



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ S CENAMI ZJIŠTĚNÝMI POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ SE ZAMĚŘENÍM NA POSOUZENÍ JEDNOTLIVÝCH KVALITATIVNÍCH PÁSEM

COMPARISON OF MARKET PRICES OF FLATS WITH PRICES SET BY COMPARISON
METHOD ACCORDING TO VALUATION REGULATIONS WITH FOCUS ON REVIEW OF
PARTICULAR QUALITATIVE PARAMETERS

DISERTAČNÍ PRÁCE
DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. MAREK PERTL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. LUBOMÍR WEIGEL, CSc.

BRNO 2015

Abstrakt

Disertační práce řeší problematiku vzájemného porovnání tržních cen s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle cenových předpisů. Práce je zaměřena na nemovitosti typu jednotky-byty, které nalezneme v lokalitě bývalého okresního města Havlíčkův Brod. Z časového hlediska bylo řešeno období let 2009 až 2014. V těchto letech probíhal nejprve sběr dat a uskupování informací o jednotlivých zobchodovaných jednotkách-bytech. Získané tržní ceny byly následně konfrontovány s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle příslušných cenových předpisů. Získané výsledky byly podrobeny analýze, která byla zaměřena na vybrané znaky a jejich kvalitativní pásma u jednotlivých indexů. Na základě dosažených výsledků a nově nabytých poznatků jsou navrženy dílčí úpravy či korektury v cenových předpisech. Dalším výstupem této práce je návrh na zavedení nových koeficientů. Tyto zohledňují odlišnost tržních a zjištěných cen jednotek-bytů v lokalitě bývalého okresního města Havlíčkův Brod v letech 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014. Díky tomu je možné odhadnout zpětně obvyklou cenu za pomoci cenových předpisů. V samém závěru práce byly tyto koeficienty aplikovány v jiném bývalém okresním městě na Vysočině, konkrétně ve Žďáře nad Sázavou. Takto bylo naznačeno možné využití těchto nově navržených koeficientů i v jiných bývalých okresních městech, které je třeba ale ověřit v praxi či jej podrobit dalšímu výzkumu.

Abstract

PhD thesis solves problems of mutual comparison of real estate market prices with prices found out in a comparison way according to price regulations. The thesis is focused on real estates of type housing units, flats which are found within the area of former district city Havlíčkův Brod. From time point of view, years 2009 - 2014 were solved. Within this period, first of all data collection was under way followed by grouping information on separate trading in housing units, flats. Obtained market prices were consequently confronted with prices found out in a comparison way according to relevant price regulations. Obtained results were analyzed, this analysis was focused on chosen marks and their qualitative zones at separate indexes. Upon achieved results and newly gained knowledge, partial modifications or corrections in price regulations are proposed. Another output of this thesis is a proposal for introducing new coefficients. These make provision for difference of market and found out prices of housing units, flats in area of former district city Havlíčkův Brod in years 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 and 2014. Thanks to this, common price is possible to estimate retrospectively with the help of price

regulations. At the very conclusion of the thesis, these coefficients were applied in different former district city in Vysočina Region, in concrete terms in Žďár nad Sázavou. In this way, possible use of these newly proposed coefficients was introduced in other former district cities as well which is, nevertheless, necessary to be verified in practice or subject to other research.

Klíčová slova

Nemovitost, nemovitá věc, byt, jednotka, bytový dům, oceňování nemovitostí, tržní cena, databáze, porovnávací způsob ocenění, cenový předpis, znaky, kvalitativní pásma.

Keywords

Real estate, a new real property item, flat, housing unit, block of flats, appraisal of real properties, market price, database, comparative way of evaluation, price regulation, marks, qualitative zones.

Studijní program

P3917 Soudní inženýrství

Studijní obor

3917V001 Soudní inženýrství

Místo uložení práce

Ústav soudního inženýrství VUT v Brně

Bibliografická citace

PERTL, M. *Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů se zaměřením na posouzení jednotlivých kvalitativních pásem*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 238 stran a 5 stran příloh. Vedoucí disertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem disertační práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně, dne 31. srpna 2015

.....

podpis disertanta

Poděkování

Úvodem této práce bych rád poděkoval všem, kteří mi poskytli potřebné podklady, informace a data ke zpracování dané problematiky. Zvláště pak děkuji panu Ing. Lubomíru Weigelovi, CSc. a také panu prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za jejich cenné odborné rady, náměty a připomínky k práci a také ze všechen jejich drahocenný čas, který mi věnovali.

Současně také děkuji mému otci Jiřímu za jeho rady, poskytnutá data a výchovu v tomto oboru.

