

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Analýza informací potřebných pro ocenění nemovité
věci**

Autor diplomové práce:

Bc.Štěpán Hrubý

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph. D

2018

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Štěpán HRUBÝ**
Osobní číslo: **Z16441**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza informací potřebných pro ocenění nemovité věci**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je provést analýzu ocenění cenou obvyklou a cenou zjištěnou, s důrazem na náročnost získání podkladů a informací pro jednotlivé metodiky. V teoretické části rozebrat problematiku oceňování z hlediska náročnosti na podklady, způsoby jejich získávání a jejich věrohodnost. Problematika spočívá na detailním nastudování teorie oceňování dle aktuální vyhlášky i problematiku oceňování cenou obvyklou popř. tržní hodnotou podle evropských standardů.

Literární rešerše - soustředit se na rozbor jednotlivých metodik a informací, které jsou nutné pro jejich aplikování.

Metodika - výběr vhodné nemovitosti, výběr metodiky dle vyhlášky i ocenění cenou obvyklou a seznam podkladů a informací pro ocenění .

Vlastní práce - praktický příklad ocenění vybrané nemovitosti, její ocenění s důrazem na možnosti získání relevantních informací.


Diskuse - posouzení jednotlivých oceňovacích metod z hlediska jejich náročnosti na podklady a poukázání na problematiku získávání podkladů.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **50 - 70 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:


Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN.
International Valuation Standards - IVSC v aktuálním znění.
Zazvonil, Zbyněk. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996.
Komentář Ministerstva financí k určování cen, 2014.
Zákon o oceňování v platném znění.
Vyhláška o oceňování v platném znění.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: **23. března 2017**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2018**


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studenteká 1888, 370 05 Česká Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 23. března 2017

Prohlášení:

Prohlašuji, že svojí diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím 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.

V Českých Budějovicích, duben 2018

.....

Poděkování:

Tímto bych rád poděkoval Ing. Denise Pěkné, Ph. D, za odborné vedení, rady a pomoc při zpracování této diplomové práce.

Dále bych chtěl poděkovat své rodině a přátelům za podporu v mém studiu.

Abstrakt

Cílem mé diplomové práce bylo provést ocenění nemovitosti cenou zjištěnou a cenou obvyklou se zaměřením na náročnost získání podkladů a informací potřebných pro oceňování.

V teoretické části jsem popsal základní terminologii pro oceňování nemovitostí a uvedl podrobný výčet podkladů pro oceňování.

V praktické části jsem vyhotovil kompletní znalecký posudek v programu Delta-NEM a k jeho dílčím částem jsem uvedl možnosti, kde lze získávat informace k jeho tvorbě.

Klíčové slova

Podklady, oceňování nemovitostí, rodinný dům Rounek, znalecký posudek

Abstract

The aim of my diploma thesis was to evaluate the real estate valued by the price and the usual price with the focus on the difficulty of obtaining the documents and information needed for valuation.

In the theoretical part, I described the basic terminology for real estate valuation and provided a detailed list of the valuation documents.

In the practical part, I made a complete expert report in the Delta-NEM program, and to its sub-sections I presented the possibilities for obtaining information about its creation.

Keywords

Documents, valuation of real estate, family house Rounek, expert opinion

1. ÚVOD	11
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	12
2.1 Základní pojmy	12
2.1.1 Nemovitost	12
2.1.2 Pozemek	12
2.1.3 Parcela	12
2.1.4 Stavba.....	12
2.1.5 Budova	12
2.1.6 Rodinný dům.....	13
2.1.7 Byt.....	13
2.1.8 Bytový dům.....	13
2.1.9 Příslušenství nemovitosti	13
2.2 Cena	13
2.2.1 Cena zjištěná	13
2.2.2 Cena pořizovací.....	13
2.2.3 Cena obvyklá.....	14
2.2.4 Cena reprodukční	14
2.3 Hodnota	14
2.3.1 Věcná hodnota.....	14
2.3.2 Výnosová hodnota.....	15
2.4 Metody oceňování nemovitostí	15
2.4.1 Metoda nákladová	15
2.4.2 Metoda porovnávací.....	16
2.4.3 Výnosová metoda.....	16
2.5 Podklady pro oceňování nemovitostí	16
2.5.1 Katastr nemovitostí	17
2.5.2 Výpis z katastru nemovitostí.....	18
2.5.3 Kopie katastrální mapy	19
2.5.4 Výpis z pozemkové knihy.....	19
2.5.5 Cenová mapa pozemků	20

2.5.6	Výkresová dokumentace	21
2.5.7	Nájemní smlouvy	22
2.5.8	Pasporty nemovitostí.....	22
2.5.9	Výsledky místního šetření.....	23
2.5.10	Pomůcky k měření.....	24
3.	CÍL PRÁCE.....	26
4.	METODIKA	27
4.1	Výběr nemovitosti	27
4.2	Podklady k ocenění	27
4.3	Ocenění nemovitosti.....	27
5.	PRAKTICKÁ ČÁST.....	28
5.1	Podklady pro zjištění základních údajů k oceňování	28
5.1.1	Základní údaje o posudku	28
5.1.2	Základní údaje o objednateli posudku	28
5.2	Vlastnické a evidenční údaje.....	29
5.2.1	Vlastnické a evidenční údaje.....	29
5.2.2	Seznam listů vlastnictví.....	31
5.2.3	Index trhu	31
5.2.4	Index polohy	33
5.2.5	Polohový koeficient K5.....	35
5.3	Podklady pro ocenění pozemku	36
5.3.1	§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků	36
5.3.2	§ 4 odst. 1, 2 – Stavební pozemky a § 9 odst. 4 – Jiné pozemky ...	36
5.3.3	§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství.....	39
5.3.4	§ 4 odst. 5, 6 – Skládky a vodní díla a § 8 odst. 2 – Vodní plochy a § 9 odst. 2, 3 – Ostatní pozemky	39
5.3.5	§ 6 – Zemědělské pozemky.....	39

5.3.6	§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem	39
5.3.7	§ 6 odst. 5 – Neobhospodařované a § 8 odst. 6 – Močál, mokřad, bažina a § 9 odst. 5 – Nevyužitelné.....	39
5.3.8	§ 8 odst. 3, 4 – Pozemky vodní plochy a § 9 odst. 6 – Ostatní pozemky	40
5.3.9	Vlastnická práva.....	40
5.4	Podklady pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem..	40
5.4.1	Podlaží.....	40
5.4.2	Obestavěný prostor.....	41
5.4.3	Podlažnost	41
5.4.4	Index konstrukce a vybavení.....	41
5.4.5	Stanovení základní a jednotkové ceny	44
5.5	Podklady pro ocenění garáže porovnávacím způsobem.....	45
5.6	Podklady pro ocenění přístřešku	47
5.6.1	Zatřídění, podlaží, obestavěný prostor, přístavby a nástavby	47
5.6.2	Vybavení, určení základní ceny	47
5.6.3	Určení výsledné ceny	49
5.7	Podklady pro ocenění dílny	51
5.8	Podklady pro ocenění terasy	53
5.8.1	Základní cena	53
5.8.2	Výsledná cena	54
5.9	Podklady pro ocenění trvalých porostů	55
5.9.1	Ovocné dřeviny	55
5.9.2	Vinice a chmelnice.....	56
5.9.3	Okrasné rostliny	56
5.9.4	Lesní a nelesní porosty.....	56
5.9.5	Základní a výsledná cena	56
5.10	Porovnávací metoda.....	56
5.10.1	Typ oceňované nemovitosti a určující koeficienty	57
5.10.2	Srovnatelné domy/stavby	57

5.10.3	Cena zjištěná	59
5.10.4	Cena obvyklá, souhrn cen nemovitosti	59
6.	DISKUSE	61
7.	ZÁVĚR.....	62
8.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	63
	PŘÍLOHY	67

1. Úvod

Tématem mé diplomové práce je „Analýza informací potřebných pro ocenění nemovité věci“. Hlavní náplní této práce tedy bude komplexní rozbor dostupných podkladů pro ocenění nemovité věci.

Téma diplomové práce jsem si vybral z několika důvodů. Hlavním důvodem byl zájem o celkové odvětví oceňování nemovitostí. Dle mého názoru je bydlení jako takové nedílnou součástí každého člověka. Jako absolvent střední školy stavební si myslím, že oceňování a stavitelství spolu úzce souvisí. Jsem tedy rád, že si mohu rozšířit znalosti i v tomto rozsáhlém oboru.

Dalším důvodem je, že ač nejsem soudním znalcem ani odhadcem v oboru oceňování nemovitostí, přicházím s touto problematikou do styku jak v pracovním, tak v osobním životě stále častěji. Nejedná se totiž pouze o stanovení kupní ceny, jak si mnozí myslí. Vzhledem k faktu, že jde o propojení oborů práva, ekonomie a stavitelství mají znalecké posudky velice široké spektrum uplatnění. Využívají je finanční úřady, bankovní domy, notáři, exekutorské úřady a insolvenční správci. Jedná se tedy o velice praktickou disciplínu, ve které bych se rád orientoval. Tato práce by tedy měla být pro mě samotného i pro její čtenáře teoretickým, ale především praktickým přínosem.

Cílem mé práce je vyhotovit kompletní znalecký posudek metodou nákladovou a porovnávací se zaměřením na sběr údajů a dat z možných veřejně dostupných i neveřejných podkladů. V teoretické části provedu seznámení s nezbytnými základními pojmy, metodami, definicemi a nejčastějšími podklady. V části praktické na konkrétním posudku uvedu v jednotlivých částech veškeré možnosti využití podkladů a informací, posoudím jejich relevantnost a obtížnost sehnání a upřesním, které z uvedených zdrojů jsou dostupné široké veřejnosti.

2. Literární řešerše

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Nemovitost

Nemovitosti jsou definovány jako pozemky či stavby, které jsou pevným základem spojeny se zemí. Věci nespádající do této definice jsou věci movité. Tuto definici upravuje občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Jedná se tedy o objekt, který se nedá přemístit (Heralová, 2008).

2.1.2 Pozemek

Pozemek je částí zemského povrchu, kterou od sousedních částí odděluje hranice územní jednotky, hranice katastrálního území, hranice držby, hranice vlastnická, hranice druhů pozemků. Je možné pozemek zrušit a sloučit s jiným pozemkem, rozdělit nebo lze změnit jeho hranice a parcelní číslo (Zákon č. 183/2006 Sb.).

2.1.3 Parcela

Parcela je druhem pozemku, který má polohové a geometrické určení, je mu přiděleno parcelní číslo a je zobrazen v katastrální mapě (Heřman, 2005). Výměra parcel se určuje jako plošný obsah průmětu pozemku do zobrazovací roviny. Jednotkou jsou plošné metrické jednotky zaokrouhlené na celé metry. U parcely je uvedeno parcelní číslo, název obce a katastrální území, v němž se nachází. Je uveden i druh pozemku, který je důležitý pro ocenění (Kulil, 2012).

2.1.4 Stavba

Stavba je definována jako veškerá stavební díla, která vznikají stavebními nebo montážními technologiemi. Při vzniku se nehledí na použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, stavebně technické provedení, na dobu trvání a účel využití. Dočasnou stavbou se rozumí stavba, u které je stavebním úřadem omezena doba jejího trvání. Výrobek, který plní funkci stavby je také považován za stavbu. Stavby, sloužící k reklamním účelům, jsou stavby pro reklamu (Zákon č. 183/2006 Sb.).

2.1.5 Budova

Budova je katastrálním zákonem definována jako nadzemní stavba, která je spojena pevným základem se zemí. Je prostorově soustředěna a převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (Zákon č. 256/2013 Sb.).

2.1.6 Rodinný dům

Rodinný dům je stavba, která vnitřní dispozicí splňuje podmínky k rodinnému bydlení. Více než polovina podlahové plochy musí být určena k bydlení (Bradáč, 2004).

2.1.7 Byt

Za byt je považována místnost nebo soubor místností, které jsou určeny stavebním úřadem k bydlení. Jedná se o rozhodnutí stavebního úřadu o využívání k účelu bydlení (Zákon č. 72/1994 Sb.).

2.1.8 Bytový dům

Za bytový dům se považuje takový, ve kterém převládá nadpoloviční většina podlahové plochy k bydlení (Vyhláška č. 501/2006 Sb.).

2.1.9 Příslušenství nemovitosti

Jedná se o veškeré věci ve vlastnictví vlastníka hlavní věci za účelem využívání s hlavní věcí (Zákon č. 89/2012 Sb.).

2.2 Cena

Cena je pojem, který se využívá pro částku za službu či zboží. Služba či zboží může být nabízená, požadovaná či skutečně zaplacená. Cena nebo zaplacená částka nemusí být veřejná, ale stává se faktem z minulosti (Bradáč, 2009).

Existují dva faktory, představující indikátory mezi poptávkou a nabídkou na trzích. Těmto faktorům se říká trh práce a trh nemovitosti (Viturka, 2010).

2.2.1 Cena zjištěná

Jedná se o administrativní cenu. Řídí se dle cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. tohoto zákona. Z ceny zjištěné se většinou počítá základ daně z převodu nemovitostí. Může z ní být zjištěn i honorář notáře při dědickém řízení (Hálek, 2009).

2.2.2 Cena pořizovací

Cena pořizovací je vyjádřena hodnotou zboží v době jeho nákupu při nulovém opotřebení. U staveb se jedná o cenu novostavby (Bradáč, 2009).

2.2.3 Cena obvyklá

Obvyklou cenou se rozumí cena, které bylo v obvyklém styku v tuzemsku ke dni ocenění dosaženo při prodeji stejného nebo podobného majetku. Do této ceny se nezapočítá zvláštní obliba vlastníka, osobní poměry kupujících a prodávajících a okolní tržní vlivy. Může se jednat například nepříznivé situace prodávajících a kupujících, majetkové a rodinné vztahy. Ostatní faktory, které cenu mohou ovlivnit, se do ceny počítají (Zákon č. 151/1997 Sb.).

2.2.4 Cena reprodukční

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

Zjišťuje se u staveb složitým položkovým rozpočtem nebo s pomocí agregovaných položek. Nejčastější je však metoda za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů. Jde o jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru a 1 m² zastavěné plochy (Bradáč, 2009).

2.3 Hodnota

Od pojmu cena je nezbytné odlišit pojem hodnota. Tyto dva pojmy bývají často zaměňovány. Hodnota nevyjadřuje částku skutečně zaplacenou, požadovanou či nabízenou. Jedná se o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje finanční vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně s kupujícím a druhé straně s prodávajícím. V podstatě se jedná o odhad, který vyjadřuje užitek či prospěch vlastníka zboží. Je definovaná řada druhů hodnot. Jedná se například o hodnotu věcnou, výnosovou, střední nebo tržní. Každá z těchto hodnot může být vyjádřena různými čísly. Je tedy nezbytné určit, jaká hodnota bude zjišťována (Kalabis, 2011).

2.3.1 Věcná hodnota

Věcnou hodnotu lze charakterizovat jako reprodukční cenu věci, která je snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak případně sníženou o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité využívání věci (ORT, 2008).

2.3.2 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu lze charakterizovat jako součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných na současnou hodnotu. Zjistí se u nemovitosti z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů se započítávají odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění. Výnosová hodnota představuje očekávané výnosy z nemovitosti, tedy jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti (Zazvonil, 2007).

2.4 Metody oceňování nemovitostí

Nemovitosti jsou majetkem dlouhodobé povahy. Jejich životnost je počítána na desítky až stovky let. Na jejich hodnotu je tedy nutné pohlížet z dlouhodobého hlediska. Hodnotu nemovitosti na trhu ovlivňuje řada faktorů. Jedná se o současný stav nemovitosti, její historie, situace na trhu s nemovitostmi nebo budoucí výhled jejího využití. Využívají se tři základní metody oceňování nemovitostí. Jedná se o metody nákladové porovnávací a výnosové. Nákladová metoda hledí především na historii nemovitosti, porovnávací metoda pracuje s aktuální situací realitního trhu a možnou pozici nemovitosti na tomto trhu a metoda výnosová počítá s budoucími náklady a výnosy, které by měla nemovitost generovat (Kalabis, 2011).

