



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra ekonomiky

Bakalářská práce

Oceňování rodinného domu

Vypracovala: Denisa Vrbová
Vedoucí práce: Ing. Filip Petrách, Ph.D.

České Budějovice 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Denisa VRBOVÁ**
Osobní číslo: **E12186**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Oceňování rodinného domu**
Zadávací katedra: **Katedra ekonomiky**

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

Cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku na příkladu rodinného domu.

Osnova:

Literární rešerše.

Metodika a cíl práce.

Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě.

Ocenění nemovitosti.

Zhodnocení rozdílů jednotlivých faktorů působících na cenu nemovitosti v průběhu jejího ocenění.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Baudyš, P. (2010). Katastr nemovitostí. Praha: C. H. Beck.

Bradáč, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM.

Kahr, J., & Thomsett, C. M. (2006). Real Estate Market Valuation and Analysis. Hoboken: John Wiley.

Ort, P. (2011). Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola.

Vyhláška MF ČR č. 450/2012 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Filip PETRÁCH, Ph.D.

Katedra ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: 12. března 2014

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2015


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 12. března 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou/diplomovou práci jsem vypracoval/a samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - 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

.....

Vrbová Denisa

Poděkování

Děkuji panu Ing. Filipovi Petráchovi Ph.D. za odborné rady, které mi pomohly při zpracování mé bakalářské práce.

1. ÚVOD.....	2
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	3
2.1. Trh nemovitostí	3
2.2. Právní předpisy	3
2.3. Základní pojmy.....	7
2.4. Nezbytná dokumentace a důvody oceňování.....	12
2.4.1. Cena a hodnota.....	12
2.4.2. Metody a přístupy oceňování nemovitostí	14
2.4.3. Instituce v oblasti oceňování majetku	18
3. METODIKA A CÍL PRÁCE	23
4. PRAKTICKÁ ČÁST	31
4.1. Oceňování nemovitostí v mikroregionu Lipna.....	31
4.1.1. Trh nemovitostí v mikroregionu Lipno.....	33
4.1.2. Ocenění vybraného rodinného domu	38
5. ZÁVĚR	53
I. SUMMARY	55
II. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	56
III. SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ	
IV. SEZNAM PŘÍLOH	

1. ÚVOD

Pro vypracování bakalářské práce bylo zvoleno téma Oceňování rodinného domu. Veškeré informace, které byly potřebné k vypracování, byly získány od vlastníka rodinného domu, Českého statistického úřadu a realitních kanceláří.

Oceňování rodinného domu je prováděno na území České republiky, podle platných zákonů a vyhlášek. Pro ocenění nemovité věci byl konkrétně vybrán mikroregion Lipno, který zaobírá Svazek Lipenských obcí. Každá nemovitá věc, která je nabídnuta na trhu nemovitostí, prodávaná v realitních kancelářích apod. nebo se pronajímá, může být oceněna danými metodami kvůli zjištění její tržní hodnoty. Ocenění nemovitých věcí slouží především pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí, pro stanovení částky pojistného, dále pro hypoteční úvěry na nemovitou věc a pro společné jmění manželů, také jako informace pro vlastníka nemovitosti, pro budoucí vlastníky nebo pro vlastníky, kteří prodávají nemovitou věc.

Cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku na příkladu rodinného domu. Pro ocenění nemovité věci a zhodnocení trhu nemovitostí byl zvolen mikroregion Lipno.

Bakalářská práce je standardně rozdělena na dvě základní části. První část práce se věnuje problematice oceňování rodinného domu. Je zde věnována pozornost souvisejícím právním předpisům na území České republiky, základním pojmům, jednotlivým metodám a přístupům a v neposlední řadě osobám a institucím, které vykonávají znaleckou činnost či činnost odhadců.

Praktická část je věnována charakteristice regionu, v němž se předmět ocenění nachází a dále samotnému ocenění jednotlivými standardizovanými metodami.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1. Trh nemovitostí

Trh nemovitostí je součástí tržního systému, který ovlivňuje ostatní trhy a celou tržní soustavu. Nemovitosti ovlivňují výrobní trh i individuální spotřebu, zasahující do všech produktivních činitelů a spotřebních předmětů. Velikou zvláštností trhu nemovitostí je vlastnictví nemovitostí veřejné. Je tomu proto, že katastr nemovitostí a pozemková kniha, do kterých se vpisují všechny vlastnická práva k nemovitostem, jsou veřejné listiny. A tedy může do nich nahlédnout kdokoli a pořizovat z nich kopie. Liší se tím, že cena nemovitosti je určována existencí polohové renty. Vznik nemovitosti je dán výhodností polohy určité nemovitosti. Polohu posuzujeme ve vztahu k jiným činnostem, jako například trh práce, dostupnost trhu spotřeby a jiné. Polohu můžeme chápat jako faktor mimořádného zisku. Každá nemovitost slouží určitému účelu ve specifickém prostoru a čase, nabídka a poptávka má tedy individuální charakter. Z dlouhodobého hlediska se mohou přípravy staveb měnit jak ve struktuře stavební výroby, tak i na trhu investic a tedy se projevuje dlouhodobá poptávka a nabídka na situaci trhu s nemovitostí. V národohospodářském cyklu v případě konjunktury se projeví růst cen nemovitostí a růst poptávky po nemovitostech. Oproti tomu recese se do ekonomiky projeví snížením cen nemovitostí. To znamená, že konjunktura na trhu určuje vývoj národního hospodářství. Pokles na trhu nemovitostí naopak bude poklesem celého národního hospodářství (Žitek, 2004).

Na obvyklou cenu nemovitostí působí celá řada vlivů, jako například: fyzikální vlivy (doprava, architektura, životnost staveb, vybavení), ekonomické vlivy (zaměstnanost, životní úroveň, inflace a technologie), politicko – správní vlivy (daňová politika, veřejné zájmy a stavební úřad), a mnoho dalších (velikosti rodin, celková populace, životní styl) (Schneiderová, 2008).

2.2. Právní předpisy

Další podkapitoly se budou zabývat zákony týkajícími se oceňováním nemovité věci. Prvním, nejdůležitějším předpisem v České republice vztahujícím se k oceňování je

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), součástí je vyhláška č. 3/2008 a další zákony.

Zákon o oceňování majetku 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nabyl účinnosti dne 1. ledna 1998. Jestliže zákon nestanoví způsob oceňování, služby nebo se majetek se oceňuje obvyklou cenou.

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodím styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, §2, odst. 1).“

„Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový, výnosový, porovnávací nebo oceňování nemovitostí podle jmenovité hodnoty, podle účetní hodnoty nebo podle kurzové hodnoty a k neposlední řadě podle sjednané ceny (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, §2, odst. 5).“

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, §1, odst. 1).“

Součástí zákona o oceňování majetku je vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 ze dne 3. ledna 2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (vyhláška č. 450/2012 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, 2013).

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (vyhláška č. 450/2012, Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, § 1, odst. 1).“

Dalším zákonem je zákon č. 353/2014 Sb., zákon o cenách, který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1991. Zákon platí pro všechny účastníky, kteří vystupují na trhu. Zákon o cenách se vztahuje na regulaci a dohlížení cen výrobků, práce, služeb na tuzemském trhu a zboží určeného na export. Slouží i pro převody práv a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně jejich práv k nemovitostem. Naopak zákon se nevztahuje na náhradu škod, odměn

či poplatků a nákladů a úroků upravených zvláštními předpisy (zákon č. 353/2014 Sb., zákon o cenách, § 1, odst. 1).

O ostatních právních předpisech, které souvisejí s tématem je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Katastr nemovitostí je veřejný seznam, ve kterém nalezneme souhrn údajů o nemovitých věcech. O nemovitostech zde nalezneme jejich popis, geometrické a polohové určení.

Jiným předpisem je zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytých věcí, kde poplatníkem daně byl převodce vlastnického práva k nemovitostem a nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech. K 1. 6. 2016 byla schválena novela zákona o dani z nabytých nemovitých věcí, kde poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí se stává nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Tedy podávat daňové přiznání bude pouze nabyvatel. Stalo se tomu z několika důvodů, prvním důvodem je nejistota u poplatníků s placením daně, dalším důvodem je, že novela by měla urychlit správu daně a lépe by měly být informace o poplatníkovi dohledatelné. Při této změně dojde dále k zrušení institutu ručitele daně, díky nimž dojde ke snížení administrativní náročnosti pro správce daně. Novela bude platit prvním dnem třetího měsíce po dni vyhlášení, tedy na podzim 2016.¹

Předmětem daně je stavba, která se nachází na území České republiky (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 7, odst. 1).

Daň z nabytí nemovitých věcí se platí z převodů nemovitostí. Daňové přiznání se podává finančnímu úřadu, kde se nemovitá věc nachází do konce třetího kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, kdy byla nemovitost zapsána do katastru nemovitostí. Sazba daně činí 4% z prodané ceny nebo 75% znaleckého odhadu.²

Dalším zákonem je zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, kdy poplatníkem daně je vlastník zdanitelné stavby. Předmětem daně je stavba, která se nachází na území České republiky a rozumí se jako dokončena nebo užívaná. Tuto daň musí platit vlastník každoročně (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 3, odst. 1).

Pokud vlastník se stane majitelem nemovitosti během roku, musí podat daňové přiznání z daně nemovitých věcí do konce ledna následujícího roku a zaplatit daň, která je splatná

¹ Portal.pohoda.cz (2016)

² Finance.idens.cz (2016)

do konce května. Daňové přiznání se podává pouze jednou, v ostatních letech daň posílá finanční úřad.³

Dalšími zákony je daň dědická a daň darovací. Poplatníkem u daně dědické je osoba, která se stává dědicem ze zákona nebo ze závěti podle pravomocného rozhodnutí určitého orgánu, kde dědictví bylo řádně ukončeno. Předmětem daně je získání majetku děděním. Nemovitosti a nemovité věci se oceňují podle zvláštního předpisu, který nabývá v platnosti v době smrti zůstavitele. Poplatníkem nebo ručitelem u daně darovací se stává osoba, jejíž majetek je podroben dani. Předmětem daně je nabytí majetku jiným způsobem než smrtí zůstavitele (Bradáč, 1998).

³ Finance.idnes.cz (2016)

2.3. Základní pojmy

Tato část se zabývá základními pojmy, které se týkají oceňování nemovitých věcí, mezi které patří stavby podle zákona o oceňování nemovitostí, rodinný domek a rodinný dům, nemovitost, evidence nemovitosti, součást nemovitosti, příslušenství nemovitosti, pozemek, parcela, podlaží a podkroví, zastavěná plocha, podlahová plocha a obestavěný prostor, katastr nemovitostí a místnost.

Jsou používány dva druhy staveb, stavby podle zákona o oceňování nemovitostí a stavby podle stavebního zákona. Stavby podle zákona o oceňování nemovitostí se člení na:

„stavby pozemní, kterými jsou:

- a) budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
- b) jednotky,*
- c) venkovní úpravy,*
- d) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy územní, studny a další stavby speciálního charakteru, vodní nádrže a rybníky, a jiné stavby“ (zákon č.151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 3, odst. 1).*

Stavba podle stavebního zákona č. 183/2006 *„se rozumí stavbou 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., o územním plánování a stavebním řádu, § 2, odst. 3).“*

Rodinný dům je stavba, kterou lidé využívají pro bydlení. Stavba musí odpovídat požadavkům pro rodinné bydlení, kde musí být víc jak polovina podlahové plochy místnosti a prostorů určena k bydlení (Schneiderová, 2008).

V současné době v oceňování se vyskytují dva rozdílné pojmy rodinný dům a rodinný domek. Rodinný domek je obytné sídlo, které musí mít přinejmenším dvě třetiny podlahové plochy všech místností. Může mít nejvíce pět obytných místností včetně kuchyně. Rodinný dům může mít být nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (Weigel, 2012).

Podle Kokošky (1997) se nemovitými věcmi rozumí stavby, které jsou spojené pevným základem se zemí a s pozemky.

Nemovitosti jsou evidovány v katastru nemovitostí. Samostatným uzavřením smluv mezi účastníky, nevzniká právo na nemovitou věc, vzniká pouze spojitost stran. Vklad nemovitosti je registrace do katastru nemovitostí, který vzbuzuje právní vliv působený na vznik, změnu nebo zániku smlouvy k nemovitostem. Koncept má své náležitosti (navrhovatel, předmět návrhu, cena) a nevyhnutelné přílohy (písemná smlouva nebo dohoda, notářský zápis a geometrický plán). Katastrální úřad došlé koncepty prověřuje a rozhodne o zamítnutí nebo povolení nemovitosti (Zazvonil, 1996).

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí“ (zákon č. 89/2012 Sb., zákon občanský zákoník, § 505, odst. 1).

A tedy za součást nemovitosti jsou považovány konstrukce, které jsou s ní spojeny např.: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína. Akumulační kamna, pračky a sporáky jsou součástí nemovitostí v případě, že jsou pevně napojeny. Dále součástí nemovitosti jsou stavby, které jsou provozně propojeny např.: dveře, chodba. Za součást nemovité věci nejsou považovány např.: elektrické spotřebiče, které jsou zapojené přívodem do zásuvky ve zdi. Naopak součástí příslušenství nemovitosti jsou vedlejší místnosti, prostory, určené k tomu, aby byly s nemovitostí užívány např.: dřevník, žumpa, kůlna, přípojka vody, kanalizace a garáž (Bradáč, 2009).

Podle předpisu 441/2013 může a nemusí být garáž součástí domu, je možno ji považovat i za příslušenství nemovitosti (vyhláška 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, § 16, odst. 1).

Nemovité věci jsou stavěny na pozemku, který není výsledkem lidské činnosti, a tedy pozemek nelze vyrobit. S pozemkem můžeme spojovat pouze náklady spojené na

pořízení pozemku, tj. pořizovací cena pozemku. Na pozemku se na rozdíl od nemovitostí neukazuje vliv času nebo opotřebení (Zazvonil, 2007).

Pozemek podle katastrálního úřadu se rozumí ta část zemského povrchu, která je opatřena parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území. Pozemek je veden ve dvou číselných řadách a musí jít o stavební parcelu (zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, § 2, odst. 1).

Pozemek podle (zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9, odst. 1) se člení na stavební pozemky, zemědělské pozemky zaznamenávané v katastru nemovitostí jako orná půda, lesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí a jiné pozemky. Stavební pozemky se člení se záměrem oceňování na nezastavěné pozemky, zastavěné pozemky a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami.

Parcela nebo pozemek, musí být geometricky a polohově určeny a znázorněny v katastrální mapě a pojmenovány parcelním číslem. Mezi parcely patří zastavěné plochy a nádvoří, všechny typy komunikací, samostatné stojící budovy (Heřman, 2005).

Rozlišují se dva druhy parcel, stavební parcela a pozemková parcela. Stavební parcela je evidována v druhu pozemku jako zastavená plocha a nádvoří. Pozemková parcela nesmí být stavební parcelou (zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, § 2, odst. 1).

Jednotlivá patra nemovité věci se rozlišují na podlaží a podkroví. Podlaží dřívějším názvem patro je část budovy, která je rozdělena na podlaží nadzemní a podzemní. Nadzemní podlaží se značí podle normy 1. podlaží a 2. podlaží. Podlažím je také podkroví, jako je střešní prostor nebo alespoň část podkroví. V podkroví nemusejí být žádné obytné prostory, důležité je, aby to bylo stavebně upraveno. Může být také využito k účelovému využití např.: prádelna nebo ateliér (Bradáč, 2009).

Součástí nemovitosti je zastavená plocha stavby (ZP), podlahová plocha stavby a obestavěný prostor stavby. Zastavěnou plochu najdeme v obytném domu jako půdorysnou plochu nad podnoží nebo podezdívkou stavby. Plocha je omezena vnějším lícem obvodových zdí. Od zastavěné plochy se neodpočítávají otvory a výklenky v zastavěných zdí (Weigel, 2012).

Podlahovou plochu (PP) tvoří interní prostor místnosti v úrovni podlahy. Do podlahové plochy spadá plocha arkýřů, plocha zastavěná kuchyňskou linkou, kamna nebo jiné tělesa

naopak se do podlahové plochy nezahrnuje plocha oken, dveří a plocha zastavěná vestavěným nábytkem (Heřman, 2005).

Obestavěný prostor (OP) je vypočten součtem obestavěného prostoru vrchní stavby, spodní stavby a zastřešení. OP spodní stavby je omezen po venkovních stranách pláštěm a dole spodním lícem zemi, který není podlažím. OP vrchní stavby je ohraničen po zevnějších plochách staveb, dole spodním lícem podlahy a horním lícem podlahy. Neodpočítávají se otvory v obvodových zdech, vsunuté balkóny, verandy a jiné (Schneiderová, 2009).

Měření a výpočet zastavěné plochy, podlahové plochy a obestavěného prostoru je prováděn v metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových. Výsledek je vždy zaokrouhlován na dvě desetinná místa (vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, § 55, odst. 1).

Součástí rodinného domu je obytná místnost, za kterou se považuje osvětlený a větratelný pokoj, který lze bez okolků vytápět a je určena k celoročnímu obývání (Weigel, 2012).

Nemovitě věci a nemovitosti jsou zapisovány do katastru nemovitostí (KN). Katastr nemovitostí nabyl účinnosti dne 1. ledna 1993 jako soubor právních předpisů ke vztahu k nemovitostem (Bradáč, 2004).

„Katastr je zdrojem informací, které slouží:

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,*
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a). (zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, § 1, odst. 1).*

Katastr nemovitostí zaznamenává údaje o nemovitostech v České republice. Obsahuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitosti, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla staveb, údaje o vlastnických a věcných právech k nemovitostem. Obsah katastru nemovitostí je nalezen v katastrálních operátech podle katastrálního území. Katastrální operát obsahuje soubor geodetických informací, který vede záznam o katastrálních mapách, souhrn informací, který obsahuje informace o katastrálním území, o parcelách, o stavbách a o vlastních a jiných právních vztazích,

dokumentaci výsledků o průzkumu a měření geodetických informací a sbírku listin, obsahující smlouvy a listiny, na jejichž základě je proveden zápis do katastru nemovitosti (Kocourek, 1996).

Výpis z KN vypracovává katastrální úřad každému občanu, který o něj požádá a zaplatí za jeho vystavení. Zhotovení výpisu nemůže katastrální úřad upřít žádnému občanu, jelikož katastrální úřad je veřejný. Žádost o výpis nemovitosti je možné podat buď ústně přímo na katastrálním úřadu, nebo písemně, v takové situaci musí občan přiložit k žádosti o výpis potřebný kolek na úhradu poplatku za jeho vyhotovení (Baudyš, 2003).

