

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Ocenění rozestavěného objektu cenou obvyklou

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

Konzultanti bakalářské práce: Ing. David Juračka

Autor bakalářské práce: Ondřej Lopata

České Budějovice, 2019

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

Jméno a příjmení: **Ondřej LOPATA**
Osobní číslo: **Z16056**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Ocenění rozestavěného objektu cenou obvyklou**
Zadávací 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 na praktickém případě ukázat problematiku oceňování rozestavěných staveb. Detailně popsat možné přístupy, tyto aplikovat a poukázat na problémy se kterými je třeba se v těchto specifických případech vypořádat v různých fázích ocenění: místním šetření, vlastním ocenění.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát oceňování cenou obvyklou. Důraz na možnosti posouzení rozestavěnosti staveb.

Metodika - popis metody.

Vlastní práce - Popis stavby, určení rozestavěnosti, ocenění.

Diskuse - komentář k postupu, případně variantním řešením .

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **50 - 70 stran textu**
Forma zpracování bakalářské 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 bakalářské práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: **19. března 2018**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2019**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1988, 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 19. března 2018

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci Oceňování rozestavěného objektu cenou obvyklou jsem vypracoval samostatně na základě poskytnutých materiálů 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 bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce.

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

V Českých Budějovicích dne

Ondřej Lopata

Poděkování

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení a pomoc při zpracování mé bakalářské práce. Obrovské díky patří také mé rodině a přátelům za podporu a trpělivost při mém studiu a tvorbě bakalářské práce.

Anotace

Ve své práci se zabývám problematikou odhadu ceny obvyklé rozestavěného rodinného domu. Cílem práce byla snaha alespoň částečného porozumění problematice oceňování a jeho nástrah. V praktické části jsem si dal za cíl vyhotovení odborného odhadu tržní hodnoty na námi zvolený objekt ve výstavbě.

Obou těchto cílů jsem dosáhl především využitím odborné literatury, v praktické části pak za pomoci programu NEMExpress AC, ve kterém jsem vyhotovil samotný odhad. Zkušební plnohodnotnou verzi programu jsme získali volně z internetu s měsíční zkušební licencí.

Výsledky ukázaly, že objekt, který jsme si pro odhad vybral, je prostorově předimenzovaný a bude obsahovat také nadprůměrné vybavení (např. tepelné čerpadlo). Tento aspekt lze odůvodnit tím, že investor plánuje přesunutí podnikání do nově vzniklých prostorů v domě.

Přínosem této práce pro mě osobně bylo především získání základních znalostí z oblasti oceňování a náhled, jak opravdu samotná činnost odhadce vypadá. Cením si této zkušenosti hlavně z důvodu snahy o pokračování v tomto směru i do budoucna.

Klíčová slova: tržní hodnota; rozestavěný rodinný dům; odhad; oceňování nemovitostí; porovnávací metoda

Annotation

The estimate I finished the normal family house. The work was at least partial understanding of valuation and its pitfalls. In part we had to copy the object to us experts in construction.

Both these objectives we have in particular the use of literature in the practical part of the program then NEMExpress AC, in which we drafted the estimate. The test version of the program we have a test.

The results showed that, for the estimation of selected is spatially excess capacity and will contain also above average (heat pump). This may be because the customer of the business areas in the house.

Benefits of this work for me personally in the acquisition of basic knowledge, and really the assessment activity. I appreciate this experience because of the continuation of efforts in this direction in the future.

Key words: market value; unfinished house; estimate; real estate valuation; comparative method

Obsah

Prohlášení.....	- 4 -
Poděkování.....	- 5 -
Anotace.....	- 6 -
Obsah.....	- 8 -
1. Úvod.....	- 11 -
2. Historie oceňování nemovitostí.....	- 12 -
2.1. Oceňování nemovitostí v I. oceňovacím období (1897-1964)	- 12 -
2.1.1. Oceňování v době do 20. 6. 1939.....	- 12 -
2.1.2. Oceňování v období od 21. 6. 1939 do 31. 5. 1953	- 12 -
2.1.3. Oceňování v období od 1. 6. 1953 do 31. 4. 1964	- 12 -
2.2. Oceňování nemovitostí ve II. oceňovacím období (1. 5. 1964 do 31. 12. 1984)..	- 13 -
2.3. Oceňování nemovitostí ve III. oceňovacím období (1. 1. 1985 do 31. 10. 1994)	- 13 -
2.4. Oceňování nemovitostí ve IV. oceňovacím období (1. 11. 1994 do současnosti)	- 13 -
3. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů.....	- 14 -
4. Metody oceňování nemovitostí	- 15 -
4.1. Metoda nákladová.....	- 15 -
4.2. Metoda výnosová.....	- 16 -
4.2.1. Definice výnosové hodnoty.....	- 16 -
4.3. Metoda porovnávací	- 17 -
4.3.1. Metoda monokriteriální.....	- 17 -
4.3.2. Metoda multikriteriální	- 17 -
4.3.3. Metoda přímého porovnání	- 18 -
4.3.4. Metoda nepřímého porovnání	- 18 -
4.4. Databáze nemovitostí	- 18 -
4.5. Jednotková cena.....	- 19 -
4.5.1. Obestavěný prostor.....	- 19 -

4.5.2.	Zastavěná plocha	- 19 -
4.5.3.	Podlahová plocha	- 19 -
4.6.	Zohlednění odlišností nemovitostí.....	- 19 -
4.6.1.	Přímé přičítání a odčítání	- 19 -
4.6.2.	Multiplikační koeficienty	- 20 -
4.6.3.	Základní koeficienty.....	- 20 -
5.	Podklady nutné k ocenění nemovitosti.....	- 22 -
5.1.	Nekomerční nemovitosti.....	- 22 -
5.2.	Komerční nemovitosti	- 22 -
5.1.1.	Výpis z katastru nemovitostí	- 23 -
5.1.2.	Katastrální mapa.....	- 23 -
5.1.3.	Nabývací smlouvy a smlouvy omezující vlastnická práva	- 24 -
5.1.4.	Geometrický plán	- 24 -
6.	Základní pojmy využívané při oceňování nemovitostí	- 25 -
6.1.	Pozemek.....	- 25 -
6.2.	Parcela	- 26 -
6.3.	Stavba	- 26 -
6.4.	Nemovitost.....	- 27 -
6.5.	Rozdíl mezi cenou a hodnotou	- 27 -
6.6.	Cena zjištěná (administrativní, úřední).....	- 27 -
6.7.	Cena obvyklá (obvyklá, tržní)	- 28 -
6.8.	Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)	- 29 -
6.9.	Věcná hodnota	- 29 -
7.	Oceňování rozestavěných objektů.....	- 29 -
8.	Praktická část.....	- 31 -
8.1.	Metodika.....	- 32 -
8.2.	Přílohy využívané při ocenění.....	- 33 -

8.3. Místopis	- 34 -
8.4. Celkový popis	- 35 -
8.4.1. Silné stránky	- 35 -
8.4.2. Slabé stránky	- 36 -
8.5. Rizika.....	- 36 -
8.6. Výpočet hodnoty pozemků.....	- 37 -
8.7. Výpočet věcné hodnoty stavby.....	- 39 -
8.8. Výpočet porovnávací metody	- 43 -
8.9. Rekapitulace	- 46 -
8.10. Komentář.....	- 46 -
8.11. Seznam podkladů a příloh.....	- 47 -
Výsledky a diskuze.....	- 63 -
Závěr.....	- 64 -
Seznam použité literatury.....	- 65 -
Přílohy	- 68 -

1. Úvod

Cílem mé bakalářské práce je odhad ceny obvyklé rozestavěného rodinného domu. K tomu též patří výpočet tržní hodnoty nemovitosti a porovnání s podobnými nalezenými vzorky v nejbližším okolí objektu. Abychom vůbec mohli začít se samotným zpracováním odhadu, musí proběhnout šetření a pořízení fotografií samotné vybrané nemovitosti. Při místním šetření zjišťujeme velké množství údajů, ať už je to míra rozestavěnosti, místopis obce, ve které nemovitost leží, či samotné informace o stavbě.

První část práce bude tvořit teoretický přehled a vysvětlení nejdůležitějších termínů a metod, které jsou v dnešním oceňování využívány. Především pak rozdíl mezi třemi hlavními metodami oceňování, dále také rozdíl mezi cenou tržní, jinak také cenou obvyklou, a cenou administrativní.

Druhá část mé práce bude samotný odhad vybrané nemovitosti. Ten bude vyhotovený v programu NEMexpress AC Dále bude také odhad obsahovat přílohy, které jsou nezbytné pro korektnost odhadu. Mapy budou pořízeny především z Geoportálu Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu.

Pro svou práci jsem si vybral rozestavěný rodinný dům v obci Dubno, ležící ve Středočeském kraji nedaleko města Příbram. Dům má ideální procentuální rozestavěnost a s majitelem domu byla bezproblémová dohoda ohledně využití domu jako subjektu práce.

2. Historie oceňování nemovitostí

Celá historie oceňování nemovitostí se dá rozdělit do několika období. Tyto období se od sebe liší především metodikou, která byla v té době užívána, a také způsoby, kterými byly nemovitosti oceňované (Weigel, 2002).

2.1. Oceňování nemovitostí v I. oceňovacím období (1897-1964)

Toto období, jež trvalo 67 let, kdy na začátku byla dnešní, Česká republika, součástí tehdejšího Rakouska-Uherska, a na konci suverénním prosperujícím státem „Česko-Slovenko“, bylo plné politických a hospodářských zvrátů. Nemalou měrou k tomu přispěly obě světové války, které se v tomto období odehrály. Všechny tyto události měly obrovský dopad na tehdejší trh s nemovitostmi, a samozřejmě na jejich oceňování. Je s podivem, že se během celého tohoto období udržely v platnosti pouze dva oceňovací předpisy, i když s různými doplněními a omezeními. V důsledku délky období se dělí ještě na tři části (Weigel, 2002).

2.1.1. Oceňování v době do 20. 6. 1939

Doba nazývaná obdobím tzv. „volné tvorby ceny“. Cena se určovala a odvíjela v souladu se stavem nabídky a poptávky na trhu, tudíž ještě nešlo o oceňování, jaké známe dnes, ale spíše o odhad ceny (Weigel, 2002).

2.1.2. Oceňování v období od 21. 6. 1939 do 31. 5. 1953

Období velkých změn zapříčiněných především II. Světovou válkou, které rozdělila celou Evropu. Následné opětovné scelení států a zisk financí na obnovu hospodářství a utužení orientace k socialismu, které zavinilo celkovou reorganizaci a předělání právních předpisů (Weigel, 2002).

2.1.3. Oceňování v období od 1. 6. 1953 do 31. 4. 1964

Důležitým mezníkem této doby byl datum 1. 6. 1953, kdy vstoupila v platnost na základě zákona č. 41/1953 Sb. peněžní reforma. „...jakož i ceny, daňové i jiné sazby, tarify a peněžité částky stanovené v právních předpisech a znějící na čsl. koruny, se přepočítají ke dni 1. června 1953 v poměru 5 Kč starých peněz za 1 Kč nových peněz.“ (Bradáč, 2002) (Weigel, 2002).

2.2. Oceňování nemovitostí ve II. oceňovacím období (1. 5. 1964 do 31. 12. 1984)

Úsek nazývaný obdobím „socialistické výstavby“. Na začátku byly obě země, jak česká, tak slovenská, součástí jedné, velké, socialistické republiky. V roce 1969 došlo k federativnímu uspořádání republik, a tím pádem k vydávání oceňovacích předpisů pro každou zvlášť. Pro tuto dobu bylo typické oceňování nákladovým způsobem podle tzv. „třídy kvality“ a podle ceny časové (Weigel, 2002).