2.4.1 Metoda nákladová

Nákladová oceňovací metoda využívá odhad nákladů potřebných k realizaci nemovitosti. Důležitým faktorem je porovnání stávající nemovitosti s možností výstavby nové nemovitosti. Do tohoto porovnání spadá koupě pozemku ve stejné lokalitě s obdobnými vlastnostmi. Zvláštní důraz je kladen především na funkční využití pozemku. Výsledkem nákladové metody je stanovení reprodukční ceny stavby, tvořené součtem nákladů na výstavbu stavby a hodnotou nezastavěného pozemku (Bradáč, 2009).

Rozpočtová metoda

Součet všech jednotlivých stavebních položek. Množství násobené cenou za měrnou jednotku. Především zdivo, okna apod.

Metoda agregovaných položek

Součet agregovaných položek jako jsou základy, svíslé a vodorovné konstrukce a zastřešení.

Metoda THU

Pracuje pouze s ukazatelem obestavěného prostoru, tedy za cenu jednoho m³ obestavěného prostoru (Kalabis, 2007).

2.4.2 Metoda porovnávací

Porovnávací metoda využívá obdobné nemovitosti v podobných podmínkách k porovnání s oceňovanou nemovitostí. Porovnávat se může přímo oceňovaná nemovitost s prodávajícími nebo nepřímo, kdy jsou údaje o prodáváných nemovitostech zpracovány pro průměrnou nemovitost. S touto nemovitostí je následně porovnávána nemovitost oceňovaná. K této metodě je potřebná znalost informací nabízených či prodaných nemovitostí podobného charakteru v blízkosti oceňované nemovitosti (Kokoška, 2000).

2.4.3 Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu odhadu čistých výnosů, které jsou patrné z nájmu či provozu nemovitosti. Základní jednotkou jsou zisky, které mohou při jejím pronájmu nebo provozu vzniknout. Po diskontování se tyto zisky převádějí na aktuální hodnotu a provádí se jejich součet. Porovnáním výnosů z podobných nemovitostí se nejpřesněji určí míra kapitalizace a diskontní míra. Výnosová metoda se využívá především u objektů s komerčním využitím (Němec, 2001).

2.5 Podklady pro oceňování nemovitostí

Přehled všech využitých podkladů pro oceňování je znalec povinen uvést v nálezové části svého posudku. U každého posudku se přiměřeně podrobně uvede jeho název, kdy a kdo ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah (Bradáč, 2009).

Nejvyužívanější podklady k oceňování

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie příslušné části katastrální mapy

- Výpisy z pozemkové knihy
- Cenová mapa pozemků
- Výkresová dokumentace
- Stavebně právní dokumentace
- Nájemní smlouvy
- Pasporty nemovitostí
- Přiznání k dani z nemovitosti
- Pojistné smlouvy
- Smlouvy o správě nemovitostí
- Smlouvy o službách
- Výsledky místního šetření
- Databáze informací

2.5.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Jde o soubor dat a informací o všech nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších právních vztahů. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou podle § 2, odst. 1, zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory a stavby, o nichž to stanoví zvláštní zákon (Baudyš, 2010).

Katastr nemovitostí je veřejný a každá osoba do něj může nahlédnout. Buď prostřednictvím internetu, nebo za pomoci pověřeného pracovníka na pobočce katastrálního úřadu formou výpisu, opisu nebo náčrtu (Bradáč, 2009).

Všechny nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru. Byty a nebytové prostory musí být uvedeny podle jejich čísel nebo podle jejich polohového určení.

Vklad údajů o právních vztazích do katastru provede katastrální úřad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy mu byl doručen návrh. Pro zápis nových staveb, reálně oddělených částí nemovitostí, jakož i věcného břemene k části pozemku do katastru musí být předložen též geometrický plán s vyznačením nových hranic a parcelních čísel a u nových staveb se musí přiložit doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, pokud se jim přiděluje, a u rozestavěných budov, bytů a nebytových prostor musí být doloženo čestné prohlášení vlastníka nebo jiné oprávněné osoby s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu, byt nebo nebytový prostor. Jako vlastník nové stavby se do katastru nemovitostí zapíše vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena nebo se tam zapíše stavebník, který na pozemku stavbu provedl, pokud nebude prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný (Hlavinková, 2012).

2.5.2 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí vydává katastrální úřad. Dříve byly vydávány výpisy z evidence nemovitostí. Výpis je rozdělen na dílčí části podle uvedeného obsahu (Bradáč, 2009).

- Identifikace lokality, tedy okres, obec a katastrální území.
- Číslo listu vlastnictví v daném katastrálním území.
- A- slovní označení vlastnického práva, údaje o vlastníkově nebo spoluvlastnících, identifikace vlastníka.
- B- údaje o parcelách. K jednotlivým parcelám je uvedeno jejich parcelní číslo, výměra, číslo budovy (popisné nebo evidenční), druh pozemku a způsob jeho využití, způsob ochrany. Zkratka st. Před parcelním číslem označuje stavební parcelu při dvojí číselné řadě v jednom katastrálním území. Údaje jsou rozdělené na údaje o stavbách a údaje o pozemcích. Pokud mají stavby jiného vlastníka než pozemky je zde zvláštní upozornění.
- C- omezení vlastnického práva.
- D- jiné údaje.
- E- nabývající tituly nebo jiné podklady pro zápis do katastru nemovitostí.
- F- vztah bonitovaně půdních ekologických jednotek (BPEJ)
- Informace o tom, kdo a kdy výpis vyhotovil, číslo položky o poskytnutých údajích z katastru.

2.5.3 Kopie katastrální mapy

Vyhotovuje ji katastrální úřad. Zpravidla je vyhotovena v měřítku 1:1000 nebo 1:2880. Dříve katastr nemovitostí vydával snímky pozemkové mapy. Kopie jsou volně dostupné na pobočkách katastrálních úřadů (Baudyš, 2010).

Obr. č. 1: Kopie katastrální mapy



(Zdroj: www.stavebniklub.cz)

Geometrický plán

Geometrický plán je technický podklad a neoddělitelnou částí všech listin, dle kterých má být provede zápis do katastru nemovitostí, pokud je třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy a dále listin, kterými se zřizuje věcné břemeno k části pozemku. Geometrický plán je výsledkem zaměření, které v současné době provádí podnikatelské subjekty (Bradáč, 2009).

2.5.4 Výpis z pozemkové knihy

Výpisy z pozemkových knih slouží pro zjištění údajů z bývalé pozemkové knihy. Pozemkovou knihu tvoří hlavní kniha, sbírka listin, mapa pozemkové knihy a rejstříky pro orientaci. Pro každé katastrální území se vedla jedna hlavní kniha skládající se z jednotlivých knihovních vložek. Každá vložka se skládala ze tří listů A, B, C.

V listu A (list podstaty statkové) byly zapsány všechny části tvořící knihovní těleso a údaje o něm, parcelní čísla, druh pozemku a některá práva vztahující se k tomuto knihovnímu tělesu.

V listu B (list vlastnický) byly zapsány údaje o vlastníkovi nebo spoluvlastnících a jejich podíl vlastnictví, omezení vztahující se na dispoziční volnost některého z vlastníků a omezení týkající se každého budoucího vlastníka.

V listu C (list závad) se zapisovaly závady váznoucí na knihovním tělese, předkupní právo nebo výhody.

Zápis byl rozdělen do třech složek, vklad, zápis a poznámka (Bradáč, 2009).

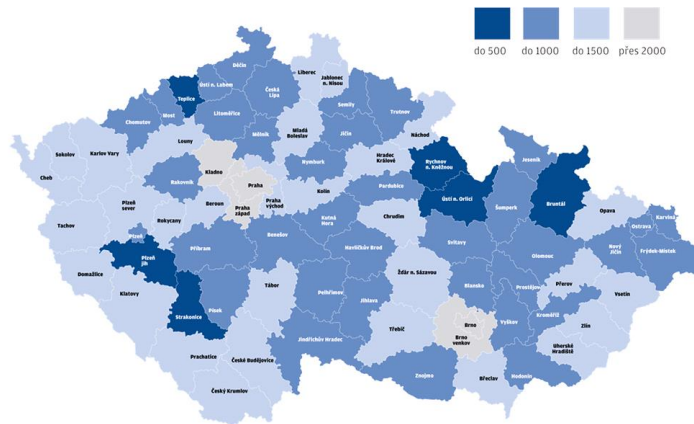
2.5.5 Cenová mapa pozemků

Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce nebo města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací.

Slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde určuje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých nemovitostí v daném čase a místě.

Obr. č. 2: Cenová mapa

Průměrné ceny zasífovaných pozemků vhodných k výstavbě rodinného domu
(v korunách za metr čtvereční)



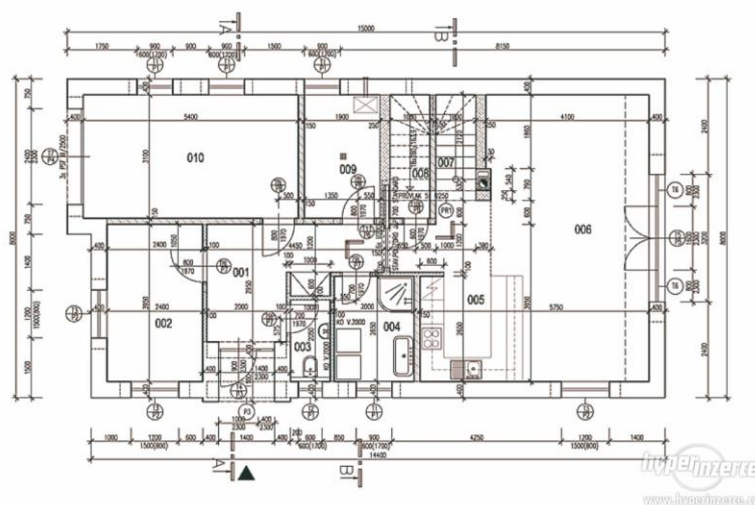
(Zdroj: www.lidovky.cz)

V současnosti platí 7 cenových map stavebních pozemků vydaných a zpracovaných ve smyslu zákona o ocenění majetku. Všechny mapy jsou veřejně dostupné (Kalabis, 2011).

2.5.6 Výkresová dokumentace

Výkresová dokumentace je podrobný soubor výkresů daného objektu doplněných textovou dokumentací, sloužící jako popis objektu. Účelem projektové dokumentace je přesné zaznamenání všech geometrických charakteristik objektu. Hlavním smyslem dokumentace je vyobrazení skutečného stavu nebo objektu nebo poskytnutí nezbytných informací zhotoviteli pro realizaci výstavby (Bradáč, 2009).

Obr. č. 3: Půdorysný výkres projektové dokumentace



(Zdroj: www.hyperinzerce.cz)

2.5.7 Nájemní smlouvy

Nájemní smlouva upřesňuje vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Pronajímatel nájemní smlouvou přenechává pronajímáný prostor za účelem zajištění stanovených potřeb nájemce a nájemce se zavazuje platit nájemné. Nájemní smlouva se může vztahovat k pronájmu bytu, domu, kancelářských prostor, garáží apod. Uvedená nájemní smlouva se specializuje na pronájem bytu (Hütter, 2010).

2.5.8 Pasporty nemovitostí

Pasport nemovitosti popisuje nemovitost jak po právní, tak po stavební stránce. Je pouze na zákazníkovi jak obsáhlý popis potřebuje a k čemu mu bude pasport nemovitosti sloužit. Typicky se dá říci, že pasport nemovitosti vyplňuje svým obsahem prostor mezi celkovým auditem nemovitosti a běžným popisem realitní kanceláře (Bradáč, 2009).

Obr. č. 4: Pasport nemovitosti

Pronájem kancelářských prostor 624m2, Praha 4 - Michle, ul. - TDP - [8.4. 2016] Smazat/ Editovat/ Topovat



Nabízíme pronájem samostatně stojící prostorné vily, která je aktuálně upravená jako kancelářský prostor (16 místností) s mezonetovým bytem a kancelářemi o celkové výměře 624m² v Praze 4 - Michle, v ulici Ra Žáhovech. Tuto dvýpodlažní pronájemkovou vilu lze využít jako velmi pěkné a reprezentativní sídlo společnosti nebo pro smíšené účely kancelář, bytů, obchodních nebo školicích prostor apod. K vile náleží krásná a udržovaná zahrada s vlastním parkováním pro 5-6 aut. Do domu vedou dva samostatné vchody umístěné u centrálního schodiště. V suterénu domu se nachází dvě garáže (2-3 gar. stání) a další dvě místnosti (53 a 16m²), které lze využít jako sklad, dále dvě oddělené toalety a koupelna. V 1. NP jsou k dispozici dvě velké místnosti (45 a 56m²), toaleta, koupelna a kuchyňka. Podzemě uspořádaný je i prostor ve druhém nadzemním podlaží. Ve 3. NP se nachází jeden velký prostor/zasedací místnost (53m²), ze kterého se vchází na krásnou terasu (75m²) a po otevřeném schodišti do podkrovní, další menší místnost, toaleta, koupelna a kuchyňka. V podkrovní se nachází menší prostor a terasa. 3. NP společně s podkrovním slouží jako jeden velký mezonetový byt/kancelář (185 m²) se dvěma terasami. Každé nadzemní podlaží má celkovou výměru 135m². Vytápění domu je lokální etážové plynové a v každém patře je vlastní plynový kotel. Celková kapacita prostoru je pro cca 22-27 lidí. Prostory je možné po domluvě dispozičně upravit. Celý objekt se nachází v pronájmu nevybavený, mimo kuchyni a sociálního zámečí. Počítačové a telefonní rozvody včetně tel. ústředny a zabezpečovacího systému. Atraktivní, vyhledávaná a přitomná lokalita s veškerým občanským vybavením. Metro C Kačerov 5 minut pěší chůze, zastávka autobusu Pod Dálnicí 3 minuty pěší chůze. Vlaková zastávka Praha-Kačerov 1 minuta pěší chůze.

ev.č.: 0201
+ poplatky
třída energetické náročnosti budovy: E - Neohospodárná
podle aktuální vyhlášky
druh objektu: cihlová

(Zdroj: www.bazos.cz)

2.5.9 Výsledky místního šetření

Před vlastní návštěvou objektu je důležité nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis, ten je vhodné vzít sebou pro případ, že by nastala nějaká komplikace.

Po příchodu je dobré seznámit se s přítomnými a odůvodnit místní šetření. Dále je třeba seznámit se s celým oceňovaným areálem a stanovit si postup. Pokud je nějaká část znalci nepřístupná, třeba nemožnost vstoupit do budovy, upustí od místního šetření a sdělí problém zadavateli posudku. Pokud při ohledání vypukne spor mezi jednotlivými stranami, musí k němu znalec přistupovat uvážlivě.

Prohlídku je třeba provádět velmi důkladně, aby nedošlo k pozdější absenci potřebných dat a údajů. U ohledání budov je dobré prvně zhodnotit situaci z vnější strany a následně postupovat od sklepa po půdu nebo obráceně. Není dobré ohledávat místnosti střídavě kvůli přesnosti informací.

Venkovní úpravy se popisují systematicky. U každé z nich je třeba identifikovat umístění, provedení, stáří, technický stav a výměry pro ocenění. U zpevněných ploch se měří jejich skutečná výměra, nikdy vodorovný průmět.

Každý znalec musí dodržovat bezpečnost práce. Jedná se o rozhodnutí, zda vstoupit na shnilou podlahu nebo zda jít vysokou trávou, kde není vidět na objekty zemi (Bradáč, 2009).

2.5.10 Pomůcky k měření

Pásmo

Pásmo musí být vždy cejchováno a vyrobeno z materiálu, který se postupem času nezačne roztahovat. Při měření délek je nutné pásmo napínat předepsanou silou pro odečítání. V poslední řadě je třeba dbát na to, aby na začátku pásma byla nula.

Dřevěný metr nebo ocelový svinovací dvoumetr

Pro měření kratších vzdáleností je nutné dbát na jeho přesnost. Ocelové se vyrábějí až od 10 m.

Teleskopická dálkoměrná lat'

Jedná se o teleskopickou vysouvací tyč z hliníku nebo laminátu. Uvnitř latě se nachází odvíjené pásmo. Hojně se využívá pro měření výšek a odstupů od nepřístupných stěn. Hliníkové tyče jsou nebezpečné v prostu s odkrytými elektrickými vodiči, laminátové se při měření vodorovných vzdáleností více prohýbají. Vyrábí se standardně do 8 m.