V neposlední řadě děkuji své manželce Petře a mé matce Vladimíře za podporu, kterou mi poskytovaly při celé délce mého studia, a také panu Ing. Davidu Duškovi, Ph.D. za poskytnutý časový prostor k dokončení této práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	PRÁVNÍ RÁMEC A ZÁKLADNÍ POJMY K ŘEŠENÉ PROBLEMATICE.....	16
2.1	PŘEHLED PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ TÝKAJÍCÍCH SE ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY ...	16
2.1.1	<i>Obecné právní předpisy.....</i>	<i>16</i>
2.1.2	<i>Právní předpisy upravující proces oceňování.....</i>	<i>20</i>
2.2	ZÁKLADNÍ POJMY A DEFINICE.....	22
2.2.1	<i>Druhy cen používaných při oceňování nemovitých věcí (dříve nemovitostí).....</i>	<i>23</i>
2.2.2	<i>Druhy hodnot používaných při oceňování nemovitých věcí (dříve nemovitostí).....</i>	<i>30</i>
2.2.3	<i>Shrnutí ceny a hodnoty.....</i>	<i>34</i>
2.2.4	<i>Rozdíly v definicích věcí dle občanských zákoníků.....</i>	<i>36</i>
2.2.5	<i>Obecné definice a pojmy spojované s oceňováním.....</i>	<i>38</i>
2.2.6	<i>Definice a pojmy související s tématem práce.....</i>	<i>52</i>
3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY, REŠERŠE	69
3.1	ÚVODEM.....	69
3.2	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ (NEMOVITOSTÍ) V ZAHRANIČÍ	70
3.2.1	<i>Obecně k oceňování v zahraničí.....</i>	<i>70</i>
3.2.2	<i>Slovenská republika.....</i>	<i>70</i>
3.2.3	<i>Spolková republika Německo</i>	<i>74</i>
3.2.4	<i>Spojené království Velké Británie a Severního Irsku.....</i>	<i>77</i>
3.2.5	<i>Švýcarsko.....</i>	<i>80</i>
3.2.6	<i>Itálie</i>	<i>81</i>
3.3	STANDARDIZACE A HARMONIZACE V OCEŇOVÁNÍ	82
3.3.1	<i>Národní oceňovací standardy</i>	<i>82</i>
3.3.2	<i>Metodiky (standardy) bank působících na území České republiky.....</i>	<i>84</i>
3.3.3	<i>Mezinárodní oceňovací standardy</i>	<i>85</i>
3.4	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ (NEMOVITOSTÍ) V ČESKÉ REPUBLICE	88
3.4.1	<i>Oceňování nemovitostí dle oceňovacích předpisů porovnávacím způsobem do konce roku 2013</i>	<i>88</i>
3.4.2	<i>Oceňování nemovitých věcí dle oceňovacích předpisů porovnávacím způsobem od 1. 1. 2014.....</i>	<i>101</i>
3.4.3	<i>Shrnutí současného stavu (rok 2015) oceňování jednotek (bytů) porovnávacím způsobem dle cenových předpisů.....</i>	<i>116</i>
3.4.4	<i>Oceňovací přístupy při stanovení tržní hodnoty či obvyklé ceny.....</i>	<i>117</i>
3.4.5	<i>Porovnávací přístup v tržním oceňování</i>	<i>119</i>
3.5	REŠERŠE PUBLIKACÍ A ODBORNÝCH PRACÍ	128
4	DEFINICE PROBLÉMU, CÍLE PRÁCE A METODIKA ŘEŠENÍ	134
4.1	ANALÝZA PROBLÉMOVÉ SITUACE.....	134
4.2	FORMULACE PROBLÉMU	135
4.3	FORMULACE CÍLŮ DISERTAČNÍ PRÁCE	137
4.4	NASTÍNĚNÍ POSTUPU	138
4.5	VSTUPNÍ ZPRACOVÁVANÁ DATA.....	141
5	KOMPLEXNÍ ANALÝZA ŘEŠENÉHO PROBLÉMU	144
5.1	ANALÝZA NADŘAZENÝCH RESTRIKČÍ	144
5.2	ANALÝZA VYUŽITÍ INFORMAČNÍCH ZDROJŮ	144
5.3	VYMEZENÍ HRANIC PROBLÉMU	146
5.4	ANALÝZA STUPNĚ NALÉHAVOSTI	147
5.5	ANALÝZA MOŽNOSTÍ KOOPERACE	147