2.3. Oceňování nemovitostí ve III. oceňovacím období (1. 1. 1985 do 31. 10. 1994)

Toto období, ve kterém se opět odehrálo nepřeberné množství zvrátů a změn, není z hlediska oceňování o moc jednodušší. Výměna jednoho politického a hospodářského systému za jiný, který byl naprosto opačného rázu, mělo svůj dopad i na oceňování samotné. Stále se oceňovalo nákladovým způsobem podle ceny časové, avšak samotná výchozí cena nemovitosti, která byla zapotřebí k výpočtu ceny časové, se počítala podle jiného vzorce než v předešlém období. V této době byl využíván výpočet podle bodování, kdežto v minulém období byl výpočet prováděn podle výměry (Weigel, 2002).

2.4. Oceňování nemovitostí ve IV. oceňovacím období (1. 11. 1994 do současnosti)

V tomto období se začínají objevovat zákony a vyhlášky o oceňování, které jsou používány, s různými aktualizacemi a novelami, až do současnosti.

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku účinný od 1. 1. 1998
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., s účinností od 1. 1. 2014

Po celou historii se oceňovalo tzv. administrativní způsobem. Tento způsob se využívá i v současnosti, především však pro daňové účely. Od roku 1989 se začal používat také tzv. tržní způsob. Tento způsob stanovuje reálnou cenu nemovitosti, nebo chcete-li kupní cenu. Oba tyto způsoby oceňování se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. Odlišností ovšem je, že pro stanovení reálné ceny nemovitosti neexistují žádné předepsané postupy výpočtu, a tak si každá instituce, která potřebuje zjistit kupní cenu, vytváří vlastní metody a postupy. Dle veřejnosti je administrativní postup výpočtu objektivnější, avšak často je vzdálený opravdové ceně nemovitosti (Weigel, 2002).

3. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. (Bradáč, 2005), (Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), b.r.)“

Jak už je zřejmé z názvu zákona, je stěžejním pilířem celého oceňování. Až na výjimky, jako např. oceňování přírodních zdrojů, vyjma lesů, se výše uvedený zákon využívá na širokou škálu subjektů ocenění. Ať už jsou to movité, nemovité věci, či služby stanové zvláštními předpisy. Samotný zákon od doby vydání neprošel žádnými změnami, naopak vyhlášky vydané k zákonu ano, a nebylo jich málo. Nejaktuálnější vyhláškou je vyhláška č. 457/2017. Tato vyhláška novelizuje vyhlášku č. 441/2013 a vešla v účinnost 1. 1. 2018. Celkem byly od data vstoupení zákona v platnost ministerstvem vyneseny čtyři vyhlášky. Byly jimi vyhláška 279/1997 Sb., vyhláška 540/2002 Sb., vyhláška 3/2008 Sb. a vyhláška 441/2013 Sb. Všechny tyto vyhlášky prošly za svou dobu platnosti několika změnami (Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), b.r.).

4. Metody oceňování nemovitostí

Dle zákona č. 151/1997 Sb. můžeme při oceňování zvolit jeden ze sedmi způsobů. Ne každý způsob se ovšem hodí na všechno. V dnešní době se nejvíce využívají při oceňování nemovitostí metody tři. Jsou jimi metoda nákladová, výnosová a porovnávací (Bradáč, 2005).

Ostatní metody se využívají hlavně při oceňování cenných papírů, dluhopisů, smének, vkladů či peněžitých závazků. My se zaměříme především na metody, jimiž se oceňují nemovitosti (Bradáč, 2005).

4.1. Metoda nákladová

Při této metodě oceňování se využívá nákladů, za které byl předmět ocenění pořízen v místě ocenění (Bradáč, 2005). Tržní hodnota, kterou nákladovým způsobem zjistíme, je snižená o znehodnocení neboli také opotřebení oceňované nemovitosti, a taktéž se přihlíží k obecným tržním vlivům (Bradáč, 2004). Nákladová metoda byla hojně využívána především v dřívějších dobách, a to hlavně proto, že na ní bylo založeno oceňování podle cenových předpisů. Uplatňuje se při určování pojistné hodnoty, částečně při určování škody při pojistných událostech (Ort, 2013).

Reprodukční cena, jak byla dříve tržní hodnota nazývána, je cenou, za kterou by bylo možno postavit novou či porovnatelnou věc v době jejího ocenění, avšak bez odečtu opotřebení. Zjišťuje se nejčastěji pomocí technicky-hospodářských ukazatelů, což jsou jednotkové ceny za 1 m³ obestavěný prostor a 1 m² zastavěné plochy.

Při výpočtu nákladů na realizaci oceňované stavby se vychází z nákladů na novostavbu, která se technicky i funkčně podobá oceňované nemovitosti. S touto stavbou se poté porovnává. Náklady se dají určit v několika úrovních, ty se dělí podle podrobnosti (Bradáč, 2004).

- globální způsob, který využívá průměrných orientačních cen na měrnou a účelovou jednotku
- stavebnicový způsob, využívající cen konstrukčních částí a funkčních podílů
- podrobný položkový způsob, využívající cen stavebních a montážních prací

Náklady jsou velice spjaty s konstrukčním řešením stavby, s technologiemi využitými při stavbě a také s využitým materiálem. Při *globálním způsobu stanovení nákladů* by se měl klást co největší důraz na správné určení typu a rozsahu konstrukce. Jednotlivé odlišnosti, ať už je to v rozpočtových a cenových ukazatelích, odlišnostech v objemových parametrech či v zastavěné ploše nebo výšce podlaží, lze upravit za pomoci speciálních koeficientů. *Stavebnicový způsob zjišťování nákladů* spočívá v sčítání nákladů za jednotlivé segmenty stavby, např. střešní konstrukce se sčítá včetně střešní krytiny, krovu, oplechování atd. Tento způsob je přesnější, ale samozřejmě mnohem pracnější. Pro položkový způsob jsou zapotřebí projektové dokumentace, výkazy výměr a jednotkové ceny příslušných položek rozpočtu. Tento způsob je nejpracnější a pro tržní ocenění až zbytečně moc přesný (Ing. Schneiderová Heralová, 2009).

4.2. Metoda výnosová

Tato metoda je založena na výnosu z předmětu ocenění, kterého je skutečně dosahováno, či z výnosu, který může být z předmětu za daných podmínek získán, a z úrokové míry tohoto výnosu (Bradáč, 2005).

4.2.1. Definice výnosové hodnoty

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ Takto definoval výnosovou hodnotu pan prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. Tato hodnota by měla co nejvěrohodněji prezentovat výnos, který by představovalo vlastnictví nemovitosti. Jelikož je tato hodnota součtem všech budoucích čistých příjmu z pronájmu nemovitosti, vypočítává se zpětně. Tyto budoucí výnosy jsou odúročeny na současnou hodnotu – hodnotu, kterou by bylo zapotřebí uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby v budoucnu vznikly částky, jakou jsou v těchto letech předpokládané výnosy z nemovitosti (Bradáč, 2004).

Výnosová metoda se taktéž velice často používá pro korektor pro jinak zjištěné hodnoty. Je méně časově náročná než porovnávací metoda, a není možné, aby určila vyšší hodnotu než metoda porovnávací. Proto se hojně využívá k ověření správnosti výpočtu pomocí porovnávací metody. V současné době již velké množství jak českých, tak zahraničních investorů, kteří žádají o ocenění například pro úvěrové služby, požadují výpočet tržní hodnoty dvěma na sobě nezávislými způsoby. Nejčastěji kombinací právě porovnávací a výnosové metody.

Lidé si v dnešní době nejčastěji pořizují nemovitý majetek ze tří důvodů. První je pro vlastní potřebu. Zde bude investor využívat výnosovou metodu proto, aby zjistil, zda se mu více vyplatí si nemovitost koupit či pronajmout. Druhý důvod, koupě s cílem výnosu z pronájmu, je stěžejní případ pro výnosovou metodu, neboť investora zajímá především jaká by mohla být stabilní výše výnosu v budoucnu. Třetí důvod, uložení kapitálu. Zde je výnosová metoda poněkud těžce zpozorovatelná. A to především proto, že neexistuje typ majetku, který by zvýšil svou tržní hodnotu při snížení výnosové hodnoty (Ort, 2013).

4.3. Metoda porovnávací

Porovnávací metoda je nejčastěji využívanou a relativně přesnou metodou. Lze ji také nazývat metodou komparace či tržním přístupem. Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s několika co nejshodnějšími vzorky, se kterými bylo obchodováno v nedávné době. Vzorky, se kterými oceňovanou nemovitost porovnááme, musejí být co nejvíce shodné s co možná nejmenším množstvím odchylek (Zazvonil, 1996). Také bychom měli mít na paměti, že ceny nemovitostí jsou dosti závislé na jejich poloze. Jejich vliv je tedy třeba mít stále na paměti a porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň podobných oblastech. Podobné je to i s technickým stavem domu. Všechny tyto parametry hrají obrovskou roli a my bychom je mělo pečlivě zvážit (Bradáč, 2004). Samozřejmě, každá nemovitost je ve své podstatě originálem, a tak je skoro nemožné najít dvě stejné nemovitosti. Proto je tato metoda limitována u mimořádných staveb, pro které neexistují žádné adekvátní vzorky k porovnání. Stále ale musíme mít na paměti, že porovnávací hodnota je pouze dílčím výsledkem, a především v našich podmínkách bychom ji měli porovnat ještě s výsledky vzniklými jinou metodou. (Zazvonil, 1996).

Existuje několik metod aplikace porovnávací metody.

4.3.1. Metoda monokriteriální

Při této metodě se subjekt ocenění porovnává pouze na základě jednoho kritéria. Může jím být například velikost.

4.3.2. Metoda multikriteriální

Metoda, při níž se porovnává nemovitost ses vzorky v mnoha kritériích.

4.3.3. Metoda přímého porovnání

Metoda porovnání, při níž je nemovitost napřímo porovnávána se vzorky a je upravována indexy odlišnosti.

4.3.4. Metoda nepřímého porovnání

Také nazývána jako metoda bazická či metoda standartní ceny. Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standartním subjektem, který je přesně definovaný, co se týče vlastností a ceny. Jeho cena je vytvořena na základě zpracování databáze nemovitostí (Bradáč, 2004).

4.4. Databáze nemovitostí

Jednou z nejdůležitějších podmínek pro kvalitní oceňování pomocí porovnávací metody je tříděná a pravidelně spravovaná databáze, chcete-li základna. Také z tohoto důvodu nelze používat porovnávací metodu na nově vzniklých trzích. Při tvorbě kvalitní databáze bychom se měli vyhnout období, kdy nastaly nestandardní podmínky, jako například období válek, hospodářských krizí, politických či razantních legislativních změn (Ort, 2013).