Vklad nebo výmaz nemovité věci provádí katastrální úřad na základě smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, smlouvy o předkupním právu k nemovitosti, smlouvy o zástavním právu k nemovitosti a o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu, dále o dohodě vypořádání spoluvlastnictví manželů a další listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitým věcem. Na vklad a výmaz nemovitosti dohlíží příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Účastník musí podat návrh o vklad nemovitosti na katastrálním úřadě a zahajuje se dnem doručení návrhu. Předmětem řízení je zkontrolování, zda jsou splněny všechny náležitosti. Pakliže jsou splněny všechny předepsané náležitosti, může katastrální úřad zahájit řízení, pokud nebyly splněny všechny podmínky, katastrální úřad zastaví řízení. Součástí KN je pozemková kniha, která je složena ze sbírky listin a hlavní knihy. Každá hlavní kniha je označena názvem obce, ve které se nacházejí nemovitosti (Žitek, 2004).

2.4. Nezbytná dokumentace a důvody oceňování

Oceňování je chápáno jako činnost, kdy specifickému předmětu, souborům předmětů, práv a jiným věcem je přiřazován peněžní ekvivalent. Oceňování je vykonáváno různorodými záměry. Odhaduje se hodnota nemovitých věcí při koupi respektive při prodeji, pro výpočet daní při darování nebo dědictví nemovité věci, v rámci úvěrové řízení a uzavírání pojistných smluv (Bradáč, 2010).

Nemovitá věc, která je oceňována, potřebuje výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce, cenovou mapu, kopii příslušné části katastrální mapy, výkresovou dokumentaci, výpisy z pozemkové knihy, pasporty nemovitostí, stavební právní dokumentaci, nájemní smlouvy, přiznání k dani z nemovitostí, pojistné smlouvy, smlouvy o správě, databázi informací, příslušné předpisy, katalogy cen a smlouvy o službách (Bradáč, 1999).

Žitěk (2004) shledává důvody v oceňování nemovitých věcí:

- a) v převodu ve vlastnictví: pomoc potencionálnímu kupujícímu při vytváření poptávky nebo prodávajícímu při určování prodejní ceny,
- b) ve financích a úvěrech: odhad cen, které jsou nabízeny při žádosti o úvěr, poskytnutí informací investorovi, který se rozhoduje o investování do hypoték,
- c) v účetních záležitostech: oceňování hmotného a nehmotného majetku,
- d) v daňových záležitostech: výpočet daňového základu nebo základu daně z převodu majetku, daně darovací a dědické,
- e) rozhodování při investicích: informace o splátkových kalendářích, určení nabídkových a poptávkových trendů na trhu, stanovení výnosnosti investic.

2.4.1. Cena a hodnota

Rozdíl mezi cenou nebo hodnotou je značný. Cena je požadovaná nebo nabídnutá skutečná placená částka za zboží nebo službu. Suma může být a nemusí být uveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Hodnota není skutečně placenou částkou za zboží nebo službu. Hodnota vyjadřuje peněžní poměr mezi zbožím a službou, kterou lze zakoupit. Kde na jedné straně stojí prodávající a na druhé kupující (Schneiderová, 2008).

Ve spojení s fiskálními zájmy státu je potřeba zjistit daňový základ, ke kterému je užívána cena majetku. Aby tyto zájmy byly praktické je potřeba mít způsob jak zjistit cenu nemovitosti (Zazvonil, 1996).

„Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji“ (zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách § 1, odst. 1).

Mezi ceny nemovitostí patří tržní a administrativní cena. Administrativní cena respektive cena zjištěná je uměle vytvořena, která s faktickou hodnotou nemovitosti přijímanou na trhu má nemnoho společného. I přes to má zjištěná cena v oceňování své místo a je velmi důležitá (Zazvonil, 1996).

Cena zjištěná podle Bradáče (2004) se řídí jen pro účely stanovené zvláštními předpisy. Mezi předpisy patří zjištění základu pro výměru daně z převodu nemovitostí, při darování nemovitosti, při konkurzním řízení. Vždy je ale možno dojednat cenu dohodou, bez řízení.

Obecná cena nebo-li tržní hodnota je částka, za kterou se může koupit nebo prodat určitá věc v daném čase a v na daném místě. Obvyklou cenou se rozumí cena, která je získána při prodeji stejného nebo podobného majetku vnitrostátně ke dni ocenění, pokud jsou přístupné všechny potřebné informace. Na cenu nemají vliv mimořádné okolnosti, mezi které patří stav nouze kupujícího nebo prodávajícího, živelné či jiné katastrofy, osobní, majetkové či rodinné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím (Bradáč, 2004).

Tržní hodnotu oproti zjištěné ceně nelze určit či objevit, ale pouze posoudit (cena nemovitosti v době pořízení bez opotřebení). Rozdíl mezi tržní hodnotou a obvyklou cenou je, že cena je dosažený zisk, ale hodnota je jenom návrh ceny nebo názoru. Hodnota se může a nemusí rovnat ceně. Prodávající a kupující mají rozdílné představy o hodnotě nemovitosti (Zazvonil, 1996).

Další ceny podle Schneiderové (2008) je cena reprodukční, cena pořizovací, věcná hodnota, obvyklá cena a výnosová hodnota. Reprodukční cena je hodnota nemovitostí, za kterou by bylo možno novou nebo podobnou nemovitost koupit v době jejího ocenění bez opotřebení, cena pořizovací nebo také cena historická je hodnota, za kterou by bylo možno koupit nemovitost v době jejího pořízení. Pořizovací cena nemovitosti se nejčastěji objevuje v účetní evidenci. Věcná hodnota jinak také substanční hodnota nebo časová cena je hodnota stavby, která je snížena o přiměřené opotřebení. Dále výnosová hodnota je kapitalizovaný zisk. Je charakterizována jako jistina, kterou je nutno uložit při úrokové sazbě, aby úroky z tohoto vlastnictví byly stejné jako čistý zisk z podniku.

2.4.2. Metody a přístupy oceňování nemovitostí

V současné době existuje několik přístupů k oceňování nemovitostí. Při převodu vlastnictví nemovité věci, k vyměření daní z převodu nemovitostí nebo při dědickém řízení se používá znalecký odhad podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku s vyhláškou 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku. Dále se může oceňovat podle cenového předpisu majetek vlastníka, pokud není známa jeho cena a vypořádání spoluvlastnictví mezi manželi. V těchto dvou případech může být vyžádáno i zjištění ceny obvyklé. Odhady jsou vypracovány při poskytnutí půjčky, při ručení nemovitým majetkem a další (Bradáč, 1998).

Zákon č. 441/2013 Sb. vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku. § 2, odst. 5 říká, že pokud zákon nestanoví jinak oceňování staveb, je stavba nebo její část oceňována nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací. Použití jednotlivých způsobů u různorodých druhů staveb stanovuje vyhláška.

2.4.2.1. Metody oceňování na tržním principu

Nemovitosti jsou majetkem s dlouhodobou životností v desítkách až stovkách let, a proto na jejich cenu se nahlíží z dlouhodobého hlediska. Okolnosti, které ovlivňují nemovitosti například: historie nemovitosti, nynější stav nemovitosti, situace na trhu s nemovitostmi a také příští výhled jejího využití, mají vliv na hodnotu nemovitosti na trhu. Při oceňování se využívají tři důležité přístupy, které odrážejí jejich hodnotu v rámci dílčích fází životnosti. Nákladový přístup představuje pohled na minulost objektu, porovnávací přístup prozkoumává momentální stav na realitním trhu a možné rozmístění nemovitosti na tomto trhu, výnosový přístup používá odhady budoucích nákladů a výnosů, které bude nemovitost vytvářet (Kalabis, 2011, 33-41).

Nákladový přístup podle Orta (2013) se prosazuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty, při stanovení škody, při pojistné události a v oceňování na tržních principech. Odhadci z České republiky se setkali s nákladovou metodou v oceňování majetku jako první. Nejlepší možná varianta je ta varianta, když se nákladová cena rovná tržní hodnotě, avšak to bohužel nevychází. Tržní hodnota majetku by měla odpovídat vložené práci, která je snížena o opotřebení a o ekonomické nedostatky tržních dopadů.

Nákladová metoda je počítána podle následujících bodů:

- a) identifikace majetku: každá nemovitost musí být identifikována na tři části (pozemek, hlavní stavba, vedlejší stavba a venkovní úpravy),
- b) dále musí být vypočten obestavěný prostor podle ČSN 73 40 55 nebo podle cenového předpisu a vypočteny parametry celkové podlahové plochy, zastavěné plochy, počet nadzemních a podzemních podlaží,
- c) stanoven typ objektu pro výpočet reprodukční ceny, která je členěn podle typů. První důvod, podle kterého se nemovitost rozděluje je podle jejího užití (administrativní budovy, vícebytové domy a další), druhým důvodem je druh konstrukce (zděný, montovaný ocelový, dřevěný a další konstrukce),
- d) dále vypočtena reprodukční cena odlišnými způsoby (vlastní databáze reprodukčních cen, použití cenového předpisu, ceník stavebních prací, vlastní rozpočet, přepočet pořizovací ceny na současnou cenu, porovnáním, stanovení životnost nemovitost, mezi kterou patří technická životnost, která trvá od vzniku budovy po její upadání do stavu, kdy ji nemůžeme bezpečně používat).
- e) Další životností je právní životnost, která vznikla od postavení nemovitostí jako věci až po zánik. Tyto životnosti mají vliv na tržní hodnotu nemovitosti, důležitou informací je opotřebení, které je potřebné pro výpočet tržní hodnoty.
- f) Opotřebení se stanovuje třemi metodami. První metodou je analytická metoda, která je nejpřesnější a nejpracnější. Tato metoda rozděluje stavbu na jednotlivé složky (omítky, okna, dveře, vodorovné nosné konstrukce a další). Metoda se používá v případě nedokončené stavby, při modernizaci a rekonstrukci. Druhou metodou je lineární metoda, která se aplikuje na stavby s přibývajícím věkem. Tato metoda je jednoduchá, ale nepřesná. Používá se u staveb, které nejsou modernizovány. Poslední metoda je nelineární, která vychází z toho, že v prvních letech se opotřebovává velmi málo a naopak v posledních letech životnosti se opotřebovává velmi rychle. V současné době se nelineární metoda moc nepoužívá.

Heřman (2005) tvrdí, že ve výnosové metodě byla nemovitost postavena ne pro bydlení, ale proto, aby přinášela nějaký zisk. Tedy vlastník nemovitosti očekává, že mu budou plynout z pronájmu takové příjmy, které mu pokryjí jeho investici. Výnosová hodnota se zjistí součtem všech očekávaných budoucích výnosů, které plynou z pronájmu

nemovitosti, přepočtených na současnou hodnotu peněz. Prvním krokem, aby byla dobře stanovena výnosová metoda je dobře určit hrubý roční výnos a obhospodařovací náklady. Hrubý roční výnos se vypočte jako všechny dosažitelné příjmy (nájemné) a obhospodařovací náklady. Obhospodařovací náklady jsou výdaje, které jsou spojeny s nemovitostí a se stářím nemovitosti přibývají. Nejsou to náklady, které nájemníci hradí v rámci nájemného. Důležitým významem pro odhad výnosové hodnoty má úroková míra a kapitalizační míra. Pokud je úroková míra vysoká, je nižší výnosová hodnota a naopak pokud je úroková míra nízká, je vyšší výnosová hodnota. Kapitalizační míra slouží pro majitele jako informace pro optimální zhodnocení. Mezi nejběžnější způsoby, kdy držitel může zhodnotit, majetek je uložení finančních aktiv jako jistina nebo investice do nemovitostí, jejichž čistý výnos z nájemného je vyšší nebo roven investovaného kapitálu. Tržní výnosové přístupy zahrnují tři základní metody (věčnou rentu, dočasnou rentu a DCF), které jsou následně rozebrány:

- a) věčná renta je charakterizována jako princip, který očekává, že budoucí hodnota peněz bude růst dlouhodobě bez výkyvů,
- b) dočasná renta, která je podobná věčné rentě,
- c) DCF nebo metoda diskontovaných peněžních toků je používána při sledování nájemného nemovitosti po určitou dobu a její následující prodej.

Základem výpočtu věčné renty, dočasné renty a DCF je vždy čistý roční výnos z pronájmu nemovitosti, od kterého se odečítají provozní náklady. Mezi provozní výdaje patří například opravy, údržba a ztráta nájemného. Nemovitost se pronajímá jako celek (pozemek + budova), a tedy část čistého ročního výnosů připadá na pozemek. Z této hodnoty je vypočítána čistá hodnota stavby dle časového horizontu pomocí zásobitele nebo současné hodnoty. Výsledkem těchto metod je vždy výnosová hodnota nemovitostí, která je odvozena od čistého cash flow (Jermář, 2009).

Posledním přístupem na tržním principu je porovnávací metoda, která vychází z prodeje podobných nemovitostí ve stejných podmínkách. Porovnání je přímé nebo nepřímé. Přímé porovnání je mezi prodávanými a oceňovanými nemovitostmi. Nepřímé porovnání je soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách. Použití této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo konkrétních prodejích nemovitostí podobného charakteru v blízké lokalitě předmětu nemovitosti (Jurajda, 2010).

Ort (2013) popisuje problémy v porovnávacím přístupu ve dvou rovinách:

- a) skutečná prodejní cena, kterou lze zjistit nahlédnutím do kupní smlouvy na katastrálním úřadu nebo v realitní kanceláři. To znamená, že skutečnou cenu zná jak prodávající tak kupující,
- b) úplnost informací o porovnávané nemovitosti. Bez problému jdou najít informace na katastrálním úřadě, dále informace ve veřejných přístupných prostorech. Problémem je zaměření budovy a získání informací o právních rizicích.

Podle Orta (2013) je vhodné vybrat porovnávací přístup pokud:

- a) cena porovnávané nemovitosti je podobná ceně od oceňované nemovitosti,
- b) žádná z použitých korelací nesmí být vyšší než 50%,
- c) porovnávané nemovitosti nesmějí být všechny horší nebo všechny lepší než oceňovaná nemovitost. Je vhodné mít některé porovnávané nemovitosti lepší a některé horší, aby ležely v intervalu mezi porovnávanými.

Na základě analýzy výsledků jednotlivých metod ocenění pro danou nemovitost je výsledkem výsledná hodnota. Výnosová nebo porovnávací metoda bude určovat většinu případů nemovitostí. Pokud vyhotovitel používá obě metody ocenění, bude se přiklánět k jedné metodě a druhou metodu bude mít k ověření výsledku. Málokdy je výsledek ocenění na úrovni nákladového ocenění (Kalabis, 2011, 35).

2.4.2.2. Metody ocenění dle cenového předpisu

Současný cenový předpis je rozlišován na pět systémů ocenění nemovitostí, a to: oceňování staveb nákladovým způsobem, oceňování staveb sloučením nákladového a výnosového způsobu, oceňování staveb a bytu porovnávacím způsobem, oceňování pozemků a oceňování pozemků a staveb sloučením nákladového a výnosového způsobu.

- a) Nákladová metoda, která oceňuje stavby je určena jako součin dané stavby a jednotkové ceny. Pokud je ocenění uskutečněno pouze nákladovým způsobem, je konečná zjištěná cena upravena o koeficient prodejnosti. Tento koeficient je používán v cenovém předpisu proto, aby se nákladová cena přiblížila úrovni tržní hodnoty nemovitosti. Nákladový způsob patří mezi nejstarší metody, které určují administrativní cenu.

- b) Výsledkem ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu je administrativní cena, která je určena na základě dílčích výsledků nákladového a výnosového způsobu. Jestliže jsou stavby určitých druhů pronajímány, ocení se najednou nákladovým a výnosovým způsobem. V konečném výsledku nákladového ocenění není zapojován koeficient prodejnosti.
- c) Nadále se stavby oceňují výnosovým způsobem, jehož metoda je obdobná jako výnosová metoda na tržním principu. Výsledná hodnota je určena algoritmem, který se nachází v cenovém předpisu, metoda ocenění staveb a bytů porovnávacím způsobem má nejkratší působnost v cenových předpisech.
- d) Tato metoda porovnává dokončené byty, garáže, část rodinných domů a objektů, které jsou určené pro individuální rekreaci. Podstata ocenění vychází z porovnávání nemovitostí se vzorovou nemovitostí, která je definována v cenovém předpisu. Výsledná hodnota se zjistí násobkem výměry oceňované nemovitosti s jednotkovou cenou a upravenou o index cenového porovnání,
- e) ocenění pozemků je stanoveno jako výměra pozemku vynásobena základní cenou za metr krychlový, která je upravena o přírážky, srážky, koeficienty cen staveb a koeficient prodejnosti. Až na výjimky se cena pozemků přičítá k ceně nemovitostí, která je určena podle nákladového, porovnávacího způsobu nebo kombinací výnosového a nákladového způsobu,
- f) oceňování staveb a pozemků kombinací nákladového a výnosového způsobu je podobné jako ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu. Jediný rozdíl mezi těmito způsoby je, že se do nákladového ocenění zahrnují pozemky, které se ve výsledné hodnotě promítnou jako část rozdílu nákladové a výnosové ceny (Kalabis, 2011, 35-36).

2.4.3. Instituce v oblasti oceňování majetku

Tato kapitola se zaměřuje na instituce, které v současné době provádějí oceňování nemovitostí v České republice. Patří mezi ně: znalci, odhadci, Česká komora odhadců majetku, Komora soudních znalců ČR a mezinárodní organizace.

Znalci a odhadci jsou lidé, jejichž profesí je zabývání se oceňováním nemovitých věcí. Činnost provádějí v tržním prostředí za předem dohodnutou peněžní úhradu. Úkolem

znalců a odhadců je dodržování etických principů, sledování, kontrolování a podporování (Heřman, 2005).

Znalce (tlumočníky) jmenuje pro jednotlivé obory (jazyky) ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomu pověřen“ (zákon č. 36/1967 Sb., zákon o znalcích a tlumočnících, § 3, odst. 1).

Podle zákona o znalcích a tlumočnících musí být znalec:

- státním občanem České republiky,
- občanem jiného členského státu Evropské unie, pokud má potvrzení o přechodném pobytu v České republice nebo povolení k trvalému pobytu,
- způsobilý k právním úkonům,
- bezúhonný,
- nesmí být vyškrtnut ze seznamu znalců za poslední 3 roky,
- má znalosti a zkušenosti v oboru,
- souhlasí se jmenováním (zakonprolidi.cz, 1997).