5.6	ANALÝZA OVĚŘENÍ SPRÁVNOSTI ŘEŠENÍ	147
6	SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP, SYSTÉM PODSTATNÝCH VELIČIN	149
6.1	SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP	149
6.2	SYSTÉM PODSTATNÝCH VELIČIN	150
6.3	PODMNOŽINY SYSTÉMU PODSTATNÝCH VELIČIN	151
6.4	VYMEZENÍ SYSTÉMU PODSTATNÝCH VELIČIN	152
6.5	ROZČLENĚNÍ PROBLÉMU	153
7	ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH ZNAKŮ A JEJICH KVALITATIVNÍCH PÁSEM.....	154
7.1	INDEX KONSTRUKCE A VYBAVENÍ (I_V)	154
7.1.1	<i>Typ stavby – znak č. 1.....</i>	<i>155</i>
7.1.2	<i>Společné části domu – znak č. 2.....</i>	<i>155</i>
7.1.3	<i>Příslušenství domu – znak č. 3.....</i>	<i>155</i>
7.1.4	<i>Umístění bytu v domě – znak č. 4.....</i>	<i>156</i>
7.1.5	<i>Orientace obytných místností ke světovým stranám – znak č. 5.....</i>	<i>156</i>
7.1.6	<i>Základní příslušenství bytu – znak č. 6.....</i>	<i>156</i>
7.1.7	<i>Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem – znak č. 7.....</i>	<i>157</i>
7.1.8	<i>Vytápění bytu – znak č. 8.....</i>	<i>157</i>
7.1.9	<i>Kritérium jinde neuvedené – znak č. 9.....</i>	<i>157</i>
7.1.10	<i>Stavebně technický stav – znak č. 10.....</i>	<i>158</i>
7.1.11	<i>Shrnutí znaků a jejich kvalitativních pásem napříč řešeným časovým obdobím.....</i>	<i>159</i>
7.2	INDEX TRHU (I_T)	163
7.2.1	<i>Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi (nemovitými věcmi) – znak č. 1.....</i>	<i>163</i>
7.2.2	<i>Vlastnictví nemovitostí (vlastnické vztahy) – znak č. 2.....</i>	<i>163</i>
7.2.3	<i>Vliv právních vztahů na prodejnost – znak č. 3 (4).....</i>	<i>164</i>
7.2.4	<i>Změny v okolí – znak č. 3.....</i>	<i>164</i>
7.2.5	<i>Povodňové riziko – znak č. 5 (6).....</i>	<i>164</i>
7.2.6	<i>Ostatní neuvedené – znak č. 5.....</i>	<i>165</i>
7.2.7	<i>Shrnutí znaků a jejich kvalitativních pásem napříč řešeným časovým obdobím.....</i>	<i>165</i>
7.3	INDEX POLOHY (I_P)	169
7.3.1	<i>Znaky a kvalitativní pásma ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novel... 169</i>	
7.3.2	<i>Znaky a kvalitativní pásma ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 199/2014 Sb..... 171</i>	
7.3.3	<i>Shrnutí znaků a jejich kvalitativních pásem napříč řešeným časovým obdobím..... 175</i>	
8	REALIZACE ŘEŠENÉHO PROBLÉMU.....	181
8.1	ANALÝZA TRŽNÍCH CEN A INDEXU KONSTRUKCE A VYBAVENÍ (I_V)	181
8.1.1	<i>Typ stavby – znak č. 1.....</i>	<i>181</i>
8.1.2	<i>Společné části domu – znak č. 2.....</i>	<i>186</i>
8.1.3	<i>Příslušenství domu – znak č. 3.....</i>	<i>187</i>
8.1.4	<i>Umístění bytu v domě – znak č. 4.....</i>	<i>187</i>
8.1.5	<i>Orientace obytných místností ke světovým stranám – znak č. 5.....</i>	<i>190</i>
8.1.6	<i>Základní příslušenství bytu – znak č. 6.....</i>	<i>192</i>
8.1.7	<i>Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem – znak č. 7.....</i>	<i>194</i>
8.1.8	<i>Vytápění bytu – znak č. 8.....</i>	<i>196</i>
8.1.9	<i>Kritérium jinde neuvedené – znak č. 9.....</i>	<i>196</i>
8.1.10	<i>Kuchyňská linka – znak č. 10.....</i>	<i>197</i>
8.1.11	<i>Stavebně technický stav – znak č. 11.....</i>	<i>198</i>
8.2	ANALÝZA TRŽNÍCH CEN V KONTEXTU ANALYZOVANÉHO INDEXU TRHU (I_T).....	199
8.2.1	<i>Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitostmi – znak č. 1.....</i>	<i>199</i>
8.2.2	<i>Vlastnické vztahy – znak č. 2.....</i>	<i>200</i>
8.2.3	<i>Změny v okolí – znak č. 3.....</i>	<i>202</i>
8.2.4	<i>Vliv právních vztahů na prodejnost – znak č. 4.....</i>	<i>202</i>
8.2.5	<i>Povodňové riziko – znak č. 5.....</i>	<i>202</i>
8.2.6	<i>Ostatní neuvedené – znak č. 6.....</i>	<i>203</i>
8.3	ANALÝZA TRŽNÍCH CEN V KONTEXTU ANALYZOVANÉHO INDEXU POLOHY (I_P).....	203

8.3.1	<i>Rozbor znaků a kvalitativních pásem indexu polohy (I_P) z vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění všech pozdějších novel</i>	203
8.3.2	<i>Rozbor znaků a kvalitativních pásem indexu polohy (I_P) z vyhlášky č. 441/2013 Sb. a v jejím znění dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.</i>	207
9	KOMPARACE TRŽNÍCH CEN S CENAMI ZJIŠTĚNÝMI	212
10	PREZENTACE VÝSLEDKŮ	217
10.1	INDEX KONSTRUKCE A VYBAVENÍ (I_V)	217
10.2	INDEX TRHU (I_T)	219
10.3	INDEX POLOHY (I_P)	219
10.4	STANOVENÍ KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI TRŽNÍCH A ZJIŠTĚNÝCH CEN	221
11	OVĚŘENÍ PRAVDIVOSTI VÝSLEDKŮ A JEJICH IMPLEMENTACE	223
12	ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ A PŘÍNOS PRÁCE	226
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	231
	POUŽITÁ LITERATURA	231
	PRÁVNÍ PŘEDPISY	232
	ELEKTRONICKÉ ZDROJE	234
	OSTATNÍ	235
	SEZNAM TABULEK	236
	SEZNAM OBRÁZKŮ	237
	SEZNAM PŘÍLOH	238