V našich podmínkách kritici neustále tvrdí, že tato základna u nás chybí, a že neexistují legislativní podmínky, které by její tvorbu započaly (Zazvonil, 1996). Při tvorbě databáze nalézáme dva základní problémy. Jsou jimi úplnost informací o porovnávané nemovitosti a pravdivost těchto informací (Ort, 2013). Proto si v dnešní době každý kvalitní odhadce či ústav často využívající služby oceňování tvoří vlastní databázi, kterou pravidelně aktualizuje a třídí. Její tvorba není vůbec jednoduchá a je to často otázka několik let, než vznikne kvalitní databáze. Tvorba takové databáze započne prvotně z vlastních zdrojů, kdy sledujeme osud a konfrontaci odhadnuté tržní hodnoty se skutečnou realizovanou cenou při prodeji či koupi, a toto pozorování bereme jako zpětnou vazbu. Další možností je sdílení informací s kolegy, či vytvoření profesních sdružení, které počet případů zněkolikanásobí. Lze také využít informace z realitních kanceláří, katastrálních úřadů, inzertních publik, realitních vývěsků a reklam.

Musíme však dbát na to, abychom měli všechny základní údaje o jednotlivých subjektech databáze, neboť realizovaná cena bez těchto údajů je naprosto bezcenná. Také by nám mělo záležet na tom, aby databáze nebyla skreslena nestejnými daty, například nemíchat administrativní cenu a jiné druhy cen (Zazvonil, 1996).

4.5. Jednotková cena

Za jednotkovou cenu se považuje cena za 1 m³ obestavěného prostoru, za 1 m² zastavěné plochy nebo za 1 m² podlahové plochy. Jednotková cena se používá jako jeden z aspektů při porovnávání oceňované nemovitosti se vzorky.

4.5.1. Obestavěný prostor

Za obestavěnou plochu považujeme součet obestavěného prostoru základů, obytných částí domu a zastřešení. Tento prostor je ohraničený vnějšími obvodovými konstrukcemi, dole spodní hladinou podlahové plochy a nahoře vnějšími plochami střechy. Uvádí se v m³ a výpočet jako podíl ceny a obestavěné plochy (Slovníček pojmů, 2007).

4.5.2. Zastavěná plocha

Plocha vytvořená líci obvodových konstrukcí promítnuta do vodorovné roviny terénu. Nejčastěji se zjišťuje jako zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží. Započítávají se do ní taktéž všechny plochy přesahující výměru prvního nadzemního podlaží, jako například balkóny, lodžie. Izolační přízdívky a omítky se nezapočítávají (Bradáč, 2004).

4.5.3. Podlahová plocha

Plocha vnitřních místností, kterou měříme těsně u podlahy. Nezapočítávají se do ní obvodové konstrukce, stejně jako ani schodiště nebo prostory, jejichž stropní konstrukce probíhá přes více pater (Bradáč, 2004).

4.6. Zohlednění odlišností nemovitostí

Jak už bylo v předchozích odstavcích řečeno, každá nemovitost je ve své podstatě originálem. Proto, pokud aplikuje ocenění porovnávacím způsobem, musíme oceňovanou nemovitost rozebrat co se týče odlišností a podobností s nemovitostmi, jež máme jako porovnávací. Tento proces může probíhat dvěma způsoby, které si níže popíšeme (Zazvonil, 1996).

4.6.1. Přímé přičítání a odčítání

Při tomto způsobu přičítáme či odčítáme odhadnuté peněžní přírážky či srážky za jednotlivé odlišnosti mezi nemovitostmi. Ať už jde o odlišnosti technické,

urbanistické, ekonomické či právní. Také lze provést odčítání a přičítání přírážek či sražek v procentech z porovnávané ceny (Zazvonil, 1996).

4.6.2. *Multiplikační koeficienty*

Druhou možností je využití koeficientů odlišnosti. Tyto koeficienty vyjadřují vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně. Při shodě oceňované nemovitosti s nemovitostí srovnávací nabývá koeficient hodnoty 1, při zhoršující odlišnosti je koeficient nižší než 1 a při zlepšující odlišnosti vyšší než 1 (Bradáč, 2004).

Odlišnosti by měly být zkoumány napříč celou nemovitostí a podle určitého řádu, aby nebylo nic opomenuto či se něco neobjevilo dvakrát. Také by se mělo dbát na úplnost analýzy odlišností, a to především kvůli možnosti opomenutí podstatné odlišnosti, která může výrazně ovlivnit konečnou hodnotu porovnání. Je možné s koeficienty různě pracovat, spojovat je, doplňovat novými či naopak dělit. Záleží především na účelu, za kterým je nemovitost oceňovaná (Zazvonil, 1996).

4.6.3. *Základní koeficienty*

Níže uvedu pár základních koeficientů a popíši, co se v nich pozoruje a hodnotí. Koeficienty bychom měli volit až po výběru vzorků k porovnání, a především s důrazem na rozdíly mezi jednotlivými entitami vzorků. Tyto rozdíly by se pak měly odrazit ve volbě jednotlivých koeficientů (Zazvonil, 1996).

1. Koeficient nabídkové ceny (redukce ceny)

Tento koeficient je zavedený z důvodu navýšené ceny objektů, které hledáme k porovnání na serverech s realitami. Snižuje cenu vzorku o 5% až 10%.

2. Koeficient velikosti

Zde se jedná o koeficient zohledňující odlišnosti například při jiných hodnotách zastavěných ploch, podlahových ploch či obestavěného prostoru. Zpravidla platí, že čím je objekt menší, tím vyšší je počet potenciálních kupujících, kteří na něj mohou dosáhnout.

3. Koeficient celkového stavu

Tento koeficient promítá např. fyzické opotřebení vzniklé užíváním nemovitosti, celkový stav objektu.

4. Koeficient vlivu pozemku

Zde odhadce řeší, zda má nemovitost zahradu, přilehlé pozemky a podobné.

5. Koeficient vybavenosti

Srovnává vybavenost nemovitosti. U té se hodnotí hlavně kvalita a úroveň, zda má nemovitost garáž, parkovací stání a podobně.

6. Koeficient úvahy zpracovatele

V tomto směru řešíme u vzorku, zda například nechybí omítky, zábradlí, zda je zcela dokončený nebo zda se budou muset ještě provádět určité úpravy.

7. Koeficient polohy

Velice důležitý faktor, který musí reflektovat na odchylky vůči oceňované nemovitosti. Zahrnuje veškeré polohové vlivy. Ať už topografické a demografické poměry, akustické podmínky, dopravní spojení svažitost a orientaci, či turistický ruch.

Dosti často je porovnání za pomoci koeficientů vytýkáno, že je příliš subjektivní, a to především v situacích, kdy se odlišnost nedá ohodnotit pomocí nákladů, které by vznikly, pokud bychom chtěli uvést odlišnost do shody. Odstranit tuto výtku lze řízením se několika základními poučkami.

Koeficienty slouží pouze k drobnému doladění hodnoty. Hodnoty koeficientů by se měly vždy pohybovat v blízkém okolí hodnoty 1, pokud by tomu tak nebylo, byl by popřen samotný princip porovnávání, a vyšel by najevo například nevhodně zvolený vzorek. Výše koeficientů by měla být určena na základě zralého uvážení, které proběhne poctivým a důkladným průzkumným rozbořem. Vyšší hodnoty odlišností, by měla být pečlivě popsány a odůvodněny, aby mohlo po sléze dojít k jejím přezkoumáním či kontrole. Existuje další množství variant porovnávacího přístupu. Ty jsou však většinou odvozeny od shora uvedených principů a postupů (Zazvonil, 1996).

5. Podklady nutné k ocenění nemovitosti

Ke správnému a kvalitnímu odhadu musí být využité dostatečné množství pokladů. Každý znalec by měl poté všechny poklady uvést v přílohové části odhadu. Poklady se nadále liší, oceňujeme-li nemovitosti komerční či nekomerční. Pokladů může být nepřehledné množství, některé z nich jsou ovšem povinné, a musí se nacházet u každého odhadu. Níže uvedu jejich seznam a po sléze rozvedu ty, které jsou povinnou součástí posudků.

5.1. Nekomerční nemovitosti

- Aktuální výpis z katastru nemovitostí (ne starší jak 3 měsíce)
- Katastrální mapa, či snímek z mapy pozemků s vyznačenou parcelou (ne starší 1 rok)
- Geometrický plán (při dělení pozemků)
- Nabývací smlouvy (kupní, darovací, dražební, dědické řízení)
- Smlouvy omezující vlastnická práva (zástavy, věcná břemena)
- Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí
- Projektová dokumentace
- Územní plán, územní rozhodnutí
- Dříve zpracované znalecké posudky

5.2. Komerční nemovitosti

U komerčních prostorů jsou uvedeny pouze povinné podklady, které jsou odlišné od nekomerčních nemovitostí. Samozřejmostí je, že i u těchto nemovitostí musí být povinné podklady, které jsou uvedeny u nekomerčních nemovitostí (Kočová, 2008).

- Nájemní smlouvy k částem nebo k celé nemovitosti (reklamní smlouvy...)
- Smlouvy o budoucích nájemních smlouvách
- Údaje z pozemkové knihy (jedná-li se o starou nemovitost)
- Údaje o pojistném (smlouva)
- Doklad o výši daně z nemovitosti
- Přehled, popřípadě doklady nákladů za běžnou údržbu

5.1.1. Výpis z katastru nemovitostí

„Katastr je souborem informací o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.“ Součástí katastru je taktéž soupis vlastnických a jiných věcných práv, které se k nemovitosti vážou. Výpis z katastru nám na zažádání vydá samotný katastrální úřad. Tento výpis je dělený do pěti celků a v každém celku nalezneme jiné informace.

Celek označený písmenem **A** obsahuje identifikační údaje o vlastníkovi, popřípadě o spoluvlastnících a jejich podílech.

V celku **B** nalezneme údaje o parcele. Parcelní číslo, výměru, číslo budovy, druh pozemků a způsob jeho využití. Údaje jsou rozděleny na údaje o stavbách a na údaje o pozemcích.

Celek **C** obsahuje omezení vlastnických práv. Například zástavy, věcná břemena nebo předkupní práva.

V celku **D** jsou uváděny jiné informace, poznámky. Například, že parcela je ve společném mění manželů či že byla podána žaloba na určení vlastníka.

Celek **E** zahrnuje nabývací tituly, díky kterým vlastnické právo vzniklo. Kolaudační, kupní, darovací smlouva.

Dále je na výpisu uvedeno kdy a kým byl vyhotoven, číslo doložky a údaje o katastrálním pracovišti. O tento výpis můžeme též zažádat online, a to na stránkách www.cuzk.cz. Výpis je zpoplatněný, pouze pro účely například insolvenčních správců je zdarma. Na těchto stránkách můžeme taktéž nahlížet do katastrální mapy (Bradáč, 2004), (Výpis z katastru nemovitostí, 2005).

5.1.2. Katastrální mapa

Katastrální mapa je mapou velkého měřítká. Vyhotovuje se v měřítku 1:1 000, anebo 1: 2 880. V digitalizované podobě je vedena na více než 50% našeho území a stále probíhá digitalizace zbytku. Obsahuje polohopis, tudíž informace o hranicích parcely, o hranicích správního celku atd. Dále popis, do kterého patří mapové značky, místní a pomístní názvosloví, označení parcel parcelními čísly. Katastrální mapa taktéž obsahuje body polohových bodových polí (Katastrální mapa, 2018).

5.1.3. Nabývací smlouvy a smlouvy omezující vlastnická práva

Nabývací titul, či také smlouva je dokument, na základě, kterého dochází k právnímu nabytí vlastnického práva na určitou nemovitost, parcelu, byt. Jedná o kupní smlouvy, smlouvy o dědictví, darovací smlouvy, usnesení o vypořádání společného jmění manželů. Všechny tyto listiny jsou zapotřebí, pokud na katastru žádáme o vklad spolu s příslušným formulářem. Po zpracování katastr provede řádný zápis vlastnictví do listu vlastnictví (Banky.cz, 2018).

