace o sousednosti katastrů pro automatické oceňování pozemků.

Metodou pro ocenění nemovitosti v rámci tržního ocenění byla zvolena metoda technickohospodářských ukazatelů (THU). Tato metoda je pro potřeby ocenění nemovitosti poměrně jednoduchá ale bohužel méně přesná. Je stanovena jedna měrná jednotka (1 m^3 obestavěného prostoru nebo 1 m^2 podlahové plochy), která je vztažena k určitému standardu a proto je tedy potřeba zohlednit určitá specifika dané stavby.

Pro stanovení hodnoty nemovitosti dle tržního ocenění budou nejprve zjištěny ceny pro hlavní stavby, v tomto případě pro rodinný domek, garáž a studnu, následně bude vypočtena cena pro pozemky. U každé výsledné ceny je také zohledněno opotřebení. Tržní přístup je založen na práci s různými faktory na trhu nemovitostí, jejichž vlivy je tržní hodnota nemovitosti výrazně ovlivňována. Tržní odhad nemovitosti tedy udává reálnou hodnotu nemovitosti na trhu. Výsledkem je pak časová hodnota, ke které se pak jen přičte hodnota pozemku, a tím se získá věcná hodnota celé nemovitosti.

Pro ocenění hodnoty pozemků je využita metoda třídy polohy (Naegeliho metoda). Tato metoda je založena na myšlence, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak z výnosu z nájmu.

Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8:⁷⁰

- všeobecná situace (malé, rekreační, nevyužívané vesnice až nejlepší místa pro obchody ve velkoměstech),
- intenzita využití pozemku (nepatrné využívání, skromné jednopodlažní budovy až vícepodlažní obchodní domy v Praze a Brně),
- dopravní relace k velkému centru (odlehlá, nepříznivě dostupná místa, cestovní čas > 1 hod. až ohnisko velkoměstského dopravního systému),
- obytný sektor (venkovské obytné stavby, dopravní imise, RD bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely),

⁷⁰ www.cenovemapy.cz/HLP_Naegeli.html

- výroba, průmysl, administrativa, obchod (štěrkovny, pískovny, lomy, pily, skladovací plochy až luxusní obchody, velké banky, sídla koncernů),
- povyšující faktory,
- redukující faktory.

10.1 Obsah posudku

Objekty

- 1) Rodinný dům
- 2) Garáž
- 3) Studna

Pozemky

- 4) Pozemky na LV číslo 549

10.2 Znalecký posudek č. 2/12

Věcná hodnota podle THU

Rodinný dům

Podlaží:

Tabulka 21: Výpočet zastavěné plochy rodinného domu

Název	Výška	Zastavěná plocha	
podzemní podlaží	2,87 m		137,53 m ²
1.nadzemní podlaží	2,88 m		142,52 m ²
2.nadzemní podlaží	2,90 m	142,522–3,96 =	138,56 m ²
nevyužívaná půda	0,75 m		59,46 m ²
přístavek nad vchodem	3,58 m		9,44 m ²
vstup do sklepa	1,50 m		3,20 m ²
Součet:	14,48 m		490,71 m ²

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Jednotkové množství: m³ obestavěného prostoru

Tabulka 22: Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu

podzemní podlaží	$2,87 \times 137,529$		394,71 jedn.
1.nadzemní podlaží	$2,88 \times 142,5228$	+	410,47 jedn.
2.nadzemní podlaží	$2,90 \times (142,522-3,96)$	+	401,83 jedn.
nevyužívaná půda	$0,75 \times 59,461$	+	44,60 jedn.
přístavek nad vchodem	$3,58 \times 9,44$	+	33,80 jedn.
vstup do sklepa	$1,50 \times 3,2$	+	4,80 jedn.
Jednotkové množství – celkem:		=	1 290,21 jedn.

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Ocenění:

Tabulka 23: Ocenění obestavěného prostoru rodinného domu

Jednotková cena:	4 944,- Kč/jedn.	
1 290,21 jedn. $\times$ 4 944,- Kč/jedn.		6 378 798,24 Kč
Cena stavby:	=	6 378 798,24 Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 15 roků

Předpokládaná další životnost: 85 roků

Tabulka 24: Výpočet opotřebení rodinného domu

Opotřebení: $100 \times 15 / (15 + 85) = 15,000 \%$		
Odpočet opotřebení: $6\,378\,798,24 \text{ Kč} \times 15,000 \%$	–	956 819,74 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	5 421 978,50 Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Úprava ceny koeficienty:

Tabulka 25: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny rodinného domu

vybavení stavby	$\times$	1,005	
polohový	$\times$	0,850	
změny cen staveb	$\times$	2,158	
prodejnosti	$\times$	2,392	
Výsledný koeficient:	=	4,410	
Cena po úpravě:	=	23 908 756,39 Kč	

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Rodinný dům – zjištěná cena:

23 908 756,39 Kč

Garáž

Podlaží:

Tabulka 26: Výpočet zastavěné plochy garáže

Garáž	
Výška:	2,60 m
Zastavěná plocha:	54,02 m ²

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Jednotkové množství: m³ obestavěného prostoru

Tabulka 27: Výpočet obestavěného prostoru garáže

Garáž	2,60 × 54,02		140,45 jedn.
-------	--------------	--	--------------

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Ocenění:

Tabulka 28: Ocenění obestavěného prostoru garáže

Jednotková cena:	4 944,– Kč/jedn.		
140,45 jedn. × 4 944,– Kč/jedn.			694 384,80 Kč
Cena stavby:		=	694 384,80 Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 15 roků

Předpokládaná další životnost: 65 roků

Tabulka 29: Výpočet opotřebení garáže

Opotřebení: $100 \times 15 / (15 + 65) = 18,750 \%$			
Odpočet opotřebení: 694 384,80 Kč × 18,750 %	–		130 197,15 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=		564 187,65 Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Úprava ceny koeficienty:

Tabulka 30: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny garáže

vybavení stavby	×	1,005	
polohový	×	0,850	
změny cen staveb	×	2,143	
prodejnosti	×	2,143	
Výsledný koeficient:	=	3,923	
Cena po úpravě:			= 2 213 364,57 Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Garáž – zjištěná cena:

2 213 364,57 Kč

Studna

Tabulka 31: Základní údaje o studni

Studna	
Výška:	1,00 m
Zastavěná plocha:	30,00 m ²

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Jednotkové množství: m³ obestavěného prostoru

Tabulka 32: Obestavěný prostor studni

Studna	1,00 × 30		30,00 jedn.
--------	-----------	--	-------------

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Ocenění:

Tabulka 33: Ocenění studni

Jednotková cena:	4 944,- Kč/jedn.		
30,00 jedn. × 4 944,- Kč/jedn.		148 320,- Kč	
Cena stavby:	=	148 320,- Kč	

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Tabulka 34: Výpočet opotřebení studni

Opotřebení: $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$			
Odpočet opotřebení: 148 320,- Kč × 8,000 %	-	11 865,60 Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	136 454,40 Kč	

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Úprava ceny:

Elektrické čerpadlo

Tabulka 35: Úprava ceny studni

Elektrické čerpadlo	+	12 840,- Kč	
Cena po úpravě:	=	149 294,40 Kč	

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Úprava ceny koeficienty:

Tabulka 36: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny studni

změny cen staveb	×	2,323		
polohový	×	0,850		
prodejnosti	×	2,392		
Výsledný koeficient:	=	4,723		
Cena po úpravě:			=	705 132,38 Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Studna – zjištěná cena:

705 132,38 Kč

Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1) Rodinný dům | 6 378 798,24 Kč |
| 2) Garáž | 694 384,80 Kč |
| 3) Studna | 148 320,– Kč |

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem:

7 221 503,04 Kč

Cena po zaokrouhlení:

7 221 500,– Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

- | | |
|----------------|------------------|
| 1) Rodinný dům | 23 908 756,39 Kč |
| 2) Garáž | 2 213 364,57 Kč |
| 3) Studna | 705 132,38 Kč |

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:

26 827 253,34 Kč

Cena po zaokrouhlení:

26 827 250,– Kč

Pozemky

Metoda tříd polohy

Pozemky na LV číslo 549

Pozemky oceněné metodou tříd polohy

Tabulka 37: Přehled pozemků

Název	Parcelní číslo	Výměra
zastavěná plocha RD	561	164,00 m ²
zastavěná plocha garáže	606	41,00 m ²
zahrada	552/43	324,00 m ²
Výměra – celkem:		= 529,– m ²

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Tabulka 38: Výpočet věcné ceny pozemků

Reprodukční cena stavby:	6 378 798,24 Kč
Zastavěná plocha hlavním objektem:	490,71 m ²

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Tabulka 39: Tabulka tříd polohy

Název znaku	Třída polohy
I. Všeobecná situace	3
II. Intenzita využití pozemku	2
III. Dopravní relace k velkoměstu	4
IV. Obytný sektor	3
V. Řemesla, průmysl administrativa, obchod	5

Průměrná třída polohy:	3,40
Výsledná třída polohy:	3,40
Podíl ceny stavebního pozemku:	2,12 %

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Výpočet ceny:

Tabulka 40: Ocenění pozemku

Základní cena pozemku:	$(6\,378\,798,24 \times 2,12) / (100 - 2,12)$	138 159,50	Kč
Jednotková cena stavebního pozemku:	138 159,50 / 529,00	261,17	Kč/m ²
Výsledná cena pozemků:		138 159,50	Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Úprava ceny koeficienty:
koeficienty

Tabulka 41: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny pozemku

změny cen staveb	×	2,160	
prodejnosti	×	2,390	
zahrada	×	0,400	
Výsledný koeficient:	=	2,065	
Cena po úpravě:			= 285 299,37 Kč

Zdroj: oceňovací program Delta-NEM

Pozemky na LV číslo 549 – zjištěná cena: **285 299,37 Kč**

Rekapitulace

Věcná hodnota objektů podle THU	26 827 253,34 Kč
Cena pozemků podle metody tříd polohy	285 299,37 Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	27 112 552,71 Kč

Zaokrouhleno: 27 112 550 Kč

(Cena slovy: dvacetsedmmilionůstodvanácttisícpětsetpadesátkorunčeských)

11 Zhodnocení použitých metod a dosažených výsledků

11.1 Zhodnocení administrativního ocenění

Při využití administrativního ocenění nemovitostí je přesně definovaný postup ocenění, který byl proveden podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., aktuálně platné vyhlášky č. 387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V jednotlivých paragrafech vyhlášky č. 3/2008 Sb. je přesně vymezen postup a způsob oceňování jednotlivých typů majetku a stanovené vzorce pro výpočet ceny. V přílohách této oceňovací vyhlášky byly využity základní ceny, koeficienty a další číselné údaje, které jsou důležité pro ocenění a díky kterým není velký problém hodnotu konkrétního objektu zjistit. Vyhlášce se často odkazuje na aktuálně platnou vyhlášku č. 387/2011 Sb., kde jsou určeny ceny a koeficienty, které jsou v současné době v platnosti. V případě ocenění rodinného domu s příslušenstvím, garáží, vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty na příslušném pozemku v katastrálním území Líbeznice, se jednalo hlavně o ceny vrtaných studní, úpravu základních cen stavebních, popř. jiných pozemků a o koeficienty změny cen staveb K_i a koeficienty prodejnosti K_p . Zjištěná administrativní cena nemovitosti slouží především pro stanovení dědické nebo darovací daně, daně z převodu nemovitosti a další daňové účely a také pro potřeby bankovních institucí. Dále je administrativní oceňování využíváno v případech, kdy je požadováno ocenění podle postupů zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky.

Administrativní cena rodinného domu, staveb a pozemkům k němu se vztahujícím, byla zjištěna pomocí nákladového způsobu na základě výše zmíněných zákonů a vyhlášek. Metoda nákladového způsobu byla vybrána z důvodu splnění její podmínky, tj. obestavěný prostor rodinného domu musí být větší než 1 100 m³. Pokud by tato zásada nebyla dodržena, musela by se použít metoda porovnávací. U této metody bylo zejména důležité správně zatřídit oceňovaný objekt na základě hledisek, které stanoví vyhláška, dále se již postupovalo podle předem definovaných vzorců, ke kterým se jen vyhledaly příslušné a aktuálně platné koeficienty.

U ocenění rodinného domu se nejprve vypočítal obestavěný prostor v m³ dle výměr zastavěné plochy dle poskytnuté dokumentace, následně se dle vzorce stanoveného vyhláškou a příslušných koeficientů vypočítala jeho hodnota. U výpočtu podle vzorce byl asi nejobtížnější výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 , kde bylo nutné popsat a ohodnotit konkrétní konstrukce a vybavení rodinného domu. Závěrem se vypočítalo opotřebení rodinného domu, které se od výsledné hodnoty ceny rodinného domu odečetlo. Rodinný dům byl oceněn ve výši 11 231 965 Kč.

Při výpočtu hodnoty garáže byl opět nejprve vypočten obestavěný prostor v m³ a dle vzorce ve vyhlášce vypočtena jeho hodnota. U výpočtu koeficientu K_4 se musely podobně jako u rodinného domu popsat a ohodnotit konkrétní konstrukce a vybavení garáže. Nakonec se opět vypočetlo opotřebení garáže. Výsledná hodnota garáže činí 565 589 Kč.

Vrtaná studna byla oceněna ve výši 366 046 Kč, která byla získána stanovením typu studny a tím získáním její základní ceny, ke které se připočetla hodnota elektrického čerpadla a následně se hodnota upravila dle příslušných koeficientů. Konečná hodnota byla snížena o vypočtené opotřebení studny.

Ocenění hodnot venkovních úprav a porostů probíhalo podobně, kdy byl nejprve vytvořen jejich přesný výčet s uvedením stáří, a bylo provedeno precizní zařazení do příslušných skupin. Vypočtená hodnota venkovních úprav byla stanovena na 561 358 Kč (po odečtení opotřebení) a hodnota porostů včetně trávníku 68 263 Kč.

U ocenění hodnoty pozemku se celková výměra plochy rozdělila na zastavěnou plochu budov (rodinného domu a garáže) a plochu zahradou. Dle vzorce definovaného vyhláškou a příslušných koeficientů byla spočítána cena, která byla ještě upravena dle přírážek uvedených v úpravách základních cen stavebních pozemků. Konečná hodnota pozemku byla vykalkulována na 146 696 Kč.