Ultrazvukový dálkoměr

Přístroj určený k měření vzdálenosti od kolmé plochy. Většinou s dosahem do 13 m, s přesností 1 cm. Nevýhodou je relativně velký vyzařovací panel, je tedy potřeba velká odrazová plocha ke správnému zaměření.

Laserový dálkoměr

Měří vzdálenost od odrazové plochy. Vysoká přesnost je znevýhodněna vysokou cenou přístroje. Při silnějším osvětlení se hůře hledá dopad laserového paprsku.

Obr. č. 5: Laserový dálkoměr



(Zdroj: www.hadex.cz)

Sklonoměr

Využívá se pro měření sklonu svahu. Příkladem je geologický kompas s otočeným svislým kruhem se závažím.

Fotoaparát

Jedna z nejdůležitějších pomůcek znalce pro zhotovení dokumentárních snímků. Vhodný i pro pracovní snímky složitých konstrukcí.

Bateriová nebo akumulátorová svítilna

Nezbytná pomůcka pro ohledání sklepů a púd bez možnosti osvětlení.

Složitější přístroje

Pokud to okolnosti vyžadují, je nutné využít speciální geodetickou techniku, jako jsou například totální stanice. Pro práci s nimi většinou znalec využije služeb geodetické kanceláře (Bradáč, 2009).

3. Cíl práce

Cílem práce je provést ocenění nemovitosti cenou zjištěnou a cenou obvyklou se zaměřením na náročnost získání podkladů a informací potřebných pro oceňování. Zhodnotit jednotlivé podklady s důrazem na relevantnost informací, veřejnou či omezenou dostupnost a porovnat je se skutečným stavem zvolené nemovitosti.

4. Metodika

V teoretické literární části jsem rozebral základní terminologii, principy a náležitosti pro oceňování nemovitostí, rozepsal jednotlivé podklady a zdroje, ze kterých je možné nebo nutné čerpat informace. Jako hlavní zdroje pro vyhotovení teoretické části jsem použil odbornou literaturu, platné zákony a vyhlášky.

V praktické části diplomové práce jsem vypracoval dva různé posudky nemovitostí, ocenění rekreačního domu porovnávací metodou a ocenění vedlejší rozestavěné stavby metodou nákladovou. U každého kroku jsem se zaměřil na možnosti získávání podkladů a informací a výčet veškerých zdrojů potřebných ke kompletnímu ocenění nemovitosti.

4.1 Výběr nemovitosti

Pro ocenění jsem vybral rodinnou chalupu s terasou, garáží, přístřeškem a dílnou včetně pozemku v katastrálním území Rounek. Záměrně jsem vybral nemovitost, u které mám možnost získání veškerých podkladů z volně dostupných zdrojů, ale i možnost zjištění informací od majitele nemovitosti.

4.2 Podklady k ocenění

K ocenění nemovitosti jsem shromáždil veškeré materiály, které byly k dispozici. Provedl jsem zhodnocení různých podkladů s důrazem na relevantnost jednotlivých informací a vybral pro posudek informace, které nejvíce odpovídají skutečnému stavu.

4.3 Ocenění nemovitosti

Znalecký posudek jsem vyhotovil v programu Delta-NEM metodou porovnávací a metodou nákladovou. Využil jsem dvě různé metody pro srovnání dostupnosti jednotlivých podkladů k nim. Provedl jsem ocenění cenou zjištěnou a cenou obvyklou.

5. Praktická část

V této práci se věnuji sběru informací, dat a podkladů potřebných pro oceňování nemovitostí. Jejich jednotlivé využití popisují na konkrétním znaleckém posudku vytvořeném v programu Delta-NEM. Čerpám z veřejně dostupných i soukromých zdrojů a srovnávám skutečnost zjištěných výsledků. Celý posudek je vypracován dle pravidel vyhlášky 457/2017 Sb.

5.1 Podklady pro zjištění základních údajů k oceňování

V této části je nutné vyplnit základní údaje o posudku a jeho objednateli. Tyto údaje jsou lehce dostupné.

5.1.1 Základní údaje o posudku

Obr. č. 6: Základní údaje o posudku

Základní údaje o posudku			
Číslo posudku:	1	Prohlídka provedena dne:	5. 3. 2018
Účtováno dokladem číslo:	1	Posudek vyhotoven dne:	5. 3. 2018
Počet vyhotovení:	3	Podle stavu ke dni:	5. 3. 2018
Počet stran příloh:	0	Účinná vyhláška:	457/2017 Sb.


(Zdroj: Delta-NEM)

Základní údaje o posudku je schopen vyplnit pouze jeho vyhotovitel na základě vlastní předchozí činnosti. Datum stavu ke dni bývá většinou datum místního šetření, ale ve zvláštních situacích se může jednat o datum úmrtí zůstavitele nebo datum v minulosti, které se musí řídit dle příslušné historické vyhlášky.

5.1.2 Základní údaje o objednateli posudku

Obr. č. 7: Objednatel posudku

Objednatel posudku	Databáze objednatelů
Právníká osoba: <input type="checkbox"/>	
Křestní: Denisa	Titul před jménem: Ing.
Příjmení: Pěkná	Titul za jménem: PhD.
Ulice: Studentská	č.p.: 1668 / č.or.: / č.ev.:
Město: České budějovice	PSČ: 370 05
IČ:	DIČ:
Telefon:	Fax:
E-mail:	
Číslo objednávky: 1	Nastavit jako vlastníka
Datum objednávky: 20.4.2018	
Vystavil: Štěpán Hrubý	



(Zdroj: Delta-NEM)

Údaje o objednateli poskytuje znaleci osoba či subjekt, který požaduje vyhotovení posudku. Poskytnuté údaje se dají popřípadě ověřit v registru osob, pokud je objednatel právnická osoba nebo její organizační složka, podnikající fyzická osoba, zahraniční osoba nebo její organizační složka, organizace s mezinárodním prvkem nebo organizační složka státu. Pokud se nejedná ani o jednu vyjmenovanou složku lze využít nahlížení do katastru nemovitostí a zkontrolovat údaje dle uvedené adresy nebo využít internetové vyhledávače např. google.

5.2 Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje jsou klíčovou částí pro ocenění daného objektu. Jedná se o určení katastrálního území a zjištění údajů o obci, ve které se objekt nachází. Dále zjištění vlastnických listů a určení indexu trhu a polohy.

5.2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Obr. č. 8: Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje

Katastr: Rouněk Kód k.ú.: 787761
 Obec: Vyskytná nad Jihlavou Kód obce: 588172 pamatovat si naposledy zadané k.ú.
 Kraj: Vysočina Okres: Jihlava Kód okresu: CZ0632

Lexikon: 2017 (od 1. 1. 2018)
 Počet obyvatel: 881
 Statut: obec
 Pošta: ano Kanalizace: ne
 Škola: 1.st. Vodovod: ano
 Zdrav. zařízení: ne Plyn: ano
 Policie: ne

Údaje převzaty z Malého lexikonu obcí, nemusí se shodovat se skutečností

- **Cenová mapa stavebních pozemků:** není známa
- **Údaje o obci pro stanovení základní ceny stavebních pozemků dle § 3 a I:**
 - Technická infrastruktura: vodovod kanalizace plyn
 - Doprava v obci: MHD příměstská vlak autobus
 - Turistická lokalita: nehodnoceno
 - Turistické středisko: nehodnoceno
 - Lyžařské středisko: nehodnotí se
 - Poloha obce: Ostatní případy
 - Občanská vybavenost v obci: IV. Omezená vybavenost
- **Základní cena (ZC):** 286,00 Kč/m² [Detaily...](#)
- **Přirážka zemědělských pozemků dle § 6, příloha č. 5:**
 - položka 1.4.2: +100 %
 - obec sousedící s obcí s 50 — 100 tisíci obyvateli (643084 Horní Kosov - Jihlava)
- **Prům. cena zem. pozemků dle vyhl. 403/2017 Sb.:** 3,44 Kč/m²

(Zdroj: Delta-NEM)

Nejjednodušší cestou k získání údajů o katastrálním území a obci je informace od vlastníka nemovitosti. Pokud ale vlastník tyto informace nesdělí nebo je třeba dodatečné ověření, dají se využít veřejně přístupné zdroje.

Nejběžnější metodou je využití dat Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu. Jednou z možností je osobní návštěva katastru nemovitostí. Zde lze získat výpis z katastru nemovitostí. Tato služba je však zpoplatněná částkou 100,- Kč za první stranu výpisu a 50,- Kč za každou další stranu. Pokud je známa přibližná poloha objektu, lze využít nahlížení do katastru nemovitostí prostřednictvím

internetu, kde jsou potřebné údaje uvedeny. V této aplikaci je možné dohledat parcelu, stavbu, jednotku, řízení nebo nahlédnout do katastrální mapy.

Další metodou může být nahlédnutí do odborných publikací. Jednou z takových je Malý lexikon obcí.

V neposlední řadě je možná domluva se sousedy nebo návštěva obecního úřadu.

V momentě, kdy jsou dohledány informace o umístění objektu, lze zjistit základní cenu stavebních pozemků. Podkladem jsou zpravidla cenové mapy, pokud jsou známy, nebo územní plán, do kterého je možné nahlédnout na obecním či pozemkovém úřadě. Je možné využít i pomoci vlastníka, ale v tomto případě se jedná o relativně rozsáhlý soubor údajů. Vlastník tedy nemusí vždy vědět přesné hodnoty. V takovém případě by výsledná cena byla nepřesná.

Obr. č. 9: Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Základní cena stavebního pozemku podle § 3

Název obce: Vyskytná nad Jihlavou
 Název okresu: Jihlava
 Určení ceny: b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky
 Vzorec výpočtu: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků (O_i):

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
O_1 – Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
O_2 – Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
O_3 – Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
O_4 – Technická infrastruktura v obci	II. Elektrína, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
O_5 – Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
O_6 – Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost	0,90

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

Základní cena výchozí (ZC_v): 1 140,00 Kč/m²
Základní cena (ZC): 286,00 Kč/m²

Poznámka: Údaje pro stanovení základní ceny stavebních pozemků lze měnit v hlavním okně posudku.

(Zdroj: Delta-NEM)

Základní cena stavebního pozemku je vyjádřena vzorcem $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$, kde ZC je základní cena, ZC_v je Základní cena výchozí a koeficienty O_1 - O_6 značí velikost obce, hospodářsko-správní význam obce, polohu obce, technickou infrastrukturu v obci, dopravní obslužnost obce a občanskou vybavenost v obci. Informace o jednotlivých koeficientech jsou k dohledání v publikaci Malý lexikon obcí, katastrální mapě nebo územním plánem. Příslušné informace musí poskytnout i dotčený obecní úřad. Tuto cenu také definuje Komentář

k úpravě přírážek dle přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky uvedených v Cenovém věstníku č. 14/2010 v návaznosti na vyhlášku Ministerstva vnitra (oddělení obcí).

5.2.2 Seznam listů vlastnictví

Obr. č. 10: Seznam listů vlastnictví

Seznam listů vlastnictví

Číslo LV:

Vlastníci:	Jméno / Název	Adresa	RČ / IČ	Vlastnický podíl	Druh vl.
1.	Hrubý Libor a Hrubá Lenka	Štefánikovo náměstí 1961/6, 58601 Jihlava		1 / 1	SJM
2.				/	

1 / 1

(Zdroj: Delta-NEM)

K získání listu vlastníka je možno využít katastrální úřad pokud vlastník nevlastní ověřenou kopii, ze které by se dalo čerpat nebo ji nechce poskytnout. Vzhledem k tomu, že z listu vlastníka je mimo jiné možné v části C zjistit omezení vlastnického práva, je nutné vždy ověřit informaci od vlastníka.

5.2.3 Index trhu

Pro určení indexu trhu je třeba určit 9 základních koeficientů, z nichž prvních 6 se určuje v případě, že je stavba součástí pozemku. Koeficienty 7-9 se posuzují pouze v případech vymezených vyhláškou 457/2017 Sb.

Obr. č. 11: Index trhu

Index trhu s nemovitými věcmi – I_T

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	V. Nezast. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8. Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9. Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

(pásma označená * musí být zdůvodněna)

stavba je součástí pozemku

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se – stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo – stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

Pozn.: podle dopisu MF z října 2017 se mají znaky č. 7 až 9 posuzovat také pro pozemky v případě, že jsou součástí jednotky (což přijí vyplývá z obč. zákoníku §1160 odst. 2).

Index trhu (I_T): 1,000

(Zdroj: Delta-NEM)

Koeficient č. 1, situace na dílčím trhu s nemovitostmi.

Nejvhodnějším zdrojem pro určení hodnoty je průzkum místního trhu nemovitostí skrze realitní kanceláře nebo jejich webové portály a komunikace s realitními makléři. Popřípadě vlastní průzkum v dané lokalitě, sběr informací od obyvatel a následné vyhodnocení.

Koeficient č. 2, vlastnické vztahy

Pro zjištění vlastnických vztahů je nejpresnější materiálem list vlastníka, kde je podrobně popsáno o jaký pozemek se jedná, jaký je vlastnický podíl, a jestli se v daném případě nevyskytuje omezení vlastnického práva. Obdobné informace může poskytnout i katastrální úřad.

Koeficient č. 3, změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci

Informace k tomuto bodu jsou dostupné v územním plánu či územní studii. V tomto případě je dobré komunikovat i s obecním úřadem, jestli se změny neplánují do budoucnosti.

Koeficient č. 4, vliv právních vztahů na prodejnost

V tomto bodě je důležité zjistit stav nemovitosti z právního hlediska. Jedná se především o zástavní právo, věcná břemena, insolvence či exekuce. Nejlepším materiálem je list vlastníka, kde jsou všechna práva k stavbě uvedena. Možností je také nahlédnutí do rejstříku dlužníků, v případě podezření zatajovaných informací. Pokud je vlastník ochoten vše pravdivě sdělit a doložit, ušetří čas dohledáním informací.

Koeficient č. 5, ostatní neuvedené

U tohoto koeficientu se nedá určit přesný zdroj, protože se může jednat o různé vlivy snižující nebo zvyšující cenu nemovitosti.

Koeficient č. 6, povodňové riziko

Zde může v první řadě vyhodnotit situaci sám zhotovitel a to v případě, že se v okolí nevyskytuje žádný vodní tok, který by mohl způsobit povodňové riziko. Pokud je povodňové riziko v dané lokalitě aktuální, nejlepším zdrojem jsou

vodohospodářské mapy a ohledání historického vývoje povodní na obecním úřadě. V případě vysokého ohrožení povodněmi je území zařazeno do jednotlivých povodňových zón.

Koeficienty pro význam, polohu a občanskou vybavenost obce se posuzují, pokud stavba není součástí pozemku.

5.2.4 Index polohy

Index polohy je určen druhem hlavní stavby. Stavbu pro rodinnou rekreaci tvoří 11 koeficientů, které vypovídají o umístění nemovitosti.

Obr. č. 12: Index polohy

Index polohy – I_p

Druh hlavní stavby: (v jednotném funkčním celku)
(počet obyvatel obce Vyskytná nad Jihlavou je 881)

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3. Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Přijezd po nezapevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7. Osobní hromadná doprava*	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9. Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené**	II. Bez dalších vlivů	0,00

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.
* v obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.
** Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použití výše jeho hodnoty.
Hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků přísluší stavbám pro rodinnou rekreaci pro zahrádkářská chata, rekreační chata, rekreační domek nebo rekreační chalupa oceňovaným podle §§ 13, 14, 35 a 36.

Index polohy (I_p): 0,833

(Zdroj: Delta-NEM)

Koeficient č. 1, druh a účel stavby

Nejvíce o druhu a účelu stavby sdělí kompletní projektová dokumentace včetně technické a průvodní zprávy. V textových částech projektu je uvedeno funkční využití stavby. Pokud není možnost nahlédnout do projektové dokumentace, postačí nahlédnutí do katastru nemovitostí nebo výpis z katastru nemovitostí.

Koeficient č. 2, převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

Převažující zástavba je jasně znatelná z vlastního šetření znalce. Mimo jiné lze informace o okolní zástavbě dohledat v územním plánu obce, situačních výkresech dané lokality nebo využití aplikací katastru nemovitostí. Pro zpřesnění

informací o dané lokalitě ve smyslu životního prostředí lze navštívit odbor životního prostředí, který se většinou vyskytuje v okresních nebo krajských městech.