Znalce charakterizuje v následujících bodech Heřman (2005):

- musí vykonávat činnost znalce osobně, a tedy nesmí svojí práci svěřit jiné osobě,
- výjimkou je konzultant, který pomáhá znalcovi,
- musí být zapsaný u příslušného krajského soudu, ale mohou svojí činnost vykonávat i mimo příslušný krajský úřad, u kterého jsou zapsáni,
- znalec nesmí předložit rozsudek, pokud je v případě zaujatý vůči jejich zástupcům,
- každý svůj rozsudek musí podepsat a dát na něj otisk svého razítka
- musí vést znalecký deník

Znalecký deník je klíčovým dokladem o celé činnosti znalce. Znalec deník dostane při jmenování do funkce. K dílčím sloupcům musí znalec do znaleckého deníku uvést: pořadové číslo, orgán vyžadující úkon, datum, předmět úkonu, datum provedení, počet hodin účtovaných státním orgánům, úhrnná účtovaná odměna a náhrada nákladů, výše přiznané odměny a náhrady nákladů, den proplacení odměny a výloh a v neposlední řadě poznámky (Bradáč, 2010).

Odvolání znalce a jeho vyškrtnutí ze seznamu z pěti možných důvodů podle Bradáče (1999):

- splněny podmínky jmenování znalce (neznalost v oboru) a ztráta osobních vlastností (trestní čin),
- po jmenování nastávají skutečnosti, kdy znalec nemůže vykonávat svojí práci (nemoc, pobyt v zahraničí, stáří),
- neplní nebo porušuje své povinnosti (prodlužování lhůt k vypracování posudku), organizace, u nichž je znalec zaměstnán, mu brání k řádnému výkonu, žádost o odvolání znalce (o odvolání rozhoduje ten, kdo znalce jmenoval).

Vedle znalce je odhadce, který je odborník zabývající se oceňováním majetku podle platných předpisů, které podléhají podmínkám koncesované živnosti vázané k danému majetku. Vystavení koncese posuzuje oprávněný živnostenský odbor obvodního úřadu (Dörfl, 2009).

Činnost odhadce je charakterizována v následujících etických a vědeckých principech:

- zájmy klientů jsou důležitější než zájmy odhadce a poskytuje služby tak, aby z nich měl prospěch hlavně zákazník,
- získané informace o zákazníkovi musí odhadce pokládat za důvěrné a nesmí je použít ke svému prospěchu,
- odhadce může poskytovat své služby konkurujícím zákazníkům pouze s jejich vědomím,
- odhadce nabízí pouze takové služby, kterým rozumí a má s nimi zkušenosti,
- odhadce může odmítnout poskytovat služby zákazníkovi, pokud by to ohrozilo
- jeho činnosti, má právo odstoupit od smlouvy,
- odhadce žádá pouze takový honorář, který odpovídá poskytovaným službám,
- odhadce musí archivovat dokumenty u nemovitostí tři roky po prodeji. (Heřman, 2005).

Mezi tuzemské organizace podle Heřmana (2005) patří komora soudních znalců ČR a česká komora odhadců majetku (ČKOM). Komora soudních znalců byla založena v roce 1990 jako sdružení znalců. Je to dobrovolná organizace, která spojuje znalce všech povolání jmenované Ministrem spravedlnosti a krajskými soudy. Jejím úkolem je hájit zájmy znalců ve vztahu ke státním orgánům a jiným organizacím či osobám. Česká

komora odhadců majetku je organizace, která vznikla v roce 1992. V současné době tato instituce spojuje přes tři stovky odhadců, kteří se zabývají oceňováním nemovitostí, cenných papírů, nehmotného majetku a dalších. Komora se účastní mezinárodních konferencí, kde konzultuje s ostatními zahraničními účastníky postupy a principy oceňování majetku v dané zemi.

Mezi tuzemské a zahraniční organizace, které spolupracují s ČKOM⁴ patří:

- TEGoVa: patří mezi nejvýznamnější zahraniční organizace. Spolupráce s touto organizací je zaměřena na oceňování standardů s metodickými postupy s členy ČKOM při tržním oceňování. Dále se zaměřuje na problematiku vzdělání odhadců,
- appraisal Institute: další důležitá organizace, která je zaměřena hlavně na území USA. Spolupráce s touto organizací probíhá ve specializovaných oblastech problémů při oceňování různých typů majetku,
- slovenská asociace ekonomických znalců: SAEZ spolupracuje s ČKOM formou záměny informací, se zájmem účastnit se odborných konferencí, seminářů,
- institut oceňování majetku při VŠE: institut je vědeckým vzdělávacím střediskem pro odhadcovskou, poradenskou a znaleckou činnost, která je spojena s oceňováním majetku. V říjnu 1997 uzavřela ČKOM s Institutem smlouvu a účastní se jako lektoři při výuce, jejímž cílem je sjednocení předpisů a celková harmonizace procesu,
- hospodářská komora ČR spolupracuje s ČKOM v oblasti tržního oceňování majetku a také v oblasti nových právních norem. Ministerstvo financí spolupracuje s ČKOM kvůli přípravě zákonů a právních předpisů v oblasti oceňování majetku a stanovení ceny administrativní u nemovitostí,
- komora daňových poradců ČR vyměňuje informace, zkušenosti s ČKOM. Je zde oboustranná spolupráce na projektu určité terminologie používané při oceňování majetku.

Mezi další zahraniční organizace patří podle Heřmana (2005):

- evropské sdružení odhadců majetku cizím názvem The european Group of Valuers of Fixed Assets (TEGEVOFA). Tato instituce se zabývá dvěma úkoly.

⁴www.ckom.cz

Prvním úkolem je odstranit technické příčky při oceňování majetku a druhým úkolem této organizace je vypracovat jednotné principy oceňování ve spojení s velkým trhem, který vzniká v evropském prostoru. Velkou snahou je sloučit oceňovací postupy a metody pomocí osvědčení odhadců podle ISO norem,

- britské sdružení odhadců majetku cizím názvem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) bylo založeno odhadci majetku v roce 1867 v hlavním městě Anglie v Londýně. Tato organizace vymyslela a vydala zásady a principy oceňování majetku. Klienti, kteří potřebují ocenit svůj majetek, se obracejí na příslušníky této instituce. Aby byla zjištěna hodnota majetku, spojují se odhadci s makléři z důvodu úrovně cen, které jsou uskutečněny na trhu,
- mezinárodní sdružení odhadců cizím názvem International Valuation Standards committee (IVSC) je instituce, která uplatňuje odhadcovské konání ve světovém měřítku. Organizace vypracovala pracovní postup pro oceňování majetku v oblasti pojišťoven, ocenění majetku se záměrem ručení za půjčky a hypotéky bankovních domů. Dále připravila mezinárodní standardy a doporučení v poli působnosti oceňování majetku, především nemovitého majetku,
- německý spolek odhadců majetku cizím názvem Bundesverband Offentlich Bestellter und Vereidigter Sachverständiger e.V. (BVS). Členy organizace volí německá Průmyslová a obchodní komora, která je svobodnou institucí a zajišťuje vysoký vědecký a profesní význam odborníků. Znalci této organizace mají k dispozici dostatek informací pro stanovení tržní hodnoty majetku. Dále mají možnost nahlédnout do stavebního zákona, kde jsou formulovány hlavní pojmy v rámci odhadů a jednotlivé podstatné výrazy v rámci oceňování majetku.

3. METODIKA A CÍL PRÁCE

Cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku na příkladu rodinného domu. Práce se skládá z teoretické a praktické části. Teoretická část se zabývá trhem nemovitostí, právními předpisy v oblasti oceňování nemovitých věcí, základní terminologií, obecně ocenění, cenou a hodnotou nemovitostí.

Dále se teoretická část zabývá současnými metodami a přístupy na základně tržního principu ocenění a cenového předpisu.

V neposlední řadě jsou zmíněny osoby, které se zabývají oceněním nemovitých věcí a informace o organizacích v tuzemsku i v zahraničí, které se zabývají oceňováním nemovitostí. Vše je zpracováno na základě studia odborné literatury.

V úvodu praktické části jsou podrobně rozepsány nejzákladnější informace o mikroregionu Lipno, poté je rozebrán trh nemovitostí za určité časové období, který je zobrazen v grafech, kde je zachycen vývoj trhu v mikroregionu v čase.

Veškeré údaje jsou získávány z Českého statistického úřadu a následně zpracovány do tabulek a grafů. Hlavní pasáží praktické části je vybraná nemovitost v části mikroregionu Lipno.

K této části práce byla čerpána data pomocí rozhovoru s vlastníkem nemovitosti, z webových stránek Katastrálního úřadu, z ČSÚ. V praktické části je použita nákladová, výnosová, porovnávací metoda pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti a ocenění dle cenového předpisu, které slouží pro účel zjištění základu daně z nabytí nemovitosti. Datum, k němuž je nemovitost oceněna, je 31. 3. 2016.

Nákladový způsob podle Schneiderové (2008) : pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je nutné nejdříve vypočítat reprodukční cenu RD pomocí nákladového způsobu. Postup při výpočtu RC je následující:

1. popis nemovité věci (identifikace RD i pozemku, aby nedošlo k záměně za jiný druh majetku),
2. výpočet obestavěného prostoru:

OP ... obestavěný prostor

$$OP = OZ + OS + OV + OT \quad (1)$$

OZ ... obestavěný prostor základů se vypočte:

$$OZ = \text{výška podlahy v 1.PP} + \text{světlá výška 1.PP} + \text{výška stropní kce 1.NP} \quad (2)$$

OV ... obestavěný prostor vrchní části objektu:

$$OV = \text{výška podlahy v 1.NP} + \text{světlá výška 1.NP} + \text{výška stropní kce nad 1.NP} \quad (3)$$

OS ... obestavěný prostor spodní části objektu:

$$OS = \text{výška podlahy v 1.NP} + \text{světlá výška 1.NP} + \text{výška stropní kce 1.NP} \quad (4)$$

kde

PP ... podzemní podlaží

NP ... nadzemní podlaží

OT ... obestavěný prostor zastřešení, kde

$$\text{šikmá střecha} = \text{plocha štítu} * \text{délka hřebene} \quad (5)$$

3. stanovit typ objektu, podle vyhlášky 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, příloha č. 11,
4. výpočet reprodukční ceny pomocí zjištění jednotkové ceny v m³ a výpočtu obestavěného prostoru

$$RC = JC * OP \quad (6)$$

kde:

RC ... reprodukční cena

JC ... jednotková cena v m³

OP ... obestavěný prostor

5. stanovit technickou životnost objektu (od vzniku stavby až do jejího zániku za předpokládané údržby),
6. opotřebení RD: pro výpočet opotřebení je použita lineární metoda, kdy se předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem. Předpokládaná životnost rodinného domu podle vyhlášky 441/2013 je 100 let.

$$O_{potř.} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{S_i}{Z_i} * 100A_i \right) \quad (7)$$

kde:

n Počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě

A_i ... objemové podíly jednotlivých konstrukcí

S_i ... skutečné stáří konstrukcí a vybavení

Z_i ... předpokládaná celková životnost konstrukcí a vybavení,

7. zjistit funkční a ekonomické nedostatky. Při výpočtu věcné hodnoty mají funkční nedostatky zohlednit zastarání stavby, např. kdy RC stavby představuje ocenění technické, ale už neodráží užitek, kterou nemovitá věc přináší. Hodnota funkčních nedostatků se zjistí rozdílem RC bez funkčních nedostatků a RC oceňované nemovité věci. Ekonomické nedostatky vyjadřují poměr skutečně dosažené ceny nemovité věci k její věcné hodnotě. Koeficienty prodejnosti stanovuje Ministerstvo financí, které lze najít i v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 ve znění pozdějších předpisů.

Výnosový způsob podle Schneiderové (2008) : pro výpočet věcné renty je použit tento vzorec

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{CV \text{ z nemovitosti } \left(\frac{Kč}{rok} \right)}{i} \times 100\% \quad (8)$$

kde:

CV ... čistý výnos z nemovitosti

i ... míra kapitalizace v %

dále pro odvození míry kapitalizace je použit následující vztah

$$i_r = \frac{1}{r} \sum_{j=1}^n \frac{Z_j}{COB_j} \quad (9)$$

kde:

i_r ... míra kapitalizace

Z_j ... čistý roční výnos z nemovité věci

COB_j ... prodejní cena objektu

Porovnávací způsob: u porovnávací metody je použito přímé porovnání. Pro výpočet cenového koeficientu je následující vzorec:

$$KC = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 \quad (10)$$

kde

Kc ... cenový koeficient

Koeficient K1 ... lokalita

Koeficient K2 ... velikost objektu

Koeficient K3 ... technický stav

Koeficient K4 ... technická vybavenost

Koeficient K5 ... dopravní obslužnost

Koeficient K6 ... atraktivita objektu

Koeficienty vyjadřují cenový vztah mezi oceňovaným RD a srovnatelnými RD. Hodnotí se v daném kritériu oceňovaná nemovitost. Pokud je koeficient menší než 1, RD je lepší než oceňovaná nemovitost. Pokud je koeficient vyšší než 1, daná nemovitá věc je horší než oceňovaná nemovitost.

Tabulka 1: Cenotvorné koeficienty

Koeficient	Rozpětí	
Koeficient K1 (lokalita)	0,8	1,2
Koeficient K2 (velikost objektu)	0,8	1,2
Koeficient K3 (technický stav)	0,8	1,2
Koeficient K4 (technická vybavenost)	0,8	1,2
Koeficient K5 (dopravní obslužnost)	0,8	1,2
Koeficient K6 (atraktivita objektu)	0,8	1,2

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění dle cenového předpisu: podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, § 35, odst. 1) je řečeno, že RD nad 1100 m³ obestavěného prostoru se oceňuje nákladovým způsobem. Cena zjištěná se zjistí součtem věcné hodnoty RD, cenou pozemku a cenou venkovních úprav.

Pro zjištění ceny zjištěné jsou použity následující vzorce:

Vzorce pro ocenění hlavní stavby:

Nejdříve je nutné vypočítat základní cenu upravenou v Kč/ m³ obestavěného protoru:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i \quad (11)$$

kde:

ZCU... základní cena upravená v Kč/m³ obestavěného prostoru

ZC..... základní cena v Kč/ m³ obestavěného prostoru v příloze č. 11

K₄... koeficient vybavení stavby, který se vypočte:

$$K_4 = 1 + (0,54 * n) \quad (12)$$

kde

1 a 0,54 ... konstanty,

n ... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení v příloze č. 21 v tabulce č. 3

K₅ ... polohový koeficient v příloze č. 20 v tabulce č. 1

K_i ... koeficient změny cen staveb v příloze č. 41

Dále vypočíst opotřebení RD podle vzorce:

$$O = \frac{S}{U\check{Z}} * 100 \% \quad (13)$$

kde

O ... opotřebení

S ... stáří

UŽ ... předpokládaná celková životnost

Poté zjistit součinem cenu RD po opotřebení základní cenou upravenou v Kč/m³ obestavěného prostoru a pp

$$CS = CS_N * pp \quad (14)$$

kdy

CS ... cena stavby v Kč

CS_N ... cena stavby Kč určená nákladovým způsobem

pp..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který je zjištěn podle následujícího vzorce:

$$pp = I_T * I_p \quad (15)$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1,

$$I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (16)$$

p ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného ve vyhlášce č. 441/2013

i ... pořadové číslo znaku indexu trhu

I_P ... index polohy podle § 4 odst. 1.

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) \quad (17)$$

p ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného ve vyhlášce č. 441/2013

i ... pořadové číslo znaku indexu polohy

Vzorce pro ocenění pozemku:

Nejdříve je stanovena základní cena stavebního pozemku v Kč/m² podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze č. 2 v tabulce č. 1. Dále jsou stanoveny koeficienty, které jsou k nalezení v příloze č. 2 v tabulce č. 2.

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 \quad (18)$$

kde

ZC ... základní cena stavebního pozemku v Kč za m²

ZC_v ... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m²

O_1 ... hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce

O_2 ... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce

O_3 ... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce

O_4 ... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci

O_5 ... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce

O_6 ... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci

Poté je stanoven cenový index (I) jehož vzorec je následující:

$$I = I_T * I_O * I_P \quad (19)$$

kde

I ... cenový index

I_T ... index trhu (15)

I_o ... indexu omezujících vlivů pozemku jehož vzorec:

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (20)$$

kde

I_o ... index omezující vliv pozemků

i ... pořadové číslo znaku indexu trhu

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu

I_P ... index polohy (16)

Zjištěná cena pozemku se zjistí součinem výměry pozemku v m² upravenou cenou, která se zjistí následujícím vzorcem:

$$ZCU = ZC * I \quad (21)$$

ZCU ... základní cena upravená Kč/m²

ZC ... základní cena stavebního pozemku v Kč za m²

I ... cenový index

Vzorce pro ocenění venkovních úprav:

Základní cena upravená se zjistí podle vyhlášky č. 441/2013:

$$ZCU = ZC * K_5 * K_i \quad (22)$$

kde

ZCU ... základní cena upravena v Kč za měrnou jednotku

ZC ... základní cena v Kč za měrnou jednotku v příloze č. 17

K_5 ... polohový koeficient v příloze č. 20 v tabulce č. 1

K_i ... koeficient změny cen staveb v příloze č. 41

Dále se vypočte opotřebení venkovní úpravy. Vzorec opotřebení je k naleznutí v ocenění stavby hlavní č. 13.

