

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Problematika zaměřování nemovitostí pro účely ocenění

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor práce: Bc. Josef Neužil

2017

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně s využitím uvedených pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce.

Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 2. 4. 2017

.....
Bc. Josef Neužil

Poděkování

Za cenné rady, odborné vedení a poskytnutí materiálů děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. Za pomoc při zpracování práce a za podporu po celou dobu mého studia pak děkuji své rodině.

Abstrakt:

Teoretická část diplomové práce obsahuje vysvětlení základních pojmů z oblasti nemovitostí a z oblasti oceňování. Praktická část práce se zabývá podrobným zaměřením nemovitostí, konkrétně jednoho rodinného domu a bytové jednotky. Je zde řešena problematika, která vznikla během samotného zaměření nemovitostí, včetně postupů jejího řešení. Výstupem práce je celkové ocenění těchto dvou nemovitostí porovnávacím způsobem.

Klíčová slova:

Trh nemovitostí, odhad, byty, rodinný dům, oceňování

Abstract:

The theoretic part of the diploma thesis contains an explanation of the basic terminology of the real estate market and estimation field. The practical part of the thesis deals with the real estate measurement, of a family house and a housing unit in particular. It deals with the issue of measurement of each property itself, including the process of measuring it. The output of the thesis is the overall estimation of the two properties by a comparative method.

Keywords:

Real estate market, estimate, apartments, family house, valuation

OBSAH

1. ÚVOD.....	5
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	6
2.1 Definice pojmů.....	6
2.1.1 Nemovitá věc	6
2.1.2 Součást věci.....	7
2.1.3 Pozemek.....	7
2.1.4 Stavba.....	8
2.1.5 Evidence nemovitostí.....	8
2.1.6 Katastr nemovitostí.....	9
2.1.7 Rodinný dům	10
2.1.8 Vedlejší stavby.....	10
2.1.9 Budova	10
2.1.10 Byt	11
2.1.11 Rozestavěný byt.....	11
2.1.12 Jednotka	12
2.1.13 Nebytový prostor	12
2.1.14 Obytná plocha	12
2.1.15 Užitná plocha	12
2.1.16 Příslušenství stavby	12
2.2 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí	13
2.2.1 Délky	13
2.2.2 Měření podlaží	13
2.2.3 Výšky podlaží	13
2.2.4 Podlahová plocha.....	14
2.2.5 Zastavěná plocha	14
2.3 Oceňování	15
2.3.1 Proces oceňování	15
2.3.2 Oceňování nemovitostí	17
2.3.3 Investice do nemovitostí.....	17
2.3.4 Evropské oceňovací standardy.....	17
2.4 Cena	18
2.4.1 Cena obvyklá.....	18
2.4.2 Administrativní cena	19

2.4.3	Pořizovací cena	19
2.4.4	Reprodukční cena	19
2.4.5	Nemovitosti z tržního pohledu.....	20
2.5	Hodnota.....	20
2.5.1	Tržní hodnota	21
2.5.2	Věcná hodnota.....	21
2.5.3	Výnosová hodnota	21
2.5.4	Likvidační hodnota	22
2.6	Oceňovací metody	22
2.6.1	Metoda nákladová.....	22
2.6.2	Metoda porovnávací.....	23
2.6.3	Metoda výnosová.....	24
2.6.4	Metoda oceňování dle cenového předpisu	24
2.7	Místní šetření	25
2.8	Podklady a informace pro ocenění majetku.....	27
2.9	Znalecká a odhadcovská činnost.....	28
2.9.1	Znalci.....	28
2.9.2	Postup znalce či odhadce při oceňování nemovitostí	29
2.9.3	Odhadci	30
2.9.4	Mezinárodní organizace z oboru oceňování	31
3.	METODIKA A CÍLE	32
4.	PRAKTICKÁ ČÁST	33
4.1	Podrobné zaměření rodinného domu	33
4.1.1	Zaměření rodinného domu 163/1	33
4.1.2	Vodovodní přípojka.....	37
4.1.3	Přípojka kanalizace.....	38
4.1.4	Přípojka elektro.....	38
4.1.5	Přípojka plynu	38
4.1.6	Zaměření garáže 163/2.....	39
4.1.7	Studna.....	40
4.1.8	Pergola	40
4.1.9	Oplocení pozemku.....	41
4.1.9.1	Plot ze strojového pletiva	41
4.1.9.2	Podezdívka plotu	42
4.1.9.3	Plot ze štípaných tvárnic.....	42

4.1.9.4	Ocelová vrátka s dřevěnou výplní	42
4.1.9.5	Ocelová vrata s dřevěnou výplní s elektrickým pohonem	42
4.1.10	Betonové dlaždice 50*50.....	42
4.1.11	Betonová dlažba zámková.....	43
4.1.12	Ocenění porostů	43
4.1.13	Ocenění pozemku	43
4.1.14	Vyhodnocení zaměření	44
4.2	Podrobné zaměření bytové jednotky.....	44
4.2.1	Zaměření sklepa.....	45
4.2.2	Vstupní hala spojená s chodbou	46
4.2.3	Obývací pokoj.....	46
4.2.4	Balkón	46
4.2.5	Pokoj.....	46
4.2.6	Koupelna a WC.....	47
4.2.7	Kuchyně	47
4.2.8	Ložnice.....	47
4.2.9	Vyhodnocení zaměření	48
5.	DISKUZE A ZÁVĚR	49
	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ	50
	PŘÍLOHY	54
	Příloha č. 1.....	54
	Příloha č. 2.....	58
	Příloha č. 3.....	60
	Příloha č. 4.....	60
	Příloha č. 5.....	63
	Příloha č. 6.....	64
	Příloha č. 7.....	65
	Příloha č. 8.....	66
	Příloha č. 9.....	67
	Příloha č. 10.....	68
	Příloha č. 11.....	69
	Příloha č. 12.....	70
	Příloha č. 13.....	71
	Příloha č. 14.....	72
	Příloha č. 15.....	73

Příloha č. 16.....	75
Příloha č. 17.....	77
Příloha č. 18.....	78
Příloha č. 19.....	80
Příloha č. 20.....	87
Příloha č. 21.....	88
Příloha č. 22.....	95
Příloha č. 23.....	97
Příloha č. 24.....	100
Příloha č. 25.....	106
DATOVÝ NOSIČ - CD	107

1. ÚVOD

Ocenění nemovitosti může mít různou povahu podle potřeb objednatele a cílů, kterým má ocenění sloužit. Podněty k ocenění mohou být velmi různorodé. Ocenění potřebujeme při koupi a prodeji, vypořádání spoluvlastnictví, dědictví, v souvislosti s poskytováním úvěrů a k případným dalším vlastnickým změnám.

Pro ocenění nemovitosti je nutné seznámit se na místě s danou nemovitostí, získat veškeré vstupní informace, provést správné zaměření a následně zvolit vhodnou metodu a postup ocenění.

Všechny tyto podklady a místní šetření vedou k objektivnímu stanovení vlastní hodnoty nemovitosti, která zohledňuje technické, ekonomické a právní vlastnosti, ale i relevantní informace o trhu nemovitostí. Na hodnotu nemovitosti má vliv také účel ocenění a musí mu odpovídat i zvolená metodika ocenění. Vždy je však podstatné zjištění vstupních informací na základě místního šetření, tedy správné zaměření nemovitostí.

Ve své diplomové práci se tedy zabývám problematikou zaměření nemovitosti, konkrétně při oceňování rodinného domu a bytové jednotky.

Práci jsem rozdělil na dvě části, teoretickou a praktickou část. V první části uvádím vysvětlení základních pojmů z oblastí oceňování nemovitostí společně s platnými zákony, metody ocenění jednotlivých druhů nemovitostí.

V praktické části jsem se zaměřil na konkrétní ocenění rodinného domu a bytové jednotky v programu DELTA – NEM. Následně jsem provedl vyhodnocení, ve kterém uvádím, jaké podklady se problematicky získávaly a zaměřovaly.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1. Definice pojmů

2.1.1. Nemovitá věc

Podle zákona č. 89/2012 Sb. definujeme Nemovité věci jako „pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“.

„Podle současně platných právních předpisů se za nemovitosti považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Nemovitostmi jsou i porosty jakožto součást pozemků a dále vodní plochy, které pozemky překrývají.“ (Zazvonil, 1996).

Veškeré nemovitosti (domy i pozemky) musí být vždy zapsány v právní listině pro přesnou lokalizaci dané nemovitosti. Pro zápis do katastru nemovitostí se uvádí název katastrálního území, parcelní číslo nemovitosti a popisné číslo nebo evidenční číslo podle přesných údajů katastru. Tyto údaje jsou nezbytné pro bezproblémový zápis do katastru nemovitostí (Olivová a kol., 1994).

V oceňovací praxi se setkáváme převážně se souborem nemovitostí, skládajícího se i z více parcel, a pokud jde o stavby, tak většinou ze stavby hlavní a staveb vedlejších. Na stavbu hlavní je obvykle vázáno číslo popisné, stavby vedlejší mají hlavní doplňkovou či pomocnou funkci a vytváří tak její příslušenství. Dále je v praxi nutno rozlišovat součást nemovitosti a příslušenství, neboť na rozdíl od součásti každé jednotlivé nemovité příslušenství je vlastně samo o sobě stavbou a tedy nemovitostí a tak nemůže existovat samostatně. Naopak součástí nemovitostí je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím daná nemovitost výrazně poškodila či znehodnotila (Zazvonil, 1996).

Nemovitost, tedy věc nemovitá je definována občanským zákoníkem. Zde je nemovitost vymezena jako:

- „pozemky, kterými jsou části zemského povrchu, tedy něco, co je dáno a nelze vyrobit, ale ani spotřebovat. Pozemky jsou zpravidla evidovány v podobě parcel.
- stavby, tedy rozestavěné nebo dokončené objekty pevně spojené se zemí.“ (zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník).

„Nemovitost tedy nelze bez porušení podstaty nebo bez násilného rozebrání jednotlivých částí přenášet z místa na místo.“ (Mařík a kol., 2011).

2.1.2. Součást věci

Podle zákona č. 89/2012 Sb., § 505 občanského zákoníku je vše, co k ní podle její povahy fyziky a funkčně náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“

Zatímco trvalé dřeviny jsou součástí pozemku (a jsou proto vlastnictvím vlastníka pozemku, bez ohledu na to, kdo je vysadil), stavba součástí pozemku není.

„Součástí pozemku je podle § 506 zákona 89/2012 Sb., prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

2.1.3. Pozemek

Zákon č. 256/2013 Sb. O katastru nemovitostí říká, že „pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.

Podle Bradáče, Fialy (1996) se pozemkem rozumí „individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, zastavěná plochy, vodní toky, aj.).

Pozemky dělíme pro účely ocenění takto:

- Stavební pozemky
- Zemědělské pozemky (orná půda, vinice, chmelnice, louky, zahrady,...)
- Lesní pozemky
- Pozemky evidované jako vodní toky a nádrže
- Ostatní pozemky – nevyužívané (močály, bažiny,...)

Často se také užívá pojem parcela, zejména v obecném jazyku. Platí, že parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (§ 2 zák. č. 256/2013 Sb.).“

2.1.4. Stavba

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 2 se rozumí pojmem stavba její část nebo změna dokončené stavby.

Změnou dokončené stavby může definovat:

- Nástavbu, kterou se stavba zvyšuje
- Přístavbu, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou
- Stavební úpravu, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Dle právních předpisů můžeme na stavbu nahlížet ve dvou pojetích a to občansko-právním a stavebně-právním. Dle stavebně právních předpisů není pojem stavba definován, ale uvádí se, co nastane v případě zřízení, užívání, změny nebo odstranění stavby (Bradáč, 2004).

Základem je zákon č. 50/1976 Sb. Stavební zákon: „Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen podle stavebního povolení nebo na základě ohlášení stavebnímu úřadu.“

Ani občanskoprávní předpisy nám nevymezují pojem stavba, rozlišují však stavby movité a nemovité, součást věci a její příslušenství. Není však rozhodující, předcházel-li zřízení stavby stavební povolení, a zda došlo po dokončení stavby ke kolaudaci. Za stavbu se považuje stavební objekt již ve stádiu rozestavěnosti, kdy je patrné alespoň dispoziční řešení 1. nadzemního podlaží. Stavební předpisy tedy chápou stavbu dynamicky, tedy jako veškeré činnosti, které směřují k uskutečnění daného díla. Z hlediska občanskoprávního je stavba chápána staticky, jako věc, výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů (Bradáč, 2004).

2.1.5. Evidence nemovitostí

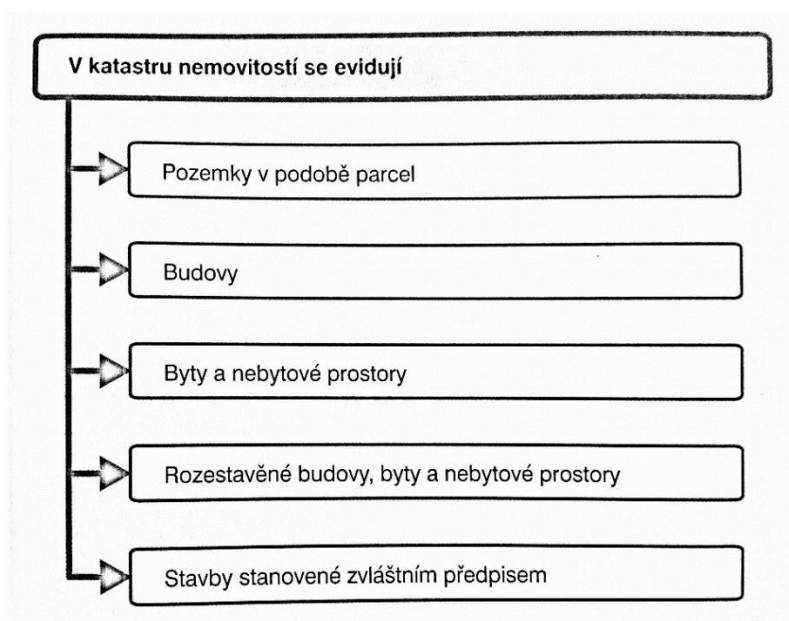
Evidence nemovitostí je soupis evidovaných údajů o nemovitostech, které jsou nutné pro řízení a plánování a to převážně v oblasti zemědělství, správu národního

majetku, ochranu lesního fondu a zemědělského půdního fondu. Jsou zde uvedeny všechny nemovitosti, které mají vypsány druh pozemku, jeho výměru, vlastnické vztahy, právo dlouhodobého užívání národního majetku, právo vlastního využívání pozemků, omezení vlastnických práv a další skutečnosti ohledně nemovitostí nutné pro národní hospodářství. Součástí evidence jsou písemné a měřičské operáty včetně sbírky listin. Tento zákon byl veden v letech 1964 – 1992 (zákon č. 22/1964 Sb. O evidenci nemovitostí).

2.1.6. Katastr nemovitostí

Podle zákona č. 256/2013 Sb. O katastru nemovitostí, což je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Dále pak pro tvorbu dalších informačních systémů.“



Tab. č. 1: Olivová a kol., 2003

2.1.7. Rodinný dům

Rodinným domem se rozumí stavba, která svými stavebními a technickými požadavky je vhodná pro rodinné bydlení a více než polovina podlahové plochy místností je stanovena k bydlení. Může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví (Hájek, 2001).

2.1.8. Vedlejší stavby

Podle § 2, vyhlášky č. 279/1997 Sb. „je vedlejší stavbou stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a její zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.“

2.1.9. Budova

„Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ (Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí).

Evidují se takové budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje číslo popisné nebo číslo evidenční. V katastru nemovitostí se budovy evidují prostřednictvím pozemků, na nichž jsou postaveny a uvádí se popisné nebo evidenční číslo, příslušnost k části obce a způsob využití. Pokud se tato čísla nepřidělují, budovy nejsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele. V katastru nemovitostí jsou označeny pouze typem budovy a způsobem jejího využití (Olivová, 2003).

ZPŮSOB VYUŽITÍ BUDOVY	ZKRÁCENĚ
Bytový dům	byt. dům
Rodinný dům	rod. dům
Stavba pro individuální rekreaci	ind. rekr.
Stavba pro shromažďování většího počtu osob	shromaž.
Stavba pro obchod	obchod
Stavba ubytovacího zařízení	ubyt. zař.
Stavba pro výrobu a skladování	výroba
Zemědělská stavba	zeměděl.
Stavba pro administrativu	adminis.
Stavba občanského vybavení	obč. vyb.
Stavba technického vybavení	tech. vyb.
Stavba pro dopravu	doprava
Garáž	garáž
Jiná stavba	jiná st.

Tab. č. 2: Olivová, 2003

2.1.10. Byt

S definicí pojmu byt se lze v současné době setkat ve dvou právních předpisech. Je to především v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. § 2236, kterým definuje byt jako „místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor“.

Druhým z předpisů je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, kde se bytem rozumí „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny“.

2.1.11. Rozestavěný byt

Dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů se rozumí rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením

k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavenosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

2.1.12. Jednotka

Jednotkou se rozumí podle zákona O vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. byt, nebytový prostor, rozestavený byt nebo rozestavený nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.

2.1.13. Nebytový prostor

Je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; mezi nebytové prostory nepatří příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu (Olivová, 2003).

2.1.14. Obytná plocha

Podle vyhlášky č. 137/1998 Sb. se považuje obytná plocha jako část bytu (hlavně obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². V případě, že byt tvoří jen jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². Do obytné plochy se nezapočítávají schodiště, balkony, terasy, chodby apod.