Celková zjištěná cena nemovitosti (včetně odpočtu opotřebení) činí celkem 11 939 919 Kč. Pro účel porovnání s tržním přístupem je uvedena ještě hodnota 11 310 297 Kč, která obsahuje součet zjištěných cen rodinného domu, garáže, studny a pozemku, resp. cena bez venkovních úprav a porostů.

11.2 Zhodnocení tržního ocenění

Pro účel vypracování posudku dle tržního ocenění byl využit oceňovací program Delta-NEM od firmy Diotima, s.r.o. Program je velice přehledný, jasný a jednoduchý na obsluhu.

Pro výpočet hodnoty rodinného domu, garáže a studny byla využita metoda dle technickohospodářských ukazatelů (THU), neboť právě touto metodou se oceňují stavby, kde není rozhodující výnos, ale jejich funkčnost, tj. rodinné domy, rekreační objekty apod. Cena výše uvedených objektů byla zjištěna z hlediska nákladů potřebných na postavení těchto objektů. Výsledkem je tedy reprodukční cena, ze které po odečtení opotřebení získáme, tzv. časovou cenu, resp. věcnou hodnotu. Nákladová cena vypovídá o tom, kolik by stálo stejnou stavbu pořídit výstavbou novou a neodráží přímo tržní hodnotu stavby. Tato metoda byla pro potřeby ocenění nemovitosti poměrně jednoduchá ale, dle mého názoru, bohužel méně přesná.

Pro stanovení ceny pozemku byla použita metoda třídy polohy. Metoda umožňuje odvodit cenu pozemku z ceny stavby, která je na pozemku umístěna. Metoda třídy polohy byla použita, neboť nebyly k dispozici žádné srovnatelné objekty potřebné pro jiné metody.

V programu Delta-NEM byly nejprve vybrány metody, které mají být pro konkrétní ocenění využity. Dále bylo vloženo číslo vlastnického listu, na jehož základě se z katastru nemovitostí zobrazily všechny dostupné informace. Následně se již přidávaly objekty, které mají být součástí ocenění. U každého se uvedly jeho podlaží, výška a plocha v m², tím se pak automaticky vypočítal obestavěný prostor. Pak se musela uvést jednotková cena, tj. cena za

m³ obestavěného prostoru dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2012⁷¹, která je vybrána dle typu budovy a konstrukčně materiálové charakteristiky domu. Pro automatický výpočet opotřebení bylo potřeba jen zadat stáří objektu a jeho předpokládaná další životnost. Nakonec byla cena objektu upravena o příslušné koeficienty. Závěrem celého procesu bylo získání ceny bez i s opotřebením. Tento postup se opakoval i pro stanovení hodnot garáže a studny.

Při výpočtu ceny pozemku byly využity již dostupné výměry zobrazené dle katastru nemovitostí. Dále se jen vybral účel využití stavby, v tomto případě obytný dům bez provozních prostor. Potřebná byla reprodukční hodnota nemovitosti stojící na tomto pozemku, která byla automaticky převedena dle předchozího výpočtu dle metody THU. Následně byly vybrány hodnoty klíčů (od 1 do 8) charakterizující polohu nemovitosti vyjadřující relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti. Závěrem byla konečná cena pozemků upravena o příslušné koeficienty.

Výstupem práce s programem Delta-NEM byl posudek s vyjádření věcné hodnoty objektů dle metody THU ve výši 26 827 250 Kč, cena pozemku podle metody třídy polohy 285 300 Kč. Celková zjištěná věcná hodnota činí 27 112 550 Kč.

Hlavním a zásadním „problémem“ při práci s programem Delta-NEM a tím i ovlivnění konečné, a i poměrně vysoké, hodnoty nemovitosti bylo uvedení jednotkové ceny dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2012. Tato hodnota je uváděna jako orientační cena na m³ obestavěného prostoru a neodráží reálnou hodnotu objektu. Je to pouze reprezentativní souhrnná veličina tvořící pouze statistickou průměrnou veličinu. Další nedostatek tohoto programu vidím v nemožnosti ocenit hodnoty venkovních úprav a porostu, které mají také vliv na celkovou hodnotu nemovitosti.

Naopak za velice přínosné považuji, že při zadání katastrálního území se z katastru nemovitostí automaticky zobrazí kompletních informací o katastrálním území a hlavně o oceňované nemovitosti, tj. výčet vlastnických práv, čísla typy parcel a staveb vztahující se k danému vlastnickému právu. Další výhodou programu je v průběhu vytváření posudku možnost zobrazení jakékoliv vyhlášky v elektronické podobě nebo možnost přepočítat (přecenit) starší posudek na nový při změně jakýkoliv údajů.

⁷¹ www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2012.html

11.3 Porovnání použití administrativního a tržního ocenění

V praktické části byl oceněn rodinný dům s příslušenstvím č. 561, garáž č. 606., vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty na pozemku č. 552/43 v katastrálním území Líbeznice, a to jednak na základě administrativního přístupu pomocí metody nákladové, a také pomocí tržního přístupu dle technickohospodářských ukazatelů (THU) a hodnota pozemku stanovena dle metody třídy polohy.

Přehled zjištěných hodnot nemovitosti dle jednotlivých metod oceňování uvádí následující tabulka:

Tabulka 42: Výsledné hodnoty jednotlivých metod oceňování

Způsob ocenění	Metoda ocenění	Objekt	Výsledná hodnota
Administrativní přístup	Nákladová metoda	Rodinný dům	10 231 965,824
		Garáž	565 589,10
		Studna	366 045,86
		Pozemky	146 696,46
Tržní přístup	Metoda THU	Rodinný dům	23 908 756,39
		Garáž	2 213 364,57
		Studna	705 132,38
		Pozemky	285 299,37
	Metoda polohy třídy	Pozemky	285 299,37

Zdroj: autor

Administrativní přístup je založený na správném dodržení přesně předepsaného postupu ocenění nemovitostí dle zákona a příslušných aktuálně platných vyhlášek. Oproti tomu u tržního přístupu se jedná spíše o určitou úroveň znalostí a dovedností příslušného znalce či odhadce, na které jsou díky tomu kladeny velice vysoké požadavky a nároky. Znalec si musí sám, při zpracování konkrétního posudku, zvolit správnou a vhodnou metodu ocenění a následně ji také náležitě aplikovat. Každý znalec se musí umět také orientovat na trhu nemovitostí. Díky tomu můžeme říci, že ocenění dle tržního přístupu je závislé především na kvalitě příslušného znalce, který si celý proces ocenění určuje na základě vlastních znalostí a dovedností a tím přináší do konečné hodnoty ocenění nemovitostí jistou míru vlastní subjektivity.

Dle mého názoru bylo vypracování posudku dle administrativního ocenění náročnější na přesnost zjištěných informací a jejich následný precizní výpočet dle předem stanovených vzorců. Výpočet vyžadoval používání velkého množství koeficientů, které je potřeba pečlivě sledovat, vyhledávat v příslušných aktuálně platných tabulkách a aplikovat do výpočtových vzorců. Výhodu této metody vidím především v její objektivnosti.