Zjištěná cena venkovních úprav:

$$ZC = ZCU - O \quad (23)$$

ZC ... zjištěná cena

ZCU ... základní cena upravena v Kč za měrnou jednotku

O ... opotřebení

Ocenění je vypracováno podle získaných informací od vlastníka nemovité věci, která se nachází v obci Černá v Pošumaví. Jelikož se tato práce zabývá oceňováním rodinného domu, je zde zaměření na porovnání lepšího okresu v daném mikroregionu a ocenění RD porovnávací, nákladovou, výnosovou metodou a dle cenového předpisu podle platné vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

4. PRAKTICKÁ ČÁST

Na začátku praktické části je nejdříve popsán realitní trh napříč Evropou. Nejlevnější nemovitosti o celkové ploše (276 m²) za 200 tisíc eur pořídíme v Moskvě, v Maďarsku nebo v Portugalsku. Mezi horší průměr se řadí Česká republika, Holandsko, Německo a Belgie, kde se pořídí nemovitost 4+kk opět zaplatíme 200 tisíc eur. Nejhuř na tom je Velká Británie, Francie nebo Izrael, kde za oněch 200 tisíc eur koupíme nemovitost pouze o rozměru 39 m². Ceny nemovitostí převážně rostou. Stejně jako v roce 2014, tak i v roce 2015 ceny nemovitostí vzrůstaly. Největší růst cen nemovitostí zaznamenalo Irsko, dále Izrael a Španělsko. V Maďarsku a v Nizozemku vzrostly ceny nemovitostí o 5,6%, v ČR se zvýšily o 3,6% a drží se hned za Holandskem. Pomaleji stoupaly ceny nemovitostí v Německu a v Rakousku. V Rusku a v Itálii došlo ke snížení cen nemovitých věcí. Itálie zaznamenala pouze mírný pokles, ale Rusko díky oslabení rublu snížilo cenu nemovitostí cca o 27% v eurech.⁵

Mezi faktory, které ovlivňují trh nemovitostí a ceny nemovitých věcí patří dostupnost hypotečních úvěrů, daně a rekreační nemovitosti. V České republice roku 2015 bylo poskytnuto přibližně 190 mld. Kč k financování bydlení. Je to vysvětleno především tím, že úroková sazba hypotéky se snížila pod 2% p.a., což je velmi nízko. To je jeden z důvodů, který přivedl lidi ke koupi nemovitostí. Mezi další faktory patří daně. V roce 2016 došlo ke změně daně z nabytí nemovitých věcí, kdy tato daň přechází z prodávajícího na kupujícího. Daň bude účinná od 1. listopadu 2016. Posledním faktorem jsou rekreační nemovitosti, které v roce 2015 zaznamenaly zvýšení cen, zejména roubené chalupy, stylové statky apod..⁶

4.1. Oceňování nemovitostí v mikroregionu Lipna

Lipensko se rozprostírá na území Lipenského jezera a horního toku Vltavy v blízkosti měst Český Krumlov a Prachatice. Přeshraničními sousedy je Rakousko a Německo, díky kterým se Lipensku naskytuje příležitost spolupráce společně s rozvojem cestovního ruchu. Od 4. června 1991 je Lipensko reprezentováno Svazkem Lipenských obcí, které spojuje jedenáct místních měst a obcí v okolí. Do svazku obcí patří Černá v Pošumaví, Frymburk, Horní Planá, Hořice na Šumavě, Lipno nad Vltavou, Loučovice, Nová Pec,

⁵ www.cesko-finance-poradenstvi.cz

⁶ www.hypindex.cz

Přední Výtoň, Ktiš, Stožec a Vyšší Brod. Mikroregion sídlí v Lipně nad Vltavou a předsedá regionu starosta Lipna nad Vltavou pan Ing. Zdeněk Zídek.⁷

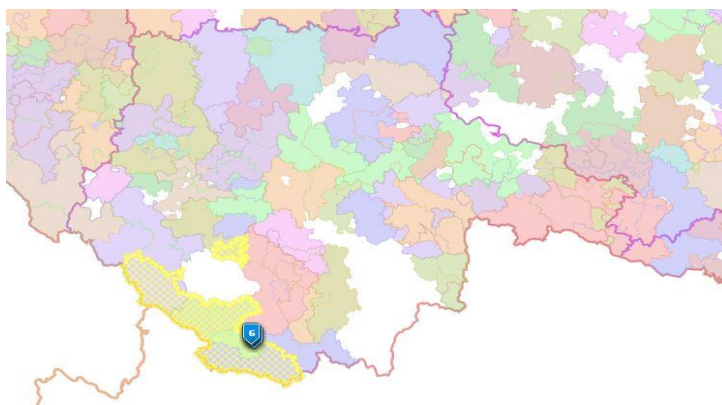
Tabulka 2: Základní informace o mikroregionu Lipno

Rozloha (km ²):	849,33
Počet obyvatel celkem:	11 321
Lipno nad Vltavou	662
Horní Planá	2 153
Černá v Pošumaví	825
Frymburk	1 279
Loučovice	1 677
Přední Výtoň	215
Vyšší Brod	2 520
Hořice na Šumavě	828
Ktiš	517
Nová Pec	455
Stožec	190
Hustota zalidnění (obyvatelstvo/km ²):	20
Počet okresů:	2
Český Krumlov	
Prachatice	

Zdroj: Regionální informační servis, vlastní zpracování

Velikost mikroregionu je 849,33 km², což zaujímá 8,5% z celkové rozlohy Jihočeského kraje. Svoji rozlohou zaujímá tedy největší mikroregion v Jihočeském kraji.⁸

Obrázek 1: Mapa mikroregionu



Zdroj: Svazek lipenských obcí⁹

⁷ www.lipensko.cz

⁸ www.turisma.cz

⁹ www.mapy.crr.cz

4.1.1. Trh nemovitostí v mikroregionu Lipno

Trh nemovitostí v regionu Lipno nabízí především starší rodinné domy, penziony a dvojdomky z developerské výstavby. Po prvotním značném zájmu, který trval do roku 2008, poptávka mírně ochabla po rekreačních objektech ze zahraničí. V současné době na trhu je mírný převis developerské výstavby v okolí Lipna (Frymburk, Horní Planá - Hůrka

a podobně). Nemovitosti se nabízejí v cenových relacích v rozsahu od 3,7 miliónu Kč až do 6 miliónů Kč. Rozdíly v cenách jsou dány především stavebnětechnickým standardem, velikostí domu, pozemku a polohou vůči centru, případně rekreačním objektům (lyžařský areál Kramolín nebo Hochficht, Lipenské jezero). Rodinné domy, jejichž hodnota je nad 4,5 miliónu Kč v okolí Černé v Pošumaví a Horní Plané nemají prakticky kupce. Velmi dobře se prodávají domky pod 4 milióny Kč.

4.1.1.1. Průměrné ceny rodinných domů dle velikosti okresu na velikosti obcí

Pro výhodnější pohled na trh v mikroregionu jsou graficky znázorněny průměrné odhadní ceny, kupní ceny a počet převodů rodinných domů od roku 2007 až 2014 v okrese Český Krumlov a Prachatice.

V tabulce č. 3 jsou vypsány průměrné kupní ceny, průměrné odhadní ceny a počty převodů RD v okrese Český Krumlov a Prachatice v období 2007 – 2014. Data jsou vykázána z ČSÚ.

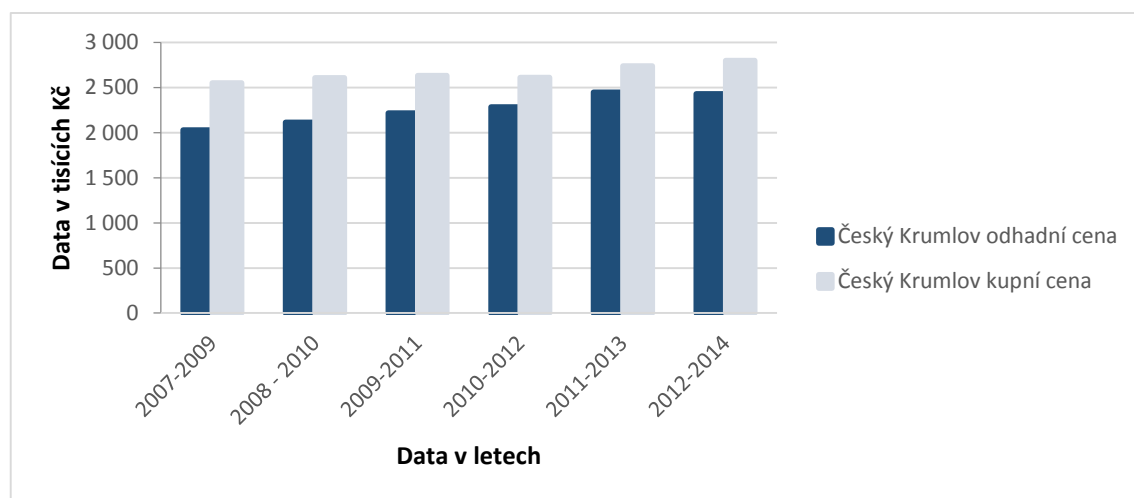
Tabulka 3: Průměrné ceny rodinných domů

Rok	Odhadní cena (mil. Kč / m ³)	Kupní cena (mil. Kč / m ³)	Počet převodů (ks)
Název okresu			
2007-2009			
Český Krumlov	2 029	2 551	481
Prachatice	1 449	1 729	422
2008 – 2010			
Český Krumlov	2 114	2 609	416
Prachatice	1 630	1 938	373
2009-2011			
Český Krumlov	2 219	2 633	400
Prachatice	1 736	1 981	344
2010-2012			
Český Krumlov	2 286	2 613	392
Prachatice	1 826	2 002	334
2011-2013			
Český Krumlov	2 449	2 739	385
Prachatice	1 768	1 925	328
2012-2014			
Český Krumlov	2 430	2 799	317
Prachatice	1 658	1 846	274

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V následujících grafech jsou znázorněny a porovnány průměrné kupní a odhadní ceny rodinných domů v okrese Český Krumlov a v okrese Prachatice.

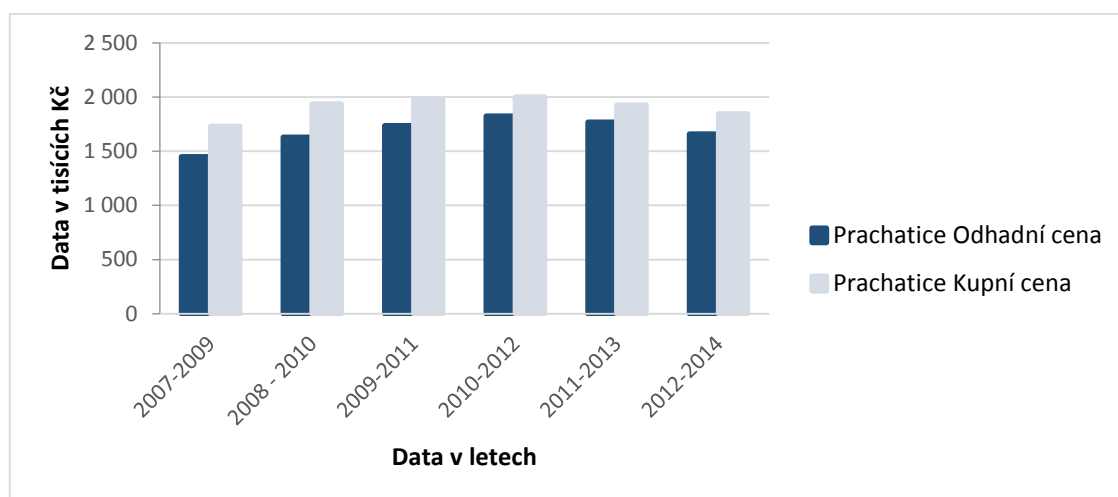
Graf č. 1: Porovnání kupních a odhadních cen v okrese Český Krumlov



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V grafu č. 1 odhadní cena rodinných domů za celé porovnané období od 2007 – 2014 mírně roste. Nejvyšší odhadní ceny RD jsou kolem roku 2011 – 2014, nejnižší odhadní ceny RD jsou na začátku porovnávaného období. Oproti tomu kupní cena nemovitých věcí zůstává po celou dobu takřka konstantní. Mírné vychýlení kupní ceny zažil rok 2011, kdy cena mírně klesla. V porovnání cen je odhadní cena vyšší než kupní cena RD.

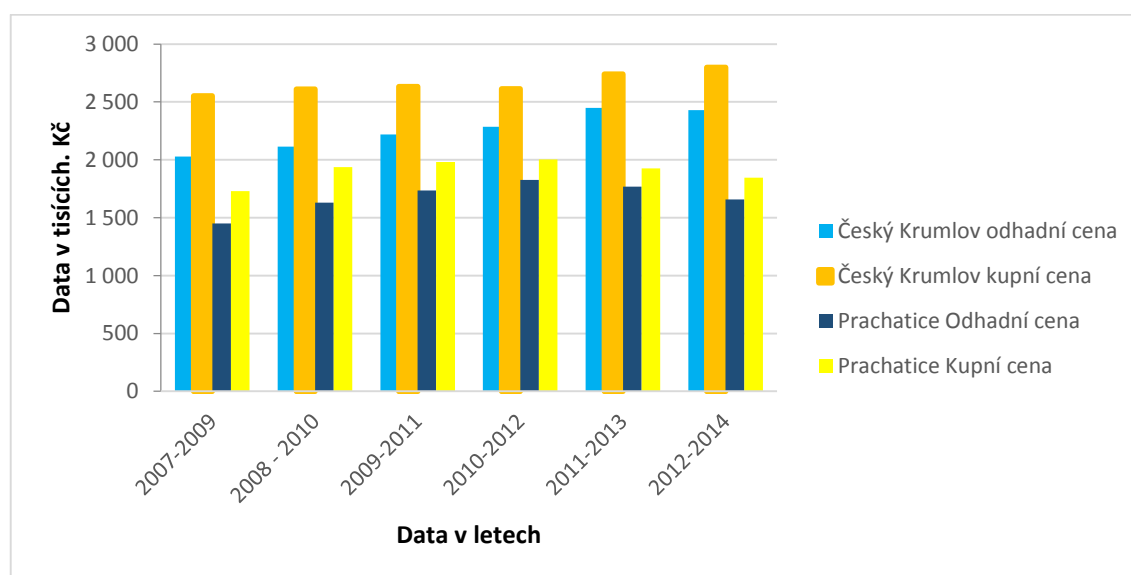
Graf č. 2: Porovnání kupních a odhadních cen v okrese Prachatice



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Graf č. 2 má do roku 2012 vzrůstající tendenci odhadní i kupní ceny rodinných domů, od roku 2012 mají obě ceny klesající tendenci. V porovnání cen je kupní cena nemovitostí oproti odhadní ceně vyšší.

Graf č. 3: Shrnutí odhadních a kupních cen v okrese Prachatice a Český Krumlov



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z grafu č. 3 vyplývá, že odhadní cena a kupní cena jasně převyšuje v okrese Český Krumlov oproti okresu Prachatice a to po celé období 2007 až 2014. Dále z grafu je patrné, že kupní cena i odhadní cena RD v okrese ČK je přibližně o 500 000,00 Kč vyšší než kupní cena a odhadní cena v okrese Prachatice. Kupní ceny v okrese ČK se pohybují okolo 2 500 000,00 Kč a v okrese PT se pohybují okolo 1 800 000,00 Kč. Odhadní cena v okrese ČK se pohybuje v rozmezí 2 000 tisíc Kč až 2 500 tisíc Kč, v okrese PT je to kolem 1 500 tisíc Kč.

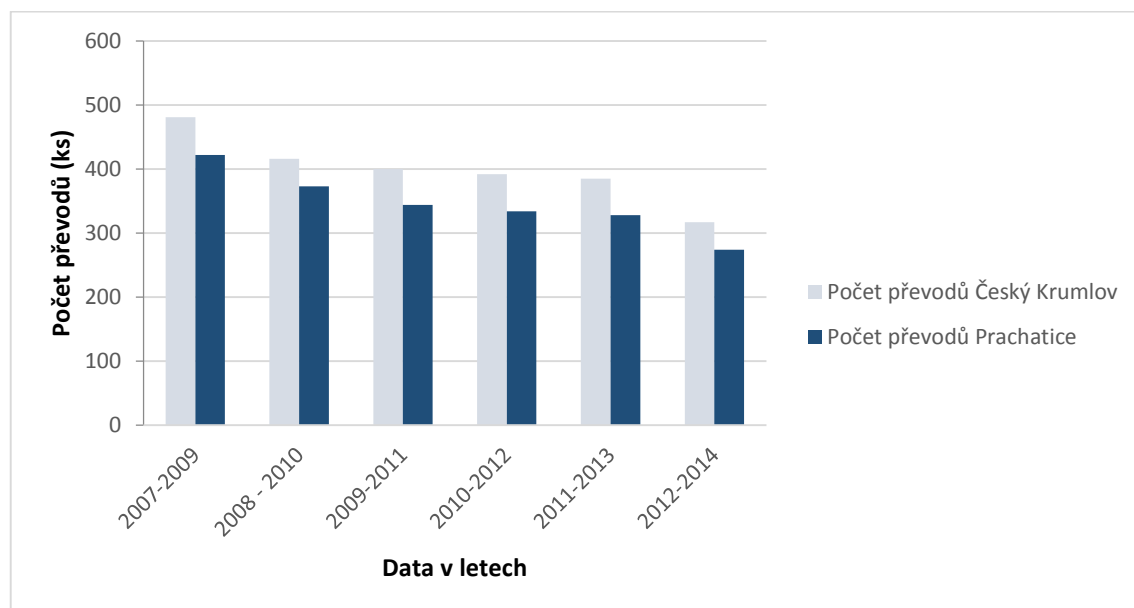
Tabulka 4: Počet převodů RD

Rok	Počet převodů	
	Český Krumlov	Prachatice
2007-2009	481	422
2008-2010	416	373
2009-2011	400	344
2010-2012	392	334
2011-2013	385	328
2012-2014	317	274

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z tabulky č. 4 vyplývá, kolik bylo převodů rodinných domů v okrese Český Krumlov a Prachatice v jednotlivých letech. V následujícím grafu jsou pro porovnání znázorněny tyto převody RD v okrese Český Krumlov a Prachatice.

Graf č. 4: Počet převodů RD v okrese Český Krumlov a Prachatice



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Graf č. 4 ukazuje, že počet převodů od roku 2007 do 2014 mírně klesá jak v okrese Prachatice, tak v okrese Český Krumlov. Pro porovnání mezi okresy, se uskutečnilo více převodů rodinných domů v okrese Český Krumlov než v okrese Prachatice.

Z předešlých grafů vyplývá, že odhadní cena a kupní cena v okrese Český Krumlov převyšuje odhadní cenu a kupní cenu v okrese Prachatice, ukazuje tomu i počet převodů, který mírně klesá, ale stále okres Český Krumlov převyšuje okres Prachatice. Počet klesajících převodů je zapříčiněn velkou ekonomickou krizí, která přišla v roce 2008.