2.1.15. Užitná plocha

Do této plochy se započítávají všechny plochy obytné budovy, jako jsou kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané vlastníky bytových jednotek. Do těchto ploch nezapočítáváme stěny, sloupy, komíny apod., ale započítáváme sem např. vestavěné skříně a kuchyňské linky (Nařízení komise (ES) č. 1503/2006).

2.1.16. Příslušenství stavby

Mezi příslušenství stavby řadíme vedlejší stavby, které jsou součástí hlavní stavby a patří sem např. kolny, sklepní kóje, stavební dokumentace či garáž (Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.).

2.2. Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí

2.2.1. Délky

Délky se uvádějí v metrech. Při kontrolním měření se původní délka považuje za správnou, pokud se kontrolní měření neodlišuje o více než 1 % z původně naměřené délky u staveb oceňovaných podle § 12 až 16 a § 18.

Délky pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny (Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Při přímém měření délky zjišťujeme, kolikrát je délka měřidla obsažena v měřené vzdálenosti a kolik činí výsledný zbytek. K přímému měření délek se obvykle využívají pásma, invarové dráty a měřické latě (Čada, 2005).

2.2.2. Měření podlaží

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m. Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního 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. (Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.).

2.2.3. Výšky podlaží

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

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

Není-li k dispozici výkresová dokumentace řezů budovy v dostačujícím měřítku a současně není možno provést měření výšky podlaží bez nepřiměřených obtíží, je možno výšku uvažovat z výšky světlé, zvětšené o 0,30 m. Na tento způsob zjištění výšky je nutno v ocenění upozornit (příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.).

2.2.4. Podlahová plocha

„Podlahovou plochou se rozumí plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravovaných k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. U poloskrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí, jako ortogonální průmět čáry vedené po odvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (Remeš, 2011).

Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a zasklených lodžii,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,
- c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností k počtu bytů nebo nebytových prostor.

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků (příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.).

2.2.5. Zastavěná plocha

V souvislosti se stavbami se setkáváme s potřebou určení a vymezení jejich ploch v souvislosti s možnými právními úkony. Nejčastěji se setkáváme s pojmem

zastavěná plocha. V různých právních předpisech jsou definována různě, ale mají stále stejný význam. S pojmem zastavěná plocha se pracuje např. v rámci stavebního zákona, zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, zákona o dani z nemovitostí (Bradáč, 2004).

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. uvádí ve své příloze č. 1 postup stanovení zastavěné plochy stavby: „Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“

V aktuálním znění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, pracuje ve svých ustanoveních s pojmem zastavěná plocha v souvislosti se zastavěnou plochou pozemku a zastavěnou plochou stavby. „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polo odkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny“.

2.3. Oceňování

2.3.1. Proces oceňování

„Největší hodnotu na celém světě má relevantní a spolehlivá informace“
(Bill Gates).

Proces oceňování je systematická činnost, která poskytuje klientům odpovědi na jejich otázky ohledně hodnoty majetku. V souvislosti se stanovením této hodnoty musí znalec použít vhodné metody, techniky, zkušenosti a úsudek.

Teorie ocenění, součást teorie hodnoty se začala utvářet na konci 19. století, kdy britský ekonom Alfred Marshall formuloval syntetickou neoklasickou teorii hodnoty a rozvinul mnoho koncepcí. Marshall identifikoval tři tradiční přístupy

k pojmu hodnota - tržní porovnání, nákladová metoda a kapitalizace příjmů. Ve 20. a 30. letech 20. století vzniká ve Spojených státech samostatná ekonomická disciplína plně se věnující problematice oceňování majetku. Významnými ekonomy této doby jsou R. T. Elly, F. M. Babcock a E. McKinley Fisher. V těchto letech vychází významné publikace: Principy nemovitostí, Prvky pozemkové ekonomie a Ocenění nemovitého majetku. Další důležitou událostí v historii oceňování byla publikace Oceňování nemovitostí Arthura J. Mertzkeho z roku 1927, kde byla vytýčena viditelná hranice mezi teorií hodnoty a teorií ocenění. K rozvoji teorie oceňování dále přispěli svými publikacemi také K. L. Hyder, H. G. Atkinson a G. L. Schmutz. Každá z těchto publikací se zabývala postupy při používání oceňovacích metod tržního porovnání, nákladové metody a metod kapitalizace příjmů. (Drožen a kol., 1997).

Význam oceňování majetku v ČR vzrostl zejména po roce 1989. V centrálně plánované ekonomice do roku 1989 neměla cena zboží vztah ani k trhu, ani k momentálnímu stavu nabídky a poptávky. Ceny byly určovány centrálně, lišily se od reálných tržních cen. Vedle těchto cen však existovaly ještě ceny, které vznikly v důsledku fungování šedé ekonomiky a tyto daleko více odpovídaly tržním cenám. Po roce 1989, po přechodu od státního vlastnictví k soukromému a po transformaci na tržní ekonomiku, byl na trhu prosazen princip nabídky a poptávky. Cena se stala důležitým činitelem při chování a rozhodování podnikatelských subjektů, oceňování majetku se začalo využívat pro ocenění potencionálních investic, pro kapitálové vklady do obchodních společností, pro ocenění podniků apod. (Heřman, 2005).

Dnes používají znalci velké množství dalších analytických metod a technik, avšak jejich podstata vychází z výše zmiňovaných tří přístupů odvozených již v minulém století. Proces oceňování začíná tím, že znalec plně identifikuje problém ocenění a končí předáním závěrečné zprávy klientovi s vyřešeným problémem. Každý majetek je unikátní a každý znalec tedy může určit mnoho typů jeho hodnoty.

Principem oceňování majetku je určení jeho tržní hodnoty a nikoliv státem regulované ceny využívané převážně pro daňové a poplatkové účely. Mezi soudními znalci v oblasti nemovitostí stále převládá názor, že regulované ceny lze obecně ztotožnit s kvalitativně jinými neregulovanými tržními cenami. Investování do nemovitostí je v tržních podmínkách chápáno jako zdroj zisku - výhodně zhodnotit vložené prostředky a tím realizovat zisk. Ocenění majetku je ve své podstatě práce s informacemi, jejich získávání, správné vyhodnocování a sběr je tak nedílnou součástí každého ocenění (Drožen a kol., 1997).

2.3.2. Oceňování nemovitostí

Oceňování je krok, kterým zjistíme hodnotu majetku. Většina ocenění je prováděna pro převádění majetků nebo jiných převodů, které mají společného jmenovatele, a to částku, za kterou by mohl být uskutečněn prodej. Při těchto převodech majetku požaduje stát obvykle daně i poplatky (Seják a kol., 1999).

2.3.3. Investice do nemovitostí

Na trhu, který není efektivní, nemusí vždy cena aktiva v kterémkoliv časovém okamžiku odpovídat jeho hodnotě. Realitou trhu investičních nemovitostí je skutečnost, kdy každá transakce trvá relativně velmi dlouho a informace nejsou vždy dostupné pro všechny účastníky. Toto vytváří příležitost pro investory k tomu, aby vyhledali taková aktiva, jejichž cena je nad nebo pod, jejich vlastní odhadem hodnoty investice. Dalším důležitým faktem na trhu investičních nemovitostí je identifikace ceny v kterémkoliv okamžiku a její porovnání s marketingovým obdobím. Investování do nemovitosti tedy záleží na stavu trhu, a proto je také výhodné doplnit investováním i do dalších likvidnějších aktiv a vyčkat na příležitost v oblasti nemovitostí. Většina investorů tedy požaduje, aby jejich investice do nemovitostí probíhaly současně s dalšími investicemi do likvidnějších aktiv.

Investiční záměr spočívá v získání vysokých výnosů co s nejnižším rizikem. Tyto dva cíle jsou na trhu většinou neslučitelné neboť i zde platí, že čím vyšší riziko tím vyšší výnos. To znamená maximalizovat výnosnost na daný stupeň rizika nebo minimalizovat riziko za dané úrovně výnosnosti. Nemovitost musí být schopná konkurovat ostatním investičním prostředkům nebo je doplňovat, aby bylo dosaženo optimálního rozdělení finančních prostředků pro investora (Drozen a kol., 1997).

2.3.4. Evropské oceňovací standardy

Byly oficiálně zveřejněny v roce 1997 Evropskou skupinou znaleckých asociací TEGOVA a respektují Mezinárodní standardy IVSC. Publikování mezinárodních standardů bylo iniciováno globalizací v mezinárodním obchodě a nutností srovnání ocenění prováděných znalci v různých zemích EU. Dále i snahou o vyšší kvalitu posudků a o větší ochranu klientů před špatnými oceněními.

Účelem Evropských oceňovacích standardů EVS je:

- Napomoci znalcům prostřednictvím jasných instrukcí při přípravě srozumitelných ocenění

- Zvýšit soulad zavedením jednotných definic tržní hodnoty a přístupu k oceňování
- Zavést standard kvality týkající se ověření dosažené kvalifikace a praxe při výběru znalců
- Zajistit základy pro ekonomické analýzy efektivní využití půdy a budov
- Zvýšit prestiž postavení znalce
- Všípít znalecké veřejnosti přístup orientovaný na klienty
- Vytvořit postupy vedoucí k jasnému určení, přesnému ověření hodnoty v souladu s legislativou oceňovacími a účetními standardy (Drožen a kol., 1997).

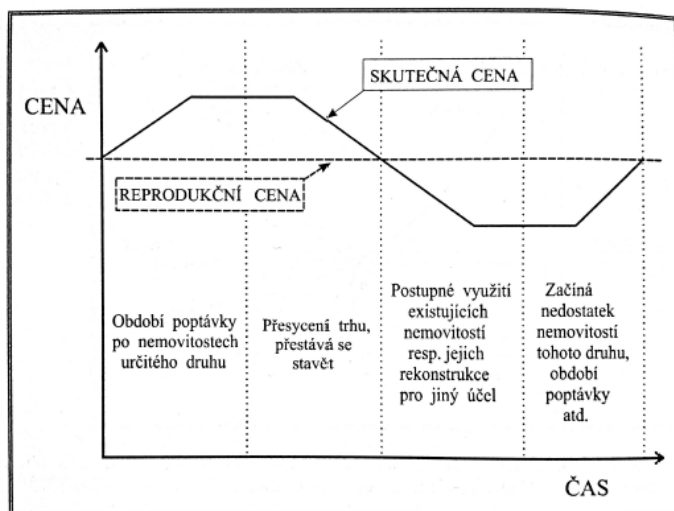
2.4. Cena

Tento pojem se používá pro reálně zaplacenou částku za určité zboží nebo také službu. S hodnotou může i nemusí být spjata, jelikož jiné osoby ji s tím mohou spojovat. V aktuální době se v České republice cena určí dohodou nebo oceněním podle předpisu (zákon č. 526/1990 Sb. O cenách).

2.4.1. Cena obvyklá

„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, a však do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby“ (Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku).

Existují i případy, kdy je nutno tržní hodnotu dále upřesnit, např. z hlediska využití nemovitosti. V takovýchto případech by bylo nutno doplnit, že jde o hodnotu, za předpokladu současného způsobu využití nebo za stavu, kdy nemovitost je prázdná, neobsazená, nepronajatá nebo zda potencionální poptávající je vázán vstoupit do smluvních vztahů s třetí stranou apod. (Zazvonil, 1996).



Tab. č. 3: Mařík a kol., 2011

2.4.2. Administrativní cena

Tato cena bývá často označována také jako cena zjištěná a můžeme ji definovat jako cenu majetku zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku. Zákon uvádí základní zásady, které je třeba dodržovat při oceňování. Již stanovená administrativní cena se používá hlavně pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí. Touto cenou oceňujeme majetek pro výpočet odpisů vlastníka a to tehdy, není-li známa jeho cena nebo na popud vyžádání soudu. Stanovení této ceny je zpravidla jasné, jelikož znalec postupuje přesně podle dané metodiky (Heřman, 2005).

2.4.3. Pořizovací cena

Označuje se jako cena historická. Jedná se o cenu, za kterou bylo možno majetek pořídit a náklady s jeho pořízením související (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci (Zákon o účetnictví č.563/1991 Sb.) (Bradáč, 2004).

2.4.4. Reprodukční cena

Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek (pomocí technickohospodářských ukazatelů – např. 1m² zastavěné plochy) (Bradáč, 2004).

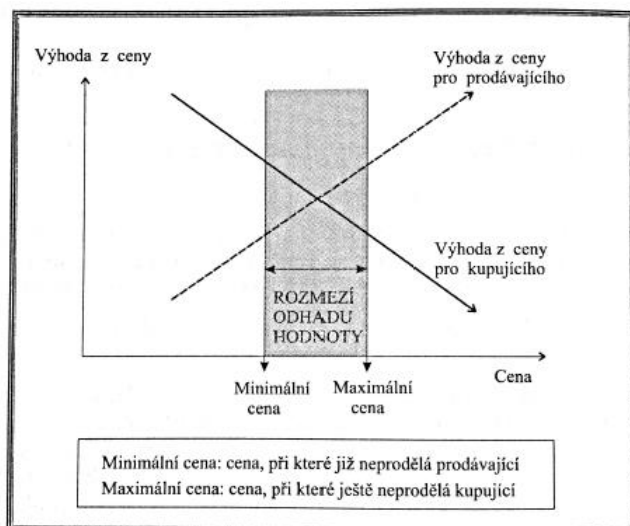
2.4.5. Nemovitosti z tržního pohledu

Trh s nemovitostmi má totožné předpisy jako trh s jakýmkoliv jiným zbožím, jen se liší určitými znaky. V dnešní době je na trhu pestrá nabídka zboží a služeb, takže není problém tyto nabídky kompenzovat jinými službami či zbožím. U nemovitostí je tomu jinak, jelikož každý objekt je upevňován svou polohou a jedinečností. Není možné, aby byly nemovitosti úplně totožné, ale jen z větší části podobné (Zazvonil, 1996).

Trh nemovitostí bychom mohli nazvat jakousi atmosférou, kde odlišné objekty rozvíjejí své činnosti. Tímto můžeme označit nabídku a poptávku, která se zaměřuje na předměty stavební činnosti všech druhů.

Každá nemovitost má své určité rysy, které slouží k jistému záměru v daném čase a prostoru. Tímto má nabídka a poptávka na trhu nemovitostí svá vlastní specifika.

V dnešní době je investice do nemovitostí považována za nejvhodnější uložení financí i přesto, že doba návratnosti je zde značně dlouhá. Tudíž se nemusíme obávat rychlého znehodnocení peněz. Avšak musíme trh nemovitostí sledovat, jelikož je stále v pohybu a to díky tomu, že požadavky obyvatelstva se stále mění a musíme se jim uzpůsobovat (Císař, 1996).



Tab. č. 4: Mařík a kol., 2011

2.5. Hodnota

Do značné míry je spjata s tržní hodnotou. Z ekonomického hlediska bychom ji mohli nazvat jako cenu, na které by se mohl dohodnout kupující s prodávajícím

při koupi určitého zboží či služby. Hodnota není reálná částka, ale pouze odhad budoucí ceny. Hodnota majetku též závisí na budoucím užitku, který můžeme z jeho držení očekávat. Tyto užitky mohou mít nejrůznější podobu, v zásadě je můžeme rozdělit na užitek povahy finanční a užitek, který není vyjádřen ve finanční podobě (společenské postavení, moc) (Mařík a kol., 2011).

2.5.1. Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi kupujícím a prodávajícím. Je to nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jinak řečeno, nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tato hodnota odráží zkušenost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoliv předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění. Tržní hodnota je chápána jako hodnota bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započítání souvisejících daní. Předpokládá cenu na volném a konkurenčním trhu (Mařík a kol., 2011).

2.5.2. Věcná hodnota

Také je nazývána jako substanční hodnota, dle právního názvosloví časová cena věci. Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (Bradáč, 2004).

Reprodukční pořizovací cena je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje (zákon č.563/1991 Sb., O účetnictví).

2.5.3. Výnosová hodnota

Nazývá se též kapitalizovaná míra zisku či kapitalizovaný zisk. Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmu z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly

započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. (Bradáč, 2004).

2.5.4. Likvidační hodnota

V případě, že nepředpokládáme dlouhodobější existenci majetku, hovoříme o likvidační hodnotě. Jedná se o případy, že majetek podniku bude určitým způsobem rozdělen, rozprodán či případně zlikvidován. Likvidace může probíhat různou rychlostí (časové období potřebné na rozprodej podnikového majetku a tím likvidaci podniku) a různou intenzitou (míra rozdělení majetku na části, které pak mohou být s různou výhodou rozprodány). Důležité je, zda likvidace podniku probíhá pod vnějším tlakem (především věřitelů) nebo zda se jedná o dobrovolnou likvidaci. Obecně platí, že likvidační hodnota za podmínek klasického rozprodeje řízeného z hlediska výnosnosti bude obvykle vyšší než likvidační hodnota pod tlakem. Při výpočtu likvidační hodnoty je třeba odhadnout za jaké ceny a do jaké míry bude trh schopen majetek vstřebat. U specializovaného majetku jako jsou specializované stroje a zařízení, vybavení továrních hal, starší majetek, platí, že likvidační hodnota bývá velmi nízká. Při kalkulaci nákladů na likvidaci musíme brát v úvahu také položky vzniklé v důsledku likvidace (náklady spojené s vlastním odprodejem, s fyzickou likvidací majetku, závazky z nároků zaměstnanců, odstupné) (Mařík a kol., 2011).