Mezi omezení vlastnických práv patří například věcná břemena. Věcné břemeno znamená možnost užívat užité hodnoty cizí věci (např. část pozemku) pro vlastní účely (např. příjezdová cesta k domu). Dále máme zástavní a předkupní práva. Zástavní právo slouží k zajištění dluhu (např. půjčky) ve zjednané výši, pokud dlužník není schopen řádně a včas splácet své pohledávky. Předkupní právo je právo osoby požadovat při prodeji (např. nemovitosti) nabídku ke koupi přednostně této osobě (Věcné břemeno, 2001), (Zástavní právo, 2001), (Předkupní právo, 2001).

5.1.4. Geometrický plán

Jedná se o dokument, který určuje přesnou polohu vaší nemovitosti na mapě. Geometrický plán vyhotovuje geodet a je přílohou při vkladech do katastru nemovitostí. Obsahuje informace o zhotoviteli, číslo plánu, obec a okres ve které zaměřovaná nemovitost leží a také účel za kterým je plán vytvářen. Nejdůležitějším faktem je samotné grafické znázornění tvaru a polohy nemovitosti. Jeho tvorba trvá i několik týdnů podle náročnosti a složitosti objektu (Geometrický plán prakticky, c1994-2010).

6. Základní pojmy využívané při oceňování nemovitostí

Abychom se mohli lépe orientovat v oceňování, musíme znát pár základních termínů, které hrají klíčovou roli. Tyto termíny se objevují jak v samotném výstupu oceňování, odhadu, tak v metodice k tomu určené. Níže si uvedeme výčet těchto základních pojmů a jejich vysvětlení.

6.1. Pozemek

Pozemky lze rozdělit do několika skupin. Jsou to například pozemky stavební, pozemky zemědělské, pozemky lesní či pozemky evidované jako vodní nádrž. Pro náš účel využijeme pozemky stavební. Ty se dále dělí na tři různé druhy. Nezastavěné pozemky vedeny v katastru nemovitostí, u kterých bylo vydáno územní rozhodnutí k zastavění. Pozemky vedené v katastru nemovitostí jako druhy pozemky: zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy – staveniště, anebo ostatní plochy, které jsou již zastavěné. Poslední variantou jsou pozemky, které jsou již skutečně zastavěné (Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), b.r.).

Pokud nahlédneme do katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. tak zjistíme přesnou specifikaci pozemku. Podle ní se rozumí: „pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ (Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), 2013).

Zákon č. 183/2006 specifikuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor, který je na základě územního rozhodnutí vymezený a určený ke stavbě. Dále pak zastavěný stavební pozemek jako pozemek vedený v katastru nemovitostí jako stavební parcelu. Nezastavitelný pozemek pak tvoří pozemky, na nichž nelze stavět z důvodu nevydaného územního plánu obce. Patří k nim například pozemky veřejné zeleně a parky, či lesní pozemky v intravilánu (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

6.2. Parcela

Parcelou se podle katastrálního zákona rozumí pozemek, který je polohově a geometricky zaměřený, je zobrazený v katastrální mapě a nese jasné označení v podobě parcelního čísla (Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), 2013). Parcelu můžeme také nazvat jakousi podskupinou pozemků, jelikož například některé pozemky, třeba dna světových oceánů, nejsou polohově určeny, ale jsou zaneseny v katastrálních mapách (Ort, 2017).

6.3. Stavba

Ve stavebním zákoně můžeme najít definice stavby takto: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006). Bohužel, v žádných legislativách ani normách nenalezneme přímou definici pojmu stavební dílo (Ort, 2017). Pan prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. definoval stavbu takto: „Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů...“ (Bradáč, 2004). Tuto

Nicméně pro účely oceňování nám oceňovací zákon rozděluje stavby na čtyři kategorie.

- Stavby pozemní, do kterých patří budovy prostorově soustředěné, které jsou povětšinou uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, a venkovní úpravy.
- Stavby inženýrské, speciální. Do těch spadají stavby dopravní, vodní, stavby potřebné k rozvodu energií a vody, stožáry, věže a další stavby speciálního využití a charakteru.
- Vodní nádrže a rybníky.
- Poslední jsou stavby jiné. “

(Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), b.r.)

6.4. Nemovitost

V novém občanském zákoníku (zákon 89/2012 Sb.) nalezneme pojem nemovitá věc. Ta je definována takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012).

6.5. Rozdíl mezi cenou a hodnotou

Rozdíl mezi cenou a hodnotou je velice tenký. Oba termíny jsou v oceňování hojně využívány, avšak jejich významy jsou v praxi dosti často zaměňovány (Bradáč, 2004).

Pod pojmem cena si většina z nás vybaví nějaké číslo, které například vyjadřuje kolik určitá služba či nemovitost stojí, tudíž kolik musíme zaplatit za to, abychom ji dostali do vlastnictví. Je to konkrétní vyjádření, pevná částka, přesné číslo. Dle zákona č. 526/1990 Sb., je cena považována za peněžní částku, která je sjednaná při nákupu, prodeji či ocenění (Ort, 2013). Cena je tedy historický fakt, který může být odvozen od hodnoty, kterou určitý subjekt má, avšak nemusí to být pravidlem.

Oproti ceně je ovšem pojem hodnota „pouze“ ekonomická kategorie. Hodnota je pouze odhad, který vyjadřuje užitek či prospěch zboží, služby, pro vlastníka ke dni, kdy je odhad prováděn (Bradáč, 2004). Hodnota určitého subjektu může být pro každého jedince různá. Subjektivní hodnotu lze popsat jako užitnou hodnotu subjektu pro svého vlastníka. Objektivní hodnota je v opačném případě schopnost věci získat věc jinou, formou směny, resp. její stejnou hodnotu vyjádřenou v penězích. V tomto případě se jedná o hodnotu směnou (Ort, 2013). Hodnot existuje široké spektrum, například věcná hodnota, střední hodnota či hodnota tržní. Každá z těchto hodnot může ovšem u stejného subjektu nabývat jiných hodnot, proto je velice důležité vždy přesně definovat, jakou hodnotu jako odhadce zjišťujeme (Bradáč, 2004).

6.6. Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Jako cena zjištěná se v dnešní době považuje cena určená podle zvláštních právních předpisů. Tímto předpisem se myslí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Tento předpis určuje, v jakých situacích se využívá odhadu ceny zjištěné. Níže uvedu jejich výčet.

- § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (zde se cenou zjištěnou odhaduje pravidelně majetek těchto společností)
- § 5 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb. (pouze při zjišťování základu daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s průmyslovým chovem ryb)
- § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem... (ocenění majetku těchto společností)
- § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa

Dále se tento typ oceňování uplatňuje, stanoví-li tak příslušný orgán či pokud se takto dohodnou smluvní strany. Tento zákon neplatí při sjednávání cen a při oceňování přírodních zdrojů vyjma lesů. Zákon je obecným, rámcovým předpisem, který uvádí pouze základní poučky, jak postupovat, pokud odhadujeme cenu administrativní. Při prodeji či koupi je možno cenu ujednat dohodou. Její výše je libovolná, nezávislá na předpisu. Vyhláškou je omezena pouze horní hranice ceny, a to v případech, kdy je nemovitost částečně či plně hrazena ze státního rozpočtu, fondu či jiných státních prostředků (Bradáč, 1999), (Bradáč, 2004).

6.7. Cena obvyklá (obvyklá, tržní)

Cena obecná je cenou, za kterou si můžeme pořídit či prodat ekvivalentní věc v daném čase a místě.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 je cena obvyklá: *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“* Cena obvyklá se zjišťuje jedině porovnáním s prodeji a koupěmi, které již v dané oblasti a čase proběhly. Může ovšem napsat problém v podobě nedostatečných informací. V tomto případě pak musí odhadce volit jinou metodu odhadu. U nás i v zahraničí se v poslední době osvědčil výpočet obecné ceny pomocí průměru mezi věcnou hodnotou a výnosovou hodnotou. V současnosti se tento průměr upravil na vážený, kdy vyšší váhu dostala výnosová hodnota. Ta je v moderní době nižší než hodnota věcná.

Komerční banka vytvořila nový pojem. Je jím „tržní cena v tísní“. Pod tímto pojmem si můžeme představit cenu, za kterou lze zcela jistě nemovitost rychle prodat (Bradáč, 2004), (Bradáč, 1999), (Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), b.r.).

6.8. Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Tato cena je specifikována jako cena, za kterou bychom mohli pořídit novou, stejnou či porovnatelnou věc, kterou bychom pořizovali v době ocenění a bez odečtu jakéhokoli opotřebení. Lze ji zjistit dvěma způsoby. Pracnějším je způsob za využití podrobného položkového rozpočtu nebo agregovaných položek. Druhou variantou je výpočet za pomoci jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru nebo 1 m² zastavěné plochy (Bradáč, 2004), (Bradáč, 1999).

6.9. Věcná hodnota

Taktéž známa jako „substanční hodnota“ či „časová cena“. Jedná se o reprodukční cenu, která je snížena o patřičné opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Dle zákona č. 151/1997 Sb., je obdobou této ceny cena zjištěná nákladovým způsobem (Bradáč, 1999)

7. Oceňování rozestavěných objektů

Cena stavby, která je v nedokončeném stavu a je zapotřebí její ocenění, ať už je to například z důvodu rozvodu manželského páru a řešení společného jmění manželů, či kvůli žádosti o bankovní úvěr na její dokončení, se oceňuje taktéž porovnávací metodou. Je ovšem mnohem časově a technicky náročnější. Odhadce musí odhadnout jak stávající cenu nemovitosti v aktuálním stavu, tak cenu budoucí, po dokončení.

Část třetí hlava I vyhlášky č. 441/2013 Sb., zákona 151/1997 Sb. říká, že se stavba oceňuje podle projektové dokumentace, která musí být ověřena stavebním úřadem. Pokud ovšem projektová dokumentace chybí, stavba se ocení podle předpokládaného stavu po jejím dokončení, a cena se sníží podle procentuální rozestavěnosti. Tu vypočteme s pomocí tabulky č. 1 objemových podílů uvedené v přílohách. V této tabulce jsou uvedeny procentuální zastoupení jednotlivých částí domu na celkové ceně objektu. Tyto hodnoty se liší pro různé

druhy staveb. Druh budovy, kterou oceňujeme, jsme určili dle přílohy č. 2. Jedná se o budovu typu A – zděná, nepodsklepená s využitím podkroví.

Části z tabulky č. 1 se při místním šetření ohodnotí procenty, podle toho, v jakém stavu rozestavění se momentálně nachází. Po ohodnocení všech dílčích částí objektu, se spočítá celková procentuální rozestavěnost. Tento údaj je důležitou součástí výpočtu ceny rozestavěného objektu (Vyhláška č. 457/2017 Sb., 2017).