Podle dat ČSÚ v roce 2016 ovlivňují cenu nemovitostí a počty převodů RD míra nezaměstnanosti, nabídka volných pracovních míst, školství, zdravotnictví, kulturní zařízení a jiné. Míra nezaměstnanosti od roku 2007 do 2012 rostla. Větší nárůst nezaměstnanosti zaznamenal okres ČK oproti okrese PT. Mezi důvody nezaměstnanosti patří nechtíc pracovat, nedostatečná kvalifikace a jiné. I když míra nezaměstnanosti v okrese ČK byla vyšší než v okrese PT, tak okres ČK zaznamenává větší nabídku volných pracovních míst oproti okrese PT. Okres PT převyšoval okres ČK pouze v roce 2010. Dále v okrese ČK je větší nabídka vzdělávání než v okrese PT. Je zde větší počet mateřských školek, základních škol, středních odborných škol a učilišť. Kromě školství dále okres ČK nabízí větší počet zařízení ve zdravotnictví. Pro porovnání je v okrese ČK více praktických lékařů jak pro dospělé, tak i pro děti a větší počet zubních lékařů. Vedle školství a zdravotnictví, kde jasné vévodí okres ČK, dále ovládá i kulturní zařízení. V okrese ČK je větší počet knihoven, muzeí, divadel, koupališť a sportovních hřišť. Míra nezaměstnanosti, počet volných pracovních míst a další faktory jsou graficky znázorněny v příloze v této práci.

.

4.1.2. Ocenění vybraného rodinného domu

V této podkapitole se oceňuje rodinný dům č. p. 24 v katastrálním území Černá v Pošumaví, obci Černá v Pošumaví. Smyslem ocenění je zjištění porovnávací hodnoty, výnosové hodnoty, věcné hodnoty a administrativní ceny.

Oceňovaná nemovitá věc č.p. 24, kterou tvoří rodinný dům v katastrálním území Černá v Pošumaví, obec Černá v Pošumaví na stavebním pozemku p.č. 104/2 o výměře 270,79 m², zastavěná plocha v katastrálním území Černá v Pošumaví a RD náleží pozemek č.104/3 o výměře 487,21 m².

Předmětem ocenění je nemovitá věc zaznamenaná LV č. 241 pro k.ú. Černá v Pošumaví. Vlastníkem rodinného domu je paní Lucie Vrbová. Jedná se o pozemek parc. č. 104/2 a 104/3 vše včetně součástí a příslušenství.

Tabulka 5: Shrnutí informace

Předmět ocenění	rodinný dům - bez bytových prostor
Název nemovitosti	Černá v Pošumaví 24, RD, pí Vrbová
Adresa nemovitosti	Černá v Pošumaví 24, RD, pí Vrbová
	382 23 Černá v Pošumaví
Pozemky parc. č.	104/2, 104/3
Katastrální území	Černá v Pošumaví 24, RD, pí Vrbová
Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Část obce	Černá v Pošumaví
Součást pozemku p. č.	104/2
Počet obyvatel	825
Základní cena	4500 Kč/m ²
Stáří/další životnost	30/85
Celkové opotřebení	35,00%
Rozestavěnost	100,00%
Garáž v objektu	Ano
Zastavěná plocha 1.NP	138 m ²
Obestavěný prostor	1 208 m ²
Počet bytových jednotek/typy	1/ 6+1

Zdroj: vlastní zpracování

Zvolené metody:

- I. Nejdůležitější metodou v oceňování nemovitých věcí je porovnávací metoda. Oceňovaná nemovitost bude porovnávaná s dalšími třemi nemovitostmi, které se nacházejí v jejím blízkém okolí. Pro porovnání nemovitostí jsou stanoveny cenotvorné korekční koeficienty.
- II. Dále je zjištěna věcná hodnota nemovitosti, která bude vypočtena pomocí nákladové metody, kde nejdříve bude zjištění reprodukční ceny nemovitosti a dále opotřebení.
- III. Třetí metoda je výnosová metoda. Rodinný dům se nachází v oblasti s využitím pro rekreaci, kde obyvatelstvo hledá pronájem rodinných domů, bytů.
- IV. Posledním oceněním rodinného domu bude administrativní cena, která bude provedena na základě oceňovací vyhlášky.

Přehled podkladů, které jsou použity pro ocenění:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.8.2015,
- snímek katastrální mapy 1:20000 s vyznačením předmětným domem a pozemkem,
- ortofotomapa,
- informace sdělené vlastníkem, týkající se stáří stavby, stavebních úprav a skrytých vad,
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě.

Pro lepší názorný příklad dané problematiky, se souhlasem vlastníka rodinného domu jsou zahrnuty mezi přílohy souhrnné informace o oceňované nemovitosti, fotografie rodinného domu, výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy 1:20000 a ortofotomapa.

Základní informace o oceňovaném rodinném domu

Rodinný dům leží v obci s rozšířenou působností Černá v Pošumaví. Obec se nachází 19 km jihozápadně od Českého Krumlova. Trvalý pobyt na území obce má nahlášeno přibližně 800 obyvatel. Obcí protéká řeka Vltava. Součástí obce jsou další obecní části (Bližná, Dolní Vltavice, Mokrá, Muckov a Plánička). Obec je vzdálená 9 km od hranic s Rakouskem. V obci se nachází základní škola prvního stupně, mateřská školka, koupaliště, sportovní hřiště, ordinace praktického lékaře a stomatologa, pošta, základní

obchody, restaurace, penziony. Dopravní spojení do obce je vlakem nebo autobusem. Nemovitost se nachází v severovýchodní okrajové části obce. Mezi silné stránky nemovitosti patří klidná lokalita s dobrou orientací ke světovým stranám, blízkost centra Černé v Pošumaví se základní občanskou vybaveností, dobré dopravní spojení vlakem a autobusem se zastávkou v krátké vzdálenosti, dobrá poloha vzhledem k využívání objektu, obyvatelný RD s garáží, technické zázemí stavby, lokalita se zachovalým životním prostředím, lokalita s letním i zimním rekreačním využitím, blízkost Lipenského jezera. Mezi slabé stránky nemovité věci patří stará okna, stará střecha a nezateplený RD.

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, který má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví se sedlovou střechou. Garáž je umístěna v domě. Celkový půdorys domu je obdélníkového tvaru. V rodinném domě se nachází jeden byt v dispozici 6+1 s příslušenstvím a garáží.

Stáří a technický stav

Rodinný dům byl postaven v roce 1985. Během živostnosti stavby byla prováděna minimální údržba na objektu. V roce 2005 byla provedena rekonstrukce koupelny, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží. Celkový technický stav je průměrný, vybavení domu je nadprůměrné. Je nutné v následujících letech zateplení rodinného domu, výměna oken a nové střechy.

V následující tabulce jsou vypsány nejzákladnější informace o nemovité věci, které jsou nutné pro potřeby ocenění.

Tabulka 6: Údaje pro potřeby ocenění

RD, rekreační chalupa nebo domek	typ B
Svislá nosná konstrukce	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou)
Podsklepení	podsklepená do 1.NP
Podkroví	podkroví nad zastavěnou plochou 1.NP
Střecha	nesymetrická sedlová střecha
Počet nadzemních podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Dům	samostatně stojící RD
Vytápění	ústřední/ etážové - tuhá paliva
Technický stav stavby	dobře udržovaná

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.2.1. Porovnávací metoda ocenění

Princip metody spočívá v tom, že oceňovaný objekt je porovnáván se třemi vybranými nemovitostmi, které jsou vzájemně srovnatelné s předmětem ocenění např. v kritériu výměry užitné plochy, zastavěné plochy a další. Výsledkem bude průměrná, minimální a maximální jednotková cena za m² užitné plochy. Po vynásobení průměrné jednotkové ceny s výměrou objektu bude získána porovnávací hodnota nemovitosti.

Oceňovaná nemovitá věc: rodinný dům č.p. 24

- užitná plocha: 214,31 m²
- obestavěný prostor: 1 207,5 m³
- zastavěná plocha: 138,00 m²
- plocha pozemku: 758,00 m²

Porovnatelné rodinné domy:

Rodinný dům č. 1 se nachází v Přední Výtoni přibližně 25 km od Černé v Pošumaví, kde se nachází oceňovaný rodinný dům. RD se nachází v klidné části obce s částečným výhledem na Lipenské jezero. Stavba o velikosti 4+kk je plně vybavena. Součástí rodinného domu je terasa a zahradní chata. Objekt má velký obývací pokoj, kuchyňský kout, 3 ložnice a sluneční terasu.

Rodinný dům č. 2 je postaven v Horní Plané. Nemovitost je 7 km od oceňované nemovité věci. Objekt o velikost 8+2 s garáží a zahradou se nachází v klidné části obce s výhledem na Lipenské jezero nebo na okolní krajinu, kde jsou louky a lesy. RD má tři podlaží. Každé podlaží má samostatný vchod, kde je samostatná kuchyně a koupelna s toaletou. Mimo obytné místnosti se v objektu nachází dílna, prádelna, garáž, sklep s vlastní studnou a místnost s kotlem na tuhá paliva. Dům může být připojen na vodovod obce nebo lze používat vlastní studnu. V místě RD je občanská vybavenost (školka, škola, lékaři).

Rodinný dům č. 3 se nachází v obci Blatná zhruba 14 km od Černé v Pošumaví. Objekt o velikost 3+kk je nově zrekonstruován a vzdálen od Lipenského jezera 4 km. Dům je vytápěn krbovými kamny. Ohřev vody funguje za pomoci elektrického bojleru. V nemovité věci se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s toaletou a 2 pokoje. Za domem se nachází místnost, kde je možnost uskladnit zahradní nábytek a nářadí.

Tabulka 7: Výpočet porovnávací hodnoty

Identifikační údaje	Oceňovaná nemovitost	RD č. 1.	RD č. 2	RD č. 3
Plocha pozemku (m ²)	758	520	730	404
Užitná plocha (m ²)		130	138	110
Prodejní (nabídková) cena celkem (Kč)		5 250 000,00	3 000 000,00	1 990 000,00
Cena za 1m ² podlahové plochy (Kč)		40 384,62	21 739,13	18 090,91
Korekce		0,90	0,90	0,90
Upravená hodnota		36 346,16	19 565,22	16 281,82
Technické parametry				
K1 ... lokalita	Dobrá	Lepší	Obdobná	Horší
Korekce		0,80	1,00	1,05
Uprav. hodnota (Kč)		29 076,92	19 565,22	17 095,91
K2 ... velikost objektu	Dobrá	Horší	Obdobná	Horší
Korekce		1,05	1,00	1,06
Uprav. hodnota (Kč)		30 530,77	19 565,22	18 121,67
K3 ... technický stav	Dobrá	Lepší	Lepší	Horší
Korekce		0,85	0,95	1,10
Uprav. hodnota (Kč)		25 951,15	18 586,96	19 933,84
K4 ... tech. vybavenost	Dobrá	Lepší	Obdobná	Obdobná
Korekce		0,90	1,00	1,00
Uprav. hodnota (Kč)		23 356,04	18 586,96	19 933,84
K5 ... dop. obslužnost	Dobrá	Horší	Obdobná	Obdobná
Korekce		1,10	1,00	1,00
Uprav. hodnota (Kč)		25 691,64	18 586,96	19 933,84
K6 ... atrak. objektu	Dobrá	Lepší	Horší	Horší
Korekce		0,89	1,05	1,08
Uprav. hodnota (Kč)		22 865,56	19 516,31	21 528,55
Porovnávací hodnota	21 303,47	22 865,56	19 516,31	21 528,55
Porovnávací hodnota	4 545 546,6			
Celková hodnota (Kč)	4 545 546,6			
Zaokrouhlení:	4 500 000,0			

Zdroj: vlastní zpracování

V tab. č. 8 byly nejdříve vybrány RD s kterými oceňovaný RD byl porovnáván. Byla zjištěna nabídková cena RD realitními kanceláři. Dále byla upravena jejich nabídková cena o 10% směrem dolů, jelikož se nejednalo o realizované prodeje. Poté byly vybrány

koeficienty, na jejichž základě byly nemovité věci porovnávány. 1 m² podlahové plochy byl upraven o koeficienty K1, K2, K3, K4, K5 a K6.

K1 ... podobná lokalita s oceňovaným RD je s RD č. 2. RD č. 1 a 3 je postaven v klidné lokalitě, oproti RD č. 2.

K2 ... RD č. 2 je podobný velikostí jako oceňovaný RD. RD č. 1 a 3 je menší, a proto koeficienty jsou vyšší než 1.

K3 ... technický stav u RD č. 1 a 2 je lepší než oceňovaný RD. Pouze RD č. 3 je v horším technickém stavu.

K4 ... technická vybavenost oceňované nemovitosti je podobná s objekty 2 a 3. RD č. 1 je plně vybaven a proto je lepší než 1.

K5 ... dopravní obslužnost je obdobná u RD č. 2 a 3, kde je častější pravidelná linka autobusu a vlaku. RD č. 1 pouze možnost autobusové linky s mnoha přestupy.

K6 ... atraktivita objektu je lepší u RD č. 1, díky jeho postavení na druhé straně Lipna. Tato lokalita je přes zimní období velmi klidná, oproti RD č. 2 a 3. RD č. 2 a 3 jejichž atraktivita objektu je horší, díky větší vzdálenosti k Lipenskému jezeru a okolí.

Výpočet porovnávací hodnoty:

Minimální jednotková porovnávací cena	19 516,31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 303,47 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 865,56 Kč/m ²
Stanovena porovnávací jednotka	21 303,47 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	214,31 m ²
Porovnávací hodnota	4 545 546,66 Kč
Trní hodnota (obvyklá cena)	4 545 546,66 Kč
Zaokrouhlení	4 500 000,00 Kč

Oceňovaná nemovitost v dané lokalitě je obchodovatelná v intervalu 19 516,31 Kč/m² do 22 865,56 Kč/m². Po stanovení průměrné jednotkové porovnávací ceny byla vypočtena porovnávací hodnota nemovité věci. Hodnota RD se zjistila součinem jednotkové porovnávací ceny a celkové užitné plochy RD.

4.1.2.2. Nákladová metoda ocenění

Pomocí nákladové metody je vypočtena reprodukční cena, která je zjištěna součinem obestavěného prostoru a jednotkové hodnoty. Dále rozdílem RC a opotřebení RD bude zjištěna věcná hodnota.

Tabulka 8: Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP	138,00 m ²	2,70 m
1.NP	138,00 m ²	2,70 m
2.NP	138,00 m ²	2,70 m a 1,30 m

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 10 je vypsána zjištěná zastavěná plocha v 1.PP, v 1.NP a ve 2.NP, kde je dále stanovena konstrukční výška jednotlivých podlaží. 1.PP a 1.NP jsou stejné, 2.NP obsahuje dvě konstrukční výšky, jelikož některé místnosti RD z důvodu šikmé střechy mají nižší konstrukční výšku.

V následující tabulce je vypočten obestavěný prostor jednotlivých podlaží. Výsledek podlaží je dán součinem zastavěné plochy podlaží a konstrukční výšky daného podlaží. Obestavěný prostor RD je součet všech podlaží.

Tabulka 9: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Výpočet	Počet
1.PP	$(138) * (2,70)$	372,60 m ³
1.NP	$(138) * (2,70)$	372,60 m ³
2.NP	$(138) * (2,70) + (138) * (1,30) / 2$	462,30 m ³
Celkem obestavěný prostor:		1 207,50 m³

Zdroj: vlastní zpracování

Obestavěný prostor: 1 207,50 m³

Jednotková hodnota je stanovena podle stavebních standardů pro rodinné domy jednobytové v roce 2016. Orientační cena za m³ u svislé konstrukce zděné je 5 170, 00 Kč/m³

$$RC = 5\,170,00 * 1\,207,5 = 6\,242\,775,00 \text{ Kč}$$

Reprodukční cena nemovité věci je 6 242 775,00 Kč.

Výpočet opotřebení rodinného domu:

$$Opotř. = \frac{31}{100} * 100 = 31,00 \%$$

Rodinný dům byl postaven roku 1985, a tedy celkové stáří nemovité věci je 31 let. Předpokládaná životnost podle oceňovací vyhlášky je 100 let. Opotřebení rodinného domu vyšlo 31,00 %.

Tabulka 10: Výpočet věcné hodnoty

Obestavěný prostor	1 207,50 m ³
Jednotková cena	5 170,00 Kč/m ³
Reprodukční hodnota	6 242 745,00 Kč
Stáří	31 let
Další životnost	70 roků
Opotřebení	31,00 %
Věcná hodnota	4 307 494,05 Kč
Zaokrouhleno:	4 307 494,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Po výpočtu obestavěného prostoru, zjištění jednotkové ceny, vypočtení reprodukční ceny, dále stanovení stáří nemovité věci a vypočtení opotřebení rodinného domu, byla stanovena věcná hodnota ve výši 4 307 494,00 Kč.

4.1.2.3. Výnosová metoda ocenění

Oceňovaný objekt se nachází ve velmi rekreačním prostředí, a proto je důležité ocenit si rodinný dům výnosovou metodou. Průměrné měsíční nájemné rodinného domu činí podle realitní kanceláře iDnes¹⁰ 12 406,00 Kč, roční nájemné 124 062,00 Kč.

RC byla vypočtena pomocí nákladové metody. Míra kapitalizace byla zjištěna podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, příloha č. 22. Daň z nemovitosti, pojištění nemovité věci a údržbu kolem nemovitosti sdělil vlastník domu.

¹⁰ Reality.idnes. Rodinné domy na pronájem, Jihočeský kraj. (2016). Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/s/pronajem/domy/jihocesky-kraj/>

Tabulka 11: Výpočet výnosové hodnoty

Roční výnosy:		
Nájemné z RD	124 062,00 Kč	pravidelné celkové roční nájemné
Výnosy celkem:	124 062,00 Kč	
Výpočet nákladů:		
RPC:	5 433 750,00 Kč	cena, za kterou se RD pořídí dnes
Procento na údržbu	0, 5%	část % z RC na údržbu
Rezerva na obnovu	1 %	1 % z RC
Míra kapitalizace	5,5 %	
Náklady ročně:		
Daň z nemovitosti	460,00 Kč	roční daň z nemovitosti
Pojištění nemovitosti	3 200,00 Kč	roční pojistné nemovitosti
Údržba a opravy	27 168,75 Kč	roční údržba a opravy
Rezerva na obnovu	54 337,50 Kč	
Roční náklady celkem:	85 166,25 Kč	
Čistý roční příjem:		
Roční výnosy celkem:	124 062,00 Kč	
Roční náklady celkem:	88 166,25 Kč	
Čistý roční příjem	38 895,75 Kč	čisté roční nájemné
Výnosová hodnota:		
Výnosová hodnota:	707 195,45 Kč	prodejní cena RD
Zaokrouhleno:	707 195,00Kč	prodejní cena RD po zaokrouhlení

Zdroj: kalkulačka.idnes.cz, vlastní zpracování

Z předchozí tabulky č. 13, kde vyšel celkový roční výnos 124 062,00 Kč a celkové roční náklady 88 166,25 Kč, byl vypočten čistý roční příjem 38 895,75 Kč. Dále součinem čistého ročního výnosu a míry kapitalizace byla zjištěna výnosová hodnota v částce 707 195,00 Kč.