Koeficient č. 3, poloha pozemku v obci

Tyto údaje může vlastník sdělit, popřípadě je znalec schopen dohledat je sám. Opět lze využít nahlížení do katastru nemovitostí, informovat se na obecním úřadě či nahlédnout do územního plánu nebo studie.

Koeficient č. 4, možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci

Zda je samostatný pozemek zasíťovaný jde zjistit z projektové dokumentace ke stavbě na něm ležící. Konkrétně v situačních výkresech stavby jsou grafické znázornění inženýrských sítí na pozemku a také zobrazena možnost napojení na hranici pozemku. V tomto případě lze využít i geometrický plán. V případě, že nelze získat přístup ani k jednomu z těchto dokumentů, je nutné vyžádat si na obecním úřadě situační nebo podrobný výkres zasíťování a dohledat možnosti připojení k oceňovanému pozemku.

Koeficient č. 5, občanská vybavenost v okolí pozemku

V tomto bodě opět postačí informace od vlastníka nebo místních obyvatel, vlastní průzkum nebo návštěva obecního úřadu, ale je možné dohledat občanskou vybavenost i skrze internetové portály s údaji o dané obci.

Koeficient č. 6, dopravní dostupnost k pozemku

Tento koeficient dokáže určit znalec podle vlastního uvážení, pokud provedl prohlídku a už se v minulosti na pozemek dopravil. Pokud není schopen vyhodnocení, poskytne údaje vlastník pozemku. V nejsložitějších situacích je řešením nahlédnutí do územního plánu nebo projektové dokumentace infrastruktury lokality.

Koeficient č. 7, osobní hromadná doprava

Kromě vlastního průzkumu je velmi snadnou variantou navštívit osobně nebo prostřednictvím internetu dopravní podnik nejbližšího okresního či krajského města. Podle situace buď dopravní podnik spravující městskou hromadnou dopravu, nebo

pobočku vnitrostátní či mezinárodní autobusové dopravy nebo vlakové nádraží s obsluhou a platnými jízdními řády.

Koeficient č. 8, poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti

Katastr nemovitostí rozděluje jednotlivé druhy pozemků s ohledem na jejich využitelnost a podle té určuje cenu jednotky, proto je nejvhodnějším a nejdostupnějším zdrojem.

Koeficient č. 9, obyvatelstvo

Posouzení okolního obyvatelstva bývá nepříjemným článkem v oceňování. Informace jsou často velmi zkreslené podle toho, kdo je uvádí. Většinou je nejdůležitějším zdrojem samotný vlastník neboť by měl ve vlastním zájmu podat informace nejvíce odpovídající skutečnosti. Pokud se v blízkém okolí nachází vysoce konfliktní skupiny, měla by na tento fakt upozornit obec.

Koeficient č. 10, nezaměstnanost

Existuje nesčetné množství aplikací a grafů, zobrazující míru nezaměstnanosti pro Českou republiku a jednotlivé regiony. Proto by měl postačit internetový prohlížeč, popřípadě návštěva krajského úřadu práce. Užitečným zdrojem je určitě integrovaný portál ministerstva práce a sociálních věcí MPSV.

Koeficient č. 11, vlivy ostatní neuvedené

Jedná se o různé vlivy snižující či zvyšující cenu nemovitosti. Nedá se tedy uvést konkrétní podklad, dokud není identifikován určitý vliv.

5.2.5 Polohový koeficient K5

Polohový koeficient K5 je určen dle počtu obyvatel obce. Je zadán podle vyhlášky 457/2017 Sb. K dohledání obyvatelstva v obci poslouží například Malý lexikon obcí.

Obr. č. 13: Koeficient K5

Koeficient K₅

Polohový koeficient K₅: Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně

Jednotky – volitelné metody

Vyhláška 450/2012 Sb.
 Vyhláška 441/2013 Sb.
 Vyhláška 199/2014 Sb.
 Vyhláška 345/2015 Sb.
 Vyhláška 53/2016 Sb.
 Vyhláška 443/2016 Sb.
 Vyhláška 457/2017 Sb.
 Věcná hodnota podle THU
 Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.
 Věcná hodnota podle vyhlášky 441/2013 Sb.
 Věcná hodnota podle vyhlášky 199/2014 Sb.
 Věcná hodnota podle vyhlášky 345/2015 Sb.
 Věcná hodnota podle vyhlášky 53/2016 Sb.
 Věcná hodnota podle vyhlášky 443/2016 Sb.
 Věcná hodnota podle vyhlášky 457/2017 Sb.
 Výnosová hodnota

(Zdroj: Delta-NEM)

5.3 Podklady pro ocenění pozemku

K ocenění pozemku je zvolena metoda dle vyhlášky 457/2017 Sb. Jednotlivé paragrafy vyhlášky určují druhy pozemků k ocenění.

5.3.1 § 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Jak vyplývá z názvu kapitoly, zdrojem k těmto pozemkům bude cenová mapa stavebních pozemků. Cenové mapy spravuje ministerstvo financí České republiky a jsou volně dostupné široké veřejnosti. Pro každý pozemek však není cenová mapa vytvořena. V takovém případě je nutné oceňovat pozemek dle předpisů dalších paragrafů.

5.3.2 § 4 odst. 1, 2 – Stavební pozemky a § 9 odst. 4 – Jiné pozemky

Ocenění těchto pozemků se odvíjí od Základní ceny (ZC), uvedené v obr. č. 4: Výpočet základní ceny stavebního pozemku.

Obr. č. 14: § 4 odst. 1, 2 – Stavební pozemky a § 9 odst. 4 – Jiné pozemky

§ 4 odst. 1, 2 – Stavební pozemky a § 9 odst. 4 – Jiné pozemky

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Odstavec	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1. 772/1	1	2 381	§4 odst.1	198,8364	473 429,47
772/8	2	404	§4 odst.1	198,8364	80 329,91
772/9	3	944	§4 odst.1	198,8364	187 701,56
st. 161	zastavěná plocha a nádvoří	82	§4 odst.1	198,8364	16 304,58
Součet:		3 811			757 765,52
Index cenového porovnání (I)		(0,816)			

(Zdroj: Delta-NEM)

Parcelní číslo, název a výměra pozemku jsou údaje, které se dají dohledat v listu vlastníka, volně dostupného na katastrálním úřadě. Nicméně zaevidovaná data na katastrálních úřadech nemusí vždy odpovídat zkušenosti. Hranice pozemku mohou být posunuté z několika důvodů. Nejčastější příčinou je špatné vytyčení při geodetické práci. Hraniční body pozemku však mohou být odchýlené z důvodu eroze, neopatrnosti při stavební činnosti či záměrnému přesunu od vlastníka nebo jiné osoby. Toto se v praxi běžně stává, většinou kvůli záměrnému zvětšení či zmenšení pozemku.

Nepřesnější metodou získání údajů je samostatné měření pozemku. V běžných podmínkách se používá laserový měřič nebo měřičské pásmo. V případě oficiálního měření pro katastrální úřad provádí práci geodet za pomoci totální stanice. Při dnešních cenách stavebních pozemků je nutné pracovat se skutečnou výměrou pozemku. U pozemků přesahujících 1000 m² je nutné započítat do ceny redukční koeficient.

Index cenového porovnání

Index cenového porovnání (I) je vypočten ze tří dílčích částí. Jedná se o index trhu (It), index polohy (Ip) a index omezujících vlivů pozemku (Io). Index trhu je uveden v kapitole 5.2.3 a index polohy v kapitole 5.2.4. Index omezujících vlivů pozemku je vyjadřuje 6 koeficientů.

Obr. č. 15: Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku – I_o

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
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

(pásma označená * musí být zdůvodněna)

Index omezujících vlivů (I_o): 1,000

Index trhu a polohy

Index trhu (I_t): **1,000**

Index polohy (I_p): **0,816**

Index cenového porovnání (I): 0,816

(Zdroj: Delta-NEM)

Koeficient č. 1, geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

Tvar a velikost pozemku lze získat z katastrální mapy, geometrického plánu nebo nahlédnutím do katastru nemovitostí. Nejpřesnější variantou je využití hodnot z geometrického plánu. Velikost pozemku je dobré samostatně přeměřit pro korekci chyb v převzatých hodnotách. Při oceňování určitě obstojí lépe pozemek s jednodušším tvarem. Dlouhé a úzké pozemky nebo pozemky velmi složitých tvarů budou ohodnoceny nižší cenou.

Koeficient č. 2, svažítost pozemku a expozice

Tyto údaje se dají vyčíst z podrobné katastrální mapy s vrstevnicemi. Další možností je náhled do geometrického plánu. Poslední variantou je geologický průzkum, který se však pro tyto účely neprovádí, kvůli vysoké cenové a časové náročnosti. Extrémně svažité pozemky jsou méně žádané, proto se výše svažítosti projeví v ceně.

Koeficient č. 3, ztížené základové podmínky

Ztížené základové podmínky způsobuje druh zeminy v místě, kde se mají základy stavět. Může se jednat o skalnaté podloží nebo naopak jílovitou půdu. Informaci o podloží může poskytnout mapa bonitovaně půdních ekologických jednotek (BPEJ), ve které je uveden druh zeminy nebo místní průzkum terénu. Odborný průzkum je uveden v projektové dokumentaci stavby, k níž je potřeba vytvořit základy. Pokud je tedy k dispozici projektová dokumentace, je její využití nejsnazším řešením.

Koeficient č. 5, omezení užívání pozemku

Toto omezení může nastat v případě, že se na pozemku nachází podzemní stavba nebo je pozemek vázán stavební uzávěrou. Stavební uzávěry jsou nástrojem sloužícím k zajištění dočasné ochrany určitého území před stavbami nebo jinými činnostmi, které by mohli omezit budoucí záměry v území. Takové skutečnosti jsou uvedeny v katastru nemovitostí a musí být zapsány v listu vlastníka.

Koeficient č. 6, ostatní neuvedené

V tomto případě se nedá jednoznačně určit podklad. Jedná se o vlivy snižující cenu pozemku.

5.3.3 § 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Podklady k pozemkům komunikací může být katastr nemovitostí, ale optimálnější data se dají najít v mapách a dokumentacích pro infrastrukturu. Takové dokumenty se ale velice těžko shání. Většinou se jedná o státní majetek. Dokumenty k veřejnému prostranství mohou poskytnout obecní či pozemkové úřady.

5.3.4 § 4 odst. 5, 6 – Skládky a vodní díla a § 8 odst. 2 – Vodní plochy a § 9 odst. 2, 3 – Ostatní pozemky

K vodním dílům a vodním plochám je nejefektivnější využít vodohospodářské mapy v kombinaci s mapou katastrální. Skládky mohou být ve vlastnictví obce, informace se tedy seženou na obecních úřadech nebo v soukromém vlastnictví, potom je třeba jednat přímo s vlastníkem pozemku.

5.3.5 § 6 – Zemědělské pozemky

U zemědělských pozemků je nejvhodnějším zdrojem informací mapa BPEJ. Bonitovaně půdní ekologické jednotky udávají klimatický region, hlavní půdní jednotku, sklonitost a expozici pozemku a skeletovitost a hloubku půdy. Jednotky jsou přiděleny i pozemkům v katastrální mapě, kde jsou volně dostupné a odkud získáme výměru pozemku. Jednotek BPEJ může být několik zároveň na jednom pozemku.

5.3.6 § 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Pro lesní pozemky jsou speciálně vytvořené lesnické mapy. V takové mapě jsou obsaženy veškeré informace o využití a funkci lesa. Podrobnější údaje poskytne institut Lesy České republiky, se sídlem v Hradci Králové. Pobočky jsou rozmístěny do větších i menších měst na území celé České republiky.

5.3.7 § 6 odst. 5 – Neobhospodařované a § 8 odst. 6 – Močál, mokřad, bažina a § 9 odst. 5 – Nevyužitelné

Neobhospodařované a nevyužitelné pozemky nalezneme v databázi katastrálního úřadu. Stejně tak i pozemky močálů, mokřadů a bažin. Ty jsou však

z velké části v chráněných územích a ve správě státu. Informace k nim tedy poskytne ministerstvo zemědělství.

5.3.8 § 8 odst. 3, 4 – Pozemky vodní plochy a § 9 odst. 6 – Ostatní pozemky

K těmto pozemkům jsou údaje ve vodohospodářských mapách, jak je uvedeno v kapitole 5.3.4.

5.3.9 Vlastnická práva

Jednotlivá věcná práva vymezuje občanský zákoník. Jedná se například o vlastnické právo, držbu nebo právo stavby. Tyto práva jsou vymezena v listu vlastnictví nebo je může poskytnout katastrální úřad.

5.4 Podklady pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem

Sehnání důkladných podkladů pro základní údaje o rodinném domu je nezbytnou částí pro následné využití porovnávací metody a pro určení ceny zjištěné.

5.4.1 Podlaží

Obr. č. 16: Podlaží

Podlaží			
Název	Výška [m]	Plocha [m ²]	
1.NP	2,80	71,44	= 71,44
1.PP	2,40	28,84	= 28,84
2.NP	2,40	7,6×9,4	= 71,44
			= ???
Součet:	7,60		171,72

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

(Zdroj: Delta-NEM)

Počet nadzemních a podzemních podlaží znalec může určit sám po prohlídce oceňované nemovitosti. Na výšku a plochu jednotlivých podlaží je lepší převzít údaje z výkresové dokumentace stavebního projektu, není však vyloučeno, že si znalec přeměří rozměry sám.

Pro zjištění výšky podlaží se využijí výkresy příčných nebo podélných řezů. Dle výškových kót ve výkrese je patrná výška podlaží.

Plocha podlaží se dá vyčíslit z půdorysných výkresů jednotlivých podlaží.

5.4.2 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je násobkem zjištěné výšky a plochy podlaží.

Obr. č. 17: Obestavěný prostor

Obestavěný prostor		
Název	Obestavěný prostor [m ³]	
1.PP	2,40 × 3,95 × 7,3	= 69,20
1.NP	2,80 × 9,4 × 7,6	= 200,03
2.NP	2,40 × 7,6 × 9,4	= 171,46
		= ???
Součet:		440,69

(Zdroj: Delta-NEM)

5.4.3 Podlažnost

Obr. č. 18: Podlažnost

Podlažnost	
Počítat automaticky:	<input checked="" type="checkbox"/>
Zastavěná plocha všech podlaží:	<input type="text" value="171,72"/> m ²
Zastavěná plocha 1. NP:	<input type="text" value="71,44"/> m ² (1.NP musí být vyplněno jako první položka v tabulce 'Podlaží')
Podlažnost:	<input type="text" value="2,40"/>
<input type="checkbox"/> Uvádět vybavení v posudku	

(Zdroj: Delta-NEM)

V tuto chvíli jde pouze o výpočet získaných informací, které používáme.

5.4.4 Index konstrukce a vybavení

Index konstrukce a vybavení (I_v) společně s indexem trhu (I_t) a indexem polohy (I_p) určuje základní cenu za m³ obestavěného prostoru. Do vzorce se navíc započítá koeficient pro stáří vypočtený podle stáří stavby.

Obr. č. 19: Index konstrukce a vybavení

Index konstrukce a vybavení – I_v

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
0. Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střešou	D
1. Druh stavby	I. Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02
2. Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicevé	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4. Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6. Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
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	IV. Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
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: 2006

Rok celkové rekonstrukce: (min. 60 % objemových podílů konstrukcí)

Stáří stavby: 12 (pro výpočet s)

Koeficient s pro stáří: 0,940

Zvýšení koef. s pro stáří: 0,00

Index konstrukce a vybavení (I_v): 0,959

(Zdroj: Delta-NEM)

Koeficient č. 0, typ stavby

Z prohlídky je zřejmé, o jaký typ stavby se jedná. Podle toho znalec vybere hodnotu do posudku.

Koeficient č. 1, Druh stavby

K druhu stavby znalci opět stačí prohlídka a zjištění, v jaké zástavbě se stavba nachází. Mimo jiné je možné nahlédnout do katastru nemovitostí.

Koeficient č. 2, provedení obvodových stěn

Způsob výstavby hrubé stavby a druh použitého materiálu by měl sdělit vlastník, popřípadě by měl poskytnout projektovou dokumentaci s přílohou o použitých materiálech k výstavbě.

Koeficient č. 3, tloušťka obvodových stěn

Obdobně jak u koeficientu č. 2 by měl informaci podat vlastník nebo poskytnout projektovou dokumentaci.