Z pohledu katastrálního zákona (č. 256/2013 Sb.), který nabyt účinnosti shodně s novým občanským zákoníkem (č. 89/2012 Sb.) již rozestavěnou stavbu nelze do katastru zapsat, jako tomu bylo dříve. Je to z důvodu úpravy novým občanským zákoníkem, který říká, že se nově vznikající stavba stane součástí pozemku, ovšem pouze pokud je vlastník pozemku stejný jako stavitel. V druhém případě nastává problém. Pokud je vlastník pozemku odlišný od stavitele stavby, nastává rozkol, a to především v případě rozestavěné stavby, která de facto náleží majiteli pozemku. Tento problém je vyřešen jakýmsi virtuálním právem stavby, které má trvání 1 až 99 let, a kromě toho, máte jako stavebník předkupní právo na pozemek, na kterém stavba stojí. Ovšem, je tomu i naopak. Majitel pozemku vlastní předkupní právo na nemovitost, která stojí na pozemku. Největší problém ovšem nastává v bankovním sektoru, pokud bychom žádali o úvěr na tuto stavbu. Pro banky je případ, kdy vlastník pozemku a stavby není totožný, mnohem rizikovější, a to především z důvodu zástavních práv, kterými mohou být zastavení majetkem jiným, anebo zastavení právě práva stavby (Smutný, 2014), (Nový občanský zákoník: Máte rozestavěnou stavbu? Čekají vás komplikace, 2013).

8. Praktická část

Jako praktickou část jsem si budu řešit tržní hodnotu rozestavěného rodinné domu, který se nachází ve Středočeském kraji, obec Dubno. Svoji praktickou část vyhotovím v programu NEMexpress AC.

V úvodu praktické části nemovitost podrobně popíši včetně jejich parametrů dle předložené projektové dokumentace a dostupných informací, například z Katastru nemovitostí a povodňových map.

Tyto informace použiji při odhadu tržní hodnoty rozestavěné stavby.

8.1. Metodika

Jedná se o vyhotovení praktické části bakalářské práce studenta 3. ročníku oboru Pozemkových úprav a převodu nemovitostí. Účelem je stanovení současné a budoucí obvyklé ceny (tržní hodnoty) rozestavěného RD na pozemcích 458/9 a 457/3 v k.ú. Dubno.

Výsledkem tohoto znaleckého posudku by měla být tzv. tržní hodnota. Tržní hodnotou se neurčuje úplně přesná cena nemovitosti. Určená tržní hodnota je jakýmsi obrazem chování kupujících a zájemců o danou nemovitost. Jde tedy spíše o názor odhadce podložený dostupnými informacemi k datu ocenění. Při volbě odhadu ceny byl použit jeden základní přístup ocenění a tím je metoda porovnávací. Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Často bývá pojem „tržní hodnota“ nahrazována pojmem **obvyklá cena**. V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena.

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

8.2. Přílohy využití při ocenění

- LV č. 407 pro k.ú. Dubno
- Katastrální mapa + ortofoto
- Informace o povodních
- Projektová dokumentace
- Informace zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace
- Informace z realitních portálů
- Oficiální stránky obce Dubno
- Smlouva o věcném břemeni, příjezdu a přístupu
- Souhlas s umístěním stavby

8.3. Místopis

Středočeská obec Dubno se nachází 2 km před Příbramí, podél nového přivaděče I/18 vedoucí směrem od Prahy. V současnosti žije v obci 297 obyvatel (stav k 31.12.2015). Od roku 1990 je obec Dubno opět samostatná, před tím v roce 1975 byla připojena k městu Příbram a byla jeho územní součástí. Obec Dubno je zcela zasilované s funkční kanalizací a plynofikací včetně nové hlavní asfaltové komunikace. V roce 2015 bylo vybudováno nové propojení vodovodního řádu s Novou Hospodou. V současné době je Dubno žádanou lokalitou a rozrůstá se o nové rodinné domy.

V obci najdete dvě nová dětská hřiště, která byla postavena v roce 2012-2013. Obyvatelé mají možnost od roku 1972 využívat městskou hromadnou dopravu Příbram a to linkou č.1 . V letech 1983 - 1984 byla postavena prodejna smíšeného zboží, čímž se zlepšilo zásobování obyvatelstva. V roce 2015 byla prodejna potravin pro nezájem občanů uzavřena a následně tento objekt č.p.51 koupila od družstva Coop Jednota Obec Dubno. Od roku 2011 je na katastru obce skládka komunálního odpadu TKO Bytíz, která přináší obci finanční prostředky do rozpočtu.

V obci slouží autobusová doprava, železniční doprava v okresním městě Příbramí. Napojení na rychlostní komunikaci R4 (silnici pro motorová vozidla - Skalka - Praha) po silnici I.tř.č.18 po cca 3 km, vzdálenost od Prahy cca 50 km.

Oceňovaná nemovitost se nachází na jihozápadní okraji obce.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:	458/6 Stanislav Vágai a Markéta Dvořáková Vágai		

8.4. Celkový popis

Rozestavěný dům stojí samostatně. Je projektován jako přízemní obytný dům s využitým podkrovím, bez podsklepení. Dům bude mít svedenou kanalizaci do obecní kanalizace, dále objekt bude připojen. Voda bude zajištěna z vlastní vrtané studny a obecního vodovodu. RD bude vytápěn tepelným čerpadlem (systém podlahového vytápění). RD je projektován na jednu bytovou jednotku o dispozici 9+kk. Dle informací zjištěných při místním šetření je v budoucnu v plánu samostatné vchody pro pracovní zázemí (kanceláře) a část určenou pro trvalé rodinné bydlení.

V 1. NP se bude nacházet dvakrát zádveří, hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíš, pokoj, koupelna, chodba a sklad, dvakrát samostatné WC, chodba, umývárna a dvakrát pracovna.

V podkroví se nachází chodba, 3 pokoje, koupelna, samostatné WC, šatna, terasa a 2 pracovny.

Objekt je založen na železobetonových základech. Obvodové a vnitřní zdivo bude provedeno z broušených keramických tvárnic Heluz Family. Obvodové zdivo již obsahuje izolační polystyren. Stropy prefabrikované betonové. Stropy v podkroví budou SDK. Přístup do podkroví zajišťují železobetonové lomené schody. Střecha sedlová z dřevěnými vazníky. Střešní krytina – betonová taška. Nášlapné vrstvy podlah jsou vinyl a keramické dlažby. Okna jsou plánována trojitá hliníková. Vchodové dveře do objektu budou pravděpodobně dřevěné, dveře v objektu budou plastové, částečně prosklené. Vnitřní omítky – vápenné štukové. Fasádní omítko-tenkovrstvá silikátová. Sokl – marmolit (kamínky). Žlaby a svody – titanžinek. V koupelnách jsou projektovány umyvadla, sprchové kouty, dvou umyvadla a rohová vana. WC-samostatné, závěsné. V kuchyni bude instalována kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, vestavěné spotřebiče a digestoř. Celkově se bude jednat o nadstandardně vybavený RD. Dle mého názoru se jedná o mírně předimenzovanou stavbu. Tento fakt je způsoben, tím že, investor bude objekt využívat nejen k trvalému bydlení, ale také k pracovním účelům. Celkový souhrn technických parametrů bude uveden ve věcné hodnotě této praktické části.

8.4.1. Silné stránky

- Velký pozemek v jednotném funkčním celku s budoucím RD
- Po dokončení se bude jednat o novostavbu
- Klidná část obce

8.4.2. Slabé stránky

- Nutné dojíždění za pracovními příležitostmi
- Obec s nižší občanskou vybaveností

8.5. Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k budoucímu RD je zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch oceňovaných pozemků.

Další rizika nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

Komentář: Rozestavěný RD se nachází v oblasti s vyšší koncentrací radonu. Jako protipatření bylo navrženo provedení speciální izolace základů.

Další rizika nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Na předloženém LV č. 407 pro k.ú. Dubno jsou v oddílu „C” (omezení vlastnických práv) evidována věcná břemena spojená s vedením kanalizačního potrubí. Tento fakt je bez vlivu na cenu obvyklou (tržní hodnotu).

Další rizika nezjištěna.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Rizika nezjištěna.

8.6. Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky parc. č. 458/9 a 457/3 k.ú. Dubno

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 430 m²			
Lokalita:	Suchodol, okres Příbram			
Popis:	Jako přímý majitel nabízíme prodej 2 sousedních stavebních pozemků v obci Suchodol na Příbramsku o výměře 1430 m ² v tomto inzerátu (a 1484 m ² v dalším inzerátu). Dle KÚ se jedná o parcelní čísla 191/48 + 191/49 (a 191/46 + 191/58 v dalším inzerátu). Pozemky jsou téměř rovinnaté, v přímém sousedství již stojí několik nových rodinných domů. Inženýrské sítě (elektrina, kanalizace) na hranici pozemku. Volné ihned.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Nabídková cena RK			0,95	
velikost pozemku - Mírně větší u oc. nem.			0,97	
poloha pozemku - Mírně lepší u oc. nem. (Dubno blíže k Příbrami)			1,03	
dopravní dostupnost - Obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - Obdobná			1,00	
intenzita využití poz. - Obdobná			1,00	
vybavenost pozemku - Chybí přípojka vody u vzorku			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - Neuvažuje se			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 359 000	1 430	950,35	1,00	947,12



Název:	Prodej stavebního pozemku 1 143 m²			
Lokalita:	Lešetice - část obce Lešetice, okres Příbram			
Popis:	Krásné stavební pozemky u Příbrami k prodeji, 1143 m ² (možno i větší výměry). K pozemkům vodovodní přípojky, elektrina. Klidné pěkné místo, rozumná cena, rovina.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Nabídková cena RK			0,95	
velikost pozemku - Větší u oc. nem.			0,93	
poloha pozemku - Obdobná			1,00	
dopravní dostupnost - Obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - Obdobná			1,00	
intenzita využití poz. - Obdobná			1,00	
vybavenost pozemku - Obdobná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - K ceně vzorku není započtena provize RK			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
971 550	1 143	850,00	0,93	788,52



Název: Prodej stavebního pozemku 1 484 m²

Lokalita: Suchodol, okres Příbram

Popis: Jako přímý majitel nabízíme prodej 2 sousedních stavebních pozemků v obci Suchodol na Příbramsku o výměře 1484 m² v tomto inzerátu (a 1430 m² v dalším inzerátu). Dle KÚ se jedná o parcelní čísla 191/46 + 191/58 (a 191/48 + 191/49 v dalším inzerátu). Pozemky jsou téměř rovinné, v přímém sousedství již stojí několik nových rodinných domů. Inženýrské sítě (elektřina, kanalizace) na hranici pozemku. V případě koupě obou pozemků sleva! Volné ihned.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,95
velikost pozemku - Obdobná	1,00
poloha pozemku - Obdobná	1,00
dopravní dostupnost - Obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - Obdobná	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná	1,00
vybavenost pozemku - Chybí přípojka vody	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - Neuvažuje se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 399 000	1 484	942,72	0,90	850,80

Zjištěná průměrná jednotková cena

862,15 Kč/m²

a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě porovnání s obdobnými pozemky, které jsou situovány nedaleko Příbrami. Jako podklad pro porovnání byly využity vzorky nabídkového portálu www.sreality.cz

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	457/3	1 317	850,00	1 / 1	1 119 450
ostatní plocha	458/9	298	850,00	1 / 1	253 300
Celková výměra pozemků			1 615	Hodnota pozemků celkem	1 372 750

b) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	457/3	1 317	850,00	1 / 1	1 119 450
ostatní plocha	458/9	298	850,00	1 / 1	253 300
Celková výměra pozemků			1 615	Hodnota pozemků celkem	1 372 750