ZAŘAZENÍ TÉMATU DISERTAČNÍ PRÁCE V OBORU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

ZÁKLADNÍ OBOR Ekonomika

ODVĚTVÍ Ceny a odhady

ZVLÁŠTNÍ SPECIALIZACE Oceňování nemovitostí

Z hlediska zvláštní specializace oceňování nemovitostí lze disertační práci zařadit následovně:

ZVLÁŠTNÍ SPECIALIZACE Oceňování nemovitostí

PODOBLAST Cenové předpisy a tržní oceňování

METODIKA Porovnávací (komparativní) oceňování
jednotek - bytů

PŘEDMĚT ZKOUMÁNÍ Porovnání tržních cen bytů
(jednotek) s cenami
zjištěnými dle cenových
předpisů

1 ÚVOD

Předkládaná doktorská disertační práce je vypracována k zakončení studia doktorského studijního programu P3917 Soudní inženýrství v jeho stejnojmenném studijním oboru 3917V001 Soudní inženýrství na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. Z pozice vědní disciplíny Soudní inženýrství disertační práce řeší problematiku z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Tomuto zaměření odpovídá i název disertační práce *„Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů se zaměřením na posouzení jednotlivých kvalitativních pásem“*.

Téma tohoto znění bylo pro doktorskou disertační práci vypsáno a následně schváleno oborovou radou VUT FAST v roce 2008. Z názvu je zřejmé, že se má vycházet ze vzájemného porovnávání výsledků ocenění stejných nemovitostí dosahovaných za použití dvou odlišných porovnávacích metod: porovnávacího způsobu ocenění nemovitosti dle oceňovacího předpisu a porovnávací metody k určení obvyklé (tržní) ceny těžce nemovitosti na základě srovnání se stejnými nebo obdobnými nemovitosti na realitním trhu.

V průběhu studia a přípravy disertační práce se ukázalo, že v důsledku návazných novelizací a změn oceňovacích předpisů v době sběru informací a analýzy podkladů pro vypracovávání disertační práce se postupně rozrostl **porovnávací způsob** oceňování podle oceňovacích předpisů **na čtyři typy nemovitostí** (velmi zjednodušeně na rodinné domy, na stavby pro rodinnou rekreaci, na garáže a na jednotky – byty). Tím se zadané téma co do šíře záběru a rozsahu pro jednu disertační práci, zejména s ohledem na počet a různorodost kvalitativních pásem pro jejich oceňování, neúměrně rozšířilo. Proto za situace, kdy se k řešení tématu přihlásilo několik doktorandů, bylo školitelem doporučeno, aby došlo k dělbě řešení tématu mezi jednotlivé doktorandy tak, aby každý řešil jen jeden z možných a v úvahu přicházejících typů nemovitostí. V případě této disertační práce bylo doktorandovi doporučeno, aby konkretizoval řešení zadaného tématu **na byty** ve vícebytových domech typu J, K **v lokalitě odpovídající velikosti a významu dřívějšího okresního města**. Po dohodě s doktorandem byla lokalita konkretizována na město **Havlíčkův Brod**. Toto zaměření disertační práce pak bylo také komisí u státní doktorské zkoušky, v souvislosti s hodnocením takto zaměřeného pojednání doktoranda na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, jenž v současné době zabezpečuje doktorský studijní program oboru Soudní inženýrství, o tématu jeho disertační práce, dne 30. ledna

2012 doporučeno, se zvážením možnosti doplnění práce ještě o *koeficient k úpravě výsledné ceny dle prokázané odlišnosti aktuálního trhu s obdobnými byty*.

Dále je třeba upozornit na skutečnost, že časový interval doktorandem budované databáze tržních cen bytů (přesněji bytů v bytových domech, které byly prohlášením vlastníka rozděleny na bytové jednotky a od 1. ledna 2014 jednotek, kterými jsou byty) na základě průzkumu realitního trhu v lokalitě města Havlíčkův Brod trval několik let (2009 – 2014), během nichž došlo k několika změnám oceňovacích předpisů a od 1. ledna 2014 navíc i k hlubší změně soukromého práva dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., s následným dopadem na podstatné změny dalších zákonů, pro tuto práci zejména zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jeho prováděcích vyhlášek a také ke změně významu u řady základních pojmů. Proto, aby z tohoto důvodu nedocházelo ke zbytečným nedorozuměním, je v práci používáno takového názvosloví, které odpovídá předpisům toho kterého období (tak např. do 31. prosince 2013 pojem „nemovitost“, „byt“, „byt ve vícebytovém domě“, ale od 1. ledna 2014 už pojem „nemovitá věc“, „jednotka, kterou je byt“ atd.). Z téhož důvodu bylo rovněž ponecháno i doslovné znění tématu této doktorské disertační práce s názvoslovím z roku 2008, zejména když i nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb., s účinností od 1. ledna 2014, opět odkazuje ve svém § 1 odst. 1 ohledně věcí nemovitých na původní název „nemovitost“. A v této souvislosti na vysvětlenou ještě jedna poznámka: pokud je v disertační práci označován předpis jako „současný“, nebo „v současném znění“, anebo je použit termín „současná doba“ nebo „v současnosti“, pak tím má autor vždy na mysli dobu podání této doktorské disertační práce, tedy rok 2015. Pokud je však účinnost předpisu v této práci uvedena upřesněním „v aktuálním znění“, rozumí se tím jeho účinnost k termínu anebo období, o nichž se v příslušném odstavci práce zrovna píše.