Koeficient č. 4, podlažnost

Podlažnost je podíl hrubé podlažní plochy k zastavěné ploše. Její hodnota je vypočtena z plochy 1. nadzemního podlaží a zastavěné plochy všech podlaží, které jsou uvedeny v kapitole 5.4.3.

Koeficient č. 5, napojení na veřejné sítě (přípojky)

Údaj zjištěný od vlastníka nebo ze situačního výkresu projektové dokumentace, výkresu inženýrských sítí projektové dokumentace nebo technické zprávy k projektu.

Koeficient č. 6, způsob vytápění stavby

O vytápění informuje vlastník nebo poskytuje projektovou dokumentaci stavby.

Koeficient č. 7, základní příslušenství v rodinném domě

V tomto případě se jedná o příslušenství uvnitř rodinného domu, například WC. Znalec může zhodnotit sám nebo se ptá vlastníka. Příslušenství je zakresleno v projektové dokumentaci.

Koeficient č. 8, ostatní vybavení rodinného domu

Jedná se zpravidla o nadstandardní vybavení, do kterého lze zařadit třeba zimní zahrada nebo krytý bazén. Stejně jako u koeficientu č. 7 je ostatní vybaveno zakresleno v projektové dokumentaci. Nejlépe však ho sdělí vlastník sám nebo si znalec udělá představu po prohlídce stavby.

Koeficient č. 9, venkovní úpravy

Tyto úpravy se v projektové dokumentaci nemusí projevit. Vlastník tedy poskytne potřebné informace o nich a znalec zkontroluje, v jakém jsou rozsahu a provedení.

Koeficient č. 10, vedlejší stavby tvořící příslušenství rodinného domu

Vedlejší stavby označovány jako příslušenství jsou samostatně stojící stavby do rozměru 25m². Nemusí být evidovány v projektu, protože se na ně nevztahuje

stavební povolení. Nejosvědčenejší metodou je vlastní prohlídka a následné zhodnocení. Vedlejší stavby totiž mohou cenu zvýšit, ale i snížit.

Koeficient č. 11, pozemky ve funkčním celku se stavbou

U tohoto koeficientu se zjišťuje plocha pozemků ve funkčním celku v m². Ideálním podkladem je nahlížení do katastru nemovitostí nebo výpis z katastru nemovitostí. Takovéto pozemky jsou uvedeny i v listu vlastníka.

Koeficient č. 12, kritérium jinde neuvedené

Nelze určit vhodný zdroj informací, dokud není identifikováno kritérium, které by zvyšovalo nebo snižovalo hodnotu stavby.

Koeficient č. 13, stavebně-technický stav

Jde především o odhad znalce, v jakém stavu se stavba nachází a co uvede do svého posudku.

5.4.5 Stanovení základní a jednotkové ceny

Po sběru dat a dosažení hodnot jednotlivých indexů je stanovena základní a jednotková cena stavby. V poslední fázi mohou tuto cenu ovlivnit věcná břemena a vlastnické podíly.

Obr. č. 20: Stanovení základní ceny

Stanovení základní ceny		
Základní cena (ZC):	1 299,00	Kč/m ³
Základní cena upravená (ZCU):	1 245,74	Kč/m ³
Výsledná jednotková cena:	1 016,52	Kč/m ³
Základní cena: 447 971,89 Kč		
Věcná břemena: <input type="text" value="není"/>		
<input type="checkbox"/> Vlastnický podíl		
Výsledná cena: 447 971,89 Kč		

(Zdroj: Delta-NEM)

5.5 Podklady pro ocenění garáže porovnávacím způsobem

Porovnávací metoda u garáže vychází ze stejných podkladů jako porovnávací metoda u ocenění rodinného domu. V této kapitole půjde tedy pouze o stručné shrnutí potřebných podkladů.

Obr. č. 21: Výčet podlaží a obestavěný prostor garáže

Název: Garáž

Popis:

Vyhláška 457/2017 Sb.

Druh: Garáž - porovnávací způsob

Podlaží

Název	Výška [m]	Plocha [m ²]	
1.NP	3,40	41,1	= 41,10
			= ???
Součet:	3,40		41,10

Zastavěná plocha × výška → obestavěný prostor

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor [m ³]	
1.NP	3,40 × 41,1	= 139,74
		= ???
Součet:		139,74

Uvádět vybavení v posudku

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 vyměry 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

(Zdroj: Delta-NEM)

K určení podlaží a obestavěného prostoru využijeme projektové dokumentace, vlastního měření nebo informací získaných od vlastníka.

Index konstrukce a vybavení

Veškeré dostupné informace pro výpočet indexu konstrukce a vybavení nalezneme v dílčích částech projektové dokumentace. Důležité části jsou situační výkres, půdorysné zobrazení podlaží, výkresy příčných či podélných řezů, výkres technické infrastruktury nebo výkres inženýrských sítí a technická průvodní zpráva projektové dokumentace. Dalším důležitým zdrojem je katastrální mapa a informace, které nám sdělí vlastník stavby. Pro vyšší přesnost nebo kontrolu využije znalec vlastní průzkum, ze kterého vyhotovuje znalecký posudek.

Obr. č. 22: Index konstrukce a vybavení (garáž)

Index konstrukce a vybavení – I_v

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
0. Typ stavby	I. Svislé konstr. zděné nebo železobet. se střešou - krovem umožňující podkrovní	A
1. Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2. Konstrukce	III. Obvod, zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	0,10
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	I. Stavba ve výborném stavu	1,05

Rok výstavby / kolaudace: 2017
Rok celkové rekonstrukce: (min. 60 % objemových podílů konstrukcí)
Stáří stavby: 1 (pro výpočet s)
Koeficient s pro stáří: 0,995
Zvýšení koef. s pro stáří: 0,00

Index konstrukce a vybavení (I_v): 1,149

Index trhu a polohy

Index trhu (I_t): 1,000
Index polohy (I_p): 0,816

(Zdroj: Delta-NEM)

Stanovení základní a jednotkové ceny

Z již stanovených proměnných určíme základní a jednotkovou cenu. Do vzorce patří index trhu, index polohy, index konstrukce a vybavení a koeficient pro stáří. Cenu mohou změnit věcná břemena a vlastnické podíly.

Obr. č. 23: Stanovení základní a jednotkové ceny (garáž)

Stanovení základní ceny

Základní cena (ZC):	1 337,00	Kč/m ³
Základní cena upravená (ZCU):	1 536,21	Kč/m ³
Výsledná jednotková cena:	1 253,55	Kč/m ³

Základní cena: 175 170,71 Kč

Věcná břemena: není

Vlastnický podíl

Výsledná cena: 175 170,71 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

5.6 Podklady pro ocenění přístřešku

Přístřešek je vedlejší stavba na pozemku. Oceňuje se nákladovou metodou.

5.6.1 Zatřídění, podlaží, obestavěný prostor, přístavby a nástavby

Obr. č. 24: Zatřídění, podlaží, obestavěný prostor, přístavby a nástavby (přístřešek)

Druh: Vedlejší stavby

Zatřídění: typ I-G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená

Podlaží

Název	Výška [m]	Plocha [m ²]	
	3,40	23,88	= 23,88
			= ???
Součet:	3,40	23,88	

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 vyměry 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]	
	3,40 × 23,88	= 81,19
		= ???
Součet:		81,19

Přístavby a nástavby

Název	Obestavěný prostor [m ³]	Podíl o.p. [%]
1. nová přístavba		
Součet:		

Celkový obestavěný prostor: 81,19 m³

(Zdroj: Delta-NEM)

Obdobně jako u rodinného domu a garáže se v podlaží uvádí výška a plocha v m². Tyto míry však zpravidla nejsou označeny v projektové dokumentaci. Důvodem je pozdější přístavení přístřešku, neboť nevyžaduje stavební povolení. Znalci tedy poskytne údaje vlastník nebo si je sám vyměří.

Obestavěný prostor se vypočítá násobkem výšky a plochy podlaží.

Přístavby a nástavby se řeší v momentě, kdy je stavba jednou z možností rozšířena. I v tomto případě musí rozměry poskytnout vlastník nebo si je musí znalec doměřit sám.

5.6.2 Vybavení, určení základní ceny

V nákladové metodě je nutné znát vybavení stavby a procentuelní podíl částí její konstrukce. Z těchto údajů se vypočítá základní cena objektu.

Obr. č. 25: Vybavení a základní cena (přístřešek)

Vybavení				
Název	%	Popis	Hodnocení	Podíl
1. Základy	12,20		Standard	100
2. Obvodové stěny	31,00		Standard	100
3. Stropy	0,00			
4. Krov	33,50		Standard	100
5. Krytina	12,80		Standard	100
6. Klempířské práce	4,20		Standard	100
7. Úprava povrchů	6,30		Standard	100
8. Schodiště	0,00			
9. Dveře	0,00			
10. Okna	0,00			
11. Podlahy	0,00			
12. Elektroinstalace	0,00			
13.				

Neomezená hodnota koeficientu K_4 : 1,0000

Omezit hodnotu koeficientu K_4 na dolní či horní mez (0,80 - 1,20)

Nedokončená stavba

Stavba bez základů

SKP: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
 CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní
 Koeficient K_4 : 2,142

Základní cena: 104 345,39 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

Nejlepší zdroj informací je vlastní projektová dokumentace vedlejší stavby pokud je k dispozici. Pokud taková dokumentace nebyla vyhotovena nebo se k ní nelze dostat, je nutné vycházet především z hodnot, které sdělí vlastník. Tyto hodnoty jsou ale velmi nepřesné, především z hlediska procentuelního využití vybavení. Pokud je možné nahlédnout do projektové dokumentace, využívají se dílčí části výkresů nebo výkresy jednotlivých detailů. Celkový podíl je vyjádřen počtem kusů vybavení. Tudiž pokud budou ve stavbě dvě schodiště, bude mít každé svůj podíl na základě rozměrů.

Základy

Výkresy základů jsou nedílnou součástí projektové dokumentace. Jsou v nich uvedeny veškeré potřebné rozměry a informace. Pro upřesnění lze využít i výkresy výkopů.

Obvodové stěny

Ke kompletnímu výpočtu podílu obvodových stěn se využívají půdorysné výkresy a výkresy příčných nebo podélných řezů.

Krov

Výkresy krovů jsou samostatnou složkou obsahující jak půdorysné výkresy, tak výkresy řezů. Zpravidla u nich bývá výkres jednotlivých detailů.

Krytina

Střešní krytina nemá samostatnou výkresovou dokumentaci, ale potřebné údaje o ní lze dohledat v textové průvodní zprávě, nebo v příložených tabulkách materiálů.

Klempířské práce

Stejně jako u krytiny nemají klempířské práce samostatné výkresy. Výjimkou bývají stručné výkresy detailů. Jsou uvedeny v textové průvodní zprávě.

Úprava povrchů

O úpravě povrchů je vlastní kapitola v textovém výčtu materiálů. Pokud se jedná o fasádu, určitě informace mohou být přiloženy k výkresům pohledů.

Stropy, schodiště, dveře, okna, podlahy, elektroinstalace

U vedlejší stavby definované jako přístřešek se tyto části nevyskytují. Pokud by byly potřeba dohledat, jsou pro ně vytvořené samostatné výkresy nebo jsou součástí již zmíněných výkresů.

Určení základní ceny

Dle zadaných kritérií je možné určit základní cenu. Je potřeba zohlednit další faktory, například jestli je stavba plně funkční nebo nedokončená.

5.6.3 Určení výsledné ceny

Po získání zbylých parametrů a započítání indexu trhu a indexu polohy je možné určit výslednou cenu objektu.

Obr. č. 26: Určení výsledné ceny (přístřešek)

<input type="checkbox"/> Rozestavěná stavba		
<input type="checkbox"/> Kulturní památka		
Opotřebení: : Lineární metoda		(úprava ceny o -1 043,45 Kč)
Stáří: 1	Předpokládaná další životnost: 99	
Celková životnost: 100	Opotřebení: 1,000	%
<input type="checkbox"/> Technologická zařízení (vybavení)		
<input type="checkbox"/> Výskyt radonu ve stavbě		
<input type="checkbox"/> Morální opotřebení stavby		
Úprava ceny stavby dle polohy a trhu		(úprava ceny o -19 007,56 Kč)
Index trhu (I _T): 1,000		
Index polohy (I _p): 0,816		
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp):	0,816	
Věcná břemena: není		
<input type="checkbox"/> Vlastnický podíl		
Cena bez opotřebení:	85 145,84 Kč	bez indexů I _T a I _p : 104 345,39 Kč
Cena s opotřebením:	84 294,38 Kč	bez indexů I _T a I _p : 103 301,94 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

V poslední části je nutné zohlednit, jestli je stavba plně funkční nebo rozestavěná. Tuto informaci sděluje vlastník, pokud stavbu znalec sám neviděl.

Jestli je stavba kulturní památkou lze dohledat na obecním úřadě, vlastník však tyto údaje většinou poskytuje sám.

Ve vyhlášce 457/2017 Sb. je uvedena celková průměrná životnost staveb dle konstrukce výstavby. Staří stavby se počítá od jejího dokončení nebo data kolaudace.

Dalšími faktory, ovlivňující cenu, jsou technologická zařízení (vybavení), výskyt radonu ve stavbě a morální opotřebení stavby. Vybavení může zhodnotit znalec za pomoci vlastníka. Stejný průběh je zjištění morálního opotřebení. Výskyt radonu, pokud nějaký je, se zapisuje do textové části projektové dokumentace.

Kromě indexů trhu a polohy zjištěných z předchozího zkoumání, mohou cenu ovlivnit věcná břemena a vlastnické podíly, které se dají dohledat ve vlastnických listech nebo prostřednictvím katastru nemovitostí jako v předchozích případech.

5.7 Podklady pro ocenění dílny

Ocenění dílny nákladovou metodou vychází ze stejných podkladů jako ocenění přístřešku. Obdobně jako u kapitoly 5.5 půjde o stručné shrnutí a doplnění potřebných údajů z kapitoly 5.6.

Obr. č. 27: Zatřídění, podlaží, obestavěný prostor, přístavby a nástavby
(dílna)

Druh: Vedlejší stavby ▾

Zatřídění: typ I-B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm ▾

Podsklepení: nepodsklepená ▾

Podkroví: nemá podkroví ▾

Krov: neumožňující zřízení podkroví ▾

Podlaží

Název	Výška [m]	Plocha [m ²]	
	3,40	46,13	= 46,13
			= ???
Součet:	3,40	46,13	

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]	
	3,40 × 46,13	= 156,84
		= ???
Součet:	156,84	

Přístavby a nástavby

Název	Obestavěný prostor [m ³]	Podíl o.p. [%]
1. nová přístavba		
Součet:		

Celkový obestavěný prostor: 156,84 m³

(Zdroj: Delta-NEM)

Rozdíl od údajů k přístřešku je rozměr dílny, tudíž by k ní měla být vyhotovena projektová dokumentace. Ta bude hlavním zdrojem k získání rozměrů. Pokud není znalci k dispozici, musí pracovat s vlastními naměřenými údaji a informacemi od vlastníka.

Vybavení

Jak bylo zmíněné v kapitole 5.6.2, jednotlivé části vybavení vedlejší stavby a jejich rozměry se nachází v dílčích částech projektové dokumentace. Veškeré údaje popsané v části 5.6.2 jsou v ohledu získání podkladů totožné. Informace o dílně se liší pouze ve vyplnění podkladů, které se u přístřešku nevyplňují.

Obr. č. 28: Vybavení a základní cena (dílno)

Vybavení					
Název	%	Popis		Hodnocení	Podíl
1. Základy	7,10		--	☀ Standard	100
2. Obvodové stěny	31,80		--	☀ Standard	100
3. Stropy	19,80		--	☀ Standard	100
4. Krov	7,30		--	☀ Standard	100
5. Krytina	8,10		--	☀ Standard	100
6. Klempířské práce	1,70		--	☀ Standard	100
7. Úprava povrchů	6,10		--	☀ Standard	100
8. Schodiště	0,00				
9. Dveře	3,00		--	☀ Standard	100
10. Okna	1,10		--	☀ Standard	100
11. Podlahy	8,20		--	☀ Standard	100
12. Elektroinstalace	5,80		--	☀ Standard	100
13.					