U tržního ocenění byla vypočtena poměrně vysoká cena oproti ceně zjištěné dle administrativního ocenění. Celková zjištěná věcná hodnota činí 27 112 550 Kč, což je o 15 802 253 Kč více než u hodnoty zjištěné s využitím administrativního ocenění (hodnota 11 310 297 Kč, tj. bez venkovních úprav a porostů). Tento výrazný rozdíl je dle mého názoru způsoben uvedeným orientační jednotkovou cenou dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2012, která neodráží reálnou cenu a tím dle mého mínění cenu podstatně nadhodnocuje).

Oproti tomu u pozemků byla vypočtená hodnota u administrativního ocenění vyšší než při ocenění dle tržního přístupu.

Závěrem zhodnocení obou metod je ještě možné připomenout, že v rámci oceňovacího procesu by bylo možná velmi užitečné použít více přístupů právě pro prozkoumání odlišných pohledů na hodnotu nemovitosti.

12 Závěr

Problematika oceňování nemovitosti je diplomové práci rozdělena dvou základních částí – teoreticko-metodologické a praktické a v každé z nich do několika na sebe navazujících kapitol.

V teoreticko-metodologické části diplomové práce byla uvedena souhrnná problematika teorie oceňování nemovitostí, což byl jeden z hlavních úkolů této práce, tj. uvedení čtenáře do problematiky oceňování nemovitostí v České republice. V úvodu práce je zobrazen přehled základních pojmů užívaných při oceňování nemovitostí, další kapitola se zabývá vysvětlením pojmů hodnota a cena nemovitosti. V další části práce je vysvětlena problematika forem vlastnického práva. Následující kapitola se věnuje výčtu a popisu nejčastěji užívaných názvosloví při oceňování nemovitostí. V další kapitole jsou popsány podklady pro oceňování a ohledání nemovitosti. Následuje krátké pojednání o trhu nemovitostí v České republice a nemůžeme vynechat ani funkci katastru nemovitostí. Následující kapitoly se zabývají znaleckou a odhadcovskou činností v oblasti oceňování nemovitostí a na to následně navazují profesní a mezinárodní organizace v oblasti oceňování nemovitostí. Závěrem teoreticko-metodologické části je detailně popsán proces stanovení hodnoty nemovitostí dle administrativního a tržního přístupu ocenění a základní přehled příslušných používaných metod.

Praktická část je zaměřena vypracování posudku na konkrétní nemovitost, nacházející se v obci Líbeznice ve Středočeském kraji. V úvodu praktické části byla daná nemovitost nejprve představena a zaříděna do příslušných skupin pro účel ocenění administrativním způsobem. Pro stanovení administrativní ceny nemovitosti bylo zásadní stanovit obestavěný prostor nemovitosti a následně se dle vzorce stanoveného vyhláškou a příslušných koeficientů vypočítala jeho hodnota. Tržní hodnota nemovitosti byla vypočtena pomocí programu Delta-NEM a to na základě jednotlivých dílčích ocenění. Ve většině případů vyšla tržní hodnota podstatně vyšší než hodnota administrativního ocenění, jen u pozemků byla vypočtená hodnota u administrativního ocenění vyšší než při ocenění dle tržního přístupu. Výsledné zjištěné hodnoty nemovitosti a jejich rozdíly, dle jednotlivých metod oceňování, byly uvedeny v předchozí kapitole spolu se zhodnocením obou použitých metod, včetně vysvětlení příčin těchto rozdílů.

Hlavním cílem této diplomové práce bylo vypracování posudku či odhadu na rodinný dům s příslušenstvím č. 561, garáží č. 606. a vedlejšími stavbami, pozemku č. 552/43 v katastrálním území Líbeznice. K vypracování posudku byly využity nabyté poznatky uvedené v teoreticko-metodologické části. K účelu vypracování posudku byl použit jednak administrativní přístup pomocí metody nákladové, a jednak tržní přístup s pomocí metody technickohospodářských ukazatelů a metody třídy polohy.

Hlavní přínosem zpracování této diplomové práce je schopnost prakticky aplikovat administrativní i tržní přístup při ocenění konkrétní nemovitosti. Dále je vhodné také zmínit

lepší porozumění podstaty znalecké a odhadcovské činnosti a uvědomění se o vysokých nárocích a požadavcích, které jsou oprávněně kladeny na znalce a odhadce.

13 Použitá literatura

13.1 Knihy

- DROZEN, František, Jaromír RYSKA a Alexandr VACEK. *Oceňování majetku*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1997. ISBN 80-707-9932-3.
- BAUDYŠ, Petr: *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha, C.H.Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2
- BRADÁČ, Albert. *Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-720-1582-6.
- BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované vydání, Brno, Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7201-630-0.
- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-807-2016-792.
- BRADÁČ, KREJČÍŘ, HALEROVÁ. *Úřední oceňování majetku*. CERM Brno 1999, ISBN 978-80-7204-772-7.
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006. ISBN 80-245-1061-8.
- HEŘMAN, Jan. *Oceňování majetku*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0967-9.
- HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*. Praha, Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4
- HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. ISBN 978-80-904261-5-3.
- KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 80-245-1658-6.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*, Praha, Ekopress, 2006. ISBN 20-86929-14-0.

13.2 Legislativní zdroje

- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
- Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 135/1994 Sb., zákon České národní rady
- Zákon č. 230/2006 Sb., zákon o cenách
- Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky MF ČR č. 387/2011 Sb.

13.3 Internetové zdroje

- www.archipelag.cz
- www.businessinfo.cz
- www.certifikace-odhadcu.cz
- www.cenovemapy.cz
- www.ckom.cz
- www.cuzk.cz
- www.dashofer.cz
- www.la-ma.cz
- www.mfcr.cz
- www.mmr.cz
- pravniradce.ihned.cz
- www.znaleckyportal.cz

14 Seznam obrázků

Obrázek 1: Označení podlaží obytné budovy	20
Obrázek 2: Zastavěná plocha	21
Obrázek 3: Obestavěný prostor	23
Obrázek 4: Základní metody oceňování nemovitostí.....	41
Obrázek 5: Metody oceňování nemovitostí.....	43