4.1.2.4. Ocenění dle cenového předpisu

Zjištění administrativní ceny rodinného domu podle nákladového způsobu:

Nejdříve jsou stanoveny koeficienty obce podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze č. 2 v tabulce č.1. Dále je stanoven index trhu s nemovitými věcmi podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze č. 2 v tabulce č. 2 a index polohy podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze č. 3 v tabulce č. 2.

Tabulka 12: Koeficienty obce

	Název koeficientu	č.	Pi.
O1.	Velikost obce (501 – 1000 obyvatel)	IV	0,65
O2.	Hospodářsko – správní význam obce (ostatní obce)	IV	0,60
O3.	Poloha obce (v ostatních případech)	VI	0,80
O4.	Technická infrastruktura v obci (v obci je elektřina, vodovod a kanalizace)	II	0,85
O5.	Dopravní obslužnost obce (autobusová nebo železniční zastávka)	III	0,90
O6.	Občanská vybavenost obce – základní vybavenost (obchod, zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Zdroj: vlastní zpracování

Černá v Pošumaví má 825 obyvatel. Hospodářsko-správní význam spadá do ostatních obcí. Obec má méně než 5 000 obyvatel, a proto zapadá do ostatních případů. V obci je přístupná elektrická síť, vodovod a kanalizace. Dále v obci je autobusová zastávka a k občanské vybavenosti patří obchod, zdravotní středisko a škola.

Tabulka 13: Index trhu s nemovitými věcmi

	Název znaku	č.	Pi
1.	Situace na dílčím trhu s RD (poptávka je nižší než nabídka)	I	-0,05
2.	Vlastnické vztahy (stejný vlastník)	V	0,00
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost (bez vlivu)	II	0,00
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost (bez vlivu)	II	0,00
5.	Ostatní (bez vlivu)	II	0,00
6.	Povodňové riziko (žádné nebezpečí výskytu záplav)	IV	1,00

Zdroj: vlastní zpracování

Na trhu je poptávka nižší než nabídka. Dále pozemek i nemovitou věc vlastní jeden vlastník. V okolí RD je stabilizované území na prodejnost nemovitých věcí. Vliv RD na prodej nebo pronájem stavby je bez vlivu také i ostatní vlivy např.: energetická úspornost. Povodňové riziko v obci Černá v Pošumaví

$$I_T = 1 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 0,950$$

Index trhu s nemovitými věcmi vyšel 0,950.

Tabulka 13: Index podle polohy

	Název znaku	č.	Pi
1.	Druh a účel užití stavby (hlavní stavba)	I	1,01
2.	Převažující zástavba v okolí pozemku (rezidenční zástavba)	I	0,03
3.	Poloha pozemku v obci (okrajová část obce)	III	-0,01
4.	Možnost napojení pozemku na sítě (všechny sítě v obci)	I	0,00
5.	Občanská vybavenost v okolí (dostupná občanská vybavenost)	I	0,00
6.	Dopravní dostupnost k pozemku (nezpevněná komunikace)	IV	-0,03
7.	Osobní hromadná doprava (zastávka od 201 do 1000 m)	II	-0,02
8.	Komerční využití (bez možnosti)	II	0,00
9.	Obyvatelstvo (bezproblémové okolí)	II	0,00
10.	Nezaměstnanost (průměrná nezaměstnanost)	II	0,00
11.	Ostatní vlivy (bez vlivů)	II	0,00

Zdroj: vlastní zpracování

Druh a účel stavby je stavba hlavní. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v klidné okrajové části obce. Nemovitost je napojena na všechny sítě v obci (kanalizace, vodovod, elektrická síť). RD se nachází v Černé Pošumaví, kde je dostupná občanská vybavenost. Příjezd k RD je po nezpevněné komunikaci, ale okolo domu jsou dobré parkovací možnosti. Dále v okolí je autobusová zastávka, která je vzdálena do 500 m. Žádná možnost komerčního využití, obyvatelstvo v obci je bezproblémové, nezaměstnanost je průměrná a žádné další vlivy nejsou nalezeny.

$$I_p = 1,01 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 0,980$$

Index polohy vyšel 0,918.

$$\text{Koeficient pp} = 0,950 * 0,980 = 0,931$$

Ocenění hlavní stavby:

Po výpočtu obestavěného prostoru 1 207 m³, který je nalezen v ocenění RD v nákladové metodě viz výše a po polohovém koeficientu K5 a dalších koeficientů, je vypočten koeficient K4. Postup koeficientu K4 je k nalezení v příloze č. 7. Koeficient vyšel 1,0000.

Ocenění RD: všechny přílohy jsou vzaty z vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška o provedení zákona o oceňování majetku

Základní cena (v příloze č. 11 v tabulce č.1): 1 900,00 Kč/m³

Koeficient využití podkroví (v příloze č. 11 v tabulce č. 1): 1,1000

Koeficient vybavení stavba K4 (dle výpočtu):	1,0000
Koeficient poloha K5 (v příloze č. 20 v tabulce č. 1):	0,8000
Koeficient změny cen staveb Ki (v příloze č. 41):	2,1370
Základní cena upravená:	= 3 573,06 Kč/m ³
Plná cena: $1\,207,50\,m^3 * 3\,573,06\,\frac{Kč}{m^3}$	= 4 314 469,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří:	31 roků
Předpokládaná další životnost:	69 roků
Předpokládaná celková životnost:	100 roků

$$Opotřeben\acute{\text{ı}} = \frac{31}{100} * 100 = 31,00 \%$$

$$\text{Koeficient opotřeben\acute{\text{ı}}: } \left(\frac{1-31,00\%}{100} \right) = 0,690$$

$$\text{Nákladová cena stavba: } 4\,314\,469,95 * 0,690 = 2\,976\,984,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient pp} = 0,931$$

$$\text{Administrativní cena rodinného domu:} = 2\,771\,572,36 \text{ Kč}$$

Nejdříve byla stanovena základní cena, koeficient podkroví, koeficient vybavení stavby, polohový koeficient a koeficient změny cen staveb. Jejich součinem vznikla upravená základní cena, která se vynásobila obestavěným prostorem a vznikla plná cena RD. Dále se vyčíslilo opotřebení RD. Nákladová cena stavby vznikla součinem koeficientu opotřebení a plné ceny. Poté součinem nákladové ceny a koeficientu pp se vypočetla zjištěná cena rodinného domu. Zjištěná cena je 2 771 572,36 Kč. Po ocenění RD následuje ocenění pozemku.

Ocenění pozemku:

Základní cena stavebního pozemku v dané obci a v okrese je 1 330,00 Kč/m² podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze č. 2 v tabulce č. 1. Základní cena stavebního pozemku je upravena o následující koeficienty: O1, O2, O3, O4, O5 a O6, které jsou vypočteny v úvodu ocenění podle cenového předpisu.

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = 1\,330,00 * 0,65 * 0,60 * 0,80 * 0,85 * 0,90 * 0,95 = \mathbf{302,00\,Kč/m^2}$$

Dále je vypočten index omezujících vlivů pozemku podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze 3 v tabulce č. 2.

Tabulka 14: Index omezujících vlivů pozemku

	Název znaku	č.	Pi
1.	Geometrický tvar a velikost pozemku (bez vlivu)	II	0,00
2.	Svažitost pozemku (svážitost pozemku pod 15%)	IV	0,00
3.	Ztížené základové podmínky (žádné)	III	0,00
4.	Chráněná území a ochranná pásma (žádné)	I	0,00
5.	Omezení užívání pozemku (žádné)	I	0,00
6.	Ostatní (bez vlivů)	II	0,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 15 je stanoven index omezujících vlivů. Geometrický tvar a velikost pozemku je bez vlivu. Svažitost terénu pozemku je pod 15 %. Žádné ztížené základové podmínky nebyly shledány. Nemovitá věc se nenachází v chráněném území či v ochranném pásmu. Užívání pozemku je bez omezení a žádné ostatní vlivy nebyly zjištěny.

Index omezujících vlivů:

$$I_o = 1,01 * \left(1 + \sum_{i=1}^6 P_i \right) = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi a index polohy pozemku byl vypočten na začátku ocenění dle cenového předpisu.

Index trhu s nemovitostmi **IT = 0,950**

Index polohy pozemku **IP = 0,980**

Pro ocenění pozemku je nutno ještě vypočíst index cenového porovnání:

Cenový index:

$$I = 0,950 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,931}$$

Výpočet pozemku:

Základní cena stavebního pozemku:	302,00 Kč/m ²
Cenový index:	0,931
Upravená cena:	281,16 Kč/m²
Výměra pozemku:	758,00 m ²
Upravená cena:	281,16 Kč/ m ²
Stavební pozemek – zjištěná cena:	213 119,28 Kč

Upravená cena byla zjištěna součinem základní ceny stavebního pozemku a cenového indexu. Poté byla upravená cena vynásobena výměrou pozemku a byla vypočtena zjištěná cena stavebního pozemku. Pozemek byl oceněn na 213 119,28 Kč.

Venkovní úpravy:

Mezi venkovní úpravy patří přípojka vody, přípojka kanalizace, přípojka elektrického vedení, venkovní schody, plot, plotová vrátka, zemní sklep, věšák na prádlo a venkovní terasa. Venkovní úpravy jsou stanoveny podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze č. 17. Výpočet venkovních úprav je nalezen v příloze č. 6 této práce.

Tabulka 15: Cena nemovité věci se započtením opotřebení

Rodinný dům:	2 771 572,36 Kč
Pozemek:	213 119,28 Kč
Venkovní úpravy:	137 098,58 Kč
- přípojka vody	2 528,33 Kč
- přípojka kanalizace	9 743,70 Kč
- přípojka elektrické sítě	1 503,77 Kč
- oplocení	50 259,28 Kč
- vchodová vrátka	826,22 Kč
- zemní sklep	24 093,45 Kč
- věšák na prádlo	1 077,05 Kč
- venkovní terasa	37 562,34 Kč
- venkovní schody	743,62 Kč
- skleník	8 760,82 Kč
Výsledná cena nemovitosti celkem:	3 121 790,22 Kč
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení:	3 121 790,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.2.5. Rekapitulace výsledků ocenění

Rodinný dům č. 24 v Černé Pošumaví byl oceněn porovnávací metodou a nákladovou metodou, kde byla vypočtena reprodukční cena nemovité věci a věcná hodnota. Dále byl oceněn výnosovou metodou a podle cenového předpisu. Rekapitulace ocenění a výsledná částka RD je v následující tabulce č. 16. Nejvyšší cena RD byla vypočtena podle porovnávací metody, kde vyšla hodnota nemovité věci na 4 500 000,00 Kč. RD byl porovnán se třemi podobnými nemovitostmi. Vysoká hodnota RD je především dána jeho lokalitou RD, atraktivitou a dopravní dostupností. Jako druhá nejvyšší hodnota RD je věcná hodnota, která se vypočítala pomocí nákladové metody. Vysoká hodnota je z důvodu velkého pozemku RD a velké nemovitosti o velikosti 6+1. Druhá nejnižší částka RD je administrativní cena dle cenového předpisu. Výše RD byla vypočtena podle platné vyhlášky č. 441/2013, kde cenu nelze jakkoliv ovlivnit. Nejnižší částka RD je oceněna výnosovou metodou, kdy byla zjištěna výnosová hodnota RD ve výši 707 195,00 Kč. Výše RD je dána jeho vysokými náklady RD a nižším průměrným ročním nájemným. RD má vysoké náklady z důvodu jeho stáří. RD leží v obci Černá v Pošumaví, která má 825 obyvatel. Je zde menší poptávka po pronajatém bydlení, a proto nízké nájemné. Obyvatelstvo si radši postaví svůj vlastní RD nebo pronajmou byt za nižší částku.

Tabulka 16: Rekapitulace ocenění

Ocenění nemovité věci porovnávací metodou:	4 500 000,00 Kč
Ocenění nemovité věci nákladovou metodou:	
Reprodukční cena	6 242 745,00 Kč
Věcná hodnota	4 307 494,00 Kč
Ocenění nemovité věci výnosovou metodou:	707 195,00 Kč
Ocenění dle cenového předpisu:	
Administrativní cena	3 122 790,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5. ZÁVĚR

Bakalářská práce byla zaměřena na aplikaci standardizovaných metod oceňování nemovitého majetku na příkladu rodinného domu. V úvodu teoretické části jsou vysvětleny české právní předpisy zaměřené na danou problematiku. Kde mezi nejdůležitější zákony patří zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb., o oceňování majetku s jeho platnou vyhláškou (cenový předpis) a mnoho dalších, například zákon o dani nabytí nemovitých věcí, kde v průběhu roku 2016 nastaly velké změny. Díky prostudované literatuře mohly být vysvětleny základní pojmy, které se týkají oceňování a vysvětleny jednotlivé ceny a hodnoty, které se vztahují k oceňování rodinného domu.

V oceňování se setkáváme se dvěma zcela odlišnými přístupy, a to tržní přístup a administrativní přístup. Oba tyto přístupy se používají pro zcela jiné ocenění. Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny) je založen na aktuální situaci na trhu nemovitostí a na vzájemném vztahu nabídky a poptávky. K odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) jsou využívány standardně tři základní metody – nákladová, výnosová, porovnávací, přičemž zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku referuje k metodě porovnávací. Naproti tomu zjištění administrativní ceny nemovitostí je založeno na aplikaci platné oceňovací vyhlášky a slouží především ke zjištění základu daně z nabytí nemovitých věcí.

Hlavním cílem této práce bylo zhodnocení trhu nemovitostí za určité časové období a ocenění rodinného domu v mikroregionu Lipno. Na základě posouzeného trhu nemovitostí v mikroregionu lze shledávat, že výše odhadních i kupních cen rodinných domů v okrese Český Krumlov mírně převyšuje okres Prachatice. Je to zapříčiněno díky větší nabídce práce, větší dostupnosti ve zdravotnictví, školství, lepší oblasti pro stavení rodinných domů s vyhlídkou na Lipno, větší dostupnosti v dopravě, v dostupnosti úřadů, z důvodu atraktivity okresu, většího náporu rekreantů a mnoha dalších faktorů. Dokazuje to také počet převodů nemovitých věcí. Trh nemovitostí byl zhodnocen od roku 2007 až 2014, během těchto let bylo zjištěno, že kupní ceny nemovitostí jsou přibližně po celou dobu stejné. Žádný velký rozdíl mezi jednotlivými roky v odhadní ceně ani kupní ceně nebyl shledán, avšak se to nedá říci při porovnání počtu převodů nemovitostí. Převody od roku 2007 mírně klesají, ať už je to z důvodu vysoké ceny nemovitých věcí nebo z důvodu finanční krize, která nás zasáhla v roce 2008. Námi oceňovaná nemovitá věc, jejíž hodnota vyšla na 4 500 000,00 Kč, by v dnešní době byla hůře prodejná. V okolí Lipna rodinný dům, který stojí nad 4 000 000,00 Kč nemá prakticky svého kupce. Dobře prodejné nemovité věci jsou v intervalu 2 500 000,- Kč až 3 500 000,- Kč s výhledem na

Lipenské jezero v klidné části, ať už se jedná o Černou v Pošumaví, Frymburk nebo Lipno nad Vltavou. Největší nárůst co se týče nemovitých věcí, zažívá městy Frymburk, který se v posledních letech enormně rozrůstá.

Předmět ocenění je v této bakalářské práci oceněna porovnávací metodou, nákladovou metodou, výnosovou metodou a cenovým předpisem. Oceňovaná nemovitost byla postavena před jednatřiceti lety v Černé v Pošumaví. Tržní hodnota byla odhadnuta ve výši 4 500 000,00 Kč. Rodinný dům o dispozici 6+1 se nachází v okrajové části obce. Je zde patrný výrazný rozdíl porovnávací a výnosové hodnoty, jelikož obdobné nemovitosti jsou využívány především k bydlení a nikoliv ke komerčním účelům, tudíž je jejich výnosový potenciál poměrně nízký. Zároveň je zde patrné, že větší objekty k bydlení se prodávají pod úrovní jejich věcné hodnoty. Mezi výrazné faktory, které mají vliv na výši tržní hodnoty, byly zařazeny stavebně technický stav a poloha nemovitosti.

I. SUMMARY

This bachelor thesis deals with the appraisal of family houses. Real estate market and appraised properties are in the mikroregion Lipno.

In the introductory part is described what is the real estate market, valid legislative and basic terms on appraisal and properties. Then there are described methods and approaches based on the market principle and the price regulation. Furthermore the thesis describes the kind of people who appraise properties, experts and appraisers belong amongst them.

The beginning of the practical part describes the real estate market in Lipno region. The purchase prices and estimated prices of family houses in Prachatice and Český Krumlov regions are compared. The result of the comparison is that higher demand for real estates is in Český Krumlov region. The fact that in Český Krumlov region is higher number of family houses transfer also supports this result.

Then there is described selected family house which is situated in Černá v Pošumaví in Český Krumlov region. Family house is appraised with comparative, value and cost methods.

Key words:

Family houses

Appraisal

Prices

Region Lipno

Real estate

Real estate appraisers law

II. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

- Baudyš, P., Kledus, M., & Krejčíř, P. (2003). Katastr a nemovitosti. Praha: C.H. Beck.
- Bradáč, A. (1999). Soudní inženýrství. Brno: CERM.
- Bradáč, A., Fiala, J., & Krejčíř, P. (2004). Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. Praha: Linde.
- Bradáč, A., Kledus, M., & Krejčíř, P. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM.
- Bradáč, A., Kledus, M., & Krejčíř, P. (2010). Soudní znalectví. Brno: Akademické nakladatelství CERM.
- Heřman, J. (2005). Oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica.
- Kocourek, J., Fiala, J., & Krejčíř, P. (1996). Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí. Praha: Eurounion.
- Kokoška, J., Kledus, M., & Krejčíř, P. (1998). Oceňování nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997. Praha: ARCH.
- Ort, P., FIALA, J., & Krejčíř, P. (2013). Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges.
- Schneiderová Heralová, R., Fiala, J., & Krejčíř, P. (2008). Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické.
- Weigel, L. (2012). Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů. Brno: Akademické nakladatelství CERM.
- Zazvonil, Z. (1996). Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK.
- Zazvonil, Z., Kledus M. & Krejčíř P. (2007). Odhad hodnoty. Praha: Oeconomica.
- Žítek, V., Fiala, J. a Krejčíř, P. (2004). Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.