Samotná disertační práce se v souladu se zadáním zabývá porovnáním tržních cen bytů (nyní jednotek, kterými jsou byty) v Havlíčkově Brodě s cenami zjištěnými podle oceňovacích předpisů. A protože se pro určení cen bytů v obou případech, tedy jak ceny tržní, tak i ceny zjištěné dle cenových předpisů, používá porovnávací metody, je třeba se v práci věnovat i odlišnostem jejich porovnávacích přístupů, neboť ač stejného názvu, užívají každá k ocenění odlišné postupy.

Zatímco tržní cenu bytu (jednotky, kterou je byt) určuje znalec resp. odhadce na základě jeho porovnávání s podobnými byty (tzv. srovnávacími byty) jím vybranými

na základě svých strádaných dat a informací (databází) nebo svého odpovědného průzkumu či výběru nabídek na realitním trhu, u porovnávacího způsobu ocenění bytu podle oceňovacích předpisů¹⁾ je znalec vázán, při zjišťování ceny bytu, porovnáváním systémem ve vyhláškách určeného počtu porovnávacích znaků, jejich charakteristik a rozsahem kvalitativních pásem, které ovlivňují základní cenu za 1 m² podlahové plochy bytu.

Správnost ocenění bytu při použití jedné i druhé z porovnávacích metod vyžaduje nejen erudici a potřebnou dávku zkušeností znalce resp. odhadce, ale i jeho seriózní a odpovědný přístup, neboť u obou porovnávacích přístupů je vždy určitý prostor, který je ovlivněn subjektivním názorem znalce.

Výstupem práce byl měl být návrh na úpravu stávajících znaků, příslušných kvalitativních pásem včetně dílčích hodnot či hodnotových pásem u indexu trhu (I_T), indexu polohy (I_P) a indexu konstrukce a vybavení (I_V) a to v návaznosti na případné zjištěné rozdíly oproti cenám tržním. Druhým výstupem by měl být návrh koeficientů zohledňující odlišnost zjištěných a tržních cen (ko_{zATC}) pro jednotlivá časová období – tj. pro rok 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014 s tím, že pro rok 2014 bude mít koeficient odlišnosti zjištěných a tržních cen (ko_{zATC}) omezenou platnost do konce třetího kvartálu tak, aby korespondoval s příslušným cenovým předpisem.

¹⁾ Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, a jeho prováděcí vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb., přes vyhlášku č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., až po současnou vyhlášku č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

2 PRÁVNÍ RÁMEC A ZÁKLADNÍ POJMY K ŘEŠENÉ PROBLEMATICE

2.1 Přehled právních předpisů týkajících se řešené problematiky

2.1.1 Obecné právní předpisy

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen původní občanský zákoník). Jednalo se v podstatě o hlavní právní předpis na území České republiky, upravující celou řadu oblastí, oceňování nevyjímaje. Tento zákon ovšem v meziobdobí psaní této práce pozbyl své platnosti a to konkrétně ke dni 31. prosinci 2013. Od 1. ledna 2014 tak byl nahrazen novým občanským zákoníkem.²⁾

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále také jen nový občanský zákoník nebo jen „NOZ“) nahradil dnem 1. 1. 2014 v právním režimu České republiky původní občanský zákoník č. 40/1964 Sb. včetně všech jeho novel. NOZ byl sice vydán již v roce 2012, ale vzhledem ke skutečnosti, že nejen nahrazoval původní zákoník, který platil bezmála 50 let, ale i proto, že ho podstatným způsobem principiálně změnil, měl NOZ odkladnou účinnost, aby se na něj odborná i laická veřejnost mohla co nejlépe připravit. V současné době se jedná o zásadní právní normu, v důsledku které došlo na území České republiky ke změně několika desítek dalších předpisů, mezi jinými i zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Z hlediska dopadu na oceňování má NOZ zásadní význam v návratu k principu, že stavba je součástí pozemku, že v souvislosti s tím proti občanskému zákoníku z roku 1964 zcela odlišně definuje i nazývá nemovitosti, znovu zavádí institut práva stavby zrušený v roce 1950, služebností, reálných břemen atd.