15 Seznam tabulek

Tabulka 1: Hypoteční úvěry poskytnuté občanům od počátku činnosti hypotečních bank	30
Tabulka 2: Předmět ocenění	58
Tabulka 3: Podílové vlastnictví nemovitosti	59
Tabulka 4: Základní parametry rodinného domu	66
Tabulka 5: Základní cena je vypočtená podle přílohy č. 6	66
Tabulka 6: Hodnocení standardu konstrukcí a vybavení	67
Tabulka 7: Přehled vypočtených koeficientů k výpočtu základní ceny rodinného domu	67
Tabulka 8: Ocenění rodinného domu	68
Tabulka 9: Základní parametry garáže	69
Tabulka 10: Výpočet základní ceny garáže	69
Tabulka 11: Objemové podíly konstrukcí a vybavení garáže	70
Tabulka 12: Přehled vypočtených koeficientů k výpočtu základní ceny garáže	70
Tabulka 13: Ocenění garáže	71
Tabulka 14: Ocenění studny	72
Tabulka 15: Ocenění ovocných dřevin	75
Tabulka 16: Ocenění trávníků	76
Tabulka 17: Ocenění ovocných dřevin a okrasných rostlin	76
Tabulka 18: Ocenění zastavěné plochy	77
Tabulka 19: Ocenění zahrady	78
Tabulka 20: Ocenění pozemků	78
Tabulka 21: Výpočet zastavěné plochy rodinného domu	84
Tabulka 22: Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu	85
Tabulka 23: Ocenění obestavěného prostoru rodinného domu	85
Tabulka 24: Výpočet opotřebení rodinného domu	85
Tabulka 25: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny rodinného domu	85
Tabulka 26: Výpočet zastavěné plochy garáže	86
Tabulka 27: Výpočet obestavěného prostoru garáže	86
Tabulka 28: Ocenění obestavěného prostoru garáže	86
Tabulka 29: Výpočet opotřebení garáže	86
Tabulka 30: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny garáže	86
Tabulka 31: Základní údaje o studni	87
Tabulka 32: Obestavěný prostor studni	87
Tabulka 33: Ocenění studni	87
Tabulka 34: Výpočet opotřebení studni	87
Tabulka 35: Úprava ceny studni	87
Tabulka 36: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny studni	88
Tabulka 37: Přehled pozemků	89
Tabulka 38: Výpočet věcné ceny pozemků	89
Tabulka 39: Tabulka tříd polohy	89
Tabulka 40: Ocenění pozemku	89
Tabulka 41: Přehled použitých koeficientů k úpravě ceny pozemku	90
Tabulka 42: Výsledné hodnoty jednotlivých metod oceňování	94

16 Seznam příloh

Příloha č. 1: Objemové podíly konstrukcí a vybavení rodinného domu typu D

Příloha č. 2: Opotřebení venkovních úprav

Příloha č. 3: Ocenění venkovních úprav

Příloha č. 4: Ocenění okrasných rostlin

Příloha č. 5: Fotodokumentace nemovitosti ze dne 26.10.2012

Příloha č. 6: Katastrální mapa

Příloha č. 7: Výpis z listu vlastnictví

Příloha č. 8: Výkresy a náčrty stavby rodinného domu

Příloha č. 1: Objemové podíly konstrukcí a vybavení rodinného domu typu D

Konstrukce a vybavení	Provedení konstrukce/vybavení	Objemový podíl u rodinných domů typu D (v %)	Hodnocení standardu	Koeficient hodnocení standardu	Upravený objemový podíl (v %)
Základy včetně zemních prací	základové betonové pasy	0,043	S	1,00	0,043
Svislé konstrukce	pórobetonové tvárnice, betonové tvárnice a plné cihly	0,243	S	1,00	0,243
Stropy	betonové panely	0,093	S	1,00	0,093
Zastřešení mimo krytinu	sedlová střecha	0,042	S	1,00	0,042
Krytiny střech	betonové tašky	0,030	S	1,00	0,03
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	0,007	S	1,00	0,007
Vnitřní omítky	štukové a hladké omítky	0,064	S	1,00	0,064
Fasádní omítky	Hladká vápeno-cementová, zateplení polystyrenem	0,033	S	1,00	0,033
Vnější obklady	keramické dlaždice	0,004	S	1,00	0,004
Vnitřní obklady	keramické dlaždice	0,024	S	1,00	0,024
Schody	monolit-betonové desky	0,039	S	1,00	0,039
Dveře	dýhové plné a prosklené	0,034	S	1,00	0,034
Okna	plastová zdvojená	0,053	S	1,00	0,053
Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	0,023	S	1,00	0,023
Podlahy ostatních místností	plovoucí podlaha	0,014	S	1,00	0,014
Vytápění	plynový kotel	0,042	S	1,00	0,042
Elektroinstalace	světelná třífázová	0,040	S	1,00	0,04
Bleskosvod	instalován	0,005	S	1,00	0,005
Rozvod vody	plastové trubky	0,028	S	1,00	0,028
Zdroj teplé vody	plynový kotel	0,016	S	1,00	0,016
Instalace plynu	plynová přípojka	0,005	S	1,00	0,005
Kanalizace	plastové trubky	0,029	S	1,00	0,029
Vybavení kuchyní	plynový sporák, elektrická trouba, lednice, mrazák	0,005	S	1,00	0,005
Vnitřní hygienické vybavení	vana, sprchový kout, umyvadlo	0,050	S	1,00	0,05
Záchod	standardní splachovací	0,004	S	1,00	0,004
Ostatní	běžné provedení	0,030	S	1,00	0,03
Celkový objemový podíl v %					1,00
Součet upravených objemových podílů					0,01

Zdroj: příloha č. 15, tabulka č. 3, vyhlášky č. 3/2008 Sb., autor

Příloha č. 2: Opotřebení venkovních úprav

Venkovní úprava	Stáří (v letech)	Předpokládaná životnost (v letech)	Opotřebení (v %)
Vodovodní přípojka	17	50	34,00
Kanalizační přípojka	8	90	8,89
Přípojka elektro	16	50	32,00
Pilíř pro elektroměry	16	70	22,86
Plynová přípojka	16	40	40,00
Betonový prefa	8	50	16,00
Zpevněné plochy	15	50	30,00
Betonová dlažba	15	50	30,00
Obrubníky betonové	15	50	30,00
Rigoly	15	50	30,00
Opěrné zdi	16	50	32,00
Schodiště	16	50	32,00
Plot	14	25	56,00
Podezdívka	14	50	28,00
Vrátka	14	25	56,00
Vrata ocelová	14	25	56,00
Elektrický pohon u vrat	14	20	70,00
Skleník	10	20	50,00
Věšák na prádlo	12	20	60,00
Terasa venkovní	16	20	80,00

Zdroj: autor

Příloha č. 3: Ocenění venkovních úprav

Venkovní úprava	Měrná jednotka	Množství	č. položky v příloze č. 11	ZC dle přílohy č. 11 (Kč)	koeficient K ₅	koeficient K _i	koeficient K _p	ZC před odečtením opotřebení	Opotřebení (Kč)	Zjištěná cena
Vodovodní přípojka	m	18,5	1.1.6.1	355	0,85	2,323	2,392	31 019,11	10 546,50	20 472,62
Kanalizační přípojka	m	14	2.1.4.1	1240	0,85	2,327	2,392	82 134,61	7 300,85	74 833,76
Přípojka elektro	m	17,6	3.1.1	140	0,85	2,241	2,392	11 226,97	3 592,63	7 634,34
Pilíř pro elektroměry	m ³	1,728	3.3.2	5470	0,85	2,158	2,392	41 472,73	9 479,48	31 993,25
Plynová přípojka	m	19,6	4.1	305	0,85	2,303	2,392	27 991,74	11 196,70	16 795,05
Betonový prefa	m	2	6.2.3	2700	0,85	2,158	2,392	23 693,29	3 790,93	19 902,36
Zpevněné plochy	m ²	40,7	8.3.5	205	0,85	2,158	2,392	36 608,32	10 982,50	25 625,82
Betonová dlažba	m ²	61	8.3.29	480	0,85	2,158	2,392	128 470,26	38 541,08	89 929,18
Obrubníky betonové	m	38	9.13	370	0,85	2,158	2,392	61 690,30	18 507,09	43 183,21
Rigoly	m	6	10.5	120	0,85	2,158	2,392	3 159,10	947,73	2 211,37
Opěrné zdi	m ²	9	11.8	810	0,85	2,158	2,392	31 985,94	10 235,50	21 750,44
Schodiště	m	6	12.8	710	0,85	2,158	2,392	18 691,37	5 981,24	12 710,13
Plot	m ²	44,2	13.6	435	0,85	2,158	2,392	84 361,26	47 242,31	37 118,96
Podezdívka	m	34	13.15	950	0,85	2,158	2,392	141 720,95	39 681,87	102 039,09
Vrátka	ks	1	14.3.1	1500	0,85	2,158	2,392	6 581,47	3 685,62	2 895,85
Vrata ocelová	ks	1	14.6.1	3600	0,85	2,158	2,392	15 795,52	8 845,49	6 950,03
Elektrický pohon u vrat	ks	1	14.7	5800	0,85	2,158	2,392	25 448,34	17 813,84	7 634,50
Skleník	m ² ZP	3	19.1	2050	0,85	2,158	2,392	26 984,02	13 492,01	13 492,01
Věšák na prádlo	ks	1	27.4	1350	0,85	2,158	2,392	5 923,32	3 553,99	2 369,33
Terasa venkovní	m ²	6,2	34.8	4010	0,85	2,158	2,392	109 085,64	87 268,52	21 817,13
Celková zjištěná cena venkovních úprav										561 358,42 Kč