Legislativa

- Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách
- Zákon č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 340/2013 Sb., zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí
- Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitosti
- Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- Zákon č. 339/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Internetové zdroje

- cesko-finance-poradenstvi.cz. (2016). Prognóza vývoje cen na realitním trhu v ČR v roce 2016. Načteno z <http://www.cesko-finance-poradenstvi.cz/cs/aktuality-komentare-analyzy/investice/121-realitni-trh-progniza-2016.html>
- czso.cz. (2016). Charakteristika okresu Prachatice. Načteno z https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika_okresu_pt
- czso.cz. (2016) Charakteristika okresu Český Krumlov. Načteno z https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika_okresu_ck
- ckom.cz. (1990). Spolupracující organizace s ČKOM. Načteno z <http://www.ckom.cz/index.php/cs/spoluprace>
- finance.idnes.cz. (2016). Praktický průvodce daní z nemovitosti: koupě, dar, dědictví, prodej. Načteno z http://finance.idnes.cz/dan-z-nemovitosti-priklady-ddb-/p_dane.aspx?c=A160129_101346_p_dane_sov
- hypindex.cz. (2016). Ceny bytů: Česko dýchá na záda západní Evropy. Načteno z <http://www.hypindex.cz/ceny-bytu-cesko-dycha-na-zada-zapadni-evropy/>
- Jurajda M., (31. Říjen 2011). Oceňování nemovitostí.
- lipensko.cz. (2015). Charakteristika území, profil regionu Lipenska. Načteno z <http://www.lipensko.cz/cz/page/43574/charakteristika-uzemi.html>
- portal.mpsv.cz (2016). Analýza neobsazenosti volných pracovních míst. Načteno z

https://portal.mpsv.cz/sz/stat/trh/?_piref37_1298287_37_241130_241130.next_page=%2Findex.do&_piref37_1298287_37_241130_241130.statse=2000000000011&_piref37_1298287_37_241130_241130.statsk=20000000000016&_piref37_1298287_37_241130_241130.send=send&_piref37_1298287_37_241130_241130.stat=20000000000089&_piref37_1298287_37_241130_241130.obdobi=4&_piref37_1298287_37_241130_241130.rok=2007&_piref37_1298287_37_241130_241130.uzemi=152000&ok=Vybrat

- portal.pohoda.cz. (2016). Změny v dani z nabytí nemovitých věcí v roce 2016. Načteno z <http://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ostatni-dane/zmeny-v-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-v-roce-2016/>
- sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz. (2016). Katastrální mapa. Načteno z <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=577178302&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- stavebnistandardy.cz. (2016). Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016. Načteno z http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html
- reality.idnes.cz. (2016). Prodej: dům, samostatný. Načteno z <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/horni-plana-svermova/8083547?sh=49d71a22ef>
- reality.idnes.cz. (2016). Prodej: dům, samostatný, osobní vlastnictví. Načteno z <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/horni-plana-svermova/8083547?sh=49d71a22ef>
- reality.idnes.cz. (2016). Prodej: dům, rohový, osobní vlastnictví. Načteno z <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/rohovy/predni-vyton-pasecna/8016269?sh=7fcae0d1db>
- turisma.cz. (2015). Lipensko. Načteno z <http://www.turisma.cz/stranky/cs/lipnekso.php>

III. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BVS	Německý spolek odhadců
ČKOM	Česká komora odhadců majetku
ČNS	Česká technická norma
ČR	Česká republika
DCF	Diskontní peněžní tok
CHKO	Chráněná krajinná oblast
ISO	Mezinárodní organizace pro normalizace
IVSC	Mezinárodní sdružení odhadců
Kc	Koeficient časový
KCE	Konstrukce
KN	Katastr nemovitostí
NP	Nadzemní podlaží
OP	Obestavěný prostor
PP	Podzemní podlaží
RD	Rodinný dům
RICS	Britské sdružení odhadců majetku
RPC	Reprodukční pořizovací cena
SAEZ	Slovenská asociace ekonomických znalců
VŠE	Vysoká škola ekonomická
TEGoVA	Evropská organizace národních asociací odhadců
TEGOVA	Evropské sdružení odhadců majetku
ZP	Zastavěná plocha

IV. SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Tabulka 1: Cenotvorné koeficienty.....	26
Tabulka 2: Základní informace o mikroregionu Lipno	32
Tabulka 3: Průměrné ceny rodinných domů.....	34
Tabulka 4: Počet převodů RD.....	36
Tabulka 5: Shrnuté informace.....	38
Tabulka 6: Údaje pro potřeby ocenění.....	40
Tabulka 7: Výpočet porovnávací hodnoty	42
Tabulka 8: Zastavěné plochy a výšky podlaží	44
Tabulka 9: Výpočet obestavěného prostoru.....	44
Tabulka 10: Výpočet věcné hodnoty	45
Tabulka 11: Výpočet výnosové hodnoty	46
Tabulka 12: Koeficienty obce.....	47
Tabulka 13: Index podle polohy	48
Tabulka 14: Index omezujících vlivů pozemku.....	50
Tabulka 15: Cena nemovité věci se započtením opotřebení.....	51
Tabulka 16: Rekapitulace ocenění	52
Tabulka 17: Výpočet koeficientu K4.....	15
Graf č. 1: Porovnání kupních a odhadních cen v okrese Český Krumlov.....	34
Graf č. 2: Porovnání kupních a odhadních cen v okrese Prachatice.....	35
Graf č. 3: Shrnutí odhadních a kupních cen v okrese Prachatice a Český Krumlov	35
Graf č. 4: Počet převodů RD v okrese Český Krumlov a Prachatice	36
Graf č. 5: Míra nezaměstnanosti	5
Graf č. 6: Volná pracovní místa.....	5
Graf č. 7: Školství	6
Graf č. 8: Zdravotnictví	6
Graf č. 9: Kulturní zařízení	7
Obrázek 1: Mapa mikroregionu	32
Obrázek 2: Výpis z katastru nemovitostí.....	8
Obrázek 3: Snímek KN + ortofotomapa	9
Obrázek 4: Snímek KN.....	9

Obrázek 5: Mapa Černé v Pošumaví	10
Obrázek 6: Letecká mapa	11
Obrázek 7: Označení RD	11
Obrázek 8: Pohled jihozápadní 1	12
Obrázek 9: Pohled jihozápadní 2	12
Obrázek 10: Pohled jihovýchodní.....	13
Obrázek 11: Pohled západní	13
Obrázek 12: Pohled východní.....	13
Obrázek 13: Zemní sklípek.....	14

V. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Přehled grafů, o kterých je zmíněno v rámci odhadních a kupních cen

Příloha č. 2: Výpis z KN

Příloha č. 3: Ortofotomapa RD

Příloha č. 4: Vyznačení parcely a rodinného domu

Příloha č. 5: Mapa obce Černá v Pošumaví

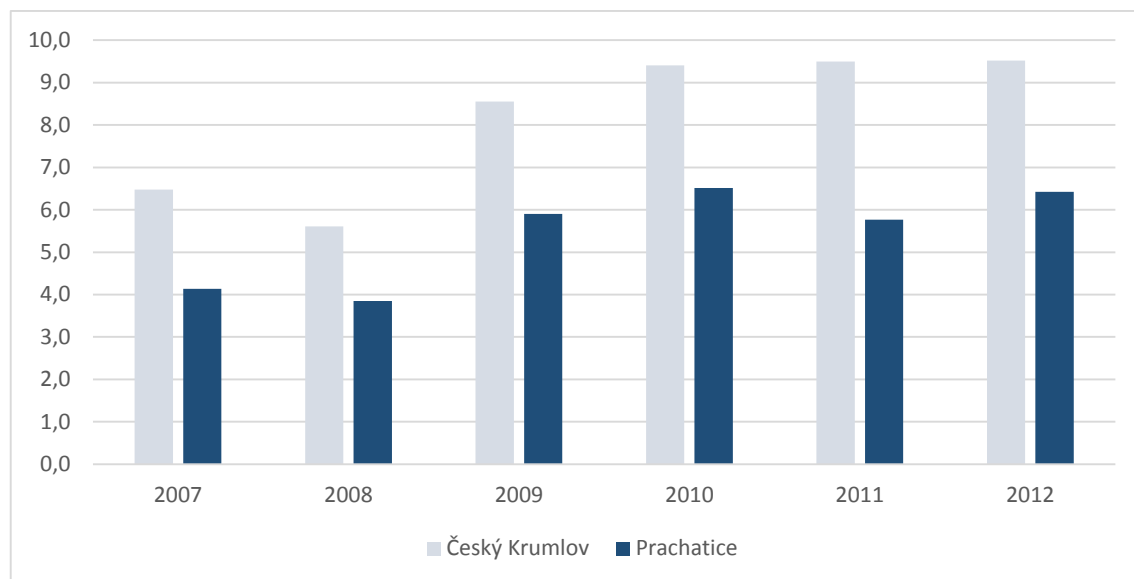
Příloha č. 6: Fotografie rodinného domu

Příloha č. 7: Výpočet koeficientu K_4

Příloha č. 8: Výpočty venkovních úprav

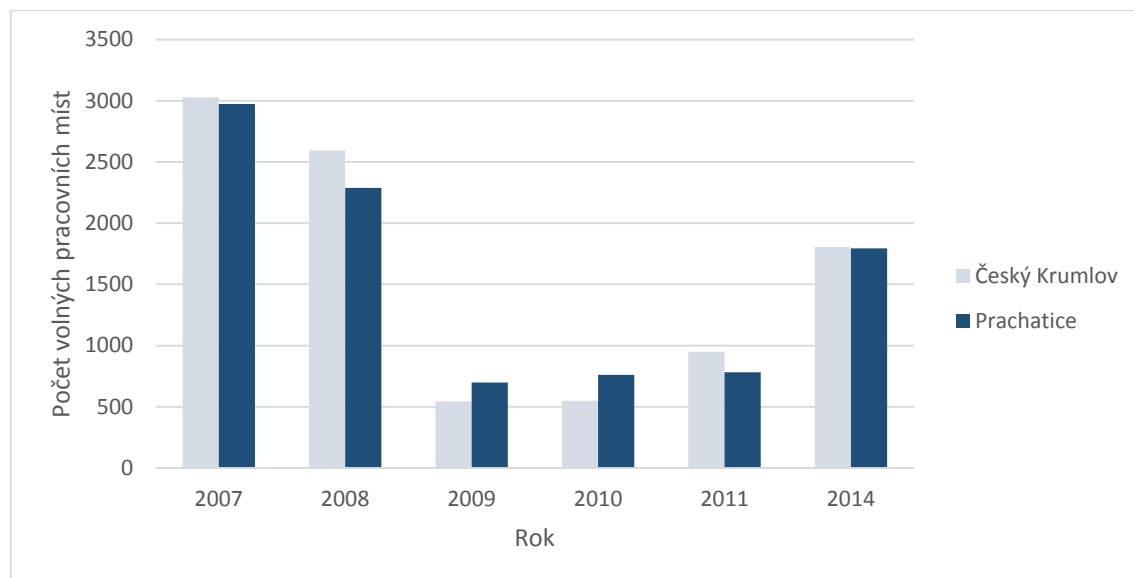
Příloha č. 1: Přehled grafů, o kterých je zmíněno v rámci odhadních a kupních cen

Graf č. 5: Míra nezaměstnanosti



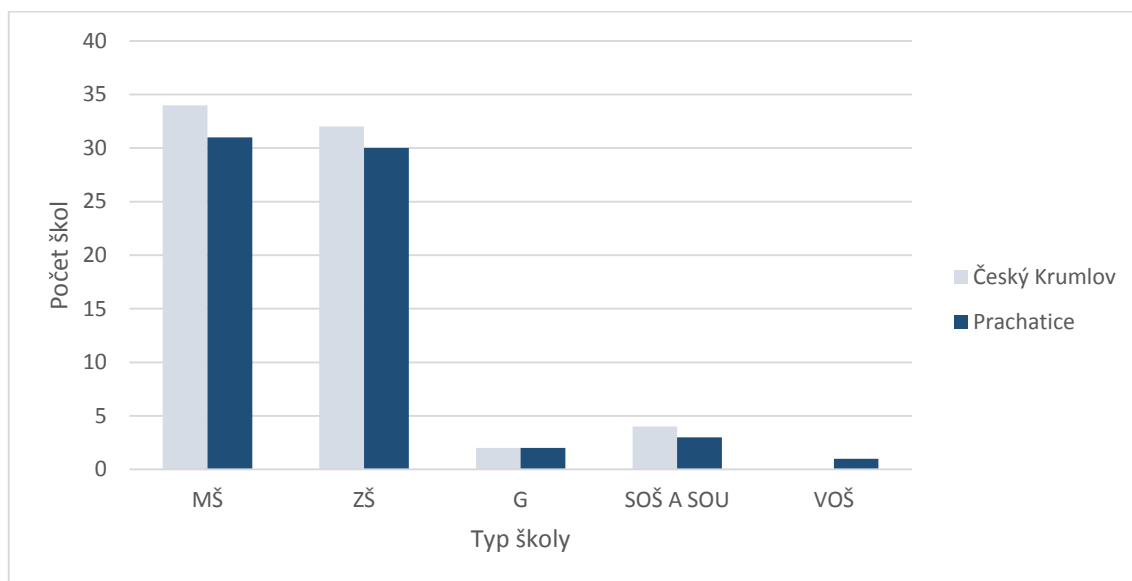
Zdroj: integrovaný portál MPSV, vlastní zpracování

Graf č. 6: Volná pracovní místa



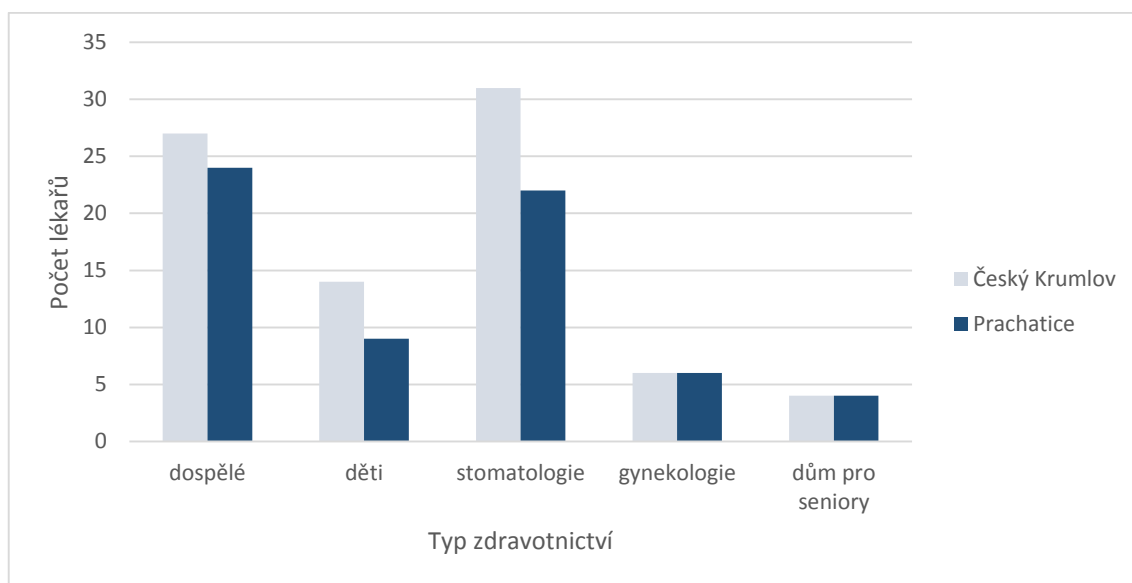
Zdroj: integrovaný portál MPSV, vlastní zpracování

Graf č. 7: Školství



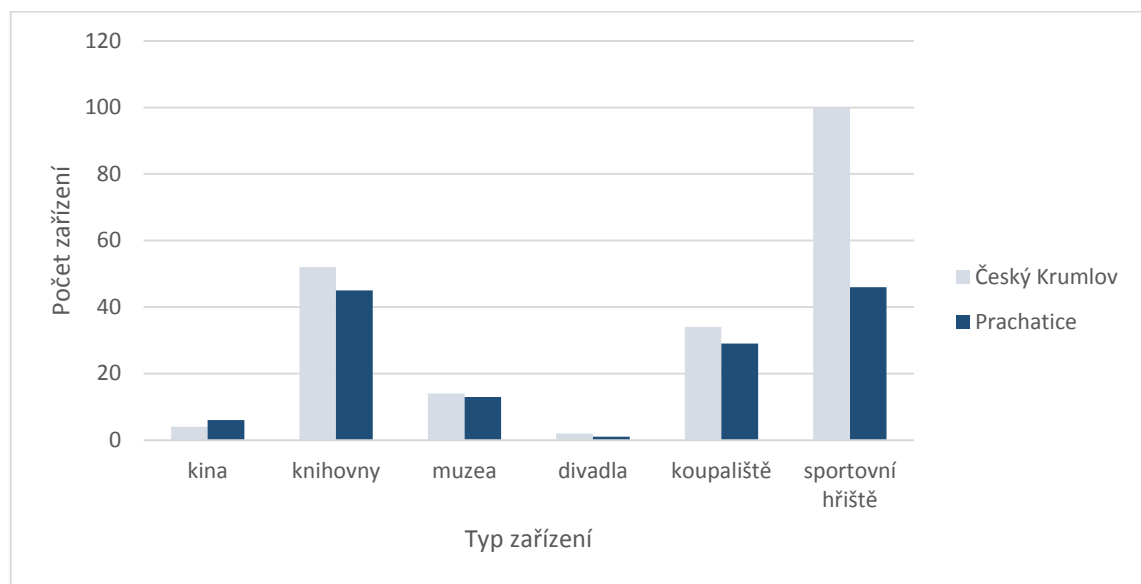
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Graf č. 8: Zdravotnictví



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Graf č. 9: Kulturní zařízení



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Příloha č. 2: výpis z KN

Obrázek 2: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2015 21:35:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545457 Černá v Pošumaví
Kat.území: 619868 Černá v Pošumaví List vlastnictví: 241
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hydex s.r.o., Tržiště 366/13, Malá Strana, 11800 Praha 1	02234475	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 104/2	138	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Černá v Pošumaví, č.p. 24, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 104/2				
Parcela 104/3	620	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina
o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Znojmo 133 EX-3/2013 -54 ze dne 28.01.2014. Právní moc ke dni 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.04.2014. Zápis proveden dne 03.06.2014.