Neomezená hodnota koeficientu K_4 :

Omezit hodnotu koeficientu K_4 na dolní či horní mez (0,80 - 1,20)

Nedokončená stavba

Stavba bez základů

SKP: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
 CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní
 Koeficient K_3 : 2,142

Základní cena: 335 951,28 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

Stropy

Výkres stropů je vyhotoven zpravidla v půdorysné podobě s detaily jednotlivých řezů. Vlastnosti použitých materiálů jsou k dispozici v tabulkách materiálů.

Dveře, okna

Dveře i okna jsou zakreslena v půdorysech stavby a v příčných a podélných řezech. Z těchto výkresů je možné zjistit jejich rozměry.

Podlahy

Struktura podlahy je vykreslena v detailu stavby podlahy, který se nachází v textové části.

Elektroinstalace

Vedení inženýrských sítí je zobrazeno v situačním výkresu nebo v samostatném výkresu inženýrských sítí.

Základní a výsledná cena

Základní a výsledná cena je počítána stejnou metodou s použitím stejných proměnných jako v kapitolách 5.6.2 a 5.6.3.

Obr. č. 29: Určení výsledné ceny (dílna)

<input type="checkbox"/>	Rozestavěná stavba	
<input type="checkbox"/>	Kulturní památka	
Opotřebení: Lineární metoda		(úprava ceny o -3 359,51 Kč)
Stáří:	1	Předpokládaná další životnost: 99
Celková životnost:	100	Opotřebení: 1,000 %
<input type="checkbox"/>	Technologická zařízení (vybavení)	
<input type="checkbox"/>	Výskyt radonu ve stavbě	
<input type="checkbox"/>	Morální opotřebení stavby	
Úprava ceny stavby dle polohy a trhu		(úprava ceny o -61 196,89 Kč)
Index trhu (I _T):	1,000	
Index polohy (I _a):	0,816	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp):		0,816
Věcná břemena:	není	
<input type="checkbox"/>	Vlastnický podíl	
Cena bez opotřebení:		274 136,24 Kč bez indexů I _T a I _a : 335 951,28 Kč
Cena s opotřebením:		271 394,88 Kč bez indexů I _T a I _a : 332 591,77 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

5.8 Podklady pro ocenění terasy

Terasa je definována jako venkovní úprava a oceňuje se nákladovým způsobem.

5.8.1 Základní cena

Základní cena terasy se vypočítá z množství jednotek, jednotkové ceny a koeficientu K_i definovaného ve vyhlášce 457/2017 Sb.

Obr. č. 30: Základní cena (terasa)

Druh:	Venkovní úprava
Typ úpravy:	34.3. Terasa, výška nad 0,5 do 1 m na jedné řadě zděných sloupků
Množství:	8 = 8,00 jednotek
Jednotková cena:	2 320,00 Kč/m ²
Předpokládaná životnost: 20 - 40 let	
SKP:	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
CZ-CC:	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Koeficient K:	2,370
Základní cena:	35 189,76 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

Typ úpravy určuje znalec podle vlastního měření nebo použije údaje od vlastníka. Terasa může být zakreslena jako část projektu rodinného domu, pokud na něj přímo navazuje. V případě, že je přistavena v budoucnu, nemusí k ní být žádná dokumentace.

Množstvím jednotek se rozumí plocha terasy v m². Opět je nutné samostatné měření.

5.8.2 Výsledná cena

Výsledná cena se spočítá z ceny základní a zbývajících klíčových faktorů.

Obr. č. 31: Výsledná cena

<input type="checkbox"/> Rozestavěná stavba
<input type="checkbox"/> Kulturní památka
Opotřebení: Lineární metoda (úprava ceny o -10 556,93 Kč)
Stáří: 12 Předpokládaná další životnost: 28
Celková životnost: 40 Opotřebení: 30,000 %
<input type="checkbox"/> Technologická zařízení (vybavení)
<input type="checkbox"/> Výskyt radonu ve stavbě
<input type="checkbox"/> Morální opotřebení stavby
Úprava ceny stavby dle polohy a trhu (úprava ceny o -4 532,44 Kč)
Index trhu (I _T): 1,000
Index polohy (I _p): 0,816
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp): 0,816
Věcná břemena: není
<input type="checkbox"/> Vlastnický podíl
Cena bez opotřebení: 28 714,84 Kč bez indexů I _T a I _p : 35 189,76 Kč
Cena s opotřebením: 20 100,39 Kč bez indexů I _T a I _p : 24 632,83 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

Zbývající faktory jsou vyplněny ze stejných podkladů jako v kapitole 5.6.3. O rozestavěné stavbě či funkci stavby jako kulturní památce informuje většinou vlastník. Stejně tak uvede stáří stavby, které se zohlední v opotřebení dle vyhlášky 457/2017 Sb. Dále se znalec za pomoci vlastníka vyhodnotí technologické zařízení (vybavení) a morální opotřebení stavby. Výskyt radonu ve stavbě není možné zjistit, tudíž je na svědomí vlastníka, aby podal relevantní informaci.

Kromě indexů trhu a polohy zjištěných z předchozího zkoumání, mohou cenu ovlivnit věcná břemena a vlastnické podíly, které se dají dohledat ve vlastnických listech nebo prostřednictvím katastru nemovitostí jako v předchozích případech.

5.9 Podklady pro ocenění trvalých porostů

Trvalé porosty se rozdělují na několik skupin dle druhu porostu. Základní druhy jsou ovocné dřeviny, vinice, chmelnice, okrasné rostliny, lesní porosty a nelesní porosty.

5.9.1 Ovocné dřeviny

Obr. č. 32: Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny								
<i>Intenzivní (velkovýrobní) ovocná výsadba (nad 1000 m²)</i>								
Druh	p.č.	Výměra[m ²]	Stáří	Úprava[%]	Min.cena	J.cena	Cena	
Součet:								
<i>Extenzivní (zahrádková) ovocná výsadba</i>								
Druh	p.č.		Množství	Stáří	Úprava[%]	Min.cena	J.cena	Cena
meruňka		počet:	1 ks	12		70,00	1 601,00	1 601,00
hrušeň polokmen		počet:	2 ks	12		140,00	2 249,00	4 498,00
jablono polokmen		počet:	3 ks	12		140,00	2 249,00	6 747,00
orešák vlašský		počet:	2 ks	12		140,00	1 928,00	3 856,00
rybíz červený		počet:	2 ks	9		25,00	107,00	214,00
rybíz černý		počet:	2 ks	9		25,00	149,00	298,00
maliník		výměra:	2 m ²	5		15,00	52,00	104,00
angrešt		počet:	1 ks	4		25,00	106,00	106,00
třešeň polokmen		počet:	2 ks	12		140,00	2 368,00	4 736,00
švestka		počet:	3 ks	12		70,00	1 196,00	3 588,00
Součet:								25 748,00

(Zdroj: Delta-NEM)

Oceňování ovocných dřevin je definováno v zákoně 151/1997 Sb. § 16. Množství a druh stromů určí znalec za pomoci vlastníka a z odborných publikací. Pro ovocnou výsadbu lze údaje dohledat v publikaci Ovocné stromy a keře, Christel Rupp.

5.9.2 Vinice a chmelnice

Vinice a chmelnice upravuje zákon 151/1997 Sb. § 16. O vinicích a chmelnicích existuje spousta publikací a externích odkazů a je velmi složité se v nich správně zorientovat. Ideální podklad pro ocenění je podrobná informace od vlastníka.

5.9.3 Okrasné rostliny

Okrasné rostliny jsou poslední částí, kterou upravuje zákon 151/1997 Sb. §16. Okrasných rostlin keřů a stromů je nespočetné množství. Pokud sám vlastník neví konkrétní druhy okrasného porostu, musí je znalec dohledat sám. Informace se dají nalézt v publikacích Velká encyklopedie květin a okrasných rostlin, Brickell Christopher nebo Stromy- světová encyklopedie, Tony Russel.

5.9.4 Lesní a nelesní porosty

V obou skupinách se jedná o stejné možnosti druhu stromů. Rozdílem je růst v lesích nebo růst samostatný. Pro lesní porosty lze v první řadě využít ke sběru informací lesnické mapy, které jsou podrobné a veřejně dostupné. K hodnocení samotných stromů lze využít například Encyklopedie jehličnatých stromů a keřů, Karel Hieke nebo Stromy- světová encyklopedie, Tony Russel.

5.9.5 Základní a výsledná cena

Základní cena je určena výčtem, množstvím a stářím jednotlivých porostů. Cenu výslednou opět mohou ovlivnit věcná břemena nebo vlastnický podíl.

Obr. č. 33: Základní a výsledná cena (trvalé porosty)

Základní cena:	25 748,00 Kč
Věcná břemena:	<input type="text" value="není"/>
<input type="checkbox"/> Vlastnický podíl	
Výsledná cena:	25 748,00 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

5.10 Porovnávací metoda

Porovnávací metodou se zjistí cena zjištěná celého oceňovaného objektu s hlavní stavbou, všemi přilehlými pozemky, vedlejšími stavbami a příslušenstvím nemovitosti.

5.10.1 Typ oceňované nemovitosti a určující koeficienty

Obr. č. 34: Určující koeficienty

Typ oceňované nemovitosti:

separovat cenu pozemku

Ocenění domu / stavby:
Jednotka porovnání:

Koeficienty:

1.	<input type="text" value="místa"/>	6.	<input type="text"/>	<input type="button" value="Vzory koeficientů"/>
2.	<input type="text" value="rušnosti"/>	7.	<input type="text"/>	
3.	<input type="text" value="vybavenosti"/>	8.	<input type="text"/>	
4.	<input type="text" value="dostupnosti"/>	9.	<input type="text"/>	
5.	<input type="text" value="příslušenství"/>	10.	<input type="text"/>	

Typ úpravy základní ceny pomocí koeficientů:

(Zdroj: Delta-NEM)

Typ oceňované nemovitosti vyplní znalec na základě vlastního průzkumu stejně jako jednotku porovnání, která bude pro daný objekt nejvhodnější.

Následně si zvolí vlastní koeficienty, dle kterých bude provádět porovnání s jinými nemovitostmi podobných nemovitosti oceňované.

5.10.2 Srovnatelné domy/stavby

Obr. č. 35: Srovnatelné domy/stavby

Srovnatelné domy / stavby:

Aktualizovaný a vylepšený MoniT. Nyní přes 850 000 objektů.

Název	Popis	Výchozí cena	Množství	Kmísta	Krušnosti	Kvybaven...	Kdostup...	Kpřísluše...	Jedn. cena	Váha
Dům, Řásná	Popis	3 220 000,00	131,00	0,98	0,98	1,02	0,98	0,98	23 125,39	1,0
Dům 4+1, Zbilidy	Popis	1 690 000,00	120,00	0,96	0,98	1,02	0,98	0,98	12 979,41	1,0
Dům 4+kk, Jihlava	Popis	4 300 000,00	200,00	0,98	0,94	1,04	1,06	0,99	21 615,57	1,0
Dům 5+1, Šimanov	Popis	2 120 000,00	160,00	0,97	0,98	1,02	1,04	1,02	13 628,48	1,0
	Popis									

Minimální jednotková cena: Kč/m²
Průměrná jednotková cena: Kč/m²
Maximální jednotková cena: Kč/m²

(Zdroj: Delta-NEM)

K porovnávací metodě je nutné dohledat minimálně 3 podobné objekty v blízkosti objektu, která je předmětem oceňování. Tyto nemovitosti jsou vybrány z veřejné inzerce nebo nabídky realitních kanceláří. Musí u nich být určena prodejní cena.

Koeficient místa

Tímto koeficientem se porovnává umístění nemovitostí. Podkladem může být místní šetření nebo náhled do katastrální mapy, kde je znatelné jestli je nemovitost v řadové zástavbě nebo samostatně stojící.

Koeficient rušnosti

K zjištění rušnosti opět poslouží katastrální mapa, mapa infrastruktury nebo územní plán. Zhodnotí, jestli jsou v blízkosti faktory ovlivňující rušnost, například dálnice.

Koeficient vybavenosti

V tomto bodě je srovnávána občanská vybavenost v obci, kde se nemovitost nachází. Znalec může nahlédnout do územního plánu, informovat se na obecním úřadě nebo využít publikaci Malý lexikon obcí nebo internetový portál RISY.

Koeficient dostupnosti

V první části je zde sledována dostupnost k nemovitosti v podobě silnic a přístupových cest. V tomto ohledu se dá využít mapa infrastruktury, územní plán a situační výkres projektové dokumentace, kde je zobrazena přístupová cesta k nemovitosti.

V druhé části se hodnotí dostupnost veřejnou dopravou. Údaje se zjišťují od dopravního podniku blízkého města s městskou hromadnou dopravou, pobočky vnitrostátních a mezinárodních autobusových přeprav a vlakových nádraží s obsluhou a platnými jízdními řády.

Koeficient příslušenství

Porovnává příslušenství u vybraných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. Znalec buď provede místní průzkum, osloví vlastníky nebo převezme údaje zveřejněné v soukromé inzerci a v inzerci realitních kanceláří. Možností by bylo nahlédnutí do projektových dokumentací jednotlivých staveb, ale tato varianta je

příliš časově náročná a vlastníci porovnávacích nemovitostí nemusí tyto dokumenty poskytnout.

Jednotková cena

Po vyhledání a doplnění všech potřebných údajů spočítá znalec minimální, průměrnou a maximální jednotkovou cenu.

5.10.3 Cena zjištěná

Obr. č. 36: Cena zjištěná

Stanovení porovnávací ceny:		
Jednotková cena:	17 837,21 Kč/m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nastavit podle průměrné jednotkové ceny
Množství:	172,00 m ²	
Cena nemovitosti:	3 068 000,12 Kč	
Základní cena: 3 068 000,00 Kč		
<input type="checkbox"/> Vlastnický podíl		
<input type="checkbox"/> Úprava ceny přičtením		
<input type="checkbox"/> Úprava ceny násobkem		
Výsledná cena: 3 068 000,00 Kč		

(Zdroj: Delta-NEM)

Množství jednotek je rovno užité ploše nemovitosti. Znalec ji dohledá z projektové dokumentace nebo vlastním měřením. Dosazením do vzorce je získána základní cena.

Cena zjištěná je vypočítána ze základní ceny. Tuto cenu může ovlivnit vlastnický podíl, který znalec překontroluje v listu vlastníka, nahlédnutím do katastru nemovitostí nebo ve výpisu z katastru nemovitostí.

5.10.4 Cena obvyklá, souhrn cen nemovitosti

Cena obvyklá

Cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku. Tuto cenu znalec zjistí z historie inzercí již prodaných nemovitostí nebo z vlastních oceňovaných nemovitostí v minulosti. Pokud není možné dohledat veřejně nemovitost, ze které by se dala určit obvyklá

cena, je řešením komunikace s realitními kanceláři nebo jednotlivými realitními makléři.

Obr. č. 37: Cena obvyklá

Druh:	Metoda České spořitelny ▾
Administrativní cena	
Vyhláška:	457/2017
Objekty:	1 024 680,—
Pozemky:	757 766,—
Celkem:	1 782 446,—
Porovnávací metoda	
Hodnota:	3 068 000,—
Obecná cena / Hodnota zajištění (NHZP): 3 070 000	
Zdůvodnění stanovení obvyklé ceny:	

(Zdroj: Delta-NEM)

Souhrn cen nemovitosti

Obr. č. 38: Souhrn cen nemovitosti

	Ceny s I_T a I_P			Ceny bez I_T a I_P		
	základní	bez opotř.	výsledná	bez opotř.	výsledná	
Byty						
Objekty						
Vyhláška 457/2017 Sb.	1 124 377,03	1 036 887,52	1 024 680,25	1 124 377,03	1 124 377,03	1 109 417,14
Pozemky						
Vyhláška 457/2017 Sb.	757 765,52		757 765,52	757 765,52		757 765,52
Porovnávací metoda	3 068 000,00		3 068 000,00			

(Zdroj: Delta-NEM)

Ze získaných podkladů znalec zjistí ceny veškerých objektů s indexem trhu a polohy.

6. Diskuse

Podklady pro oceňování a informace z nich získané jsou klíčovým bodem znaleckého posudku. Je však řada případů, kdy jsou podklady nedostupné nebo nedostačující. Vyhláška 457/2017 Sb. vymezuje některá opatření, která nelze splnit ani po vlastní prohlídce a přeměření. Například u složitého tvaru půdorysu nelze dodržet povolenou odchylku měření 10 cm bez využití pomoci geodetické kanceláře s profesionálním náčiním.