Kromě toho řada rozsahem menších zákonů, které byly platné a účinné samy o sobě do 31. prosince 2013, například zákon č. 72/1994, o vlastnictví bytů, byla tímto dnem zrušena a tzv. vnořena do NOZ.³⁾

Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, na základě kterého se změny z nového občanského

²⁾ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³⁾ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

zákoníku promítly do spousty dalších zákonů a předpisů. Pro tvorbu této práce je podstatná část dvacátá třetí, která se týká změn zákona o oceňování majetku.⁴⁾

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**katastrální zákon**). Tento zákon byl v meziobdobí tvorby této disertační práce zrušen ke dni 31. prosince 2013. Do té doby šlo o základní právní normu, upravující téměř od začátku devadesátých let minulého století fungování úřední a informační činnosti v široké oblasti katastru nemovitostí.⁵⁾

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, (dále také nový katastrální zákon), nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2014 a tím ruší dnem 31. 12. 2013 předchozí katastrální zákon č. 344/1992 Sb. i zákon o zápisech a slučuje jejich obsah v novém předpisu, který reflektuje znění nového občanského zákoníku. Sloučení řešené problematiky ze dvou předchozích předpisů do jednoho nového katastrálního zákona přispělo k větší přehlednosti právní úpravy. Jedná se o základní právní normu, upravující fungování a činnost v oblasti katastru nemovitostí nebo také Veřejného seznamu. Nový občanský zákoník totiž nepoužívá pojem Katastr nemovitostí, ale Veřejný seznam. Z hlediska názvosloví ale nový katastrální zákon připouští duplicitu, když nepoužívá důsledně dle NOZ pojem „nemovitá věc“ ani „veřejný seznam“, nýbrž u těchto pojmů připouští i nadále původní pojmy „nemovitost“ a „katastr nemovitostí“, jak je patrné z § 1 odst. 1 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb.

(1) „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“⁶⁾

Nový katastrální zákon v sobě zahrnuje řadu zákonů, které byly dříve součástí speciálních zákonů v oblasti Katastru nemovitostí. Nový katastrální zákon obsahuje definici katastru i odborných pojmů, uvádí obsah katastru a zároveň upravuje zápisy práv

⁴⁾ Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁾ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon).

⁶⁾ § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále také nový katastrální zákon).

do katastru, jeho správu i správní delikty na úseku katastru. V § 66 je Český úřad zeměměřický a katastrální zmocněn k vydávání prováděcích vyhlášek.⁷⁾

Nový katastrální zákon zpřesňuje **prováděcí vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí**, ve znění pozdějších předpisů (**katastrální vyhláška**), která nahradila předchozí vyhlášku. Nová vyhláška stanoví předmět úpravy, obsah katastru, zapisované údaje o nemovitostech i právech, činnosti při správě či obnově katastrálního operátu a zeměměřické činnosti.⁸⁾

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, určuje podobně jako předchozí vyhláška podmínky i způsoby předávání údajů z katastru. V přílohách uvádí výši jednotlivých úplat katastrálnímu úřadu za poskytnuté údaje, přičemž jejich výše se oproti zrušené vyhlášce zatím téměř nezměnila.⁹⁾

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, ve znění pozdějších předpisů. Příloha vyhlášky obsahuje nový vzor formuláře, který odráží novinky občanského zákoníku i katastrálního zákona. Nově bude možné podat návrh na vklad více druhů zapisovaných práv.¹⁰⁾

Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve znění **zákonu č. 444/2011 Sb.**, je základní právní normou upravující výkon znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci („*OVM*“), stejně jako znaleckou a tlumočnickou činnost prováděnou v souvislosti s právními úkony osob fyzických a právnických. Prováděcí vyhláškou k danému zákonu je vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., v aktuálním znění. Výše zmíněný zákon s prováděcí vyhláškou definuje a stanovuje základní pravidla znalecké činnosti včetně práv a povinností znalců a tlumočnicků.¹¹⁾

⁷⁾ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále také nový katastrální zákon).

⁸⁾ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

⁹⁾ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁾ Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁾ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o znalcích a tlumočnících upravuje **prováděcí vyhláška č. 37/1967 Sb.**, která byla v průběhu let několika novelami změněna či doplněna.¹² Konkrétně se jedná o vyhlášku Ministerstva spravedlnosti Československé republiky č. 11/1985 Sb., která mimo jiné řeší vydání potvrzení pro znalce na zhotovení znalecké pečeti (před tím pečeť zařizoval přímo soud).¹³ Vyhláška Ministerstva spravedlnosti České republiky č. 184/1990 Sb. řeší znalečné znaleckých ústavů v souvislosti s právním úkonem pro státní orgán.¹⁴ Vyhláška Ministerstva spravedlnosti Československé republiky č. 77/1993 Sb. řeší znalečné jednotlivých znalců v souvislosti s právním úkonem pro státní orgán a to ve výši 75,- až 125,- Kč/h, místo původních 35,- Kč/h s další možností zvýšení až o 50 %.¹⁵ Vyhláška Ministerstva spravedlnosti České republiky č. 432/2002 Sb. řeší znalečné jednotlivých znalců v souvislosti s právním úkonem pro státní orgán a to ve výši 100,- až 350,- Kč/h.¹⁶

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (**dále také jen stavební zákon**) upravuje mimo jiné podmínky o umístování, povolování, kolaudování a užívání staveb všeho druhu. Definuje také množství pojmů, které jsou v disertační práci zmiňovány. Nutné je také podotknout, že v současné době platí tento zákon v novelizované podobě – tj. **ve znění zákona č. 350/2012 Sb.** Stavební zákon je také dále blíže rozebrán řadou vyhlášek Ministerstva pro místní rozvoj.¹⁷

Zákon č. 406/2000 Sb., ve znění zákona 318/2012 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Původní zákon z roku 2000, který upravoval hospodaření s energií, prošel v meziobdobí celou řadou novelizací. Vzhledem k tématu disertační práce byla nejzajímavější novela zákona č. 318/2012 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. ledna 2013 a která mimo jiné definuje skutečnosti, týkající se průkazu energetické náročnosti