Zdroj: autor

Příloha č. 4: Ocenění okrasných rostlin

Skupina stromů	Druh	Věk	Počet ks	ZC dle přílohy č. 37	K ₅	K _Z	K _P	Zjištěná cena
Jehličnaté stromy I.	zerav obrovský	5	15	470	0,85	0,75	2,392	10 750,55
Listnaté keře opadavé a stálezelené I.	štědřenec odvislý	10	1	520	0,85	0,75	2,392	792,95
	růže mnohokvětá	9	2	520	0,85	0,75	2,392	1 585,90
	vajgela květnatá	3	2	190	0,85	0,75	2,392	579,46
Listnaté keře opadavé a stálezelené II.	ibíšek syrský	6	5	730	0,85	0,75	2,392	5 565,89
	cesmína ostrolistá	1	1	310	0,85	0,75	2,392	472,72
Listnaté keře opadavé a stálezelené III.	šeřík obecný	8	3	1480	0,85	0,75	2,392	6 770,56
Jehličnaté keře I.	jalovec obecný	10	1	530	0,85	0,75	2,392	808,20
Jehličnaté keře II.	cypřišek tupolistý	10	2	680	0,85	0,75	2,392	2 073,86
Vřesovištní dřeviny II.	rododendron chlupatý	3	1	380	0,85	0,75	2,392	579,46
Pnouché dřeviny I.	plamének plotní	5	1	70	0,85	0,75	2,392	106,74
Pnouché dřeviny II.	plamének vlnatý	5	1	240	0,85	0,75	2,392	365,98
Pnouché dřeviny III.	jasmín nahokvětý	5	1	320	0,85	0,75	2,392	487,97
Trvalky a okrasné trávy I.	slunečnice	2	4	60	0,85	0,75	2,392	365,98
	máta	3	1	60	0,85	0,75	2,392	91,49
	saturejka	2	1	60	0,85	0,75	2,392	91,49
	třezalka	3	2	60	0,85	0,75	2,392	182,99
Trvalky a okrasné trávy II.	konvalinka	3	10	80	0,85	0,75	2,392	1 219,92
	kosatec	3	10	80	0,85	0,75	2,392	1 219,92
	levandule	4	3	80	0,85	0,75	2,392	365,98
	šalvěj	2	1	80	0,85	0,75	2,392	121,99
Trvalky a okrasné trávy III.	pivoňka	1	2	110	0,85	0,75	2,392	335,48
Celková zjištěná cena okrasných rostlin								34 935,46 Kč