Nejčastějším případem je nemožnost provedení místního šetření přestože dle § 10 zákona č. 36/1967 Sb. musí znalec osobně prohlídku uskutečnit. V praxi se stává, že je znalci odepřen přístup do oceňovaného objektu, tudíž nelze zjistit či ověřit klíčové informace. V takovém případě je znalec nucen provádět odhad a řídit se metodami, které definuje příčinná vyhláška. Ze stavebního hlediska je bez místního šetření nemožné zjistit výšky podlaží v objektu, užitnou plochu a dispozici. Dále nemůže zhodnotit vybavení objektu a jeho kvalitu nebo opotřebení.

Dalším případem může být nemožnost vstupu na samotný pozemek, na kterém se objekt nachází. V takovém případě nemůže znalec jednoznačně určit opotřebení objektu a stav pozemku. Nelze zhodnotit ani příslušenství, venkovní úpravy objektu a trvalé porosty na pozemku. Insolvenční zákon č. 186/2006 Sb. říká, že musí být znalci vždy poskytnuta možnost k místnímu šetření, ale pokud i přesto není místnímu šetření povoleno, vyhodnotí znalec stav podle dostupných informací.

Informace od objednatele či vlastníka objektu mohou znalci usnadnit, ale také ztížit práci. Je nezbytné provést místní šetření vždy, když je to možné. Poskytnuté údaje totiž mohou být mnohdy zavádějící nebo zcela nepravdivé. Takovým případem může být oceňování nemovitosti u vlastníků v rozvodovém řízení nebo v jakémkoliv jiném právním či osobním sporu. Velmi často se totiž informace z více než jedné strany liší. Není-li povoleno místní šetření, je pro odhadce obtížné získané informace z více stran posoudit a zhodnotit pro následné uvedení ve znaleckém posudku.

7. Závěr

V této diplomové práci se zaměřuji na sběr a výčet podkladů a informací potřebných k oceňování nemovitostí.

V teoretické části se věnuji výčtu základních pojmů, které jsou důležité pro znaleckou činnost. Dále podrobně vysvětluji pojmy cena a hodnota. Zaměřuji se na popis druhů jednotlivých cen a hodnot uváděných v oceňování a na základní rozdíly mezi těmito pojmy. Přibližuji jednotlivé metody tržního oceňování a popisuji situace, ve kterých lze různé metody využít. Nejvíce rozšířenou částí jsou podklady pro oceňování. Uvádím jednotlivé zdroje dat a informací a popisuji náročnost v ohledu jejich dostupnosti široké veřejnosti. V poslední řadě uvádím nezbytné pracovní pomůcky a vybavení k vlastnímu ohledání nemovitosti a jejich popis a využití.

Praktická část se skládá ze dvou částí. První částí je vyhotovení kompletního znaleckého posudku v souladu s dotčenými zákony a jejich vyhláškami, který uvádím v přílohách. Znalecký posudek jsem vyhotovil v programu Delta-NEM. Posuzovaný objekt je chalupa pro rodinnou rekreaci včetně garáže, dílny, přístřešku a venkovních úprav. Oceněny jsou také přilehlé pozemky související se stavbou a nerosty, které se na nich nacházejí. V posudku využívám nákladovou a porovnávací metodu. V druhé části popisuji jednotlivé kroky znaleckého posudku a udávám výpis veškerých možných podkladů pro zjištění informací k dílčím částem. Přibližuji možnosti využití veřejných i soukromých zdrojů a hodnotím, které jsou pro daný krok nejvíce přínosné. Vše je doplněno obrázky vygenerovanými z programu Delta-NEM pro lepší srozumitelnost.

Cílem práce bylo provést ocenění nemovitosti cenou zjištěnou a cenou obvyklou se zaměřením na náročnost získání podkladů, zhodnocení dostupnosti a porovnání skutečnosti s využitými podklady.

8. Seznam použité literatury

Odborná literatura

1. Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck., 2010.
2. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, Praha: Linde, 2004.
3. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd., Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009.
4. Brickell, Ch.: Velká encyklopedie květin a okrasných rostlin, Brno: Ikar, 2000.
5. Hálek, V.: Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009.
6. Heralová, R.: Oceňování nemovitostí. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008.
7. Hlavinková, V.: Tržní oceňování. Brno: Vysoké učení technické, 2012.
8. Hieke, K.: Encyklopedie jehličnatých stromů a keřů, Praha: Cpress, 2008.
9. Hütter, D.: Základy oceňování nemovitostí. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010.
10. Kalabis, P.: Odhadce a oceňování majetku. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR., 2011.
11. Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí. Díl III., Oceňování obvyklou cenou. Praha: Arch, 2000.
12. Kulil, V.: Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí. Brno, Vysoké učení technické v Brně, 2012.
13. Němec, J.: Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001.
14. ORT, P. Analýza realitního trhu. Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2008.
15. Rupp, Ch.: Ovocné stromy a keře. Praha: Rebo, 2005.
16. Russell, T.: Stromy- světová encyklopedie. Praha: Fortuna Libri, 2007.

17. Víturka, M. Regionální disparity a jejich hodnocení v kontextu regionální politiky. Geografie, 2010.
18. Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007.

Právní předpisy

1. Komentář k úpravě přírážek dle přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky uvedených v Cenovém věstníku č. 14/2010 v návaznosti na vyhlášku Ministerstva vnitra (oddělení obcí).
2. Malý lexikon obcí České republiky, 2017. Dostupné z: www.czso.cz
3. Vyhláška č. 457/2017 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
4. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, upraven předpisem: č. 89/2012 Sb.
7. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
8. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
9. Zákon č. 186/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
10. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Internetové zdroje

1. <http://www.cuzk.cz>, In: [online]. [cit. 2018-04-03].
2. <http://www.dpmj.cz/www/mambo/index.php>, In: [online]. [cit. 2018-04-03].
3. <http://www.hadex.cz/r186b-laserovy-dalkomer-0-60m-mastech-ms6416>, In: [online]. [cit. 2018-07-03].
4. <http://www.idos.cz>, In: [online]. [cit. 2018-08-03].
5. https://www.lidovky.cz/foto.aspx?foto1=APA3d7e7b_pozemky1.png, In: [online]. [cit. 2018-07-03].

6. <https://www.mpsv.cz/cs>, In: [online]. [cit. 2018-04-03].
7. <http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/projektova-dokumentace/inzerat/13360699-zjednodusena-projektova-dokumentace-pasport-stavby-nabidka-jihomoravsky-kraj>, In: [online]. [cit. 2018-04-03].
8. <http://www.projektova-dokumentace.cz>, In: [online]. [cit. 2018-01-03].
9. <https://reality.bazos.cz/inzerat/86352989/Pronajem-kancelarskych-prostor-624m2-Praha-4-Michle-ul-Na-Zahonech.php>, In: [online]. [cit. 2018-12-03].
10. <http://www.risy.cz/cs>, In: [online]. [cit. 2018-12-03].
11. <https://www.stavebniklub.cz/33/vzor-c-6-kopie-katastralni-mapy-graficke-analogove-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EgjY3pABA8KYKflR0hjLibmE6TBPualUFg>, In: [online]. [cit. 2018-04-03].

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Kopie katastrální mapy

Obrázek č. 2: Cenová mapa

Obrázek č. 3: Půdorysný výkres projektové dokumentace

Obrázek č. 4: Pasport nemovitosti

Obrázek č. 5: Laserový dálkoměr

Obrázek č. 6: Základní údaje o posudku

Obrázek č. 7: Objednatel posudku

Obrázek č. 8: Vlastnické a evidenční údaje

Obrázek č. 9: Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Obrázek č. 10: Seznam listů vlastnictví

Obrázek č. 11: Index trhu

Obrázek č. 12: Index polohy

Obrázek č. 13: Koeficient K5

Obrázek č. 14: § 4 odst. 1, 2 – Stavební pozemky a § 9 odst. 4 – Jiné pozemky

Obrázek č. 15: Index omezujících vlivů pozemku

Obrázek č. 16: Podlaží

Obrázek č. 17: Obestavěný prostor

Obrázek č. 18: Podlažnost

Obrázek č. 19: Index konstrukce a vybavení

Obrázek č. 20: Stanovení základní ceny

Obrázek č. 21: Výčet podlaží a obestavěný prostor garáže

Obrázek č. 22: Index konstrukce a vybavení (garáž)

Obrázek č. 23: Stanovení základní a jednotkové ceny (garáž)

Obrázek č. 24: Zatřídění, podlaží, obestavěný prostor, přístavby a nástavby (přístřešek)

Obrázek č. 25: Vybavení a základní cena (přístřešek)

Obrázek č. 26: Určení výsledné ceny (přístřešek)

Obrázek č. 27: Zatřídění, podlaží, obestavěný prostor, přístavby a nástavby (dílna)

Obrázek č. 28: Vybavení a základní cena (dílna)

Obrázek č. 29: Určení výsledné ceny (dílna)

Obrázek č. 30: Základní cena (terasa)

Obrázek č. 31: Výsledná cena

Obrázek č. 32: Ovocné dřeviny

Obrázek č. 33: Základní a výsledná cena (trvalé porosty)

Obrázek č. 34: Určující koeficienty

Obrázek č. 35: Srovnatelné domy/stavby

Obrázek č. 36: Cena zjištěná

Obrázek č. 37: Cena obvyklá

Obrázek č. 38: Souhrn cen nemovitosti

Přílohy

1. Znalecký posudek č. 1

O ceně rodinného domu pro rodinou rekreaci včetně pozemku, příslušenství, venkovních úprav a trvalých porostů v obci Rounek. Oceňovaný objekt č.p. 45 leží na parcele č. 161. Součástí posudku jsou i pozemky č. 772/1, 772/8 a 772/9.

Objednatel posudku:

Ing. Denisa Pěkná, PhD.

Studentská 1668

370 05 České budějovice

č. obj.: 1

ze dne: 20.4.2018

vystavil: Štěpán Hrubý

Účel posudku: Ocenění cenou obvyklou a zjištnou v obci Rounek

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., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 25. 1. 2018 posudek vypracoval: Bc. Štěpán Hrubý

Posudek obsahuje 88 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

, 5. 3. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem tohoto posudku je zjistit cenu zjištěnou (administrativní) a cenu obvyklou (tržní) porovnávací a nákladovou metodou. Předmětem oceňování je stavba pro rodinou rekreaci s pozemky. Dotyčný objekt leží na pozemku p. č. 161, který přímo sousedí s pozemky p. č. 772/1, přes který je možné se do budovy dostat, 772/8 a 772/9. Na pozemku p. č. se dále nachází garáž, přístřešek a dílna. Dále se v posudku oceňují venkovní úpravy a trvalé porosty.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 14. 2. 2018 za přítomnosti vlastníka.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č. 318
- Získané informace z místního šetření
- Informace získané od vlastníka
- Projektová dokumentace stavby
- Mapy
- Internetové odkazy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Vysočina
Okres: Jihlava
Obec: Rounek
Katastrální území: Vyskytná nad Jihlavou (588172)

List vlastnictví číslo: 318

Vlastník:
Ing. Libor Hrubý, Lenka Hrubá

5. Dokumentace a skutečnost

K dispozici byly informace od vlastníka i související dokumenty popisující objekt. Popis se shodoval s dokumentací.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Informace o obci

První písemnou zmínku o Rounku z roku 1359 obsahuje první jihlavská městská kniha, v níž byla ves Rausnek potvrzena opatovi kláštera želivského. Lze však soudit, že ves byla založena už někdy ve druhé polovině 13. století v souvislosti s blízkým nalezištěm stříbrné rudy. První osadníci přišli z německy hovořících zemí, o čemž svědčí dodnes zachovaný ráz obce tzv. ulicovky. Ještě lépe je patrný na dochované rukopisné katastrální mapě z roku 1780, uložené ve Státním okresním archivu v Jihlavě.

V době založení ves patřila do rozsáhlého majetku Želivského kláštera spravujícího toto území až do první čtvrtiny 15. století, kdy přešlo do držení významného českého rodu Trčků z Lípy. Z roku 1554 se v archivu dochoval soupis držitelů jednotlivých gruntů. Posledním majitelem se v roce 1596 stalo královské město Jihlava. Roku 1787 se začaly rozlišovat dvě místní části Neu Raunek a Alt Raunek.

Až do roku 1945 převládalo v obci německé obyvatelstvo. Mezi významné památky patří zchovalá hornická kutiště z období prvního dolování na Jihlavsku, která se nacházejí na vrchu U sv. Antonína. Vrch je pojmenován podle stejnojmenné barokní kapličky postavené při bývalé cestě z Jihlavy do Pelhřimova. Stavbu financoval a realizoval pelhřimovský pekař Antonín Polesný v roce 1737. Uvnitř kaple, opředené pověstmi, je iluzivní barokní výmalba. Nedaleko vrchu U sv. Antonína jsou zbytky vojenského opevnění zvaného šance, postaveného na okraji lesa během manévru v roce 1843.

Na katastru obce se nacházejí v současnosti čtyři křížové kameny. Jižní hranici katastru tvořila od počátku řeka Jihlava. V polovině 16. století zde byla

vystavena mohutná hráz, odkud byla 1,5 km dlouhým náhonem vedena voda k veliké valše postavené jihlavskými soukeníky. Část hráze je dodnes patrna při lávce vedoucí k Pekelskému mlýnu. Jihozápadní hranici katastru tvoří Hubenovská vodovodní nádrž, reservoár pitné vody pro Jihlavu. V letech 1869–1880 existovaly Starý Rouněk a Nový Rouněk, od roku 1900 spadá pod Vyskytnou nad Jihlavou.

Rouněk leží v okrese Jihlava v Kraji Vysočina. Nachází se 1,5 km jižně od Vyskytné nad Jihlavou, 1,5 km západně od Rantířova a 6,5 km západně od Jihlavy. Geomorfologicky je oblast součástí Česko-moravské subprovincie, konkrétně Křemešnické vrchoviny a jejího podcelku Humpolecká vrchovina, v jejíž rámci spadá pod geomorfologický okrsek Vyskytenská pahorkatina.

Průměrná nadmořská výška činí 550 metrů. Nejvyšší bod o nadmořské výšce 581 metrů stojí západně od vsi. Rouněkem protéká řeka Jihlava. Západní hranici tvoří vodní nádrž Hubenov, již protéká Maršovský potok, který se jižně od Rounku vlévá do řeky Jihlavy. Kolem křížku na rozcestí cest mezi Starým a Novým Rounkem rostou dvě památné lípy velkolisté, další čtyři památné lípy velkolisté stojí kolem křížku před Starým Rounkem.

Informace o objektu

Řešený objekt se nachází v odlehlé části obce Rouněk, která spadá pod katastrální území Vyskytná nad Jihlavou. Hlavním objektem je rodinný dům pro rodinou rekreaci. Objekt je podsklepený s dvěma nadzemními podlažími.

Obvodové zdi jsou z cihlových tvárnic tl. 45 mm, střecha sedlová (krov).