V-2120/2014-302
RČ/IČO: 02234475

Pro: Hydex s.r.o., Tržiště 366/13, Malá Strana, 11800 Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

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

Vyhotoveno: 11.08.2015 21:49:11
Řízení PO:

Silné stránky nemovitostí

...
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 1

LV 241

Slabé stránky nemovitostí

...
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 1

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 3: Ortofotomapa RD

Obrázek 3: Snímek KN + ortofotomapa



Zdroj: vlastní zpracování,¹¹

Příloha č. 4: vyznačení parcely a rodinného domu

Obrázek 4: Snímek KN



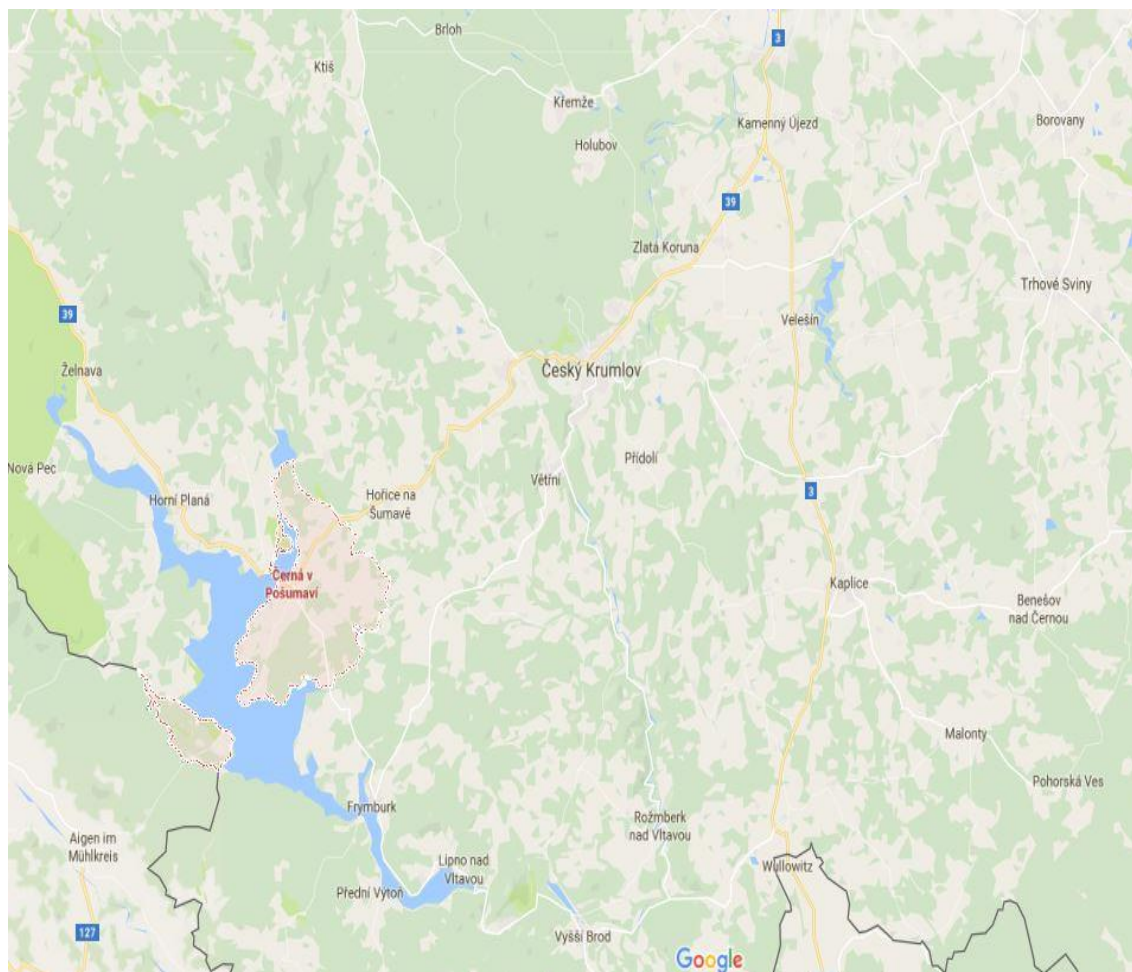
Zdroj: vlastní zpracování,¹²

¹¹ <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹² <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Příloha č. 5: mapa obce Černá v Pošumaví

Obrázek 5: Mapa Černé v Pošumaví



Zdroj: vlastní zpracování,¹³

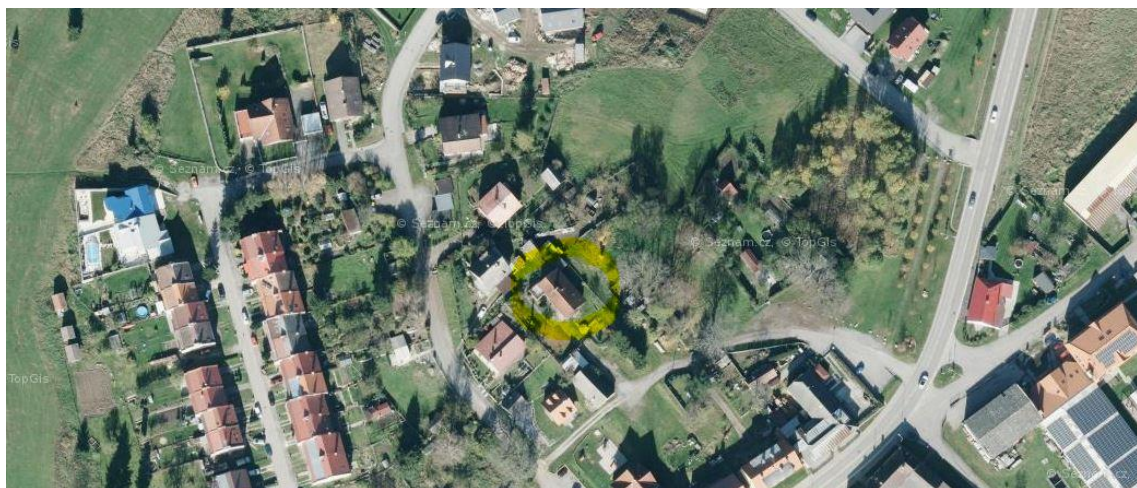
¹³ Mapy.cz

Obrázek 6: Letecká mapa



Zdroj: vlastní zpracování,¹⁴

Obrázek 7: Označení RD



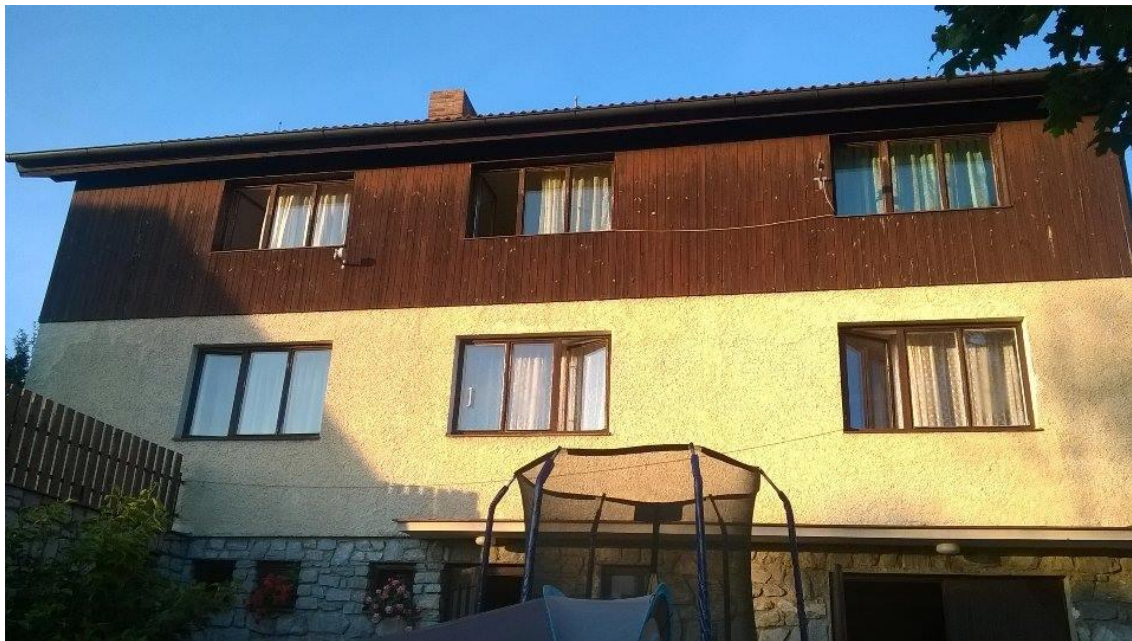
Zdroj: vlastní zpracování,¹⁵

¹⁴ Mapy.cz

¹⁵ Mapy.cz

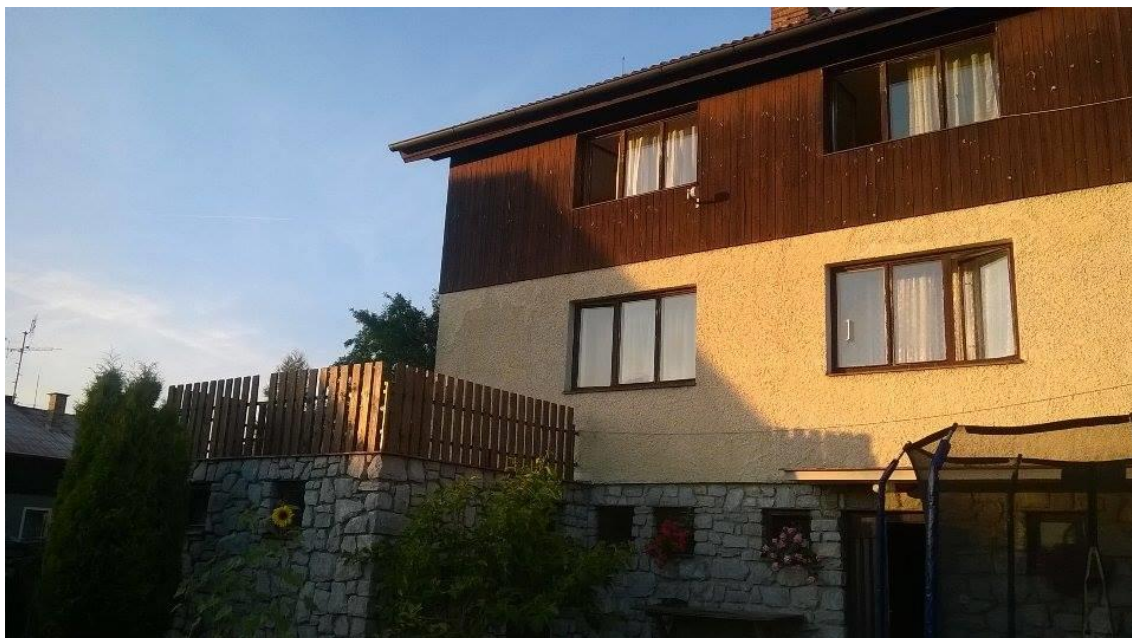
Příloha č. 6: fotografie rodinného domu

Obrázek 8: Pohled jihozápadní 1



Zdroj: vlastní fotodokumentace

Obrázek 9: Pohled jihozápadní 2



Zdroj: vlastní fotodokumentace

Obrázek 11: Pohled západní



Zdroj: vlastní fotodokumentace

Obrázek 10: Pohled jihovýchodní



Zdroj: vlastní fotodokumentace

Obrázek 12: Pohled východní



Zdroj: vlastní fotodokumentace

Obrázek 13: Zemní sklípek



Zdroj: vlastní fotodokumentace

Příloha č. 7: Výpočet koeficientu K₄

Tabulka 17: Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl (%)	Část (%)	Koef.	Upravený obj. podíl
Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
Střechy	S	4,20	100	1,00	4,20
Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
Podlahy obyt. místností	S	2,30	100	1,00	2,30
Podlahy ost. místností	S	1,40	100	1,00	1,40
Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 13 jsou všechny konstrukce a vybavení standardní, objemový podíl byl zvolen podle vyhlášky č. 441/2013 v příloze č. 21 v tabulce č. 3. Dále byl vypočten upravený objemový podíl součinem objemového podílu a koeficientu 1,00.

Příloha č. 7: Výpočet administrativní ceny venkovních úprav:

- **Přípojka vody:** vodovodní přípojka z potrubí ocelové – DN 25. Opotřebení odpovídá stáří konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Přípojka vody DN 25 mm

Délka: 9,00 m

Ocenění:

Základní cena (9,00 m * 340,00 Kč/m dle přílohy č. 17): 3 060,00 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č.1): 0,80

Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: 5 231,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 31 roků

Předpokládané další trvání stavby: 29 roků

Předpokládaná celková životnost: 60 roků

$Opotřeben\acute{\imath} = \frac{31}{60} * 100 = 51,67 \%$ -2 703,05 Kč

Přípojka vody – zjištěná cena 2 528,33 Kč

- **Přípojka kanalizace:** kanalizační přípojka z kameniny DN 150. Potrubí v zemi obetonováno. Opotřebení odpovídá stáří konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Přípojka kanalizace DN 150 mm

Délka: 7,00 m

Ocenění:

Základní cena (7,00 m * 1 180 Kč/m podle přílohy č. 17): 8 260,00 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č.1). 0,80

Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: 14 121,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří:	31 roků
Předpokládané další trvání stavby:	69 roků
Předpokládaná celková životnost:	100 roků

$$Opotřeben\acute{\text{ı}} = \frac{31}{100} * 100 = 31,00\%$$

-4 377,60 Kč

Přípojka kanalizace – cena zjištěná **9 743,70 Kč**

- **Přípojka elektrické energie:** Podzemní vedení AL kabel 16. Opotřeben\acute{\text{ı}} odpovídá stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Přípojky elektro 3 fázové, kabel AL 16 mm² v zemi: 140,00Kč

Délka: 13,00 m

Ocenění:

Základní cena: (13,00 m * 140,00 Kč/m² dle přílohy č. 17): 1820,00 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č.1): 0,80

Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: **3 111,47 Kč**

Výpočet opotřeben\acute{\text{ı}} lineární metodou

Stáří: 31 roků

Předpokládané další trvání: 29 roků

Předpokládaná celková životnost: 60 roků

$$Opotřeben\acute{\text{ı}} = \frac{31}{60} * 100 = 51,67$$

-1 607,70 Kč

Přípojka elektrické energie – zjištěná cena **1 503,77 Kč**

- **Oplocení:** plot z ocelových plotových rámců s pletivem

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Plocha: 758 m²

Ocenění:

Základní cena (758 m² * 240,00 Kč/m² dle přílohy č. 17): 181 920,00 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č. 1): 0,80

Koeficient změny cen K_i (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: **311 010,43 Kč**

Výpočet ocenění lineární metodou

Stáří: 25 roků

Předpokládané další trvání:	5 roků
Předpokládaná celková životnost:	30 roků
$O_{potřeben\acute{y}} = \frac{25}{30} * 100 = 83,84 \%$	-260 751,14 Kč

Oplocení – zjištěná cena 50 259,28 Kč

- **Vchodová vrátka:** vrátka z ocelové konstrukce s výplní drátěného pletiva včetně sloupků.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (1,00 ks * 1 450 Kč/ks dle přílohy č. 17):	1 450,00 Kč
Polohový koeficient K ₅ (dle přílohy č. 20 v tabulce č. 1):	0,80
Koeficient změny cen K _i (dle přílohy č. 41):	2,137

Plná cena: 2 478,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří:	20 roků
Předpokládané další trvání stavby:	10 roků
Předpokládaná celková životnost:	30 roků
$O_{potřeben\acute{y}} = \frac{20}{30} * 100 = 66,67 \%$	-1 652,70 Kč

Vchodová vrátka – zjištěná cena: 826,22 Kč

- **Zemní sklep:** sklep zděný.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Výměra: 16,20 m³

Ocenění:

Základní cena (16,20 m ³ * 1 800,00 Kč/m ³ dle přílohy č. 17):	29 160,00 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příloha č. 20 v tabulce č. 1):	0,80
Koeficient změny cen K _i (příloha č. 41):	2,137

Plná cena: 49 851,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří:	31 roků
Předpokládané další trvání stavby:	29 roků
Předpokládaná celková životnost:	60 roků
$O_{potřeben\acute{y}} = \frac{31}{60} * 100 = 51,67 \%$	25 758,50 Kč

Zemní sklep – zjištěná cena **24 093,45 Kč**

- **Věšák na prádlo:** Ocelový kruhový věšák na prádlo – opotřebení odpovídá stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (1,00 ks * 1050,00 Kč dle přílohy č. 17): 1050,00 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č.1): 0,80

Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: **1 795,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 12 roků

Předpokládané další trvání: 18 roků

Předpokládaná celková životnost: 30 roků

$Opotřeben\acute{\imath} = \frac{12}{30} * 100 = 40,00 \%$ -718,03 Kč

Věšák na prádlo – zjištěná cena **1 077,05 Kč**

- **Venkovní terasa:** terasa, výška do 2,10 m na 4 zdech.

Zatřídění:

Plocha: 10,125 m²

Ocenění:

Základní cena (10,125 m² * 4 490,00 Kč/m² dle přílohy č. 17): 45 461,25 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č. 1): 0,80

Koeficient změny cen K_i (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: **77 720,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 31 roků

Předpokládané další trvání: 29 roků

Předpokládaná celková životnost: 60 roků

$Opotřeben\acute{\imath} = \frac{31}{60} * 100 = 51,67 \%$ -40 158,21 Kč

Venkovní terasa – cena zjištěná **37 562,34 Kč**

- **Venkovní schody:** betonové.

Zatřídění:

Výměra: 4 m²

Ocenění:

Základní cena (4 m² * 225,00 Kč/m dle přílohy č. 17): 900,00 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č.1): 0,80

Koeficient změny cen K_i (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: 1 538,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 31 roků

Předpokládané další trvání: 29 roků

Předpokládaná celková životnost: 60 roků

$O_{potřeben\acute{i}} = \frac{31}{60} * 100 = 51,67 \%$ -795,02

Venkovní schody – cena zjištěná 743,62 Kč

- **Skleník:** z ocelových profilů se zasklením a základy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Výměra: 7,5 m²

Ocenění:

Základní cena (7,5 m² * 2 050,00 Kč/m² dle přílohy č. 17): 15 375 Kč

Polohový koeficient K₅ (příloha č. 20 v tabulce č.1): 0,80

Koeficient změny cen (příloha č. 41): 2,137

Plná cena: 26 285,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků

Předpokládané další trvání: 10 roků

Předpokládaná celková životnost: 30 roků

$O_{potřeben\acute{i}} = \frac{20}{30} * 100 = 66,67 \%$ -17 524,28 Kč

Skleník – zjištěná cena 8 760,82 Kč