Zdroj: autor

Příloha č. 5: Fotodokumentace nemovitosti ze dne 26.10.2012

Pohled 1 ze severní strany



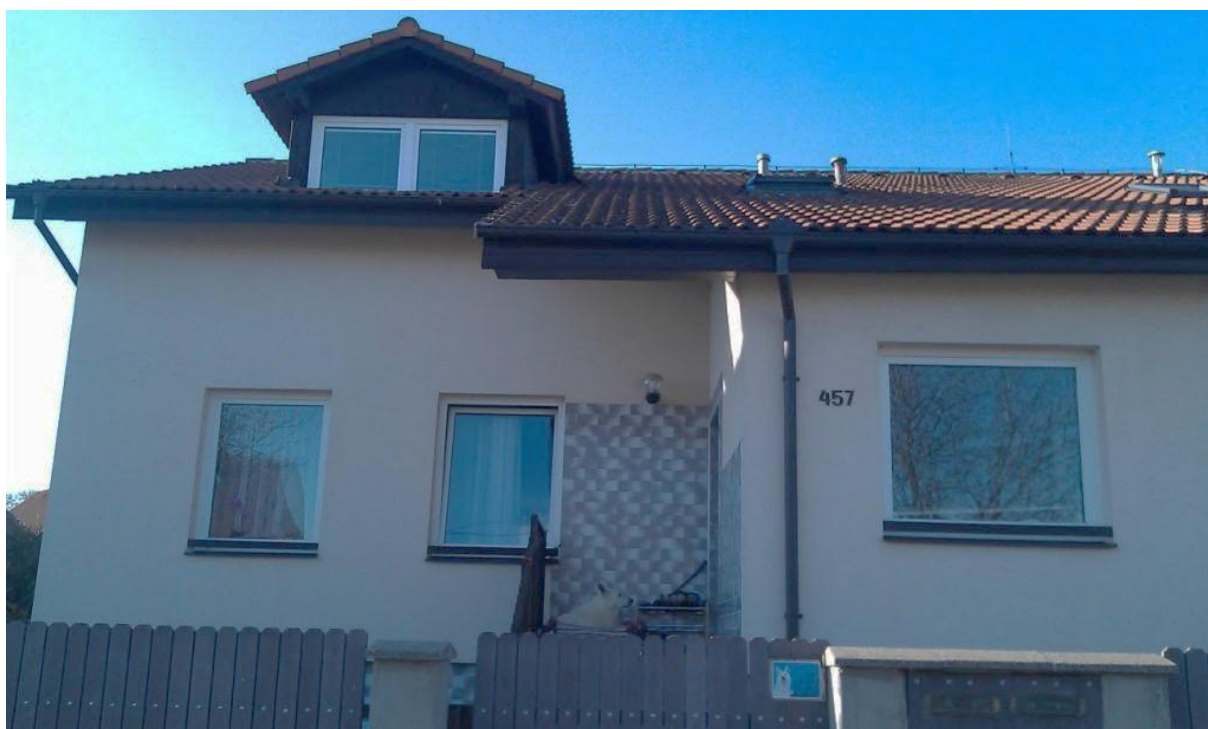
Zdroj: autor

Pohled 2 ze severozápadní strany



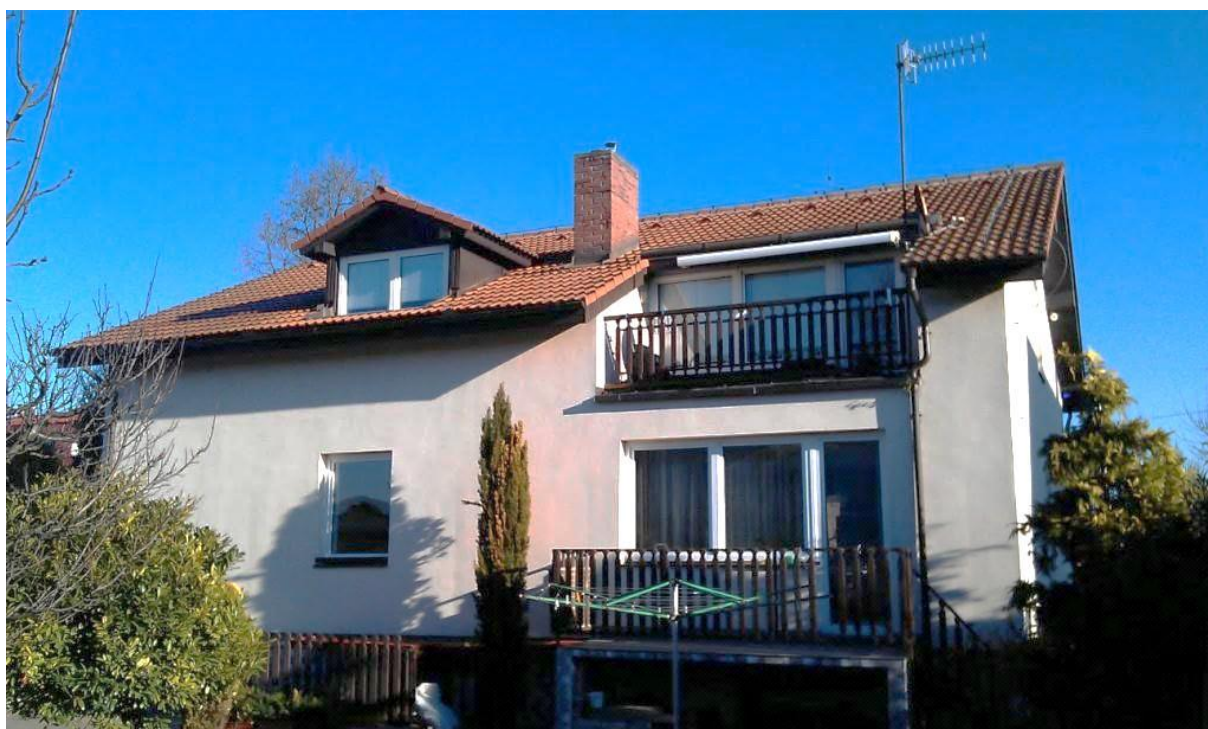
Zdroj: autor

Pohled 3 z východní strany



Zdroj: autor

Pohled 4 ze západní strany (ze zahrady)



Zdroj: autor

Pohled 5 na garáž ze severní strany



Zdroj:

autor

Pohled 6 na garáž z jihovýchodní strany



Zdroj: autor

Příloha č. 6: Katastrální mapa



Zdroj:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=D6B992BE&MarQParam0=1822528209&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Příloha č. 7: Výpis z listu vlastnictví

 Nahlížení do KN

Parcela

Stavba

Jednotka

Řízení

Mapa

LV

Kat. území

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:549

Katastrální území:Libeznice 682667

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Třepešová Jiřina	Zelenečská 120/23, Praha, Hloubětín (Praha 14), 198 00	1/3
Vonášková Jiřina	Severní 457, Libeznice, 250 65	2/3

Parcely

Parcelní číslo

st. 561

st. 606

552/43

Stavby

Číslo

Libeznice č.p. 457 na parcele st. 561

bez č.p./č.e na parcele st. 606

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Zdroj:

http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberLV.aspx?encrypted=RIKvTYBGKoyZ84c8MZOmehPqK9NE6PXuwpMPwRBaXL58fHaBtqMOa6bhdNdFdCw3DXkj7rd_8CIImcyOtnKwdjaOboqdv8FULvL67s27PUm0v9U2jnrPx5wG-tkqJRTv6

Příloha č. 8: Výkresy a náčrty stavby rodinného domu

Výkres a náčrt 1: pohled ze severní strany



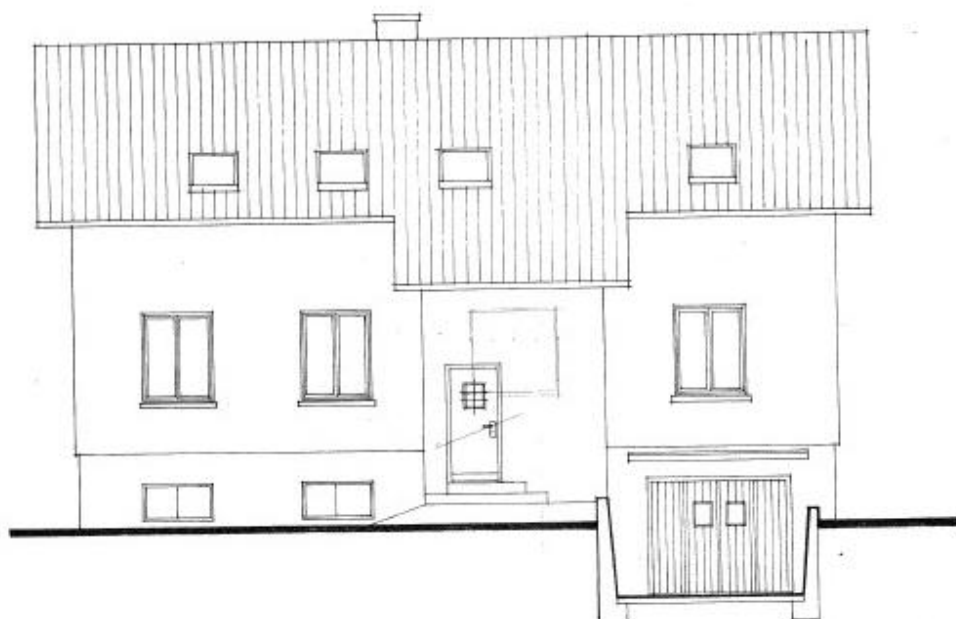
Zdroj: poskytnuté výkresy a náčrty stavby rodinného domu z 02/1995