2.6. Oceňovací metody

V současné době používáme pro ocenění čtyři základní metody, kterými jsou. Metoda nákladová, porovnávací, výnosová a metoda oceňování podle cenového předpisu. Každá z těchto metod má svůj specifický postup a tím má i vliv na celkovou cenu oceňované nemovitosti (Zazvonil, 1996).

Majetek se oceňuje administrativní cenou, která se řídí zákonem č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku a s tím i spojené prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

2.6.1. Metoda nákladová

Z této metody vychází celková cena stavby, kde zahrnujeme všechny nezbytné náklady na výstavbu s odečtem opotřebení. Nákladová metoda ukazuje potenciálnímu kupujícímu, zda je výhodné pořídit starší stavbu nebo raději novější (Hálek, 2009).

Nákladová metoda je tvořena tím, že cenu majetku můžeme zjistit součtem všech jeho jednotlivých složek. Tato metoda se používá především u oceňování novostaveb, starších nemovitostí, majetku, se kterým není na trhu pravidelně obchodováno a má i své zastoupení pro pojištění majetku, jelikož tato metoda je založena na principu ocenění po jednotlivých složkách (Ryska, 2000).

Při této metodě využíváme náklady potřebné na postavení stavby. Pokud tyto náklady stanovujeme k datu postavení stavby, jedná se o cenu pořizovací. V případě stanovení k datu ocenění je výsledkem cena reprodukční. Tento způsob se v nyní platném oceňovacím předpisu nazývá ocenění nákladovým způsobem. Nákladová kalkulace je nejpodrobnější, nejpřesnější a také nejpracnější metoda stanovení ceny stavby (Bradáč, 2004).

2.6.2. Metoda porovnávací

Ministerstvo financí uvádí podle komentáře k určování obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Tato metoda se také obvykle nazývá tržní a je nejznámější v ekonomickém odvětví. Zde můžeme srovnat cenu oceňovaného majetku s uskutečněnými prodeji podobného majetku na trhu, kde byly známé jeho ceny. Pro zjištění ceny používáme tržní faktory. Jelikož má každý srovnávaný majetek jiný tržní faktor, zabýváme se obvykle hodnotou zisku a prodejní ceny. Porovnávací metoda u uskutečněných cen se tvoří pomocí aritmetického průměru (Ryska, 2000).

V současné době se v této metodě klade stále větší důraz na informace z realitních internetových portálů, kde je velká nabídka položek nemovitostí. Zde je nutné velmi důkladně vybírat podstatné položky, jelikož spousta prodejců se orientuje při vytváření nabídky podle konkurence. Tímto by se dalo říci, že internet postoupil

do etapy, kdy v určité míře vytváří tržní a prodejní ceny, ale bohužel není možné určit cenu obvyklou z nabídkových cen (Kulil, 2014).

2.6.3. Metoda výnosová

Tato metoda vychází z faktu, že hodnota majetku je dána budoucím užitekem pro jeho majitele. Užitekem se rozumí například nájemné. Tato metoda je založena na návrhu „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor nebo také kupec reálně vkládá své finance do následného toku příjmů neboli následného výnosu – cash flow (Ryska, 2000).

Výnosová hodnota (podle zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku „cena stanovená výnosovým způsobem“) přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Ziskem z nemovitosti zde bude zejména nájemné, které se sníží o náklady na jeho dosažení (náklady na údržbu a opravy, živelní a odpovědnostní pojištění, daň z nemovitostí). Výnosová hodnota je tedy součtem všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti (Bradáč, 2004).

V prostředí tržní ekonomiky je prokázáno, že při řádném hospodaření se vyplatí pořizovat majetek za účelem zajištění přiměřeného zisku. Z toho vyplývá, že výnosová hodnota by teoreticky měla být u fungujících podniků a nemovitostí standardně vyšší než cena nákladová. Uložení kapitálu do nemovitostí patří k nejbezpečnějšímu způsobu využití peněz na trhu (Kulil, 2014).

2.6.4. Metoda oceňování dle cenového předpisu

Metoda ocenění dle vyhlášky patří v České republice mezi nejstarší způsob ocenění, se kterým se mohli znalci setkat. Toto ocenění se používá pro daňové účely státu, zejména však pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, vypořádání SJM a spoluvlastnictví, darování nemovitosti, případně ocenění investičních a penzijních fondů. Nevýhodou této metody je, že zjištěná cena nemovitosti podle vyhlášky z velké části neodpovídá reálné tržní ceně (zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku).

U této metody můžeme využít například kompletní souhrny cen, definice jednotlivých pojmů, indexy inflace, míry kapitalizace a způsoby zaměřování objektů. Nelze prokázat, že soubor převodních cen, které vedou místní znalecká sdružení, jsou

přijatelnější a přesnější než cenové indexy a databáze, které byly vytvořeny v úřadu Ministerstva financí ČR (Kulil, 2014).

2.7. Místní šetření

Jeden z nejdůležitějších kroků, který je podstatný před vlastním oceněním, je místní šetření – průzkum. Toto šetření je nezbytně důležité pro vypracování znaleckého posudku, kontrolního protokolu nebo odhadu. Datum místního šetření je obvykle i datum, ke kterému se objekt oceňuje (Chovanec, 2005).

Pomůcky pro místní šetření:

- Měřicí pomůcky
- Fotoaparát
- Sešit + psací potřeby
- Obyčejné tužky
- Případně další pomůcky jako např. baterku, deštník, videokameru.

Pomůcky k měření vzdálenosti (Bradáč, 2009):

- Metr – dřevěný skládací či ocelový svinovací
- Geodetický přístroj – hlavně u velkých objektů
- Teleskopická měrná lať – hliníkové či laminátové, uvnitř je umístěno vysouvací pásmo.



Obr. č. 1: Měřicí lať

- Laserová měřidla - patří mezi nejdokonalejší a nejpřesnější způsob měření, jelikož jejich paprsek nemá prakticky žádné omezení.



Obr. č. 2: Laserový měřič LEICA

- Sklonoměr
- Studnoměr – pro měření hloubky studny (Bradáč, 2009).
- Pásma – pásma se svinují a podle způsobu jejich uložení rozlišujeme pásma na vidlici, v pouzdře a pásma na kruhu.

Pásma na vidlici můžeme nazvat jako ocelovou stuhu délky 10, 15, 20, 30, 50 m a průřezu 10 x 0,3 mm až 15 x 0,5 mm. Konec stuhy je upevněn krátkým remínkem k otáčivé hřídeli, která je vložena mezi dvě vidlice na dřevěné rukojeti.



Obr. č. 3: Pásma na vidlici

Pásma v pouzdře - zde můžeme říci, že jsou svými vlastnostmi stejná jako pásma na vidlici. Jejich výhodou je lepší ochrana navinutého pásma a nevýhodou špatné držení konce pásma při měření (Čada, 2005).



Obr. č. 4: Pásmo v pouzdře

2.8. Podklady a informace pro ocenění majetku

Všechny podklady nutné k ocenění nemovitosti by měly být stanoveny v znaleckém posudku. Mezi tyto podklady můžeme zařadit výpis z katastru nemovitostí, kopii příslušné části katastrální mapy, cenovou mapu pozemků, výkresovou dokumentaci, stavebně právní dokumentaci, kolaudační rozhodnutí, nájemní smlouvy, pasporty nemovitostí, přiznání k dani z nemovitosti, výsledky místního průzkumu, pojistné smlouvy a další náležitě předpisy, normy a ceníky, které poslouží k ocenění (Bradáč a kol., 2004).

Podklady lze získat:

- od zadavatele posudku
- vlastníka nemovitosti
- z katastrálního úřadu
- ze stavebního úřadu (dle lokality objektu)
- z obecního úřadu (dle lokality objektu)

Podklady povinné:

- výpis z katastru nemovitostí (ne starší 3 měsíců)
- kopie katastrální mapy, nebo snímek z pozemkové mapy (ne starší 1 roku)
- geometrický plán pro zaměření/oddělení 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.)

Podklady nepovinné: (pokud jsou k dispozici):

- projektová dokumentace (včetně případných přístaveb, nástaveb, rekonstrukcí apod.)

- územní rozhodnutí nebo rozhodnutí o umístění stavby
- stavební povolení a kolaudační rozhodnutí
- radonový průzkum místa stavby
- dříve zpracované znalecké posudky nebo ocenění
- při ocenění nestavebních pozemků se doporučuje zjistit (Stavební úřad, Územní plán), zda se nejedná o pozemek určený k zastavění, event. o jako část pozemku se jedná
- další podklady a dokumentace včetně ústních informací, fotodokumentace apod. (zákon č. 89/2012 Sb.)

2.9. Znalecká a odhadcovská činnost

Znalci a odhadci jsou lidé, kteří se zabývají oceňováním profesionálně. Provádějí ho v podmínkách tržního prostředí za předem dohodnutou peněžní úhradu. V současné době u nás i v zahraničí působí komory znalců a odhadců, jejichž posláním je přispívat k dodržování etických principů, sledovat, kontrolovat a podporovat zvyšování profesní způsobilosti celé znalecké obce a kultivovat znalecké a odhadcovské prostředí (Heřman, 2005).

2.9.1. Znalci

Znalcem se v České republice může stát fyzická nebo právnická osoba, kterou jmenuje předseda Krajského soudu nebo ministr spravedlnosti a musí splňovat následující podmínky:

- české státní občanství (v určitých případech může ministr spravedlnosti udělat výjimku)
- vhodné zkušenosti a znalosti v tomto odvětví (výhodu mají uchazeči, kteří vystudovali znaleckou činnost)
- osobní vlastnosti potřebné pro správný výkon znalecké činnosti
- uchazeč musí souhlasit se jmenováním

Pokud znalec splní tyto podmínky, je uskutečněno jeho vlastní jmenování s následným složením znaleckého slibu a současně s obdržením jmenovací listiny (deketu). Složení znaleckého slibu je utvrzeno podpisem v knize slibů. Znalec po jmenování obdrží jmenovací listinu, znaleckou pečeť a znalecký deník. Znalecká činnost patří mezi živnosti volné (Bradáč a kol., 1996).

Činnost znalce lze charakterizovat následovně:

- znalec je povinen vykonávat svoji znaleckou činnost osobně a řádně ve stanovených termínech
- k posouzení dílčích problematik může znalec přizvat konzultanta, odpovědnost znalce je však komplexní, odpovídá plně i za konzultovanou část posudku
- znalec nesmí podat posudek tehdy, jestliže jeho vztah k posuzované věci k účastníkům řízení není nepodjatý, tzn., má k výše uvedeným subjektům vztah, který by mohl objektivnost posudku ovlivnit; na tuto skutečnost musí znalec upozornit instituci, která jej vypracováním posudku pověřila
- každé vyhotovení posudku je znalec povinen opatřit podpisem a otiskem svého razítka
- znalec je povinen vést znalecký deník kde uvádí všechny zpracované znalecké posudky s uvedením předmětu posuzování, subjektu pro který posudek vypracovává a výši odměny za provedené úkony

Seznam znalců je veden u příslušného krajského soudu, v jehož obvodu má znalec místo trvalého bydliště, úřední seznam je veden ministerstvem spravedlnosti. Činnosti znalců využívají zejména soudy a orgány činné v trestním řízení, rovněž banky, pojišťovny, firmy i soukromé osoby (Heřman, 2005).

2.9.2. Postup znalce či odhadce při oceňování nemovitostí

Jako první krok pro ocenění nemovitosti, je přijetí objednávky od klienta, který žádá o ocenění nemovitosti. Klient se s odhadcem dohodnou o ocenění konkrétní nemovitosti, o její poloze, účelu ocenění, lhůtě, podkladech pro ocenění a ceně za zpracování posudku.

Dalším krokem odhadce je tzv. ověřovací povinnost, kdy odhadce schválí, že nemovitost viděl, existuje a je v daném technickém a morálním stavu, má majitele a je prodejná. Důkazem pro výše uvedené skutečnosti je výpis z katastru nemovitostí, kolaudační rozhodnutí apod. Velmi podstatné je stanovit si účel ocenění, abychom věděli, podle jaké metody budeme nemovitost oceňovat. Ocenění nemovitosti se nejčastěji vyžaduje pro převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví, dále pro daňové účely, financování, úvěrování apod. (Dušek, 2011).

2.9.3. Odhadci

Odhadce majetku je v České republice, stejně jako ve většině evropských zemí živnost volná. Její provozování není omezováno žádným předpisem, avšak odhadci by měli splňovat určitá profesní kritéria a podrobit se jednotné certifikaci podle norem ISO (dosažení uznání v celém evropském prostoru). Mezi profesní zásady odhadce patří nezávislost a nezájatost, diskrétnost, vstřícnost a odbornost.

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

- odhadce staví zájmy klientů před zájmy vlastní a své služby poskytuje tak, aby z nich měl užitek především zákazník
- veškeré informace o zákazníkovi považuje za důvěrné a nevyužije je ke svému prospěchu a neposkytne třetí osobě
- odhadce nabízí jen takové služby, které jsou v souladu s jeho kompetencí, znalostmi, zkušenostmi a možnostmi jeho vlivu
- poskytuje své služby dvěma nebo více navzájem si konkurujícím zákazníkům jedině s jejich vědomím
- odhadce přijímá pouze takovou zakázku, pro kterou je kvalifikován
- před uzavřením dohody o poskytnutí odhadcovské služby je odhadce povinen poradit se zákazníkem velmi podrobně o jeho potřebě a určit rozsah žádoucího průzkumu; každá služba musí být spojená s vypracováním konkrétních doporučení
- odhadce odmítne poskytnout zákazníkovi služby za podmínek, které by mohly ohrozit jeho objektivitu, nezávislost nebo bezúhonnost; nepřijme nabídku pracovat pro zákazníka, jestliže s ním v té době spolupracuje jiný odhadce
- profesionální odhadce požaduje za své služby honorář ve výši, která odpovídá povaze i rozsahu poskytovaných služeb a odráží i předpokládanou odpovědnost

Každý dokument pro znaleckou a odhadcovskou činnost má svoji časem omezenou platnost. Archivace dokumentů upravuje především zákon č. 97/1974 Sb., O archivnictví ve znění pozdějších předpisů. Kromě toho upravuje archivaci řada dalších zákonů, např. zákon o účetnictví, zákon o DPH (Heřman, 2005).

2.9.4. Mezinárodní organizace z oboru oceňování

Mezi hlavní mezinárodní organizace, které působí v oblasti oceňování, patří Evropské sdružení odhadců majetku TEGEVOFA, jehož úkolem je především odstranit technické překážky při oceňování majetku a vypracovat jednotné zásady oceňování v souvislosti s novým trhem v evropském prostoru. Na evropské úrovni působí také Evropská skupina znaleckých asociací TEGOVA, která vypracovala Evropské oceňovací standardy pro transparentnost a srovnání oceňovacích postupů v různých zemích EU z důvodu větší ochrany klientů. Významnou organizací je mezinárodní výbor pro oceňování IVSC, který je mezinárodním sdružením odhadců prosazující unifikaci odhadcovské činnosti ve světovém měřítku. Přípravuje mezinárodní standardy, doporučení a metodiky pro oceňování majetku. Na úrovni jednotlivých států jsou důležitými organizacemi např. britské sdružení odhadců majetku RICS nebo německý spolek odhadců majetku BSV (Heřman, 2005).

3. METODIKA A CÍLE

V teoretické části mé diplomové práce jsem se zaměřil především na základní pojmy v oblasti nemovitostí, problematiku zaměrování, oceňovací metody a znaleckou činnost související s oceňováním. Všechny tyto pojmy jsem čerpal z odborné literatury a také platných zákonů a norem.

Jelikož téma mé diplomové práce je problematika zaměrování nemovitostí pro účely ocenění, rozhodl jsem se, že prvním krokem praktické části bude zvolit si jeden rodinný dům a jednu bytovou jednotku. V této první části a hlavním bodu mé diplomové práce bude, že se zorientuji především na detailní zaměření dvou zvolených objektů a také jednotlivé problematiky zaměření s tím spojené. Objekt rodinného domu si musím rozdělit, abych mohl zaměřit jednotlivé výšky podlaží, zastavěnou plochu, obestavěný prostor, apod. Bytovou jednotku si musím rozdělit na jednotlivé místnosti, které postupně zaměřím. Zde mi bude nápomocna oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., kde jsou detailně vypsány jednotlivé problematiky zaměrování. Následně udělám vyhodnocení jednotlivých problematik zaměrování a doporučím, na co je dobré si dát při zaměrování pozor. Celé toto zaměření budu absolvovat osobně a s příslušnými zaměrovacími pomůckami.

V druhém kroku se zaměřím na samotné ocenění rodinného domu a bytové jednotky. Ocenění bude provedeno porovnávacím způsobem, jelikož tímto způsobem oceňujeme rodinné domy do 1100 m³ obestavěného prostoru a bytové jednotky. Následné zaměření bude provedeno pomocí programu DELTA-NEM. Zde se musím zaměřit na jednotlivé koeficienty, které jsou velmi důležité pro správné ocenění. Pro výpočet objektu porovnávacím způsobem si musím vybrat z webové nabídky nemovitostí tři podobné objekty v okolí, které jsou důležité pro tento způsob ocenění, a tím vypočítám výslednou cenu mých nemovitostí. Jelikož pro porovnávací způsob se uvažuje ocenění rodinného domu bez příslušenství, a já ho v mé diplomové práci uvádím, jelikož zde rovněž poukazuji na jednotlivé problematiky zaměření. Celé toto ocenění je provedeno cenou obvyklou.