8.7. Výpočet věcné hodnoty stavby

Rozestavěný RD -věcná hodnota

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP				295,52 m ²	3,10 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
zádveří	11,80 m ²	1,00	11,80 m ²		
hala	25,06 m ²	1,00	25,06 m ²		
obývací pokoj s kuchyňským koutem	50,00 m ²	1,00	50,00 m ²		
spíž	2,55 m ²	1,00	2,55 m ²		
pokoj	19,29 m ²	1,00	19,29 m ²		
koupelna	5,43 m ²	1,00	5,43 m ²		
chodba a sklad	9,14 m ²	1,00	9,14 m ²		
WC	2,14 m ²	1,00	2,14 m ²		
chodba	6,78 m ²	1,00	6,78 m ²		
pracovna 1	25,41 m ²	1,00	25,41 m ²		
umývárna	1,20 m ²	1,00	1,20 m ²		
WC	2,29 m ²	1,00	2,29 m ²		
zádveří	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²		
pracovna 2	14,36 m ²	1,00	14,36 m ²		
Užitná plocha celkem:				177,45 m²	
Podkroví				198,21 m ²	2,87 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
chodba	13,07 m ²	1,00	13,07 m ²		
koupelna	10,54 m ²	1,00	10,54 m ²		
WC	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²		
pracovna 1	29,49 m ²	1,00	29,49 m ²		
pokoj 1	14,68 m ²	1,00	14,68 m ²		
pokoj 2	14,85 m ²	1,00	14,85 m ²		
pokoj 3	19,79 m ²	1,00	19,79 m ²		
pracovna 2	15,29 m ²	1,00	15,29 m ²		
šatna	15,47 m ²	1,00	15,47 m ²		
terasa	23,70 m ²	0,50	11,85 m ²		
Užitná plocha celkem:				147,03 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	$(21*12,5+2,53*4,96+5,85*3,5)*(3,10) =$	916,12 m ³
Podkroví	$(19,5*9,01+11,56*1,5)*2,87+(19,5*9,01+11,56*1,5)*0,83 =$	714,23 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP		916,12 m ³
Podkroví		714,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 630,35 m ³

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
1. Základy	betonové pasy izolované	100 %
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm (Heluz Family)	100 %
3. Stropy	železobetonové monolitické	95 %
4. Střecha	sedlová střecha, dřevěný krov	100 %
5. Krytina	betonová krytina, skládaná, glazovaná	100 %
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	75 %
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	100 %
8. Fasádní omítky	tenkovrstvá omítka	75 %
9. Vnější obklady	sokl	100 %
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	0 %
11. Schody	železobetonové monolitické s keramickou dlažbou	85 %
12. Dveře	hladké plné dveře, vchodové plastové s částečným prosklením	10 %
13. Okna	hliníková a dřevěná s izolačním trojsklem	100 %
14. Podlahy místností	obytnýchkeramická dlažba, vinyl	0 %
15. Podlahy místností	ostatníchbetonová mazanina	0 %
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	30 %
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	90 %
18. Bleskosvod	bleskosvod	50 %
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	95 %
20. Zdroj teplé vody	pomocí tepelného čerpadla	0 %
21. Instalace plynu	chybí	100 %
22. Kanalizace	plastové potrubí	95 %
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče, sklokeramická deska, kuchyňská linka, digestoř	0 %
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	0 %
25. Záchod	splachovací, závěsný	0 %
26. Ostatní	podlahové vytápění, bezpečnostní systémy, klimatizace	0 %
Rozestavěnost celkem		75,16 %

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	1 630,35 m ³
Reprodukční cena	8 966 943 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	735 289	735 289	8,24
2. Zdivo	21,20	1 900 992	1 900 992	21,31
3. Stropy	7,90	708 389	708 389	7,94
4. Střecha	7,30	654 587	654 587	7,34
5. Krytina	3,40	304 876	304 876	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	80 702	80 702	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	520 083	520 083	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	251 074	251 074	2,81
9. Vnější obklady	0,50	44 835	44 835	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	206 240	206 240	2,31
11. Schody	1,00	89 669	89 669	1,01
12. Dveře	3,20	286 942	286 942	3,22
13. Okna	5,20	466 281	466 281	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	197 273	197 273	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	89 669	89 669	1,01
16. Vytápění	5,20	466 281	466 281	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	385 579	385 579	4,32
18. Bleskosvod	0,60	53 802	53 802	0,60
19. Rozvod vody	3,20	286 942	286 942	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	170 372	170 372	1,91
21. Instalace plynu	0,50	44 835	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	277 975	277 975	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	44 835	44 835	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	367 645	367 645	4,12
25. Záchod	0,30	26 901	26 901	0,30
26. Ostatní	3,40	304 876	304 876	3,42
Upravená reprodukční cena			8 922 108 Kč	
Množství			1 630,35 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 473 Kč/m ³	

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		296
Užitná plocha (UP)	[m ²]		324
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		1 630,35
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]		5 473
Rozestavěnost	[%]	75,16	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 113	5 473
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 706 113	8 922 924
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	100	100
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 706 113	8 922 924

8.8. Výpočet porovnávací metody

Porovnávací metoda - RD po kompletním dokončení

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	324,48 m ²
Obestavěný prostor:	1 630,35 m ³
Zastavěná plocha:	295,52 m ²
Plocha pozemku:	1 615,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 240 m2, pozemek 1 150 m2			
Lokalita:	Lešetice - část obce Lešetice, okres Příbram			
Popis:	Prodej pěkného 6 let starého rodinného domu cca 3 km od Příbrami v nové zástavbě rod. domu na okraji obce Lešetice. Dům je moderně řešený. Velký pozemek 1150 m ² / zast.plocha 140 m ² + altán + samostatná budova - úložné prostory 10 x 3 m / zateplená místnost + dílna a sklad paliva /. Pěkná zahrada + velké místo pro parkování. Popis domu: suterén - zemní sklep. Přízemí - kuchyň se spíží, hlavní obytná místnost se vstupem na terasu s teplovzdušným krbem / rozvod po celém domě /, 1 ložnice, koupelna a WC, tech. místnost - kotelna - elektrokotel, garáž na 1 auto. Podkroví - 4 obytné místnosti, koupelna a WC. Plán domu je přílohou. Altán na zahradě má krb + pec na pizzu / velmi pěkná stavba. Dům je napojen na obecní vodovod + vlastní studna, velká 9 m ³ odpadní jímka, el. 220/380V, teplovzdušný krb. Dům je kvalitně zateplen - nízké provozní náklady. Podrobné informace v RK. *Započitatelná plocha byla redukována na základě popisu RK (garáž nezapočítána).			
Pozemek:	1 150,00 m ²			
Užitná plocha:	220,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena			0,95	
K2 Velikosti objektu - Mnohem menší u vzorku			0,85	
K3 Poloha - Obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - Mírně lepší u oc. nem. (tepelné čerpadlo)			1,05	
K5 Celkový stav - Mírně lepší u oc. nem. (oc. nem. bude novostavbou)			1,03	
K6 Vliv pozemku - Větší u oc. nem.			1,07	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - U vzorku navíc garáž			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 700 000	220,00	30 455	0,89	27 105



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 240 m2, pozemek 847 m2			
Lokalita:	Podlesí - část obce Podlesí, okres Příbram			
Popis:	Společnost GOLDEN CASTLE s.r.o. nabízí velice pěkný prostorný rodinný dům 5+1 s velkou garáží - stodolou 135 m ² v obci Podlesí, okres Příbram. Jedná se o dvoupodlažní budovu novostavbu. Zastavěná plocha 286 m ² , obytná plocha 240 m ² , plocha pozemků činí 847 m ² . Dům je zateplen, má plastová okna, podlahy plovoucí,			

dlažba a koberec. V obývací místnosti je krb. Dvě koupelny, kotelná, sušárna. Vlastní studna, kanalizace obecní, elektřina 230/400 V. Vytápění a ohřev vody je na elektriku s pomocí solárních panelů na střeše domu. V domě je infrasauna. Ve stodole je místnost, kterou je možné využít jako kancelář. Zahrada je okrasná s krytým venkovním posezením a ohništěm. Spojení MHD, BUS, auto. Příbram 2 km, kde je veškerá občanská vybavenost. Obec leží na úpatí brdského masívu, který skýtá nepřeborné množství houbařských zážitků a dostupných cykloturistických tras. Velice klidná a žádaná lokalita. PENB E. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, ale máte jinou představu o ceně, neváhejte nám ji nabídnout. Doporučujeme prohlídku s naším makléřem. Hypotéka možná, rádi bezplatně pomůžeme vyřídit.

Pozemek: 847,00 m²

Užitná plocha: 240,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - Mnohem menší u vzorku	0,90
K3 Poloha - Mírně lepší u vzorku	0,95
K4 Provedení a vybavení - Mírně lepší u oc. nem. (tepelné čerpadlo)	1,05
K5 Celkový stav - Mírně lepší u oc. nem. (Oc. nem. bude novostavbou)	1,00
K6 Vliv pozemku - Mnohem větší u oc. nem.	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší u vzorku (vedlejší stavba, garáž)	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 999 000	240,00	24 996	0,93	23 246

Název: Prodej rodinného domu 222 m2, pozemek 463 m2

Lokalita: Višňová, okres Příbram

Popis: V malé vesnici Višňová si Vám dovoluji nabídnout prodej rodinného domu 5+1 na pozemku o výměře 463 m2, který se pyšní nádhernou vyhlídkou do údolí.

Dům byl kompletně zrekonstruován v roce 2012, jen chybí drobné vnitřní úpravy a fasáda.

V přízemí domu se nachází vstupní chodba, samostatná koupelna a WC, nová kuchyňská linka, obývací pokoj s francouzskými dveřmi, ložnice, spíž. Z ložnice se po dřevěném schodišti dostaneme do oddělené pracovny.

V patře jsou umístěny dva pokoje koupelna, oddělené WC a tři šatny.

Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci, má přípojku na 230/400V, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler a vytápění je ústřední s automatickým kotlem na tuhá paliva.

V kaskádovité zahradě je umístěna pergola a dřevěný zahradní domek. Obec se nachází 10 km východně od Příbrami a 9 km jižně od Dobříše a má velmi dobré napojení na Prahu po dálnici D4, 5 km od obce. Dobrá občanská vybavenost v obci MŠ, ZŠ, obchod. Pokud Vás dům zaujal, rád Vám poskytnu podrobnější informace

na osobní prohlídce.

Pozemek: 463,00 m²

Užitná plocha: 222,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - Mnohem menší u vzorku	0,85
K3 Poloha - Obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Mírně lepší u oc. nem. (tepelné čerpadlo)	1,05
K5 Celkový stav - Mírně lepší u oc. nem. (Oc. nem. bude novostavbou)	1,05
K6 Vliv pozemku - Mnohem menší u vzorku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Drobné nedodělky u vzorku	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 100 000	222,00	22 973	1,10	25 270

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání s obdobnými objekty - RD ve velmi dobrém stavu, novostavby v blízkosti obce Dubno.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 246 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 207 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 105 Kč/m ²

8.9. Rekapitulace

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 207 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	324,48 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 179 167 Kč

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota		8 179 167 Kč
Věcná hodnota	8 078 863 Kč	10 295 674 Kč
z toho pozemek	1 372 750 Kč	1 372 750 Kč

8.10. Komentář

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly zjištěny podrobným zkoumáním trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Pro stanovení tržní hodnoty, byly vybrány vzorky - RD (novostavby a objekty ve velmi dobrém stavu a vysokém standardu vybavení).