Výkres a náčrt 2: pohled z jižní strany



Zdroj: poskytnuté výkresy a náčrty stavby rodinného domu z 02/1995

Výkres a náčrt 3: pohled z východní strany



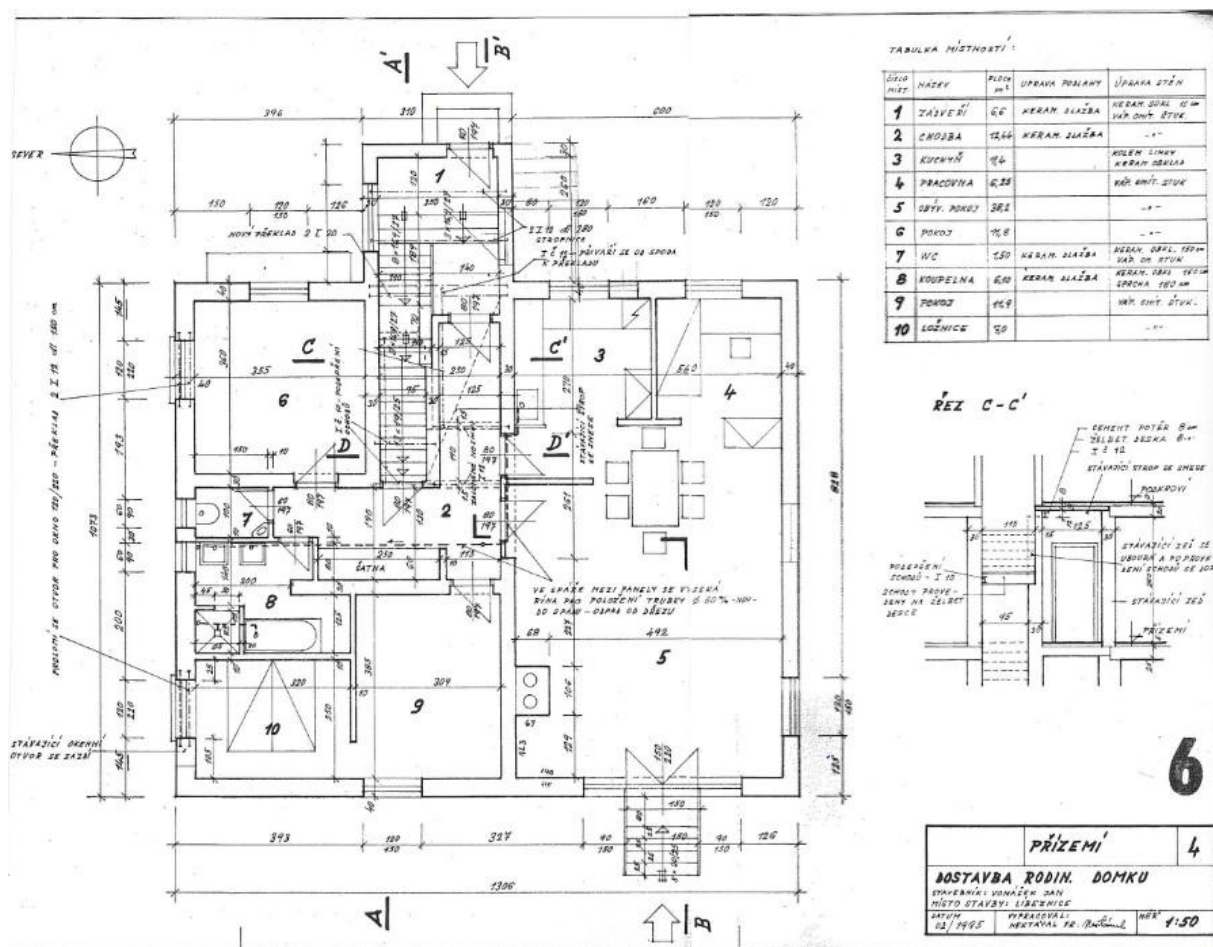
Zdroj: poskytnuté výkresy a náčrty stavby rodinného domu z 02/1995

Výkres a náčrt 4: pohled ze západní strany (ze zahrady)



Zdroj: poskytnuté výkresy a náčrty stavby rodinného domu z 02/1995

Výkres a náčrt 5: přízemí

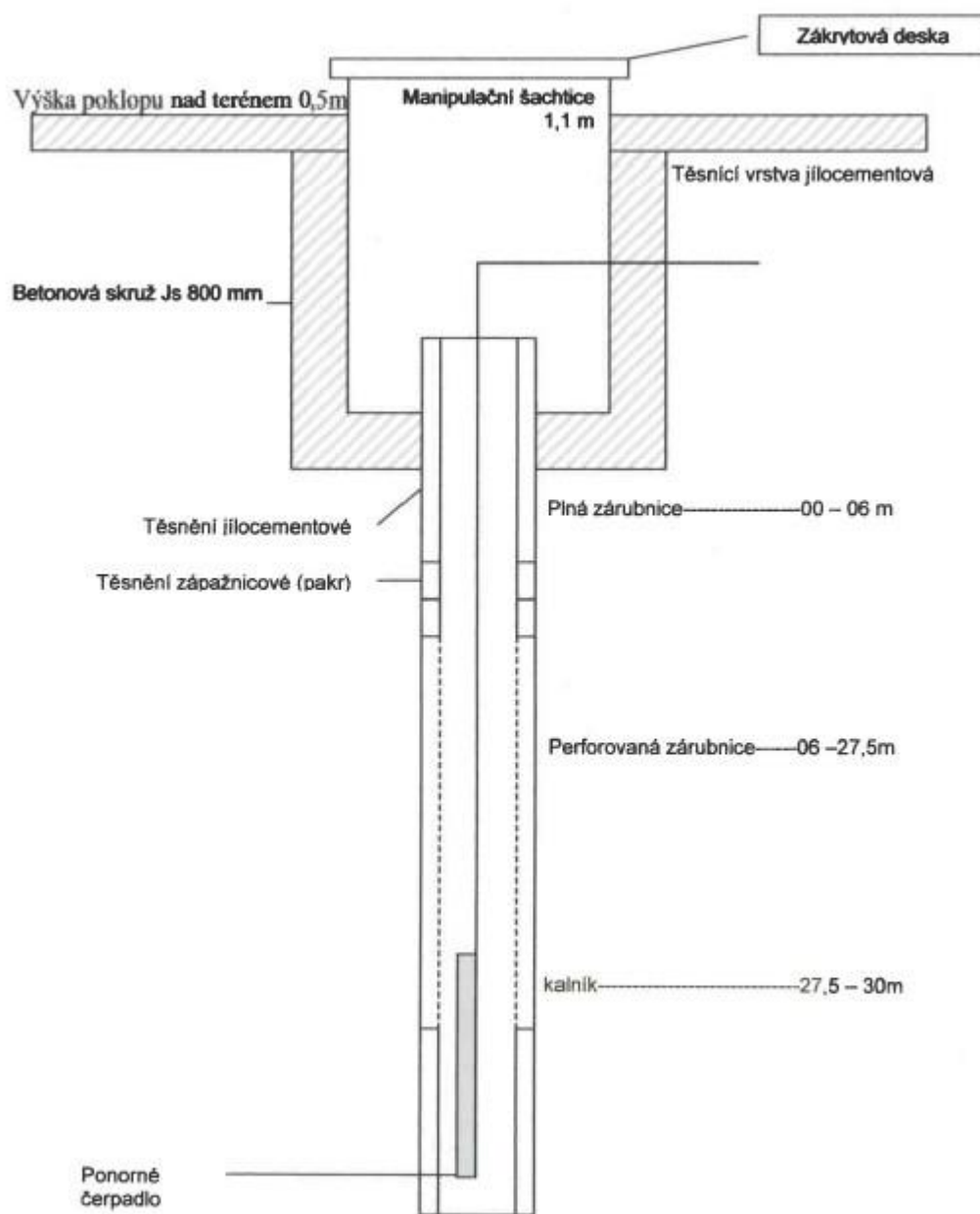


Zdroj: poskytnuté výkresy a náčrty stavby rodinného domu z 02/1995

[illegible]

Zdroj: poskytnuté výkresy a náčrty stavby rodinného domu z 02/1995

Výkres a náčrt 7: studna



Zdroj: poskytnutá dokumentace projektu vrtané studny z 05/2004