4. PRAKTICKÁ ČÁST

V této části práce se zabývám detailním zaměřením rodinného domu a bytové jednotky a následnou problematikou s tím spojenou. V přílohách pak můžeme najít výsledné ocenění obou těchto partií.

4.1. Podrobné zaměření rodinného domu

4.1.1. Zaměření rodinného domu 163/1

Rodinný dům s číslem popisným 144 se nachází ve Štěpánovicích, v Sosenské ulici, přibližně 100 m od hlavní silnice na České Budějovice. Nemovitost byla vystavěna v roce 1992.

Tento objekt můžeme definovat jako rodinný dům, jelikož stavba svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a je zde více než polovina podlahové plochy místností určena k trvalému bydlení. Dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, což mnou zvolený objekt splňuje.

Jedná se rodinný dům se sedlovou střechou z pálené krytiny, zdivo je tvořeno z pálených cihel. Obsahuje 1.NP s obytným podkrovím a půdou. Před 12 lety proběhla výměna dřevěných oken za plastová okna OTHERM. V roce 2014 byla k domu přistavěna veranda o půdorysné velikosti 6 x 3,5 m sloužící rovněž jako návštěvní místnost. V roce 2016 byla kompletně zrekonstruována koupelna i WC.

Bohužel kompletní projektová dokumentace k rodinnému domu se nedochovala, jelikož byla z části zničena v roce 2002 povodněmi. Dochovaly se pouze části, jako například výkres půdorysu garáže, situace, řez, apod.

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně. Jelikož rodinný dům s č. p. 144 splňuje tato kritéria, oceňujeme podle zákona porovnávacím způsobem. Objekt jsem oceňoval pomocí oceňovacího programu DELTA-NEM. Zde jsem vypsal podrobný postup zaměření.

1) Zaměření zastavěné plochy stavby. Zastavěnou plochou se rozumí podle oceňovací vyhlášky nadzemní částí stavby, tudíž plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. Podle katastru nemovitostí činila zastavěná plocha rodinného domu 119 m².

Tuto plochu jsem z venkovních stran zaměřoval pomocí pásma. Přístup ze všech stran objektu byl bezproblémový, objekt je klasického obdélníkového tvaru s přístavbou rovněž obdélníkového tvaru. Celá nemovitost je bez izolační přízdívky. Toto měření jsem provedl 2x, abych si ověřil, že výsledné délky jsou správné a vždy se mi lišily při kontrolním měření maximálně o 5 mm. Oceňovací vyhláška uvádí, že při kontrolním měření se původní délka považuje za správnou, pokud se kontrolní měření neodlišuje o více než 1 % z původně naměřené délky, čímž jsem tyto hodnoty splnil. Výsledné míry rodinného domu byly 12,51 x 9,45 m a přístavby 6,12 x 3,01 m. Výsledná zastavěná plocha činila 136,64 m². Tento údaj jsem si ověřoval s katastrem nemovitostí (cuzk.cz), ale bohužel se mi hodnoty neshodovaly. Problém byl v tom, že nová přístavba (z roku 2007) verandy není zanesena v katastru nemovitostí.

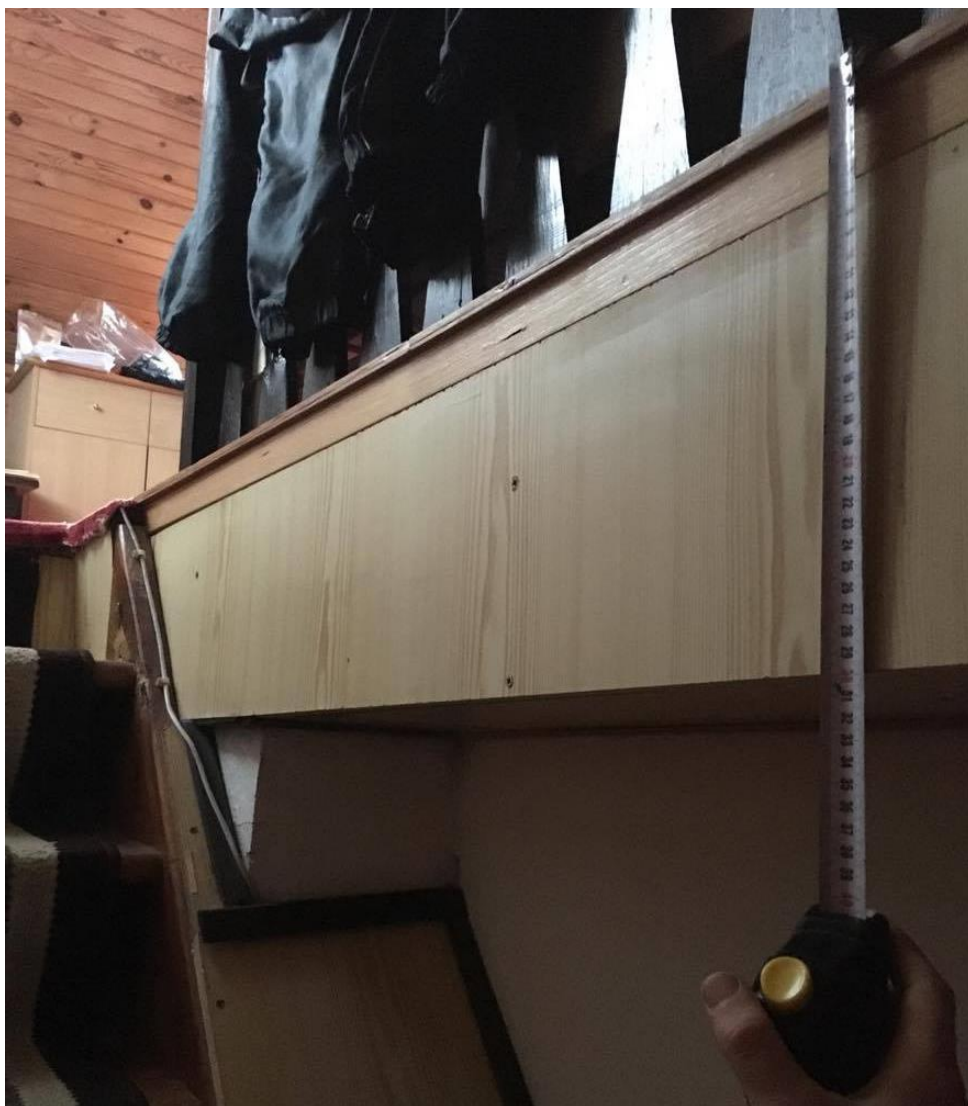
2) Měření podlaží - podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m. U tohoto rodinného domu se nachází 1.NP, kde se nachází téměř všechny pokoje včetně sociálních zařízení. V objektu se nachází i podkroví a půda, které označujeme jako 2.NP. Podle oceňovací vyhlášky je podlažím i podkroví, kterým se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

3) Výšky podlaží - výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. Není-li k dispozici výkresová dokumentace řezů budovy v dostatečném měřítku a současně není možno provést měření výšky podlaží bez nepřiměřených obtíží, je možno výšku uvažovat z výšky světlé, zvětšené o 0,30 m.

Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trémových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, k nejvyššímu bodu zešikmení.

Pomocí laserového dálkoměru jsem jako první zaměřil světlou výšku 1.NP, která činila 2,65 m. Tato výška byla ve všech částech 1. NP stejná. Dále jsem musel

zaměřit tloušťku stropu. Na schodišťovém prostoru do podkroví byl viditelný strop, který umožňoval bezproblémové zaměření výšky. Pomocí svinovacího metru jsem výšku zaměřil a činila 0,3 m. Toto místo bylo v celém objektu jediné, které umožňovalo zaměření výšky podlaží od podlahy 1.NP až k podlaze 2. NP. Celková výška 1.NP tedy byla 2,95 m. Výška 2.NP neboli podkroví, činila dle laserového dálkoměru 1,95 m.



Obr. č. 5: Tloušťka stropu („Foto: Josef Neužil“)

4) Jako další krok musím vypočítat pro účely ocenění obestavěný prostor stavby. Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Delta-NEM - [Hlavní stavby - Rodinný dům]

Soubor Úpravy Formát Tabulka Výstup Nastavení Okno Nápověda Aktualizovat program...

Vyhledávková 443/2016 Sb.

Druh: Rodinný dům - porovnávací způsob

Podlaží

Název	Výška [m]	Plocha [m ²]	
1.NP	2,95	136,64	= 136,64
zastřešení	1,95	136,64	= 136,64
Součet:	4,90	273,28	

Zastavěná plocha × výška → obestavěný prostor

Do každého řádku se vyplní právě jedno podlaží. Podle přílohy č. 1 (3.1. odst. 3) se jako výška zadává výška části podlaží s největší zastavěnou plochou.

Složitější výměry lze rozdělit použitím slovního pojmenování.
 Např: obytná_část + příslušenství
 obytná_část = 4,5 × 3,0 + 2,8 × 2,2
 příslušenství = 2 × 1,7

[Nápověda kalkulátoru](#)

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor [m ³]
1.NP	2,95 × 136,64 = 403,09
zastřešení	1,95 × 136,64 = 266,45
Součet:	669,54

Podlažnost

Počítat automaticky:

Zastavěná plocha všech podlaží: 273,28 m²

Zastavěná plocha 1. NP: 136,64 m² (1.NP musí být vyplněno jako první položka v tabulce 'Podlaží')

Podlažnost: 2,00

Tab. č. 5: Zaměření rodinného domu pomocí programu DELTA-NEM

Obestavěný prostor 1.NP se počítá jako zastavěná plocha 1. NP * výška podlaží.

Obestavěný prostor 2.NP (podkroví) včetně zastřešení u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Po zaměření svinovacím metrem z půdy, činí výška půdní nadezdívky 0,3 m. Pomocí laserového dálkoměru jsem zaměřil s jižní strany objektu celkovou výšku objektu, od spodního líce podlahy 1. NP, který je díky venkovní kamenné obezdívce dobře čitelný až po hřeben střechy. Celková výška byla 6,7 m. Od této výšky jsem odečetl výšku podlaží 1. NP, půdní nadezdívku a výška hřebene je $3,6 \text{ m} / 2 = 1,8 \text{ m} + 0,15 = 1,95 \text{ m}$.

Celkový obestavěný prostor mi po zadání hodnot vypočetl program DELTA-NEM (viz. Tab. č. 5).

Dále podle programu DELTA-NEM a porovnávacího způsobu počítáme jednotkovou cenu za 1 m³ obestavěného prostoru. Výsledná jednotková cena činila 1902,21 Kč / m³. (viz Příloha č. 2).



Obr. č. 6: Rodinný dům č. p. 144 („Foto: Josef Neužil“)

Další měření související s oceněním rodinného domu se u porovnávací metody nevyžadují. Jelikož cílem mé diplomové práce je problematika zaměřování nemovitostí, uvádím zde i jednotlivé příslušenství související s rodinným domem. Zde rovněž poukazuji na problematiku zaměřování jednotlivých částí.

4.1.2. Vodovodní přípojka

Nedílnou součástí domu jsou jednotlivé přípojky. Jako první jsem zaměřoval vodovodní přípojku. Jelikož jsem pro toto zaměření neměl žádné podklady, spoléhal jsem na výpověď majitelů, kteří mi ukázali místa, kudy zhruba přípojka vede. Zde jsem pomocí pásma udělal zaměření, a to přímo ze vstupu do kotelny, kde se přípojka s vodoměrem nachází. Směr vodovodu jde od tohoto místa jižně podél domu až k hranici parcely, za níž se nachází napojení. Celková délka vodovodní přípojky byla spočtena 11,5 m.

Vodovodní přípojku k rodinnému domu 163/1 jsem oceňoval nákladovým způsobem, kde jsem musel zanést i celkové opotřebení a dále jsem vypočítal výslednou cenu. (viz Příloha č. 6).

4.1.3. Přípojka kanalizace

Jako další jsem zaměřoval přípojku kanalizace. I zde jsem bohužel neměl žádné potřebné podklady a spoléhal jsem na výpověď majitelů. Dle výpovědi se napojení v rodinném domě nacházelo přibližně na stejném místě jako připojení vodovodu. Rovněž vedla jižně podél domu, ale odbočovala až k západní části hranice pozemku, kde je již viditelný kanál s napojením. Zde jsem pomocí metru zaměřil kameninové potrubí DN 200mm. Pomocí pásma jsem zaměřil celkovou délku kanalizace, která činila 29,6 m.

Tuto přípojku kanalizace k rodinnému domu 163/1 jsem oceňoval nákladovým způsobem, kde jsem musel zanést i celkové opotřebení, které činilo 27,8 % a dále jsem vypočítal výslednou cenu. (viz Příloha č. 7).

4.1.4. Přípojka elektro

Dalším krokem bylo zaměření a ocenění nákladovým způsobem přípojky elektro. Zde byl obdobný problém jako u předešlého případu a to ten, že jsem neměl podkladové materiály pro zaměření přípojky. Přípojka elektro se nachází v domě hned vedle kuchyně. Zde jsem opět spoléhal na výpověď majitelů, kteří mi řekli, že vede jižně od přípojky až k obvodové zdi a odtud přímo k elektrickému zděnému pilíři, nacházející se v jižní části hranice pozemku. Zaměřil jsem pásmem vzdálenost od přípojky k obvodové zdi a zvenku vzdálenost k elektrické skříni. Celková délka byla spočtena na 9 m.

Dále proběhlo ocenění v programu DELTA-NEM nákladovým způsobem, kde zohledňujeme opotřebení. Opotřebení program vypočetl na 50 %. Celkovou cenu můžeme nalézt v Příloze č. 9.

4.1.5. Přípojka plynu

Poslední přípojku, kterou jsem zaměřoval, byla přípojka plynu. Plynová skříň se nachází v západní (přední) části pozemku p. č. 2833. Zde je zabudovaná do nově vystavěného plotu ze štípaných betonových tvárnic. Odtud vede přímo k domu z části pod zemí a z části připevněná na venkovní zeď domu. Zde díky dobré viditelnosti přípojky jsme zaměřili pásmem vzdálenost od plynové skříně až k napojení do domu a následně uvnitř vzdálenost od obvodové zdi k plynovému kotli BAXI.

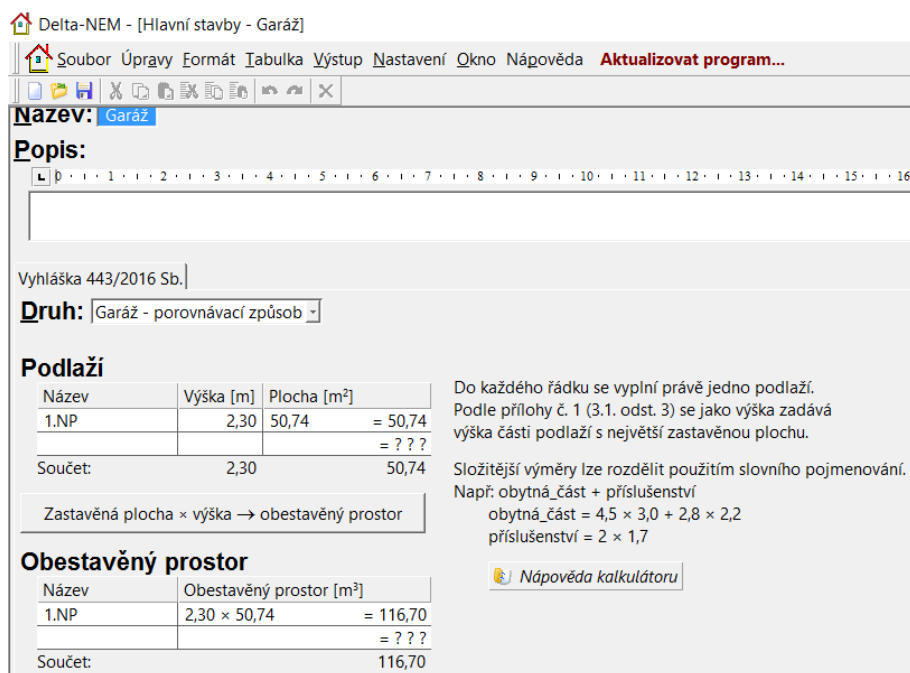
Celková délka činila 16,5 m. Tuto vzdálenost jsem zapsal do programu a také zapsal celkové stáří, z kterého mi vyšlo opotřebení a tím i celková cena. (Příloha č. 8).

4.1.6. Zaměření garáže 163/2

Garáž s parcelním číslem 163/2 jsem zaměřoval a následně oceňoval porovnávacím způsobem. Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36. Jelikož se dochoval výkres půdorysu garáže, mohl jsem výsledné hodnoty porovnat s projektovou dokumentací. Pro toto měření jsem použil pásmo, svinovací metr i laserový dálkoměr.

Zde probíhalo měření jednotlivých stran bez problémů, jelikož všechny strany až na jednu byly přístupné bez překážek. Jediný problém byl v severní části garáže, kde se zeď napojovala na kotec pro psa a byl zde znemožněn přístup. Pro tuto zeď jsem použil svinovací metr, který jsem dilatační mezerou mezi garáží a kotcem protáhl a délku změřil. Délka činila 4,15 metru. Garáž se celkově skládala ze dvou pravidelných obdélníků s rozměry 4,15 x 1,6 m a 6,3 x 7 m. Celé toto měření jsem provedl kvůli případným odchylkám 2x. Tyto hodnoty jsem si zkontroloval s dochovaným výkresem garáže a skutečně se shodovali. Podle zákona zaměřujeme vždy podle skutečného stavu, a proto jsem tento výkres použil jen pro kontrolu. Tudiž výsledná zastavěná plocha činila 50,74 m². Tato výměra se nám opět neshodovala s katastrem nemovitostí, kde výměra činila 36 m². Podle výpovědi majitelů byla přibližně před 19-ti lety provedena dostavba druhé garáže, která ovšem nebyla zapsána do katastru nemovitostí.