Tržní hodnota stávající	Tržní hodnota budoucí
6 500 000 Kč	8 200 000 Kč
slovy: Šestmilionůpětsettisíc Kč	slovy: Osmmilionůdvěstětisíc Kč
slovy: Šestmilionůpětsettisíc Kč	slovy: Osmmilionůdvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.14.1

Pro stanovení obvyklé ceny se zde nejvíce nabízí porovnávací metoda, pro kterou jsou zde nejlepší informace-srovnatelné vzorky. Nákladová (věcná) metoda se musí vzít v potaz vždy, protože je to určitý korektor porovnávací metody. Tržní hodnota určená výnosovou metodou zde není zahrnuta, a to z důvodu nedostatků informací potřebných k ocenění touto cestou (RD není pronajímán). Pro účely tohoto ocenění stanovuji tržní hodnotu tohoto rozestavěného RD v současném stavu po zohlednění rozestavěnosti ve výši 6 500 000,-Kč ke dni 25. 10. 2018 (datum provedení místního šetření).

1. Nejdříve byla určena tržní hodnota pozemku určeného pro výstavbu RD
2. Byla stanovena rozestavěnost RD na základě cenových objemových podílů k datu místního šetření (25.10.2018)
3. Dále byla zjištěna tržní hodnota budoucího RD po kompletním dokončení

a) Nejdříve bylo nutné určit částku, které odpovídá zhodnocení pozemku, tím že na něm bude provedena výstavba. Této částce odpovídá $8\,200\,000 - 1\,400\,000,-\text{Kč} = 6\,800\,000,-\text{Kč}$

b) Poté byla využita rozestavěnost získaná při místním šetření, která činí po zaokrouhlení 75 %. Tzn. $75\% \text{ z } 6\,800\,000,-\text{Kč} = 5\,100\,000,-\text{Kč}$.

c) Posledním krokem je zpětné přičtení tržní hodnoty pozemku k hodnotě odpovídající procentuálnímu zhodnocení pozemku ke dni místního šetření. Tzn. $5\,100\,000,- + 1\,400\,000,- = 6\,500\,000,-\text{Kč}$

Stanovená tržní hodnota ke dni místního šetření provedeného dne 25. 10. 2018 je 6 500 000,- Kč.

8.11. Seznam podkladů a příloh

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.407	2
Kopie katastrální mapy	2
Umístění rozestavěného RD	1
Přístupový pozemek	1
Informace o povodňových zónách	1
Projektová dokumentace	6
Místní šetření	1
Informace z realitních portálů	0
Smlouva o věcném břemenu (zajištění přístupu)	0
Souhlas s umístěním stavby	0
Fotodokumentace	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.407

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2019 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 564508 Dubno
Kat.území: 633682 Dubno List vlastnictví: 407

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
457/3	1317	orná půda		zemědělský půdní fond
458/9	298	ostatní plocha	neplošná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 457/3, Parcela: 458/9

Povinnost k

Parcela: 457/4, Parcela: 458/6

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.08.2003.
Právní účinky vkladu práva ke dni 07.08.2003.

V-4176/2003-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

kanalizačního potrubí po části pozemku vymezené geom.plánem č.352-13/2003

Oprávnění pro

Parcela: 458/8

Povinnost k

Parcela: 457/3, Parcela: 458/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.04.2003.
Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2003.

V-1855/2003-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě (vedení kanalizační přípojky DN 200 PVC)
rozsah vymezen geometrickým plánem č. 688-74/2017

Oprávnění pro

Svazek obcí pro vodovody a kanalizace, Pod Anenskou
149, Příbram IV, 26101 Příbram, RČ/IČO: 48955001

Povinnost k

Parcela: 457/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.09.2017. Právní
účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne 10.11.2017.

V-9618/2017-211

Pořadí k 06.10.2017 11:03

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.407

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2019 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 564508 Dubno
Kat.území: 633682 Dubno List vlastnictví: 407
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2016. Zápis proveden dne 25.05.2016.

V-4101/2016-211

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
457/3	51510	156
	54811	1161

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.01.2019 10:49:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

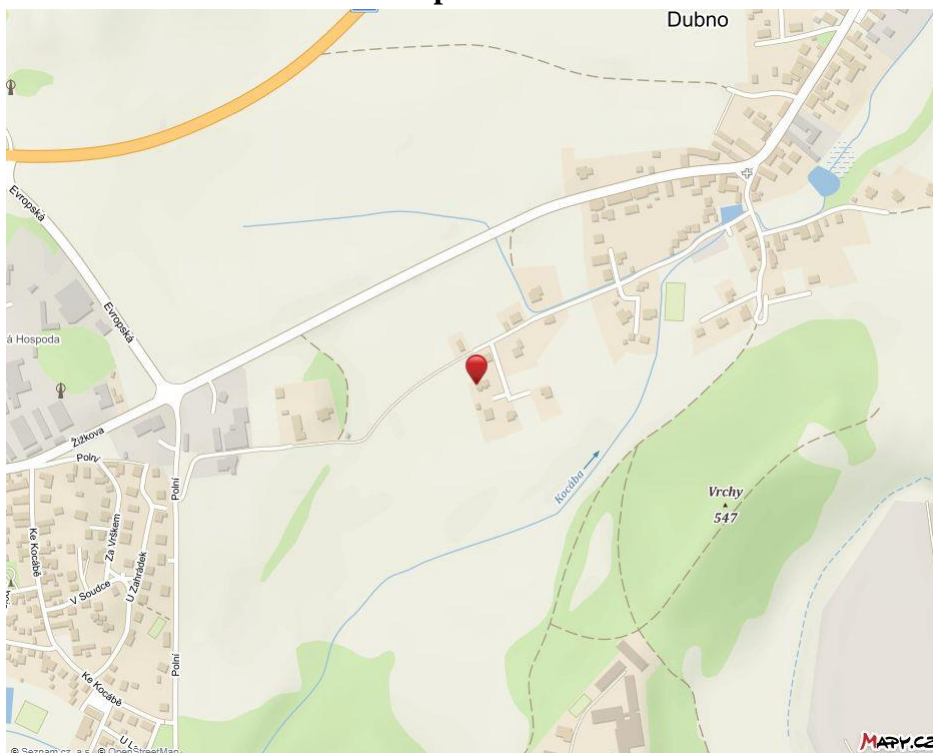
Kopie katastrální mapy



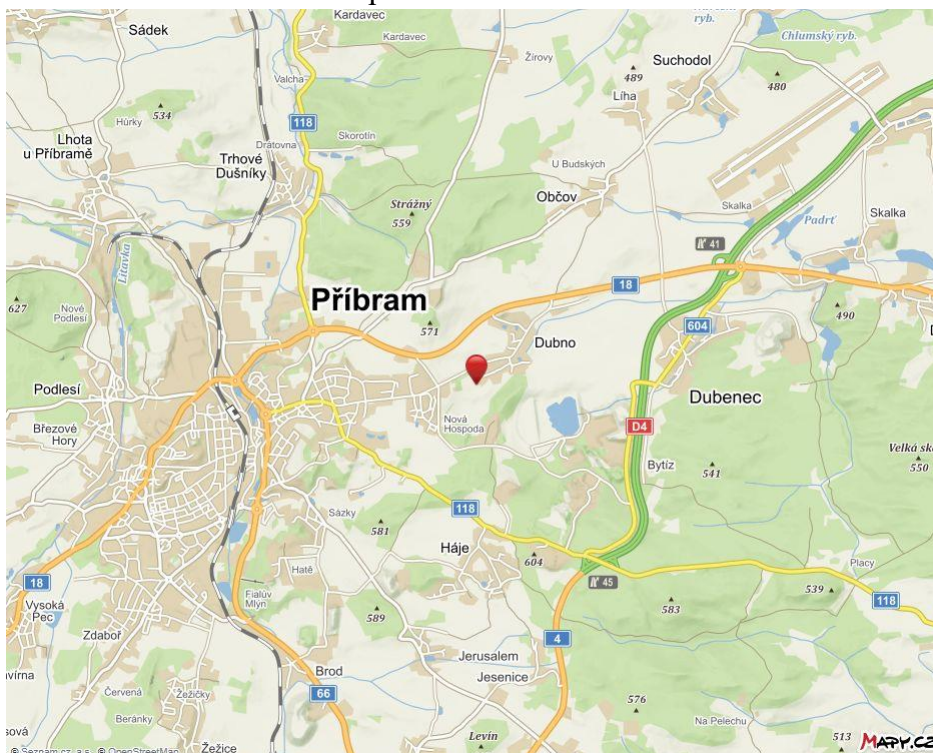
Kopie katastrální mapy + ortofoto



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 458/9 v k.ú. č. 633682



Pozemek p.č. 458/9 v k.ú. č. 633682

Přístupový pozemek

7. 1. 2019

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	458/6
Obec:	Dubno [564508]
Katastrální území:	Dubno [633682]
Číslo LV:	420
Výměra [m ²]:	202
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vágai Stanislav, náměstí 17. listopadu 295, Příbram VII, 26101 Příbram	1/2
Vágai Dvořáková Markéta, Politických vězňů 288, Příbram VII, 26101 Příbram	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno chůze a jízdy
Věcné břemeno vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

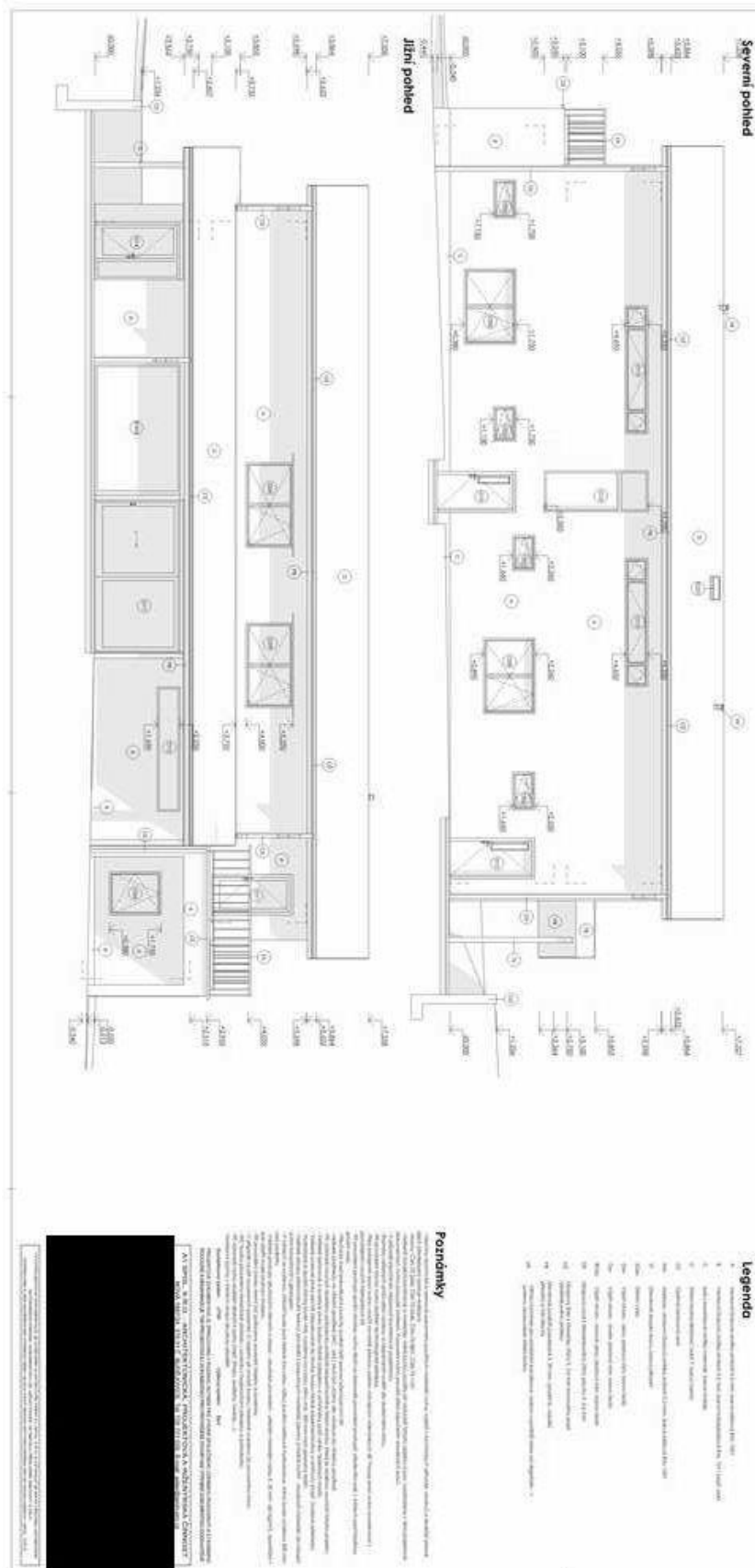
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.01.2019 10:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Projektová dokumentace