¹² Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

¹³ Vyhláška č. 11/1985 Sb., kterou se mění vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴ Vyhláška č. 184/1990Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵ Vyhláška 77/1993 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶ Vyhláška 432/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

budovy (PENB). Jedná se o nový nástroj, který dříve nebo později začne ovlivňovat cenu nemovité věci.¹⁸⁾

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (**živnostenský zákon**), je základní právní normou, která upravuje podmínky živnostenského podnikání a kontrolu nad jejich dodržováním. To se mj. vztahuje i na činnost osob samostatně výdělečně činných (OSVČ), mezi které patří i **osoba odhadce**.¹⁹⁾

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje obecné požadavky na využití území při vymezení dílčích ploch a pozemků, při stanovování podmínek využití těchto ploch a pozemků včetně umístování staveb na těchto plochách a pozemcích a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití daného území.²⁰⁾

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, upravuje technické požadavky na stavby, které spadají do pravomoci obecných stavebních úřadů.²¹⁾

2.1.2 Právní předpisy upravující proces oceňování

V této kapitole jsou uvedeny právní předpisy, dotýkající se jakýmkoliv způsobem oceňování nemovitých věcí (dříve nemovitostí).

2.1.2.1 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Základní zákon, který v České republice vymezuje jednotlivé druhy cen a upravuje rámec cenové regulace výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, a cen zboží z dovozu a pro vývoz. Podle tohoto zákona se cena v České republice stanovuje dvěma způsoby: především **dohodou** mezi prodávajícím a kupujícím (dle § 2 až 13a) **anebo** pro určité případy (k jiným účelům než k prodeji) **oceněním podle zvláštního předpisu**, kterým je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

¹⁸⁾ Zákon č. 406/2000 Sb., ve znění zákona 318/2012 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁾ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (živnostenský zákon).

²⁰⁾ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁾ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě zákona č. 526/1990 Sb. jsou vydávány cenové výměry, které jsou pro vlastní ocenění nemovitých věcí (nemovitostí) důležité. Cenové výměry Ministerstva financí mají dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (čj. 2 Ao 3/2010 – 55 ze dne 6. srpna 2010) povahu právního předpisu. Výměr se vydává podle § 10 zákona o cenách a obsahuje seznam zboží s regulovanými cenami. Pro vlastní oceňování je důležité vyhledat vždy správný cenový výměr pro dané posuzované období. Cenové výměry jsou publikovány v cenovém věstníku.²²⁾

2.1.2.2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Nadepsaný zákon upravuje rámcově způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely vymezené zvláštními předpisy, rozhodnutím orgánů veřejné moci či dohodou smluvních stran. Kromě definice a způsobu stanovení obvyklé ceny, jsou v § 2 odst. 5 aktuálního znění v roce 2015 definovány také jiné způsoby oceňování staveb. Jedná se o:

„a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

²²⁾ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“

Jak již bylo v úvodu konstatováno, pro stanovení ceny nemovitosti (nemovité věci), ať už zjištěné nebo tržní, se používají tři principy oceňování: **nákladový, výnosový a porovnávací.**²³⁾

2.1.2.3 Vyhlášky

Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.²⁴⁾ Vyhláška nabyla účinnosti dnem 1. 2. 2008 a skončila dnem 31. 12. 2013.

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška). Tato vyhláška reagovala na změny v oceňování majetku, které se promítly do zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v důsledku účinnosti nového občanského zákona č. 89/2012 Sb. Účinnost vyhlášky se datuje od 1. 1. 2014.²⁵⁾

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Jedná se o první novelu vyhlášky č. 441/2013 Sb., která nabyla účinnosti dnem 1. 10. 2014 a platí i pro rok 2015.²⁶⁾

2.2 Základní pojmy a definice

V této kapitole se autor snaží uvést a objasnit veškeré základní pojmy, termíny a definice, které se vztahují k řešenému tématu disertační práce tak, aby se předešlo případným nejasnostem či nedorozuměním.

²³⁾ § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁾ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

²⁵⁾ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

²⁶⁾ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

2.2.1 Druhy cen používaných při oceňování nemovitých věcí (dříve nemovitostí)

2.2.1.1 Cena obecně

Pojem **cena** je v § 1 odst. 2 zákona o cenách definován jako „peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“²⁷⁾ Jako zvláštní předpis je v zákoně pod čarou uveden zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

V současné době se tedy na území České republiky stanoví cena dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z uvedeného ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Pro přehlednost si dovoluji uvést následující tabulku.

Tab. č.1 – Rekapituluje systém cen na území České republiky²⁸⁾

Ceny smluvní upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované	úředně (§ 5)
		věcně (§ 6)
		časově (§ 8)
		cenovým moratoriem (§ 9)
Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v podobě prováděcí v aktuálním znění	ceny majetku	nemovité věci
		movité věci
		majetek funkční
		majetek ostatní
	ceny služeb	

Cena je termín používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Ceny dále dělíme podle toho, k jakému účelu či datu oceňujeme.²⁹⁾

²⁷⁾ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47.