U této garáže se nachází plochá střecha, tudíž jsem pomocí laserového dálkoměru změřil výšku, která byla 2,3 metru. Obestavěný prostor mi vyšel 116,70 m³ (Příloha č. 3)



Tab. č. 6: Výměry garáže pomocí programu DELTA-NEM

4.1.7. Studna

Součástí garáže je i studna, která se zde nacházela již před samostatnou výstavbou jak rodinného domu, tak i garáže. Studna se nachází ve východní části garáže (uvnitř u zdi), horní líc je rovnoběžně s podlahou garáže. Je zabezpečena poklopem. Hloubka studny byla změřena pomocí olovnice na 4,8 m. Podle dochovaných dokumentů je stáří studny 68 let.

Součástí studny je elektrické čerpadlo s výkonem W. Studna slouží především pro mytí aut, zalévání zahrádky a napouštění bazénu.

Ocenění studny včetně elektrického čerpadla proběhlo pomocí nákladového způsobu, kde jsme museli zahrnout i celkové opotřebení. Výslednou částku najdeme v Příloze č. 5.

4.1.8. Pergola

Jako další jsem oceňoval dřevěnou pergolu z hranolů a fošen pomocí nákladové metody. Tato pergola se nachází ve východním rohu pozemku. Její střešku pokrývají prkna zakryté šindelovou střeškou. Předpokládané stáří podle majitelů je 17 let. U této pergoly se měří pro účel ocenění pouze zastavěnou plochu.

Zastavěnou plochou se v našem případě rozumí plocha ohraničená ortogonálními průřezů vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do

vodorovné roviny. Tu jsem zaměřil pomocí pásma, jelikož je klasického obdélníkového tvaru. Výsledné míry mi vyšly $4,4 \times 8,18 \text{ m} = 36,02 \text{ m}^2$ zastavěné plochy. Tuto stavbu oceňujeme nákladovým způsobem, proto jsme zde museli vypočítat opotřebení, které jsme vypočetli na 68%. Program DELTA-NEM nám již uvedl jednotkovou cenu 1450 Kč / m^2 .

Součástí pergoly je také krb, sloužící rovněž jako gril s postranní odkládací plochou. Zde počítáme pro ocenění m^3 obestavěného prostoru. Velikosti krbu jsem měřil pomocí svinovacího metru po jednotlivých kvádrových částech. Výsledná cifra vyšla 4 m^3 obestavěného prostoru. Ocenění krbu bylo provedeno nákladovým způsobem, musel jsem vypočítat opotřebení a jednotkovou cenu nám zvolil program DELTA - NEM 2010 Kč / m^3 . Výsledné ceny najdeme v Příloze č. 16.

4.1.9. Oplocení pozemku

Dalším krokem bylo oplocení pozemku p. č. 2833. Z přední (západní) části pozemku je nově vystavěný zděný plot ze štípaných tvárnic, vyplněný dřevěnými plaňkami. Součástí tohoto oplocení jsou ocelová vrátka a ocelová vrata na elektrický pohon. Ve zbylé části se nachází oplocení ze strojového pletiva na ocelové sloupky, do betonových patek včetně podezdívky.

4.1.9.1. Plot ze strojového pletiva

Na jižní, severní a východní části pozemku se nachází klasický plot ze strojového pletiva, osazený na ocelové sloupky. Zde jsem podle programu DELTA-NEM počítal m^2 pohledové plochy. Výšku plotu jsem změřil pomocí pásma a byla 1,0 m; celkovou délku jsem také měřil pomocí pásma. Přístup zde byl z jižní i východní části bezproblémový, pouze ze severní části se pozemek napojuje na sousední objekt s č. p. 18. Zde díky velké ochotě nám majitel sousedního objektu umožnil změření délky plotu, jelikož z vnitřní strany parcely se nachází pergola a porosty a bylo by zde složitější měření. Výsledná celková délka vyšla 53 m a výška 1,6 m. Pohledová plocha tedy činila $84,8 \text{ m}^2$ jednotek. Jelikož jsem oceňoval nákladovým způsobem, musel jsem vypočítat opotřebení 24 let starého pletiva, které bylo 85%. Dále jsem počítal celkovou cenu, kterou najdeme v Příloze č. 12.

4.1.9.2. Podezdívka plotu

Nedílnou součástí ocelového plotu je jeho podezdívka. Nadzemní část jsem změřil jednoduše, pomocí svinovacího metru a činila 0,2 m. Délka byla stejná jako celková délka ocelového pletiva, tudíž 53 m. Rovněž jsem pro účel ocenění nákladovým způsobem musel spočítat celkové opotřebení, které bylo 60%. Zde byla dle programu jednotková cena 150 Kč / m a výslednou nákladovou cenu najdeme v Příloze č. 13.

4.1.9.3. Plot ze štípaných tvárnic

Z přední (západní) části pozemku je nově vystavěný zděný plot z roku 2011 ze štípaných tvárnic tl. 20cm, vyplněný dřevěnými plaňkami. U těchto tvárnic počítáme m² pohledové plochy. Jelikož je plot nepravidelných tvarů, vypočítali jsme tuto hodnotu metodou součtu všech tvárnic. Těch nám vyšlo 183 ks. A rozměry jedné tvárnice pohledové plochy jsme změřili pomocí svinovacího metru a činily 0,2 * 0,4 m = 0,08 m². Celkem 14,64 m² jednotek pohledové plochy. Pro ocenění nákladovým způsobem musíme ještě zanést celkové opotřebení, které činí 12 %. Výslednou část můžeme najít v Příloze č. 14.

4.1.9.4. Ocelová vrátka s dřevěnou výplní

U ocelových vrátek s dřevěnou výplní se udává do programu DELTA pouze počet jednotek, tedy kusů. Neměříme žádné velikosti, tudíž jen počet a ten máme 1 ks. Stáří těchto vrátek je stejné jako stáří plotu ze štípaných tvárnic a to 6 let. Pro nákladový způsob počítáme celkové opotřebení, které je 24 % a výslednou cenu nalezneme v Příloze č. 15.

4.1.9.5. Ocelová vrata s dřevěnou výplní s elektrickým pohonem

Rovněž i u ocelových vrat s dřevěnou výplní počítáme jen s počtem kusů a to jedním. Elektrický pohon je v dobrém technickém stavu, Italské výroby. Stáří těchto vrat je rovněž 6 let a výsledné opotřebení, potřebné pro nákladový způsob činí 24 %. Celkovou cenu včetně opotřebení najdeme v Příloze č. 15.

4.1.10. Betonové dlaždice 50*50

Dále jsem se zaměřil na plochu mezi domem a pergolou, tvořený betonovými dlaždicemi velikosti 0,5 * 0,5 m. Na tomto místě se zde v létě nachází nafukovací

bazén. Plocha má klasický obdélníkový tvar 3*4 m, tudíž jsem jednoduše pomocí pásma zaměřil délky. Výsledná plocha vyšla 12 m². Stáří této plochy bylo 7 let a výsledné opotřebení 14 %. Výslednou cenu vypočítanou nákladovým způsobem nalezneme v Příloze č. 10.

4.1.11. Betonová dlažba zámková

Kolem rodinného domu od vstupní části až ke garáži a vchodu se nachází zánovní zámková betonová dlažba, kde dle výpovědi majitelů je stáří 7 let. Zde jsem měřil celkovou plochu. Jelikož je zde opravdu mnoho nepravidelných částí, rozdělil jsem si plochu na jednotlivé pravidelné obdélníky a pomocí pásma zaměřil. Celková plocha mi vyšla 119,935 m³. Pro nákladový způsob jsem musel vypočítat opotřebení, které činilo 14 %. Celkovou cenu zámkové dlažby nalezneme v Příloze č. 11.

4.1.12. Ocenění porostů

Na pozemku s p. č. 2833 se nachází hlavně velké množství okrasných dřevin a keřů. Převládá zde hlavně zeravy západní (15 ks), dále smrky ztepilé (2 ks) orientované v přední (západní) části objektu před domem. V části, kde se v létě nachází bazén, roste po plotě v délce 3m živý plot. Veškeré dřeviny jsou v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Celkové ceny najdeme v Příloze č. 39 Oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. (viz. Příloha č. 17).

4.1.13. Ocenění pozemku

Pozemek s parcelním číslem 2833 je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Podle katastru nemovitostí činila výměra parcely 488 m². Dle mého zaměření jsem pomocí pásma měřil jednotlivé strany obdélníkové parcely. Ze západní, jižní i východní strany bylo měření bezproblémové, jelikož zde nebyly žádné překážky, které by zaměření bránily. Naopak ze severní strany bylo měření značně problémové. V severovýchodním rohu pozemku se nachází pergola, na kterou navazuje rozsáhlý břečťan popínavý. Tuto stranu jsem zaměřil ze sousedního pozemku, odkud je bezproblémový přístup a to díky velké ochotě souseda pana Suchánka. Výsledné délky a plochu jsem porovnal s katastrem nemovitostí a shodovala se na skutečných 488 m².

Pro následné ocenění pozemku v programu DELTA-NEM a stanovení základní ceny za m² museli zadat jednotlivé koeficienty. A to především polohu obce, hospodářsko-správní význam obce, polohu, technickou infrastrukturu, dopravní obslužnost a občanskou vybavenost v obci. (viz. Příloha č. 18).

4.1.14. Vyhodnocení zaměření

Výsledné zaměření rodinného domu, včetně garáže, pozemku, venkovních úprav a to vše na LV č. 166 bylo úspěšně absolvováno. Nastaly zde menší problémy, spočívající v neúplné stavební dokumentaci, kde jsem se musel spoléhat především na výpověď majitelů. Největší problém nastal při zaměření výšek podlaží, obestavěných prostor, zaměření přípojek domu a příslušenství. Pokud nebylo možné požadovanou část změřit, zákon s tím počítá a spoléháme na postup podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Velmi důležité je, abychom vždy zaměřovali podle skutečného stavu v terénu. U tohoto objektu byla provedena v roce 2014 přístavba verandy a přibližně před 20 lety také přístavba druhé garáže. Díky tomu, že tyto přístavby nebyly zaneseny v katastru nemovitostí, výsledné plochy se nám neshodovaly se skutečností.

4.2. Podrobné zaměření bytové jednotky

Zaměření bytu bylo provedeno v Třeboni, Táboritské ulici č. p. 1103. Byt se nachází v 2. NP panelového domu o velikosti 3+1. Konstrukce domu je panelová, celkem s 8 NP a výtahem. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce spočívající v zateplení panelového domu včetně výměny z původních dřevěných oken za plastová. Mezi společné části domu můžeme zařadit kolárnu, sušárnu, dílnu a sušárnu. Vytápění je zde etážové. (viz. Příloha č. 21)

Bytová jednotka č. 6 je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva v Jindřichově Hradci. Byt má pronajatý již 15 let paní Eva Pfeiferová. Bytový podíl na společných částech domu činí 3/125.

U bytů pro účely ocenění zaměřujeme podle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. podlahovou plochu jednotlivých místností. Podlahovou plochou se podle této vyhlášky dle Přílohy č. 1 rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).

U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezení jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Pro výpočet podlahové plochy musíme znát jednotlivé délky místností. Délky se uvádějí v metrech. Při kontrolním měření se původní délka považuje za správnou, pokud se kontrolní měření neodlišuje o více než 1 % z původně naměřené délky u staveb oceňovaných podle § 12 až 16 a § 18.



Obr. č. 7: Panelový dům č. p. 1103 („Foto: Josef Neužil“)

4.2.1. Zaměření sklepa

Jako první jsem zaměřoval sklep, který se nachází v přízemí panelového domu. Konkrétní sklepní kóje se nachází v jihozápadní části panelového domu.

Měření sklepní kóje probíhalo pomocí svinovacího metru. Jelikož sklep byl plný přebytečných věcí z bytu, proto jsem musel část věcí vystěhovat, abych mohl velikost kóje zaměřit. Kóje byla klasického obdélníkového tvaru a výsledné hodnoty vyšly 0,8 x 2,45 metru. Výsledné podlahová plocha činí 1,96 m². Tato výsledná podlahová plocha se podle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. přílohy 1 násobí koeficientem

sklepních kójí a vymezených půdních prostor a to koeficientem 0,10. Po vynásobení nám výsledná podlahová plocha sklepní kóje vyšla 0,196 m².

4.2.2. Vstupní hala spojená s chodbou

Vstupní hala spojená s chodbou – tuto jsem zaměřoval pomocí laserového dálkoměru. Tato hala byla nepravidelných tvarů, proto jsem si ji rozdělil na tři jednotlivé obdélníky a celou chodbu zaměřili. Výsledná podlahová plochami vyšla 6,85 m².

4.2.3. Obývací pokoj

Obývací pokoj se nachází v západní části bytu s výhledem na dětské hřiště za domem. Místnost je klasického obdélníkového tvaru. Zaměření jsem provedl pomocí laserového dálkoměru a výsledné délky byly 5,96 x 3,38 metru. Podlahová plocha činila 20,04 m².

4.2.4. Balkón

Na obývací pokoj navazuje balkón s výhledem na západ. Obdélníkový balkón pochází z roku 2007, kdy proběhla rekonstrukce bytového domu. Balkón je tvořen z ocelových profilů a výplň zábradlí tvoří trapézové plechy. Zaměřoval jsem pomocí pásma a výsledné délky mi vyšly 1,2 x 2,5 metru. Podlahová plocha vyšla 3 m².

Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem. U teras, balkónů a pavlačí se násobí koeficientem 0,17. Tímto nám vychází výsledná podlahová plocha balkónu 0,51 m².

4.2.5. Pokoj

Na obývací pokoj navazuje menší pokoj pravidelného obdélníkového tvaru. Zde je okno orientované na západ. Laserovým dálkoměrem jsem naměřil hodnoty 3,5 x 2,35 metru. Výsledná podlahová plocha byla 8,23 m².

Tato hodnota je plně dostačující pro 1 osobu, jelikož podle ČSN 734301 je minimální plocha obytného pokoje 8 m².

4.2.6. Koupelna a WC

Na chodbu spojenou se vstupní halou navazuje staré umakartové jádro. Zde se nachází koupelna a toaleta. Koupelna je klasického obdélníkového tvaru, uvnitř se nachází litinová obdélníková vana a keramické umyvadlo. Jelikož se zde nachází vana, je problém zaměřit podlahovou plochu nad úroveň podlahy. Zde jsem musel zaměřit plochu pomocí laserového dálkoměru nad úroveň vany a následně jsem pro ověření změřil svinovacím metrem plochu nad úroveň podlahy bez vany a následně plochu samotné vany. Celkové délky činily 1,81 x 1,64 metru a výsledná podlahová plocha byla 3,03 m².

Na koupelnu navazuje toaleta, která má samostatný vstup z chodby. WC je klasického obdélníkového tvaru s klasickou keramickou mísou. Pomocí laserového dálkoměru mi výsledné délky vyšly 1,81 x 0,9 metru. Podlahová plocha činila 1,62 m².

4.2.7. Kuchyně

V severní části bytu se nachází kuchyně společně s jídelnou. Je klasického obdélníkového tvaru s původní kuchyňskou linkou ve špatném stavu. V severovýchodním rohu kuchyně se nachází vestavěná skříň sloužící jako spíž. Okno je orientované na sever. Laserový dálkoměr naměřil hodnoty 3,53 x 3,45 metru. Podlahová plocha vyšla 12,18 m².

4.2.8. Ložnice

Poslední místností bytu je ložnice, do které je vstup přímo z kuchyně. Okno je zde orientované rovněž na sever. Dálkoměr mi v této obdélníkové místnosti naměřil hodnoty 3,5 x 3,45 metru a výsledná podlahová plocha činila 12,08 m².

Tato místnost je plně dostačující jako obytná místnost pro dvě osoby, jelikož minimální plocha obytného pokoje pro dvě osoby činí dle technické normy ČSN 734301 – Obytné budovy 12 m².

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.

Po sečtení všech výměr nám vyšla výsledná podlahová plocha bytu dle LV č. 2909 celých 64,74 m².

Celou tuto bytovou jednotku jsem oceňoval pomocí porovnávacího způsobu. Porovnávacím způsobem oceňujeme 99 % bytů, zbytek jsou rozestavěné byty. U tohoto bytu jsem musel do programu DELTA-NEM zadat jednotlivé koeficienty, co

se týče polohy obce, velikosti obce, významných turistických cílů, občanské vybavenosti, technické infrastruktury, dopravy v obci, hospodářsko-správního významu obce apod. (Příloha č. 24 – Ocenění bytové jednotky).

4.2.9. Vyhodnocení zaměření

Ocenění bytové jednotky č. 6 v Táboritské ulici s č. p. 1103 bylo úspěšně provedeno. Samotné zaměření bytu jsem provedl bez větších obtíží, drobné problémy nastaly při zaměření sklepní kóje, kde byla spousta nepotřebných věcí z bytu, a bylo obtížné zaměřit podlahovou plochu. Další podobný problém nastal při zaměřování koupelny, kde nebylo možné zaměřit podlahovou plochu nad úroveň podlahy z důvodu zabudované litinové vany. Je velmi důležité spolupracovat především s oceňovací vyhláškou, kde najdeme jednotlivé koeficienty podlahových ploch upravených o srážku, v našem případě týkající se balkónu a sklepní kóje.