Vytápění je vlastními kamny, vodovodní přípojka je napojena na obecní přípojku, stejně tak elektřina. Plyn zde není zaveden. Kanalizace je vyřešena vlastním septikem na pozemku. Mimo vodovodní přípojku je na pozemku i vlastní studna.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Chalupa
 - 2) Garáž
 - 3) Přístřešek

- 4) Dílna
- 5) Terasa
- 6) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	II. Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,04
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01

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
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,816$$

Popisy objektů

a) Objekty

- 1) Chalupa
- 2) Garáž
- 3) Přístřešek
- 4) Dílna
- 5) Terasa
- 6) Trvalé porosty

b) Pozemky

- 1) Pozemky

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Chalupa – § 35

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,80 m		71,44 m ²
1.PP	2,40 m		28,84 m ²
2.NP	2,40 m	7,6×9,4	= 71,44 m ²
Součet:	7,60 m		<u>171,72 m²</u>

Podlažnost: $171,72 / 71,44 = 2,40$

Obestavěný prostor (OP):

1.PP	$2,40 \times 3,95 \times 7,3$	=	69,20 m ³
1.NP	$2,80 \times 9,4 \times 7,6$	=	200,03 m ³
2.NP	$2,40 \times 7,6 \times 9,4$	=	171,46 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>440,69 m³</u>

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

Kraj:	Vysočina
Obec:	Vyskytná nad Jihlavou
Počet obyvatel:	881
Základní cena (ZC):	1 299,- Kč/m ³

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	D
1 Druh stavby	I. Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
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	IV. Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
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: 2006
 Stáří stavby (y): 12
 Koeficient pro úpravu (s): 0,940

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,959

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 245,74 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,816

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 440,69 × 1 245,74 × 1,000 × 0,816 = 447 971,89 Kč

Chalupa – zjištěná cena: 447 971,89 Kč

a.1.2) Garáž – § 37

Podlaží:

1.NP

Výška: 3,40 m

Zastavěná plocha: 41,10 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP 3,40 × 41,1 = 139,74 m³

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

Kraj: Vysočina

Obec: Vyskytná nad Jihlavou

Počet obyvatel: 881
Základní cena (ZC): 1 337,- Kč/m³

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou - krovem umožňující zřízení podkroví	A
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	III. Obvod. zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	0,10
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	I. Stavba ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	2017	
Stáří stavby (y):	1	
Koeficient pro úpravu (s):	0,995	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 1,149

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 536,21 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,816

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 139,74 × 1 536,21 × 1,000 × 0,816 = 175 170,71 Kč

Garáž – zjištěná cena: 175 170,71 Kč

a.1.3) Přístřešek – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

Výška: 3,40 m
 Zastavěná plocha: 23,88 m²

Obestavěný prostor OP:

3,40 × 23,88 = 81,19 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov	33,50 %	Standardní
5. Krytina	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena	750,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 1,0000
Polohový koeficient K_5 :	× 0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,1420
Základní jednotková cena upravená:	= 1 285,20 Kč/m³
Základní cena upravená: $81,19 \text{ m}^3 \times 1 285,20 \text{ Kč/m}^3$	= 104 345,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 1 rok	
Předpokládaná další životnost: 99 roků	
Opotřebení: $100 \times 1 / (1 + 99) = 1,000 \%$	
Odpočet opotřebení: $104 345,39 \text{ Kč} \times 1,000 \%$	– 1 043,45 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 103 301,94 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$	
Index polohy: $I_P = 0,816$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	= 103 301,94 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	× 0,816
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	= 84 294,38 Kč
Přístřešek – zjištěná cena:	84 294,38 Kč

a.1.4) Dílna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

Výška: 3,40 m
Zastavěná plocha: 46,13 m²

Obestavěný prostor OP:

$$3,40 \times 46,13 = 156,84 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **1,0000**

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³
Koeficient vybavení stavby K₄: × 1,0000
Polohový koeficient K₅: × 0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1420
Základní jednotková cena upravená: = 2 142,- Kč/m³
Základní cena upravená: 156,84 m³ × 2 142,- Kč/m³ = **335 951,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 1 rok

Předpokládaná další životnost: 99 roků

Opotřebení: $100 \times 1 / (1 + 99) = 1,000 \%$

Odpčet opotřebení: 335 951,28 Kč × 1,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: 3 359,51 Kč
= **332 591,77 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,816$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 332\,591,77$ Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,816$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 271\,394,88$ Kč

Dílna – zjištěná cena: 271 394,88 Kč

a.1.5) Terasa – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

34.3. Terasa, výška nad 0,5 do 1 m na jedné řadě zděných sloupků: 8,00 m²

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: 2,370

Ocenění

Základní cena: $8,00 \text{ m}^2 \times 2\,320,- \text{ Kč/m}^2 = 18\,560,- \text{ Kč}$

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient $K_5: \times 0,8000$

Koeficient změny cen staveb $K_i: \times 2,3700$

Cena stavby: = 35 189,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 12 roků

Předpokládaná další životnost: 28 roků

Opotřebení: $100 \times 12 / (12 + 28) = 30,000 \%$

Odpočet opotřebení: $35\,189,76 \text{ Kč} \times 30,000 \% = 10\,556,93 \text{ Kč}$

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 24 632,83 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,816$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 24\,632,83$ Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,816$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 20\,100,39$ Kč

Terasa – zjištěná cena: 20 100,39 Kč

a.1.6) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	meruňka	12 r.	1 601,- Kč		1 601,- Kč
2 ks	hrušeň polokmen	12 r.	2 249,- Kč		4 498,- Kč

3 ks jabloň polokmen	12 r.	2 249,- Kč	6 747,- Kč
2 ks ořešák vlašský	12 r.	1 928,- Kč	3 856,- Kč
2 ks rybíz červený	9 r.	107,- Kč	214,- Kč
2 ks rybíz černý	9 r.	149,- Kč	298,- Kč
2 m ² maliník	5 r.	52,- Kč	104,- Kč
1 ks angrešt	4 r.	106,- Kč	106,- Kč
2 ks třešeň polokmen	12 r.	2 368,- Kč	4 736,- Kč
3 ks švestka	12 r.	1 196,- Kč	3 588,- Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:		=	25 748,- Kč
Trvalé porosty – zjištěná cena:			25 748,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

Chalupa)	447 971,89 Kč
Garáž)	175 170,71 Kč
Přístřešek)	84 294,38 Kč
Dílna)	271 394,88 Kč
Terasa)	20 100,39 Kč
Trvalé porosty)	25 748,- Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:		1 024 680,25 Kč
Cena po zaokrouhlení:		1 024 680,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vyskytná nad Jihlavou

Název okresu: Jihlava

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	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,140,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 286,-$ 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: $vp = 3\,811$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,852$

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

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

Index polohy: $I_P = 0,816$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,816$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 198,8364$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
772/1	1	2 381	473 429,47
772/8	2	404	80 329,91
772/9	3	944	187 701,56
st. 161	zastavěná plocha a nádvoří	82	16 304,58
	Součet:	3 811	757 765,52

Pozemky – zjištěná cena:

757 765,52 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Dům, Řásná

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky:
MoniT-ID: 512E2E

Nabídková cena: 3 220 000,- Kč vč. DPH
včetně provize, včetně právního servisu

Adresa: Řásná, okres Jihlava
Obec: Řásná
Počet obyvatel: 187
Okres: Jihlava

Číslo obce: 587834
Kraj: Vysočina

Popis:

Nabízíme příjemný rodinný dům, situovaný v žádané lokalitě v obci Řásná u Telče, jež je významným evropským turistickým centrem! Dům zaujme zejména zájemce o trvalé bydlení v přírodně i kulturně velmi atraktivní lokalitě, stejně tak jako ty, kteří hledají plnohodnotné zázemí pro své volnočasové aktivity. Důležité: Rodinný dům bude k dispozici k nastěhování koncem roku 2018! Přízemní obývací pokoj se vstupem do zahrady je opticky propojený s jídelním koutem a kuchyní, dále jsou zde dvě komory, vstupní chodba, koupelna, samostatné wc a samostatný pokoj sloužící jako šatna. Atmosféru obývacího pokoje náladově dotváří krbová kamna. V podkroví domu jsou tři samostatné pokoje (prostorný pokoj s okny do zahrady a dva pokoje orientované do přední části), koupelna s vanou a společným wc a dále technická místnost. Hlavní orientace oken domu je jihozápadní (zahrada) a severovýchodní (přední zahrada a přístup k domu). Dům je kvalitně provedený, kolaudovaný v r. 2002. Obvodové zdivo Porotherm 40, nosné zdivo Porotherm 24, příčky - Porotherm (tl. 100), strop je dřevěný trámový, podbití ze sádkartonových desek, střecha je Moravská taška Bramac, břidlicově černá. Septik SM-1 tříkomorový od firmy Ecoplast Štáncel Telč. Plynový kotel THERM 23 TC MTN na topení a ohřev teplé vody. V letech 2007 a 2008 došlo k dalším rekonstrukcím a úpravám: rekonstrukce oken (dubová, trojskla), vchodové dveře a dveře na zahradu (dubová, trojskla), podlahy - dlažba kuchyň, obývací pokoj a chodba + vytápění, schodiště - nášlapy, mezanin dlažba, stylové kované zábradlí, interiérové dveře a zárubně javor, fasáda a stříšky nad předním a zadním vchodem, pergola a stání pro auto - zámková dlažba. Stav domu a zahrady je zřejmý z fotogalerie. Pozemek je rovinný o celkové rozloze 655 m² (zastavěná plocha 90 m², zahrada 565 m²), zahrada je příjemná a velmi pěkně udržovaná, v zadní části zahradní domek, přední přístupová část pozemku částečně vydlážděná, z boku domu je pergola pro parkování. Obec Řásná je rozlohou malá, ale o to významnější obec v srdci Vysočiny, která se nachází 6,5 km severozápadně od města Telče. V blízkosti obce se nachází jak kulturní a přírodní skvosty, tak sportovní a rekreační místa. Občané obce si zakládají na přátelské atmosféře a pořádání sportovních kulturních akcí. V obci sportoviště (3 kurty na nohejbal a volejbal), dětské hřiště, koupaliště, restaurace. Autobusová zastávka 100 m od domu. Město Telč bylo v roce 1992 zapsáno do

Seznamu UNESCO a tím se zvýšil zájem o město a bezprostřední okolí, jež láká návštěvníky z celého světa. Blíže informace Vám velmi rádi poskytneme při osobní návštěvě nemovitosti. Financování nemovitosti je možné hypotečním úvěrem, který Vám výhodně rádi vyřídíme. Tuto nemovitost doporučujeme! PENB - Energetická třída není stanovena = "G" (údaj bude aktualizován).

Zastavěná plocha:	90 m ²
Užitná plocha:	131 m ²
Plocha pozemku:	655 m ²
Plocha zahrady:	565 m ²
Umístění nemovitosti:	okraj obce
Druh nemovitosti:	rodinný dům
Typ domu:	patrový
Umístění domu:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý
Rok kolaudace:	2002
Rok rekonstrukce:	2008
Voda:	dálkový vodovod
Kanalizace:	septik
Parkování:	parkovací stání
Doprava:	autobus



Dům 4+1, Zbilidy

Kód nabídky: W81-469345@17

DNES-469345@15

469345@6

MoniT-ID: 3917D7

Nabídková cena: 1 690 000,- Kč vč. DPH
včetně provize

Adresa:	Zbilidy, okres Jihlava	Číslo obce:	588211
Obec:	Zbilidy	Kraj:	Vysočina
Počet obyvatel:	140		
Okres:	Jihlava		

Popis:

Prodej, RD 4+1, Zbilidy Prodej rodinného domu 4+1 s garáží a zahradou v obci Zbilidy. CP 863 m². V 1. podlaží je garáž a obytná místnost s krbem a vchodem do zahrady a schody do 2. podlaží. Ve 2. podlaží je kuchyně, obývací pokoj se vstupem na terasu, dvě ložnice s balkonem, koupelna a WC. Počet pokojů: 4 Počet stání: 2

Celková plocha:	900 m ²	
Zastavěná plocha:	93 m ²	
Užitná plocha:	120 m ²	
Plocha pozemku:	863 m ²	
Plocha zahrady:	770 m ²	
Plocha sklepa:	60 m ²	
Umístění nemovitosti:	klidná část obce	
Druh nemovitosti:	rodinný dům	
Typ domu:	patrový	
Umístění domu:	samostatný	
Druh konstrukce:	cihlová	
Stav objektu:	dobrý	
Objekt je zařízen:	ano	
Rok výstavby:	1985	
Počet nadzemních podlaží:		2
Počet podzemních podlaží:		1
Počet místností:	4	
Druh vlastnictví:	osobní	
Třída energetické náročnosti budovy:		Třída G - Mimořádně
	nehospodárná	
Voda:	dálkový vodovod	
Elektrina:	120V, 230V, 400V	
Plyn:	plynovod, individuální	
Kanalizace:	veřejná kanalizace	
Parkování:	parkovací stání	
Oplocení:	ano	
Doprava:	silnice	
Příslušenství:	balkón, sklep, zahrada, garáž	



Dům 4+kk, Jihlava

Kód nabídky: W81-450169@17

DNES-450169@15

450169@6

MoniT-ID: 31B598

Nabídková cena: 4 300 000,- Kč vč. DPH
včetně provize

Adresa: Jihlava - Zborná, okres Jihlava

Obec: Jihlava

Počet obyvatel: 51 814

Okres: Jihlava

Číslo obce: 586846

Kraj: Vysočina

Popis:

Prodej, rodinný dům 4+kk, Jihlava - Zborná Prodej dvoupodlažního rodinného domu s garáží, zahradou a bazénem v obci Zborná. Pozemek o CP 535 m². Dům je vytápěn ústředním topením napojeným na kotel na dřevoplyn a akumuláční nádrž. Nízké provozní náklady, na zahradě je vrtaná studna a u domu garážové stání pro 3 automobily. Plynová přípojka v domě, hypotéku zařídíme. Počet pokojů: 7 Počet stání: 5

Celková plocha: 250 m²

Zastavěná plocha: 139 m²

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 535 m²

Plocha sklepa: 80 m²

Umístění nemovitosti: klidná část obce

Druh nemovitosti: rodinný dům

Typ domu: patrový

Umístění domu: samostatný

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu:	dobrý	
Objekt je zařízen:	ano	
Rok výstavby:	1996	
Počet nadzemních podlaží:		2
Počet podzemních podlaží:		1
Počet místností:	7	
Druh vlastnictví:	osobní	
Třída energetické náročnosti budovy:		Třída G - Mimořádně
	nehospodárná	
Voda:	dálkový vodovod, místní zdroj	
Elektrína:	230V	
Plyn:	plynovod	
Kanalizace:	septik, veřejná kanalizace	
Parkování:	parkovací stání, garážové stání	
Oplocení:	ano	
Doprava:	autobus	
Příslušenství:	balkón, sklep, zahrada, garáž	



Dům 5+1, Šimanov

Kód nabídky: 421147@6

W81-403516@17

DNES-403516@15

403516@6

MoniT-ID: 2AB4D4

Nabídková cena: 2 120 000,- Kč vč. DPH
včetně provize

Adresa: Šimanov (okres Jihlava)

Obec: Šimanov

Počet obyvatel: 173

Číslo obce: 588008

Okres: Jihlava

Kraj: Vysočina

Popis:

Prodej rodinného domu v Šimanově u Jihlavy. V přízemí obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, v patře dva pokoje a podkrovní prostory, které slouží jako půda. Přistavena prostorná dílna s kanceláří a skladové prostory. Velká okrasná zahrada, na pozemku možnost výstavby dalšího domu.

Celková plocha:	170 m ²	
Zastavěná plocha:	176 m ²	
Užitná plocha:	160 m ²	
Plocha pozemku:	1 593 m ²	
Plocha sklepa:	30 m ²	
Umístění nemovitosti:	okraj obce	
Druh nemovitosti:	rodinný dům	
Typ domu:	patrový	
Umístění domu:	samostatný	
Druh konstrukce:	cihlová	
Stav objektu:	dobrý	
Objekt je zařízen:	částečně	
Rok výstavby:	1986	
Rok rekonstrukce:	1995	
Počet nadzemních podlaží:		2
Počet podzemních podlaží:		1
Počet místností:	6	
Druh vlastnictví:	obecní	
Voda:	dálkový vodovod, místní zdroj	
Elektrina:	230V, 400V	
Kanalizace:	veřejná kanalizace	
Parkování:	parkovací stání	
Doprava:	silnice	
Příslušenství:	lodžie, sklep, garáž, dvojgaráž	



Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{rušnosti}$	$K_{vybavenosti}$	$K_{dostupnosti}$	$K_{příslušenství}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Dům, Řásná					3 220 000,- Kč	131,00 m ²
0,98	0,98	1,02	0,98	0,98	23 125,39 Kč	1,0
Dům 4+1, Zbilidy					1 690 000,- Kč	120,00 m ²
0,96	0,98	1,02	0,98	0,98	12 979,41 Kč	1,0
Dům 4+kk, Jihlava					4 300 000,- Kč	200,00 m ²
0,98	0,94	1,04	1,06	0,99	21 615,57 Kč	1,0
Dům 5+1, Šimanov					2 120 000,- Kč	160,00 m ²
0,97	0,98	1,02	1,04	1,02	13 628,48 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{rušnosti} \times K_{vybavenosti} \times K_{dostupnosti} \times K_{příslušenství})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	12 979,41 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	17 837,21 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	23 125,39 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	17 837,21 Kč	
Jednotkové množství:	×	172,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	3 068 000,12 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 068 000,- Kč

C. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 024 680,- Kč
Cena pozemků	757 770,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 782 450,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 068 000,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

3 070 000,- Kč

Cena slovy: třimilionysedmdesáttisíc Kč