Pohledy

Fotodokumentace





Výsledky a diskuze

Pro vypracování odhadu jsme zjistili, že tržní hodnota nemovitosti v aktuálním stavu a v aktuální procentuální rozestavěnosti činí 6 500 000,- Kč. Již tato cena je velice vysoká na oblast, ve které se stavba nachází, a to ještě není stavba zcela dokončená. Tržní hodnota po úplném dokončení činí až astronomických 8 200 000,- Kč. Přičemž věcná hodnota je 10 295 000,- Kč, což ukazuje na fakt, že již v tomto momentě majitel na stavbě „prodělal“ necelé 2 100 000,- Kč. A to ještě není zdaleka konečná částka. Hodnota vlastního stavebního pozemku byla vyčíslena na 1 373 000,- Kč, což odpovídá dané lokalitě. Nami zjištěná jednotková cena za m² porovnáním s obdobnými pozemky v okolí činí 850,- Kč za m².

Osobně si myslím, že hlavním důvodem, proč je tento projekt prodělečný, je, že dům je projektován taktéž jako budoucí sídlo firmy s dvěma pracovnami a velkými obytnými prostory. Dalším důvodem bude fakt, že tento dům stojí v malé obci nedaleko města Příbram, kde jsme i přes důkladné hledání nenašli nemovitost shodných rozměrů a typu. Tím pádem prodejnost této nemovitosti a v této lokalitě je velice malá a dalo by se říci že skoro až nepravděpodobná. Posledním důležitým faktem, který sráží tržní hodnotu nemovitosti je její prostorová naddimenzovanost a luxusnost, ať už se jedná o tepelné čerpadlo, dřevěná okna s trojitými skly či podlahové vytápění v celém objektu. Všechny tyto aspekty jsou ovšem zaneseny již do projektové dokumentace a je tedy zřejmé, že majitel nemovitosti si tyto prvky může dovolit a osobně si je vyžádal, tudíž nejspíše nepočítá s tím, že by stavba do budoucna prodávala a prodělal tak.

Závěr

Ocenění porovnávací metodou se nejčastěji využívá v bankovním sektoru, a to především v důsledku žádosti subjektu o úvěr na dokončení stavby. K těmto situacím dochází například pokud investorovi dojdou finance na dokončení stavby, a musí tak bankovní sektor zažádat o úvěr, kterým by dokončil funkčnost a bezproblémové užívání stavby. Nejčastějším příkladem je pak postupné čerpání financí z hypotečního úvěru, kterou dozoruje samotný odhadce nebo znalec a vyhotovuje tzv. správu o stavu výstavby (nebo rekonstrukce). Tuto zprávu zasílá zpracovatel na příslušnou banku, a ta na základě této zprávy uvolní další část prostředků pro realizaci stavby. Dalším příkladem může být například rozvodové řízení (rozdělení SJM), které proběhlo před dokončením stavby. V tomto případě se stanovuje částka, kterou musí jeden z účastníků řízení vyplatit druhému. V poslední řadě se může také využívat odhad současné hodnoty při finanční neschopnosti investora dokončit stavbu a řádně splácet úvěr. Banka v tomto případě ocenění využije k následnému prodeji rozestavěné nemovité věci ve stavu, ve kterém se nachází.

Nejdůležitější faktory pro ocenění rozestavěného RD je výpočet procentuální rozestavěnosti, hodnota pozemku a budoucí hodnota RD včetně pozemku, kterou získáme tzv. porovnávací metodou. Aktuální hodnota rozestavěného RD se určí jako procentuální podíl ze zhodnocení stavbou oproti celku a zpětnému přičtení hodnoty pozemku zjištěné taktéž porovnávací metodou.

Podmínkou stanovených hodnot je, že stavba bude dokončena vždy dle stavebního povolení nebo souhlasu stavebního úřadu a v souladu s projektovou dokumentací, kterou měl odhadce k dispozici. Další podmínkou stanovených hodnot je, že budoucí stavba po dokončení bude schválena k užívání stavebním úřadem a obdrží souhlas s užíváním, bude zaměřena geometrickým plánem a bude přiděleno číslo popisné.

Seznam použité literatury

Banky.cz [online], 2018. Praha: Banky.cz [cit. 2018-11-26]. 2464-4579. Dostupné z: <https://www.banky.cz/>

BRADÁČ, Albert, 2004. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-720-4332-3.

BRADÁČ, Albert, 2005. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. 1.vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-720-4382-X.

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA, 1999. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde. ISBN 80-720-1197-9.

BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS, 2002. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. 1.vydání. Brno: CERM. ISBN 80-720-4254-8.

DÖRFL, Luboš, 2009. *Soudní znaleství, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Vydání první. Praha: České vysoké učení technické v Praze. ISBN 978-80-01-04307-3.

Geometrický plán prakticky, c1994-2010. *Kompletní geometrické práce* [online]. Praha: Area [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: http://www.area.cz/_blog/zajimavosti/post/geometricky-plan-prakticky/

Katastrální mapa, 2018. ČÚZK [online]. Praha: Český ústav zeměměřičský a katastrální [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Katastralni-mapa.aspx>

KOČOVÁ, Jarmila, 2008. Podklady pro ocenění. *Oceňování nemovitostí* [online]. Čelákovice: Jarmila Kočová [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: <https://ocenovani-nemovitosti.webnode.cz/podklady-pro-oceneni/>

Nový občanský zákoník: Máte rozestavěnou stavbu? Čekají vás komplikace, 2013. *Měšec.cz* [online]. Praha: Měšec [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-mate-rozestavenou-stavbu-cekaji-vas-komplikace/>

ORT, Petr, 2013. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. 1.vydání. Praha: Leges. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, 2017. *Oceňování nemovitostí v praxi*. 1. vydání. Praha: Leges. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.

Předkupní právo, 2001. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99edkupn%C3%AD_pr%C3%A1vo

Slovníček pojmů, 2007. *Archipelag - projekty domů* [online]. Český Těšín: Archipelag [cit. 2018-11-16]. Dostupné z: <http://www.archipelag.cz/typove-projekty-rodinnych-domu/slovnicek-pojmu.html>

SMUTNÝ, Mgr. Lukáš, 2014. Změny v oblasti katastru nemovitostí od 1.1.2014. *Eprávo* [online]. Praha: Epravo.cz [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-oblasti-katastru-nemovitosti-od-112014-96278.html>

Věcné břemeno, 2001. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/V%C4%9Bcn%C3%A9_b%C5%99emeno

Vyhláška č. 457/2017 Sb.: Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, 2017. In: . Praha: Česká republika, ročník 2017, číslo 457.

Výpis z katastru nemovitostí, 2005. *Nahlížení do katastru nemovitostí online* [online]. Praha: ČÚZK [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: <http://www.katastr.net/vypis-z-katastru-nemovitosti-online>

WEIGEL, Lubomír, 2002. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. 1. vydání. Brno: CERM. ISBN 80-720-4259-9.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), b.r. In: . Praha, ročník 1997, číslo 151.

Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 2006. In: . Praha: Česká republika, ročník 2006, číslo 183.

Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), 2013. In: . Praha: Česká republika, ročník 2013, číslo 256. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

Zákon č. 338/1992 Sb. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí, 1992. In: . Praha: Česká republika, ročník 1992, číslo 338. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

Zákon č. 89/2012 Sb.: Zákon občanský zákoník, 2012. In: . Praha: Česká republika, ročník 2012, číslo 89.

Zástavní právo, 2001. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Z%C3%A1stavn%C3%AD_pr%C3%A1vo

ZAZVONIL, Zbyněk, 1996. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vydání 1. Praha: CEDUK. ISBN 80-902-1090-2.

Přílohy

Příloha č. 1 (Tabulka objemových podílů)

CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ RODINNÝCH DOMŮ, REKREAČNÍCH CHALUP A REKREAČNÍCH DOMKŮ

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Typ domu, chalupy nebo domku			
		A,E,CH,L	B,F,I,M	C,G,J,N	D,H,K,O
1	Základy včetně zemních prací	0,082	0,071	0,054	0,043
2	Svislé konstrukce	0,212	0,223	0,234	0,243
3	Stropy	0,079	0,084	0,091	0,093
4	Zastřešení mimo krytinu	0,073	0,052	0,054	0,042
5	Krytiny střech	0,034	0,032	0,033	0,030
6	Klempířské konstrukce	0,009	0,008	0,008	0,007
7	Vnitřní omítky	0,058	0,062	0,061	0,064
8	Fasádní omítky	0,028	0,031	0,028	0,033
9	Vnější obklady	0,005	0,004	0,005	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023	0,023	0,022	0,024
11	Schody	0,010	0,024	0,023	0,039
12	Dveře	0,032	0,033	0,032	0,034
13	Okna	0,052	0,052	0,051	0,053
14	Podlahy obytných místností	0,022	0,022	0,021	0,023
15	Podlahy ostatních místností	0,010	0,011	0,013	0,014
16	Vytápění	0,052	0,044	0,053	0,042
17	Elektroinstalace	0,043	0,041	0,042	0,040
18	Bleskosvod	0,006	0,006	0,006	0,005
19	Rozvod vody	0,032	0,030	0,029	0,028
20	Zdroj teplé vody	0,019	0,018	0,017	0,016
21	Instalace plynu	0,005	0,005	0,005	0,005
22	Kanalizace	0,031	0,028	0,027	0,029
23	Vybavení kuchyní	0,005	0,005	0,005	0,005
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	0,051	0,043	0,050
25	Záchod	0,003	0,004	0,003	0,004
26	Ostatní	0,034	0,036	0,040	0,030

Typ stavby podle druhu svislé konstrukce, počtu nadzemních podlaží a podsklepení

Tabulka č. 5

Svislé konstrukce:	Podsklepení stavby	Počet nadzemních podlaží:	Typ:
zděné	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	A
		se dvěma podlažími	B
	podsklepený	s jedním podlažím	C
		se dvěma podlažími	D
železobetonové monolitické	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	E
		se dvěma podlažími	F
	podsklepený	s jedním podlažím	G
		se dvěma podlažími	H
železobetonové montované	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	CH
		se dvěma podlažími	I
	podsklepený	s jedním podlažím	J
		se dvěma podlažími	K
dřevěné	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	L
		se dvěma podlažími	M
	podsklepený	s jedním podlažím	N
		se dvěma podlažími	O