5. DISKUZE A ZÁVĚR

Závěrem bychom mohli říci, že zaměření nemovitosti je specifický krok, který je důležitý pro následné ocenění nemovitosti. Velmi důležité je proto získat správné podklady nezbytné pro ocenění nemovitosti, ať už z příslušné dokumentace či během místního šetření.

V praktické části mé diplomové práce jsem zaměřoval a následně oceňoval jeden rodinný dům a jednu bytovou jednotku. Popsal jsem detailně jednotlivá zaměření, kde jsem si musel poradit s určitými problematikami zaměření. Jednalo se o specifická zaměření laserovým dálkoměrem, pásmem, či svinovacím metrem, Pokud tedy daná část nešla konkrétně změřit, postupoval dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., který s těmito případy počítá a má na tato specifická zaměření své určité kroky a případné hodnoty pro výpočty. Ovšem ne pokaždé lze postupovat dle oceňovací vyhlášky. Například zastavěná plocha rodinného domu, zde počítáme jednotlivé délky stran objektu, ale oceňovací vyhláška uvádí, že izolační přízdívky se nezapočítávají. A pokud nemám projektovou dokumentaci, jak zjistím tloušťku izolační přízdívky? Stejný případ nastal u výšky 2. NP neboli podkroví, kterou potřebujeme pro výpočet obestavěného prostoru. Jelikož je střecha nepravidelných sklonů, počítám podle oceňovací vyhlášky jako součet výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene? Ale jak zjistím výšku hřebene nad nadezdívkou?

Dále bych se mohl zeptat, jak ocenit nákladovým způsobem jednotlivé přípojky (kanalizace, elektro, voda, plyn), pokud nemohu zaměřit jejich přesné délky a neznám jejich přesné stáří? Ale pouze za předpokladu, že není k dispozici projektová dokumentace.

Pro správné zaměření je důležité, aby se zaměřovalo vždy podle skutečného stavu přímo na místě. I zde se nám potvrdilo, že nemůžeme spoléhat na údaje z katastru nemovitostí a projektové dokumentace, jelikož se nám tyto hodnoty velmi lišily. Nakonec jsme vždy docílili výsledného zaměření a požadovaných hodnot.

Následný postup ocenění byl proveden v programu DELTA – NEM. Celé toto ocenění jsem provedl pomocí ceny obvyklé, která je dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Jde o cenu stanovenou bez přihlídnutí k vlivu zvláštních okolností (mimořádných okolností na trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího apod.) či vlivu zvláštní obliby.

PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

Odborná literatura

[1] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. Praha: Linde, 1996. ISBN 80-7201-017-4.

[2] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3 přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.

[3] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. ISBN 80-7079-690-1.

[4] DROZEN, František, Jaromír RYSKA a Alexandr VACEK. *Oceňování majetku*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1997. ISBN 80-7079-932-3.

[5] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

[6] HÁJEK, Václav. *Pozemní stavitelství pro 1. ročník SPŠ stavebních*. 5., upr. vyd. Praha: Sobotáles, 2001. ISBN 80-85920-81-6.

[7] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

[8] HEŘMAN, Jan. *Oceňování majetku*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0967-9.

[9] KULIL, Vladimír. *Goodwill a oceňování: ambasády České republiky v zahraničí: program pro oceňování nehmotného majetku*. Brno: CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-874-8.

[10] MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.

[11] OLIVOVÁ, Květa, Bohumil KUBA a Marta VÁVROVÁ. *Byty a katastr nemovitostí: podle právního stavu k 1.1.2003*. 6. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2003. ISBN 80-7201-399-8.

[12] OLIVOVÁ, Květa, Marta VÁVROVÁ a Bohumil KUBA. *Byty a Katastr nemovitostí: [praktická příručka] : podle právního stavu k 1.5.1997*. 3. aktualiz. a podstat. dopl. vyd. Praha: Linde, 1997. ISBN 80-7201-078-6.

[13] RYSKA, Miroslav. *Oceňování majetku*. Praha: Credit, 2000. ISBN 80-213-0609-2.

[14] REMEŠ, Josef a Lukáš HEJNÝ. *Plochy ve stavebnictví a nejasnosti s jejich definováním. Materiály pro stavbu*. Praha: Business Media CZ, 2011, ISBN 1213-0311.

[15] SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-393-6.

[16] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

Normy a zákony

[17] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

[18] Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí

[19] Zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon

[20] Zákon 22/1964 sb. o evidenci nemovitostí

[21] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování

[22] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

[23] Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku

[23] (zákon 526/1990 Sb. o cenách).

[24] Zákon 563/1991 Sb. zákon o účetnictví

[25] Vyhláška 279/1997 Sb. ustanovení o oceňování majetku

- [26] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu,
[27] Vyhláška 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška
[28] Vyhláška 540/2002 Sb. ustanovení o oceňování majetku
[29] Technická norma ČSN 73 4301 - Obytné budovy
[30] nařízení komise (ES) č. 1503/2006

Elektronické zdroje

- [31] ČADA, Václav. Geodézie: Přednášky z předmětu GEN1 [online]. [Plzeň] : Západočeská univerzita, Fakulta aplikovaných věd, Katedra matematiky, 2005- [cit. 7.3.2017]. Dostupný z WWW: <<http://gis.zcu.cz/studium/gen1/html-old/index.html>>.
- [32] Kočová Jarmila, Znalecké posudky. Dostupné z: <http://ocenovani-nemovitosti.webnode.cz/podklady-pro-oceneni/>
- [33] CHOVANEC, Jaroslav. Optimalizace postupu místního šetření. In: [online].[cit. 22.2.2017]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2005-04-218-220.pdf>.
- [34] Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [online]. [Cit. 15. 3. 2017]. Dostupné z: http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=drpXeguNwVNHcgQC GjtScyyYfJwlQ6frofriZTLn6iVlsEhvhbcqItPVbowetqskF1rdsZyQvpQ_wA9KjaEEDTxkD28WegQHdFouKCligQvII4A3ecgMSf7ikpRVenQ
- [35] Wikipedie internetová encyklopedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/>
- [36] Internetové mapování mapy.cz. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.4545000&y=49.0537990&z=11>

Seznam použitých obrázků

Obr. č. 1: Měřicí lat', zdroj: http://www.mprofi.cz/Merici-late-c15_0_1.html

Obr. č. 2: Laserový měřič, zdroj: <http://www.geopen.cz/cz/produkt/laserovy-meric-leica-disto-d210/>

Obr. č. 3: Pásmo na vidlici [31]

Obr. č. 4: Pásmo v pouzdře [31]

Obr. č. 5: Tloušťka stropu („Foto: Josef Neužil“)

Obr. č. 6: Rodinný dům č. p. 144 („Foto: Josef Neužil“)

Obr. č. 7: Panelový dům č. p. 1103 („Foto: Josef Neužil“)

Seznam použitých tabulek

Tab. č. 1: Evidence nemovitostí [10]

Tab. č. 2: Způsob využití budovy [10]

Tab. č. 3: Cena vs. trh [9]

Tab. č. 4: Odhad ceny [9]

Tab. č. 5: Zaměření rodinného domu pomocí programu DELTA-NEM

Tab. č. 6: Výměry garáže pomocí programu DELTA-NEM

PŘÍLOHY

Příloha č. 1

Ocenění rodinného domu

Znalecký posudek č. 1

O ceně

Objednatel posudku:

Bc. Josef Neužil
Sosenská 144
373 73 Štěpánovice

Účel posudku: Ocenění rodinného domu dle LV č. 166

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 10. 2. 2017 posudek vypracoval:

Bc. Josef Neužil
Sosenská 144
373 73 Štěpánovice

Posudek obsahuje 111 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

22. 2. 2017

NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé rodinného domu 163/1, garáže 163/2, pozemku p. č. 2833, to vše na LV 166, k.ú. Štěpánovice u Českých Budějovic.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování 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. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Tržní hodnotou se rozumí odhad tržní ceny. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu definují Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) 2005 takto:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by majetek byl směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci nezávislých stran po řádném marketingu, kde strany jednaly informovaně, opatrně a bez nátlaku“. Při odhadu tržní hodnoty je nutným předpokladem nejlepší možné a přípustné využití (highest and best use).

Poznámka - pokud nelze stanovit cenu obvyklou z důvodu nedostatku statisticky významného počtu prodejů obdobného majetku, je posudkem stanovena tržní hodnota. Na fungujícím trhu, který je dostatečně likvidní (s ohledem na druh aktiva) a neexistují-li žádné mimořádné okolnosti trhu, lze ztotožnit cenu obvyklou a tržní hodnotu.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 10. 2. 2017 za přítomnosti obou majitelů.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č. 166 , k.ú. Štěpánovice u Českých Budějovic, obec Štěpánovice
- Údaje z místního šetření
- Cenové údaje zjištěné z KN pomocí dálkového přístupu
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem

- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Štěpánovice
Katastrální území: Štěpánovice u Českých Budějovic (763489)

List vlastnictví číslo: 166

Vlastník:

Společné jmění manželů
Neužil Josef a Neužilová Martina Ing.,
Sosenská 144, 37373 Štěpánovice

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Popis lokality

Obec se nachází zhruba 17 km východně od centra Českých Budějovic a 8 km od lázeňského města Třeboň. Katastrální území Štěpánovice u Českých Budějovic má rozlohu 14,61 km², protéká jím Miletínský potok a sousedí s katastrálními územími: na severu Dolní Miletín a Horní Miletín, na západě Lišov a Hvozdec u Lišova, na jihu Zvíkov u Lišova a Vlkovice a na východě Libín a Třeboň. Necelou polovinu území obce (679,2 ha) zabírají lesy, které jsou situovány především ve východní části katastrálního území. Dále pak orná půda, která zabírá území o rozloze 532,8 ha. Na území obce se nachází řada rybníků, z nichž největší je Návesní rybník (2,4 ha), celkem vodní plochy zabírají 10,2 ha. Na území obce zajíždí autobusová doprava.

Umístění objektů

Oceňovaný objekt se nachází ve středu Štěpánovic nedaleko návsi. V okolí domu je částečně dostupná občanská vybavenost, nejbližší zastávka autobusu je vzdálená asi 250 m. Objekt rodinného domu je jako celek oplocen a vjezd je chráněn zamčenou bránou a brankou. Oceňovaný objekt - rodinný dům je umístěn v Sosenské ulici - příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti mimo pozemek.

Popis objektů

Hlavní stavbou na pozemku je rodinný dům o zastavěné ploše 131,1 m², dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Střecha je sedlová, krytina z pálených tašek. Objekt je vybaven zrekonstruovaným splachovacím záchodem a zrekonstruovanou koupelnou se sprchovým koutem i vanou. V 1.NP se nachází nově

postavená veranda, obývací pokoj, ložnice se šatnou, kuchyně s kuchyňským koutem, pokoj a kotelna, která rovněž slouží jako prádelna. V podkroví je umístěn další pokoj a půda. Před objektem je zastřešený vstup. Kromě rodinného domu se na pozemku nachází zděná dvojgaráž s menší dílnou. V levé zadní části pozemku je umístěna dřevěná pergola s krbem, na kterou navazuje přístřešek s kotcem pro psa. Na pozemku se nachází malá zahrádka se skalkou, na které se nachází několik okrasných dřevin.

7. Obsah posudku

- a) Hlavní stavby
 - 1) Garáž
 - 2) Rodinný dům
- b) Studna
- c) Venkovní úpravy
 - 1) Vodovodní přípojka
 - 2) Přípojka kanalizace DN 200 mm
 - 3) Plynová přípojka do DN 40
 - 4) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi
 - 5) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva
 - 6) Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
 - 7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
 - 8) Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
 - 9) Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných,tl. do 20 cm, beton. základ
 - 10) Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
 - 11) Vrata ocelová s dřevěnou výplní
 - 12) Elektrický pohon u vrátek a vrat
 - 13) Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
 - 14) Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel
- d) Trvalé porosty
- e) Pozemky na LV číslo 166

Příloha č. 2

Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi (segmentu) s	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Štěpánovice střed

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
1	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
0			
1	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
1			

11

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

Příloha č. 3

a) Hlavní stavby

a.1) Garáž – § 37

Podlaží:

1.NP

Výška: 2,30 m

Zastavěná

plocha: 50,74 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP 2,30 × 50,74 = 116,70 m³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: Štěpánovice

Počet obyvatel: 849

Základní cena (ZC): 1 482,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1992	
Rok celkové rekonstrukce:	1992	
Stáří stavby (y):	25	
Koeficient pro úpravu (s):	0,875	

5

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^6 V_i) \times V_6$): 0,875

i=1

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 1 296,75 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 1,040

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 116,70 \times 1 296,75 \times 0,950 \times 1,040 = 149 514,76$ Kč

Garáž – zjištěná cena: 149 514,76 Kč

Příloha č. 4

a.2) Rodinný dům – § 35

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,95 m		136,64 m ²
zastřešení	1,95 m		136,64 m ²
Součet:	4,90 m		273,28 m ²

Podlažnost: $273,28 / 136,64 = 2,00$

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	$2,95 \times 136,64$	=	403,09 m ³
zastřešení	$1,95 \times 136,64$	=	266,45 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	669,54 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský
 Obec: Štěpánovice
 Počet obyvatel: 849
 Základní cena (ZC): 2 095,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	II. Lokální vytápění el. nebo plynem,	-0,04
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1992
Rok celkové rekonstrukce:	1992
Stáří stavby (y):	25
Koeficient pro úpravu (s):	0,875

12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,919

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 1 925,31 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 1,040

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 669,54 \times 1\,925,31 \times 0,950 \times 1,040 = 1\,273\,603,19 \text{ Kč}$

Rodinný dům – zjištěná cena: 1 273 603,19 Kč

Příloha č. 5

a) Studna – § 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 4,80 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,349

Ocenění:

4,80 m á 1 950,- Kč/m + 9 360,- Kč

1 ks elektrické čerpadlo: + 9 480,- Kč

Základní cena: = 18 840,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3490

Cena studny: = 35 404,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 68 roků

Předpokládaná další životnost: 32 roků

Opotřebení: $100 \times 68 / (68 + 32) = 68,000 \%$

Odpčet opotřebení: 35 404,13 Kč × 68,000 % = 24 074,81 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 11 329,32 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 11 329,32 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,988

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 11 193,37 \text{ Kč}$

Studna – zjištěná cena:

11 193,37 Kč

Příloha č. 6

b) Venkovní úpravy

b.1) Vodovodní přípojka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm: 11,50 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,349

Ocenění

Základní cena: 11,50 m × 340,- Kč/m 3 910,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3490

Cena stavby: = 7 347,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 25 roků

Předpokládaná další životnost: 25 roků

Opotřebení: $100 \times 25 / (25 + 25) = 50,000 \%$

Odpčet opotřebení: 7 347,67 Kč × 50,000 % – 3 673,84 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 3 673,83 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 3 673,83 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times$

I_P × 0,988

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 3 629,74 Kč

Vodovodní přípojka – zjištěná cena: 3 629,74 Kč

Příloha č. 7

b.2) Přípojka kanalizace DN 200 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm: 29,60 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,337

Ocenění

Základní cena: 29,60 m × 1 450,- Kč/m	42 920,- Kč
Korekce základní ceny:	
Polohový koeficient K_5 :	× 0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,3370
Cena stavby:	= 80 243,23 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou:	
Stáří: 25 roků	
Předpokládaná další životnost: 65 roků	
Opotřebení: $100 \times 25 / (25 + 65) = 27,778 \%$	
Odpočít opotřebení: 80 243,23 Kč × 27,778 %	- 22 289,96 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 57 953,27 Kč
Výpočet ceny stavby dle § 10:	
Index trhu: $I_T = 0,950$	
Index polohy: $I_P = 1,040$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	= 57 953,27 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T$ × I_P	× 0,988
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	= 57 257,83 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm – zjištěná cena: 57 257,83 Kč

Příloha č. 8

b.3) Plynová přípojka do DN 40 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.1. Plynová přípojka do DN 40: 16,50 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2221 Vedení plynu místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,331

Ocenění

Základní cena: 16,50 m × 305,- Kč/m		5 032,50 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3310
Cena stavby:	=	9 384,61 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou:		
Stáří: 19 roků		
Předpokládaná další životnost: 21 roků		
Opotřebení: $100 \times 19 / (19 + 21) = 47,500 \%$		
Odpčet opotřebení: 9 384,61 Kč × 47,500 %	-	4 457,69 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	4 926,92 Kč
Výpočet ceny stavby dle § 10:		
Index trhu: $I_T = 0,950$		
Index polohy: $I_P = 1,040$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	4 926,92 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,988
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	4 867,80 Kč

Plynová přípojka do DN 40 – zjištěná cena: 4 867,80 Kč

Příloha č. 9

b.4) Přípojky elektro 3 fázové, kabel Al 16 mm² v zemi – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi: 9,00 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

Koeficient změny ceny stavby: 2,231

Ocenění

Základní cena: 9,00 m × 140,- Kč/m		1 260,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2310
Cena stavby:	=	2 248,85 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou:		
Stáří: 25 roků		
Předpokládaná další životnost: 25 roků		
Opotřebení: $100 \times 25 / (25 + 25) = 50,000 \%$		
Odpčet opotřebení: 2 248,85 Kč × 50,000 %	–	1 124,43 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 124,42 Kč
Výpočet ceny stavby dle § 10:		
Index trhu: $I_T = 0,950$		
Index polohy: $I_P = 1,040$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 124,42 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,988
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	1 110,93 Kč

Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi –
zjištěná cena:

1 110,93 Kč

Příloha č. 10

b.5) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva: 12,00 m²

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: 12,00 m² × 205,- Kč/m² 2 460,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2720

Cena stavby: = 4 471,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 43 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 43) = 14,000 \%$

Odpčet opotřebení: 4 471,30 Kč × 14,000 % – 625,98 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 3 845,32 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,950

Index polohy: I_P = 1,040

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 3 845,32 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,988

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 3 799,18 Kč

Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva – zjištěná cena:

3 799,18 Kč

Příloha č. 11

b.6) Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm: 119,94 m²

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: 119,94 m² × 515,- Kč/m² 61 769,10 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2720

Cena stavby: = 112 271,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 43 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 43) = 14,000 \%$

Odpočet opotřebení: 112 271,52 Kč × 14,000 % - 15 718,01 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 96 553,51 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,950

Index polohy: I_P = 1,040

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 96 553,51 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T

× I_P × 0,988

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 95 394,87 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm – 95 394,87 Kč

zjištěná cena:

Příloha č. 12

b.7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: 84,80 m² PP

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 84,80 m² PP × 240,- Kč/m² PP 20 352,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,3330

Cena stavby: = 37 984,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 24 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 24 / (24 + 4) = 85,714 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 37 984,97 Kč × 85,000 % - 32 287,22 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 5 697,75 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 5 697,75 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T

× I_P × 0,988

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 5 629,38 Kč

Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr –
zjištěná cena:

5 629,38 Kč

Příloha č. 13

b.8) Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm: 53,00 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 53,00 m × 150,- Kč/m 7 950,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 14 837,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 24 roků

Předpokládaná další životnost: 16 roků

Opotřebení: $100 \times 24 / (24 + 16) = 60,000 \%$

Odpočet opotřebení: 14 837,88 Kč × 60,000 % = 8 902,73 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 5 935,15 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 5 935,15 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,988

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 5 863,93 Kč

Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm – zjištěná cena:

5 863,93 Kč

Příloha č. 14

b.9) Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných,tl. do 20 cm, beton. základ – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.9.1 Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných,tl. do 20 cm, beton. základ: 14,64 m²

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 14,64 m² × 1 250,- Kč/m² 18 300,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,3330

Cena stavby: = 34 155,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 44) = 12,000 \%$

Odpčet opotřebení: 34 155,12 Kč × 12,000 % – 4 098,61 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 30 056,51 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,950

Index polohy: I_P = 1,040

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 30 056,51 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,988

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 29 695,83 Kč

Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných,tl. do 20 cm, beton. základ – zjištěná cena:

29 695,83 Kč

Příloha č. 15

b.10) Vrátko ocelové s dřevěnou výplní – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.3.1 Vrátko ocelové s dřevěnou výplní: 1,00 kus

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 1,00 kus × 1 500,- Kč/kus 1 500,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 2 799,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 19 roků

Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 19) = 24,000 \%$

Odpčet opotřebení: 2 799,60 Kč × 24,000 % – 671,90 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 2 127,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 127,70 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T$

× I_P × 0,988

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 2 102,17 Kč

Vrátko ocelové s dřevěnou výplní – zjištěná cena: 2 102,17 Kč

b.11) Vrata ocelová s dřevěnou výplní – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6.1 Vrata ocelová s dřevěnou výplní: 1,00 kus

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 1,00 kus × 3 600,- Kč/kus 3 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 6 719,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 19 roků	
Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 19) = 24,000 \%$	
Odpčet opotřebení: $6\,719,04 \text{ Kč} \times 24,000 \%$	– 1 612,57 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 5 106,47 Kč
Výpočet ceny stavby dle § 10:	
Index trhu: $I_T = 0,950$	
Index polohy: $I_P = 1,040$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	= 5 106,47 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	× 0,988
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	= 5 045,19 Kč

Vrata ocelová s dřevěnou výplní – zjištěná cena: 5 045,19 Kč

b.12) Elektrický pohon u vrátek a vrat – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.7 Elektrický pohon u vrátek a vrat: 1,00 kus

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 1,00 kus \times 5 800,– Kč/kus 5 800,– Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 10 825,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 14 roků

Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 14) = 30,000 \%$

Odpčet opotřebení: $10\,825,12 \text{ Kč} \times 30,000 \%$ – 3 247,54 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 7 577,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 7 577,58 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,988

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 7 486,65 Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat – zjištěná cena: 7 486,65 Kč

Příloha č. 16

b.13) Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen: 36,02 m² ZP

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 36,02 m² ZP × 1 450,- Kč/m² ZP 52 229,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,3330

Cena stavby: = 97 480,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 17 roků

Předpokládaná další životnost: 8 roků

Opotřebení: $100 \times 17 / (17 + 8) = 68,000 \%$

Odpčet opotřebení: 97 480,21 Kč × 68,000 % – 66 286,54 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 31 193,67 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,950

Index polohy: I_P = 1,040

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 31 193,67 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,988

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 30 819,35 Kč

Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen – zjištěná

cena: 30 819,35 Kč

b.14) Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

24.1. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel: 4,00 m³ OP

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 4,00 m³ OP × 2 010,- Kč/m³ OP 8 040,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,3330

Cena stavby: = 15 005,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 17 roků

Předpokládaná další životnost: 33 roků

Opotřebení: $100 \times 17 / (17 + 33) = 34,000 \%$

Odpočet opotřebení: $15\,005,86 \text{ Kč} \times 34,000 \%$

– 5 101,99 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 9 903,87 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 9 903,87 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T$

$\times I_P$

\times 0,988

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 9 785,02 Kč

Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel –
zjištěná cena:

9 785,02 Kč

Příloha č. 17

c) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K₅: 0,800

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprav a	K _z	Celková cena
1 ks	růže I - keřové záhonové, zakrslé, pokryvné - kultivary	4 r.	160,- Kč	0,75		96,- Kč
3 ks	břečťan popínavý	20 r.	130,- Kč	0,75		234,- Kč
1 ks	borovice lesní	18 r.	7 620,- Kč	0,75		4 572,- Kč
1 ks	borovice pichlavá	15 r.	9 110,- Kč	0,75		5 466,- Kč
2 ks	smrk ztepilý	8 r.	680,- Kč	0,75		816,- Kč
1 ks	zerav západní	11 r.	7 620,- Kč	0,75		4 572,- Kč
3 m	živé ploty výšky nad 0,5 m z jehličnatých dřevin a jejich kultivarů	18 r.	4 310,- Kč	0,75		7 758,- Kč
14 ks	zerav západní	6 r.	530,- Kč	0,75		4 452,- Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						<u>27 966,- Kč</u>

Trvalé porosty – zjištěná cena:

27 966,- Kč

Příloha č. 18

d) Pozemky na LV číslo 166 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Štěpánovice

Název okresu: České Budějovice

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,166,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 547,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 488$ m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum P_i = 1,000$

$i = 1$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,988$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 540,4360 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 163/1	zastavěná plocha a nádvoří	137	74 039,73
st. 163/2	zastavěná plocha a nádvoří	51	27 562,24
2833	ostatní plocha	300	162 130,80
	Součet:	488	263 732,77

Pozemky na LV číslo 166 – zjištěná cena:

263 732,77 Kč

Příloha č. 19

OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Prodej RD se zahradou, Štěpánovice

Cena: 4 635 000 Kč

Počet podlaží budovy: 2

Zastavěná plocha: 148 m²

Plocha parcely: 1586 m²

Užitná plocha: 230 m²

Plocha zahrady: 1356 m²

Konstrukce budovy: cihlová

Stav budovy: dobrý stav

Vybavenost: částečně zařízeno

Parkování: garáž, parkování na ulici

Rok kolaudace: 2003

Vlastní pozemek: ✓

Telefon zaveden: ✓

Internet: ✓

Kabelová televize: ✓

Zahrada: ✓

Zdroj elektřiny: 230V veřejný

Vodní zdroj: veřejný

Odpad: veřejná kanalizace

Plyn: zaveden

Topení: ústřední - plynové

Dopravní dostupnost: Silnice, Autobus

Třída energetické náročnosti: G - Mimořádně neekonomická

REZERVACE Pěkný rodinný dům se zahradou, Štěpánovice

EXKLUZIVNĚ prodej rodinného domu se zahradou v obci Štěpánovice v blízkosti lázeňského města Třeboň. Nemovitost byla kolaudována v roce 2003, je zateplená

a náleží k ní udržovaná zahrada. Zastavěná plocha domu 148 m², obytná 230 m² a zahrada 1356 m². Moderní interiér domu je o dispozici: zádveří, šatna, chodba, ložnice, koupelna (vana), samostatné WC, spíž, kuchyně s jídelnou, která navazuje na obývací pokoj s krbem, kterým lze vyjít na slunnou terasu. Přízemí s podkrovím je propojeno dřevěným schodištěm. V patře jsou umístěny tři pokoje, technická místnost, koupelna (sprchový kout), samostatné WC a mezonetový prostor, který lze jednoduchou úpravou využít např. jako knihovnu nebo pracovnu. K domu náleží garáž, parkovací stání, na střeše fotovoltaika. Polovina zahrady je vybudována jako okrasná, druhá polovina slouží k relaxaci, je zde vybudovaná kvalitní pergola s venkovním krbem a dětské hřiště s bazénem. Energetická náročnost budovy tř. G (PENB bude doložen). Cena domu je bez daně z nabytí nemovitosti, tu platí kupující. Nemovitost svou dispozicí a polohou nabízí kvalitní bydlení nejen pro rodinu s dětmi. Doporučíme prohlídku, financování zajistíme.



<http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/stepanovice/8232047>

Prodej RD Lišov

Cena: 5 700 000 Kč

ID nemovitosti: CUN-CR-175370258

Stav nemovitosti: bezvadný

Celková plocha: 1187 m²

Zastavěná plocha: 371 m²

Obytná plocha: 141 m²

Poloha v obci: klidná část obce

Energetická náročnost budovy: D – méně úsporná

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji pěkný přízemní rodinný dům v Lišově, 12 km. od Českých Budějovic, s prostornou samostatnou dvougaráží a skladem o celkové výměře 1187m².

Dům s dispozicí 4+1, zádveří, vstupní hala, WC, koupelna, kuchyň s jídelnou, pracovna, dětský pokoj, ložnice, obývací místnost a technická místnost. Vytápění zajištěno novým plynovým kotlem. TV, Wi-Fi internet. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Venkovní bazén o objemu 30m³, dále krb s posezením. Soukromí zajišťují vzrostlé keře. Garáž s kanceláří o zastavěné ploše 144m² je nyní využita ke komerčnímu účelu. WC a sprchový kout. Sklad o výměře 86m². Výborná dopravní obslužnost a celková občanská vybavenost. Rozmanité využití nemovitosti jak pro soukromé, tak podnikatelské účely.



http://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=EJM55351CUN-CR-175370258&sfset=vzдалenost%3D2%7Cd_subtyp%3D103%252C104%252C107%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cvybranna_obec%3Dlisov%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3D0%7Csf_kde%3D0

Prodej RD Hvozdec

Cena: 6 500 000 Kč

ID nemovitosti: 00085

Stav nemovitosti: bezvadný

Celková plocha: 2087 m²

Užitná plocha: 290 m²

Počet místností: 6

Energetická náročnost budovy: G

Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji velmi pěkný dům v klidné a malebné vesničce na jihu Čech, v okrese Č. Budějovice, zhruba 3 km jihovýchodně od Lišova, 11 km východně

od Českých Budějovic, což je 20 minut jízdy od centra Č. Budějovic, 15 minut od Třeboně. Rodinný dům je řešený jako 5 + kk s terasou, balkónem v 1.NP, dvojgaráží, pergolou pro další 2 auta. Zastavěná plocha RD je 206 m². Zahrada kolem celé stavby má rozlohu cca 1881 m². Z důvodu nepodsklepení stavby se v zadní části zahrady nachází samostatný zahradní domek sloužící jako úložný prostor pro zahradní náčiní. Dům je celkové zařízen velmi vkusně a s moderními prvky, které mu dodávají eleganci. Zároveň však působí velmi útulně a prostorně. Po vstupu do domu se ocitneme v předsíni, ze které vcházíme do hlavního prostoru domu. Zde se nachází jídelní část a kuchyně, obývací pokoj, pracovna, samostatná toaleta, vstup do dvojgaráže, technická místnost. Celému prostoru v obývacím pokoji dominuje krb obložený kamenem. V přízemí je přímý vstup na pozemek (zahradu), kde je velmi pěkně udržovaná skalka. V horním patře se nachází velmi nadstandardní a prostorná koupelna, samostatná toaleta, 4 prostorné místnosti. Z jedné ložnice je vstup na balkón, který je orientován na západ. V domě je i plynové topení. Dům skýtá velké množství úložných prostor. Na pozemku je přímý vstup zadní brankou do lesa, na který navazuje i rybník. Uvedena třída G dle § 7 a zák.č. 406/2000 Sb. PENB nepředložen. Doporučuji prohlídku, dům okouzljuje svým půvabem a malebností. Pro dotazy mě neváhejte kontaktovat.

Technický popis: vodovod - vlastní zdroj, komunikace dlážděná, asfaltová, vybavení: kuchyňská linka, lednice, nábytek, pračka, sporák, sprchový kout, televize, krb, terasa, rozvody PC sítě, venkovní stání pro auto, kryté stání pro auto, vodovod - vlastní zdroj



http://www.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=XPP0282800085&sfset=vzdalenost%3D5%7Cd_subtyp%3D103%252C104%252C107%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Ckraj%3DCZ031%7Csf_kde%3D5%7Cvybranna_obec%3Disov%7Ctxt_obec_fill%3DLi%259Aov%7Cobec_k%3D544779%7Cobec_k_region%3D1%7Cpouze_kod_obce%3D1%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3D0%7Cscroll-y%3D500

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
RD Štěpánovice			4 635 000,- Kč	148 m ²
1,00	0,90	0,90	25367,23 Kč	1,0
RD Lišov			5 700 000,- Kč	141 m ²
1,00	1,00	1,00	40425,53 Kč	1,0
RD Hvozdec			6 500 000,- Kč	290 m ²
0,85	1,00	1,00	19051,72 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{časový} \times \text{K}_{vybav.})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	19051,72,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\square (\text{JC} \times \text{V}) / \square \text{V}$):	28281,49,- Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	40425,53,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	28281,49,- Kč
Jednotkové množství:	× 136,64 m ²
Porovnávací hodnota:	= 3 864 383,25 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 864 383,25,- Kč

Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků	488 m ²
Ceny bez odpočtu opotřebení:	
a) Hlavní stavby	
1) Garáž	149 514,76 Kč
2) Rodinný dům	1 273 603,19 Kč
b) Studna	34 979,28 Kč
c) Venkovní úpravy	
1) Vodovodní přípojka	7 259,50 Kč
2) Přípojka kanalizace DN 200 mm	79 280,31 Kč
3) Plynová přípojka do DN 40	9 271,99 Kč
4) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm ² v zemi	2 221,86 Kč
5) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva	4 417,64 Kč
6) Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	110 924,26 Kč
7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	37 529,15 Kč
8) Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	14 659,83 Kč
9) Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných, tl. do 20 cm, beton. základ	33 745,26 Kč
10) Vrátko ocelové s dřevěnou výplní	2 766,— Kč
11) Vrata ocelová s dřevěnou výplní	6 638,41 Kč
12) Elektrický pohon u vrátek a vrat	10 695,22 Kč
13) Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	96 310,45 Kč
14) Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel	14 825,79 Kč
d) Trvalé porosty	27 966,— Kč
e) Pozemky na LV číslo 166	263 732,77 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	2 180 341,67 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	2 180 340,— Kč
Výsledné ceny včetně opotřebení:	
f) Hlavní stavby	
1) Garáž	149 514,76 Kč
2) Rodinný dům	1 273 603,19 Kč
g) Studna	11 193,37 Kč
h) Venkovní úpravy	
1) Vodovodní přípojka	3 629,74 Kč
2) Přípojka kanalizace DN 200 mm	57 257,83 Kč
3) Plynová přípojka do DN 40	4 867,80 Kč
4) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm ² v zemi	1 110,93 Kč
5) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva	3 799,18 Kč
6) Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	95 394,87 Kč
7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	5 629,38 Kč
8) Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	5 863,93 Kč
9) Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných, tl. do 20 cm, beton. základ	29 695,83 Kč
10) Vrátko ocelové s dřevěnou výplní	2 102,17 Kč
11) Vrata ocelová s dřevěnou výplní	5 045,19 Kč
12) Elektrický pohon u vrátek a vrat	7 486,65 Kč

13) Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	30 819,35 Kč
14) Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel	9 785,02 Kč
i) Trvalé porosty	27 966,- Kč
j) Pozemky na LV číslo 166	263 732,77 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	1 988 497,96 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 988 500,- Kč

Určená cena: 1 988 500,- Kč

Cena slovy: jeden milion devět set osmdesát tisíc pět set Kč

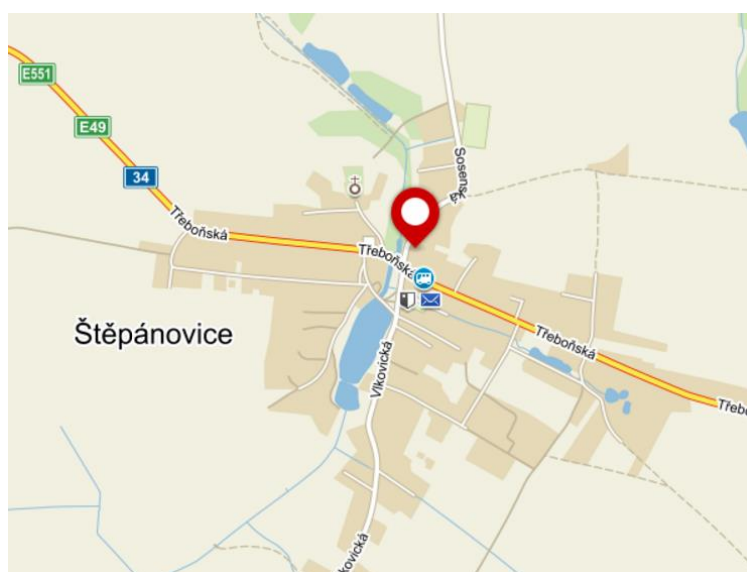
10. 2. 2017

Bc. Josef Neužil
 Sosenská 144
 373 73 Štěpánovice

Příloha č. 20

A. SEZNAM PŘÍLOH

Poloha nemovitosti



Příloha č. 21

Ocenění bytové jednotky

Znalecký posudek č. 2

O ceně

Objednatel posudku:

Bc. Josef Neužil
Sosenská 144
373 73 Štěpánovice

Účel posudku: Ocenění bytu 1103/6 dle LV č. 2909

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 26. 2. 2017 posudek vypracoval:

Bc. Josef Neužil
Sosenská 144
373 73 Štěpánovice

Posudek obsahuje 111 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

26. 2. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé bytové jednotky 1103/6, včetně podílu na pozemku 2061/522, k.ú. Třeboň.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování 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. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Tržní hodnotou se rozumí odhad tržní ceny. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu definují Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) 2005 takto:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by majetek byl směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím v transakci nezávislých stran po řádném marketingu, kde strany jednaly informovaně, opatrně a bez nátlaku“. Při odhadu tržní hodnoty je nutným předpokladem nejlepší možné a přípustné využití (highest and best use).

Poznámka - pokud nelze stanovit cenu obvyklou z důvodu nedostatku statisticky významného počtu prodejů obdobného majetku, je posudkem stanovena tržní hodnota. Na fungujícím trhu, který je dostatečně likvidní (s ohledem na druh aktiva) a neexistují-li žádné mimořádné okolnosti trhu, lze ztotožnit cenu obvyklou a tržní hodnotu.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 26. 2. 2017 za přítomnosti nájemce bytu.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č. 2909 , k.ú. Třeboň, obec Třeboň
- Údaje z místního šetření
- Cenové údaje zjištěné z KN pomocí dálkového přístupu
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem

- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Třeboň
Katastrální území: Třeboň (770230)

List vlastnictví číslo: 5261

Vlastníci:

1. *Společné jmění manželů* Podíl: 3/250
Brejník Miroslav Ing.
Pražská 1151/53, Hostivař, 10200 Praha 10
Brejníková Eva Ing.
Údolní 1174/102, Braník, 14200 Praha 4
2. *Společné jmění manželů* Podíl: 24/1 000
Cepák Karel a Cepáková Hana
č. p. 108, 37806 Hamr
3. Dušák Vítězslav Podíl: 3/250
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
4. Hartmannová Jana Podíl: 4/125
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
5. Kneysová Alena Podíl: 3/125
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
6. *Společné jmění manželů* Podíl: 25/1 000
Kohout Roman a Kohoutová Marcela
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
7. *Společné jmění manželů* Podíl: 33/500
Koranda Karel Ing. a Korandová Zuzana Ing.
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
8. Krůšek Stanislav Podíl: 3/250
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
9. *Společné jmění manželů* Podíl: 4/125
Lauda Jaroslav
Madridská 637/12, Vršovice, 10100 Praha 10
Grimmová Helga
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
10. Medek David Podíl: 4/250
Generála Svobody 52/9, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
11. Medek Josef Podíl: 4/250
Okružní 1194, Třeboň II, 37901 Třeboň
12. *Společné jmění manželů* Podíl: 4/125
Olejníček Petr

- Táboritská 1051, Třeboň II, 37901 Třeboň
Olejníčková Ivana
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
13. Ondřejová Yveta Podíl: 24/1 000
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
14. Pešková Klára Podíl: 3/250
Písecká 2265/12, Vinohrady, 13000 Praha 3
15. Rosová Jaroslava Podíl: 3/250
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
16. *Společné jmění manželů* Podíl: 32/1 000
Skočný Radislav a Skočná Taťána
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
17. Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec Podíl: 517/1 000
Na Piketě 535, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec
18. *Společné jmění manželů* Podíl: 32/1 000
Svoboda Ladislav a Svobodová Jana
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
19. *Společné jmění manželů* Podíl: 4/125
Týnavský Petr a Týnavská Jana
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
20. Vejvodová Marie Podíl: 3/125
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň
21. Viktůrková Jitka Podíl: 3/250
Táboritská 1103, Třeboň II, 37901 Třeboň

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

6. Celkový popis nemovitých věcí

6.1. Třeboň

Popis lokality

Třeboň je Jihočeské lázeňské město nacházející se v Jindřichohradeckém kraji a ležící 22 kilometrů východně od Českých Budějovic. Město leží v Třeboňské pánvi na Zlaté stoce mezi rybníky Svět a Rožmberk. Třeboň je častým cílem turistů. Největší turistické atrakce soustřeďuje městská památková rezervace v historickém centru, chráněná krajinná oblast tvořená soustavami rybníků, Schwarzenberská hrobka, státní zámek a také světoznámé lázně Aurora a Berta. Dále nesmíme opomenout divadlo J. K. Tyla a proslulý pivovar Regent.

Ve městě sídlí městský úřad, ve kterém sídlí rovněž finanční, dopravní i katastrální úřad. Nacházejí se zde 3 mateřské školy, 3 základní (základní umělecká

škola, základní praktická a klasická základní) a 3 střední školy (SŠ rybářská a vodohospodářská, SOU a gymnázium).

Ve městě dále sídlí mikrobiologický ústav Akademie věd České republiky: laboratoře fotosyntézy, buněčných cyklů a řas, řasové biotechnologie a anoxygenních fototrofů.

Občanská vybavenost je zde na vysoké úrovni. Nachází se zde bankovní úřady, obchodní domy (Kaufland, Penny market, Teta), složky IZS (městská policie, státní policie, hasiči i zdravotní středisko včetně záchranné služby).

Město se v současnosti skládá z 6 katastrálních území (Branná, Břilice, Holičky u Staré Hlíny, Přeseka, Stará Hlína a Třeboň). Katastrální výměra činí 98,33 km², průměrná nadmořská výška je 434 m. n. m.. V současnosti je počet obyvatel 8394, což se může v sezóně až ztrojnásobit, díky velkému množství turistů a lázeňských hostů.

Umístění objektů

Byt se nachází v panelovém domě v Táboritské ulici. Zde byly vystavěny v 90. letech 20. století 4 panelové 8. patrové domy. Na tyto bytové domy z období výstavby kolem roku 1990 se rozrostla nová výstavba 3. patrových bytových domů v severní části. Bylo zde vystavěno kolem roku 2002 7 modernějších bytových domů.

Všechny panelové domy na sídlišti jsou po rekonstrukci, spočívající především ve výměně oken, zateplení a úpravě fasády. V letech 2010 až 2014 proběhla revitalizace veřejného prostoru na sídlišti – oprava chodníků, veřejné zeleně, parkovacích stání, veřejného osvětlení a dětských hřišť.

Nedaleko těchto panelových domů se nachází nově vystavěný obchodní dům Kaufland a stávající Penny markety. Naproti přes ulici se nachází střední odborná škola rybářská a vodohospodářská. Autobusová zastávka je umístěna 200 metrů od domu.

Parkování u panelových domů je bezproblémové, je zde velká řada parkovacích míst a rovněž zde využít parkování u přílehlého Penny marketu.

Popis objektů

Předmětem ocenění je bytová jednotka 1103/6, která je umístěna v 2.NP panelového bytového domu. BD je zateplen, po úpravě fasády, výměně oken i balkónu. Bytová jednotka má dispozici 3+1, vchází se do malé předsínky s chodbou, vpravo je původní umakartové jádro bez rekonstrukce, nalevo obývací pokoj s balkónem, vedle kterého se nachází pokoj. Na konci chodby se nachází kuchyně s ložnicí. Bytová jednotka bez vnitřní rekonstrukce interiéru v původním stavu. K bytu náleží sklepní kóje

7. Obsah posudku

I. Pozemek

a) Pozemky

II. Byt

a) Jednotka

A. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím III. Poptávka je vyšší než nabídka (segmentu) trhu s nemovitými věcmi		0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návrtnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	v	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	k	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava		III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti		II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo		II. Bezproblémové okolí	0,00
1	Nezaměstnanost		II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
0				
1	Vlivy ostatní neuvedené		II. Bez dalších vlivů	0,00
1				

11

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Příloha č. 22

I. Pozemek

a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Třeboň

Název okresu: Jindřichův Hradec

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíly	0,95
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,093,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 838,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
		6	

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

$$i = 1$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,102$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří
 Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 923,4760 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1692/4	zastavěná plocha a nádvoří	416	384 166,02
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl:			$\times 1 / 1$
Cena po úpravě:			$= 384 166,02 \text{ Kč}$

Pozemky – zjištěná cena: 384 166,02 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	384 166,02 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	384 166,02 Kč
Jednotka – spoluvlastnický podíl: 3 / 125	9 219,98 Kč

Příloha č. 23

II. Byt

a) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		Započítan
	elková	oef.	
pokoj	,23	,00	8,23
ložnice	2,08	,00	12,08
kuchyň	2,18	,00	12,18
obývací pokoj	0,04	,00	20,04
předsíň	,85	,00	6,85
koupelna	,03	,00	3,03
WC	,62	,00	1,62
balkon	,00	,17	0,51
sklep	,96	,10	0,20
	8,99		64,74

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: Třeboň

Počet obyvatel: 8 394

Základní cena (ZC): 13 146,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1990
Rok celkové rekonstrukce:	2007
Stáří stavby (y):	25
Koeficient pro úpravu (s):	0,875

9

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,707

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_v$): 9 294,22 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	I. Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A, a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček, nebo obce s významnými turistickými cíli.	1,20
8 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

Index trhu ($I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$):	1,285
Index polohy (I_P):	1,080
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:	
$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 64,74 \times 9\,294,22 \times 1,285 \times 1,080$	= 835 050,09 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:	
Cena pozemku	= 384 166,02 Kč
Spoluvlastnický podíl:	<u>× 3 / 125</u>
Hodnota spoluvlastnického podílu:	= 9 219,98 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	<u>+ 9 219,98 Kč</u> = 844 270,07 Kč
Jednotka – zjištěná cena:	844 270,07 Kč

Třída energetické náročnost budovy:

Voda: dálkový vodovod

Elektrina: 230V

Kanalizace: veřejná kanalizace

Rozvody: telefon

Příslušenství: sklep

Vybavení: -



http://jiho.ceskereality.cz/byty/byty-2-1/?id=DJG3756981772&sfset=d_subtyp%3D206%252C207%252C209%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D200%7Csubtyp%3D205%7Cvybranna_obec%3Dtrebon%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D15%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dtrebonsko%7Csf_d_regionalni_oblast%3D0%7Csf_kde%3D0

Byt 3+1 U Francouzů
Prodej bytu 3+1 93 m²

U Francouzů, Třeboň II

2 160 000 Kč

Prodej městského bytu 3+1 v Třeboni. Od 1. 12. 2017 je možno převést do osobního vlastnictví. Architektonicky zajímavý byt se nachází ve 3. patře bytového domu v ulici U Francouzů. Byl vystavěn v roce 1997. Okna jsou situována na jižní a severní stranu. Součástí bytu je půlkruhová lodžie. Byt je vytápěn plynovým kotlem s bojlerem. V patře se též nachází samostatný úložný prostor pro další využití. K bytu náleží také sklepní kóje. V kuchyni je položena korková podlaha, v dalších místnostech pak plovoucí podlahy a keramická dlažba. Ve městě je plná občanská vybavenost a lázeňské využití. S financováním Vám rádi pomůžeme.

Celková plocha:	93 m ²
Plocha sklepa:	1 m ²
Dispozice bytu:	3+1
Umístění nemovitosti:	klidná část obce
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Rok výstavby:	1997
Číslo podlaží:	3
Počet nadzemních podlaží:	4
Druh vlastnictví:	státní/obecní
Třída energetické náročnosti budovy:	Třída G
Voda:	dálkový vodovod
Elektrina:	120V, 230V
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Rozvody:	telefon
Vybavení:	-

ID zakázky: 528088



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/trebon-trebon-ii-u-francouzu/1893499228#img=3&fullscreen=false>

Byt 2+1 Dukelská
Prodej bytu 2+1 60 m²

Dukelská, Třeboň II

Cena: 1 990 000 Kč

Hezký byt 2+1 po renovaci v blízkosti centra Třeboně. Byt o výměře 60 m² se nachází v 1. patře zatepleného panelového domu a je v osobním vlastnictví. Byt prošel rekonstrukcí, má plastová okna, nové plovoucí podlahy. Koupelna je vyzděná s odvětrávacím okénkem, je vybavena vanou a závěsným WC. Všechny dveře v bytě jsou nové, designové. Výhodou bytu jsou dva balkóny. K bytu náleží sklepní kóje. Klidná poloha v blízkosti centra.



<http://www.reality-trebon.cz/property/byt-21-se-dvema-balkony-trebon/>

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{nabidky}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 2+1, Vrchlického			1 495 000 Kč	60,00 m ²
1,00	0,85	0,85	18002,29 Kč	1,0
Byt 3+1, U Francouzů			2 160 000 Kč	93,00 m ²
1,00	0,85	1,00	19741,94 Kč	1,0
Byt 2+1, Dukelská			1 990 000 Kč	60,00 m ²
1,00	0,85	0,80	16294,78 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabidky} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m²: 16294,78 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\square (JC \times V) / \square V$): 18013 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 19741,94 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 18013 Kč
 Jednotkové množství: × 64,74 m²
 Porovnávací hodnota: = 1166161,62 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 166 161,62,- Kč

C.Rekapitulace

Rekapitulace cen pozemku:

a)Pozemky	384 166,02 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	384 166,02 Kč
Jednotka – spoluvlastnický podíl: 3 / 125	9 219,98 Kč
Ceny bytu bez odpočtu opotřebení:	
a) Jednotka	844 270,07 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	844 270,- Kč
Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:	
a) Jednotka	844 270,07 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	844 270,- Kč

Určená cena: 844 270,- Kč

Cena slovy: osmsetčtyřicetčtyřitisícdevětšedesát Kč

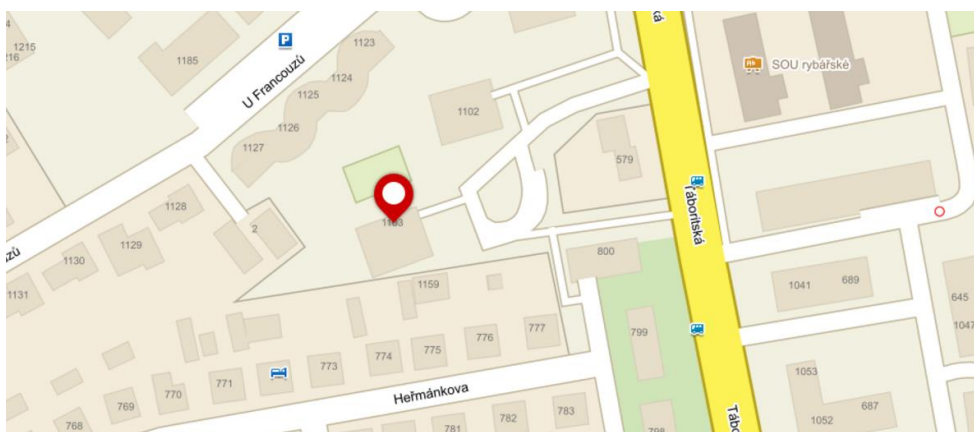
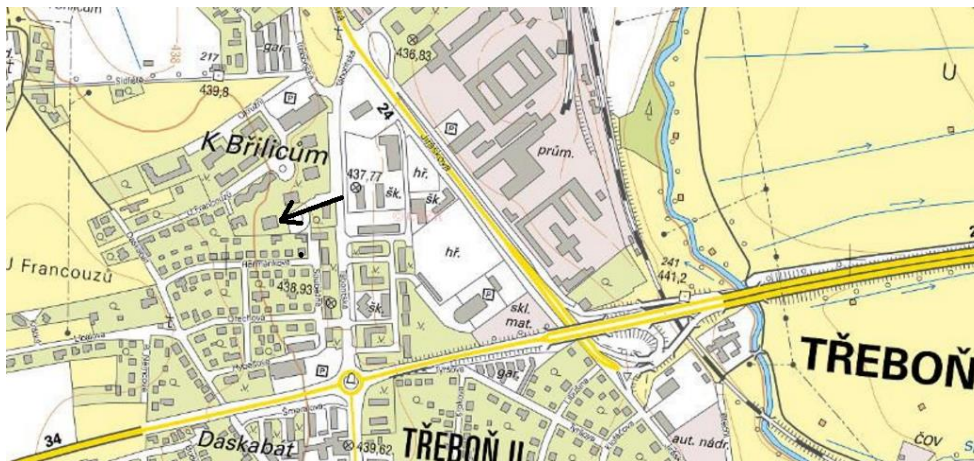
26. 2. 2017

Bc. Josef Neužil
Sosenská 144
373 Štěpánovice

Příloha č. 25

E. Seznam příloh

Poloha nemovitosti



DATOVÝ NOSIČ - CD