²⁹⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 46 – 47.

2.2.1.2 Cena smluvní

Tuto cenu řadíme ve většině případů (s výjimkou cen regulovaných) do kategorie cen smluvních, což znamená, že se v souladu se zásadou smluvní volnosti sjednává dohodou. Sjednávání by mělo probíhat v souladu s obecně závaznými předpisy, konkrétně v rámci pravidel stanovených zákonem o cenách. Dohodou o ceně se podle § 2 odst. 2 věty první zákona o cenách rozumí ujednání smluvních stran buď přímo o výši peněžní částky, nebo alespoň o způsobu, jakým bude cena vytvořena. Se smluvní cenou se nejčastěji setkáváme v kupní smlouvě, jiné smlouvě nebo závazné objednávce.³⁰⁾

2.2.1.3 Cena mimořádná

V § 2 odst. 2 ZOM (ve znění k roku 2015) je uvedeno, že „*Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*“³¹⁾

2.2.1.4 Cena zjištěná

Cena zjištěná se také někdy nazývá cenou administrativní nebo úřední. Způsoby oceňování majetku a práv upravuje zákon o oceňování majetku, který ve znění k roku 2015 v § 1 stanoví následující:

„ (1) *Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.*

(2) *Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.*

(3) *Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí*

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

³⁰⁾ NESNÍDAL, J. *Sjednání ceny – Smluvní cena*. Ekonom, 1997, ročník 1997, č. 29, s 49.

³¹⁾ § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu. ³²⁾

Vzhledem k tomu, že zákon o oceňování majetku obsahuje i definici ceny obvyklé a mimořádné, je pro jistotu v § 2 odst. 3 výslovně stanoveno, že „**cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.**“³³⁾ S tím bohužel plně nekoresponduje znění § 1 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, protože to rozlišuje „sjednanou“ cenu a cenu „určenou“ podle zvláštního předpisu (tedy zákona o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. Pro oceňování nemovitých věcí (nemovitostí) je rozhodující zákon o oceňování majetku, který nadále používá termín „cena zjištěná“ (byť určená a nikoliv zjištěná podle předpisu), budu nadále v této práci využívat pro identifikaci ceny určené podle oceňovacích předpisů historicky zažitý a prozatím nejvíce používaný termín cena zjištěná.

V současné době se cena zjištěná stanovuje podle cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

2.2.1.5 Cena pořizovací

Pořizovací cena se také někdy nazývá cenou historickou. Jedná se o cenu, se kterou se nejčastěji setkáváme v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., v aktuálně platném znění je pořizovací cena definována v § 25 odst. 5 pod písmenem a) „*jako cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.*“³⁴⁾ Tato cena odráží skutečnost doby, ve které byla daná nemovitost (nově nemovitá věc) pořízena (postavena), bez odpočtu opotřebení. Jinými slovy se jedná o cenu, za kterou bylo možné daný objekt pořídit v době jeho pořízení bez odpočtu opotřebení.

2.2.1.6 Cena reprodukční

Reprodukční cena se někdy též nazývá jako reprodukční pořizovací cena. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. v aktuálně platném znění je reprodukční pořizovací cena

³²⁾ § 1 zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

³³⁾ § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

³⁴⁾ § 25 odst. 5 písmena a) zákona č. 563/1991 Sb., o zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

definována v § 25 odst. 5 pod písmenem b) „jako cena, za kterou byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“³⁵⁾

2.2.1.7 Jednotková cena

Při oceňování velmi často vycházíme z ceny, která je uvedena za měrnou (základní) jednotku. U staveb se setkáváme buď s metry čtverečními [m²] nebo metry krychlovými [m³], u pozemků zcela jistě s metry čtverečními [m²], u větších zemědělských či lesních pozemků jsou to pak hektary [ha]. Inženýrské sítě jsou často definovány délkovými metry [m]. Takto uvedená cena za měrnou jednotku je pak nazývána jednotková cena.

Při tržním oceňování pak znalec či odhadce ve svém ocenění často tuto jednotkovou cenu stanovuje svým odborným odhadem na základě svých databází, analýzy realitního trhu nebo využití některých rozpočtářských hodnot, které vydávají uznávané společnosti jakou jsou RTS, a.s., ÚRS Praha a.s. at. V některých případech je jednotková cena dokonce výsledkem prováděného ocenění či odpovědi na soudem položenou otázku. Nejčastěji se jedná o jednotkovou cenu za metr čtvereční oceňovaného pozemku [Kč/m²] či jednotkové nájemné za užívání daného pozemku [Kč/m²/rok]. U bytových jednotek se velmi často v tržním prostředí setkáváme s takzvanou jednotkovou cenou za metr čtvereční užitné či započitatelné plochy, která se používá v bankovním sektoru.

2.2.1.8 Cena obvyklá

2.2.1.8.1 Obecně k ceně obvyklé

Obvyklá cena se stanovuje porovnáním s dříve uskutečněnými (skutečně realizovanými obchody) prodeji nebo koupěmi obdobných nemovitých věcí (srovnatelných objektů, ať už rodinných domů, bytů, pozemků, garáží atd.) v dané či velmi obdobné lokalitě v časově srovnatelném úseku. Pan profesor Bradáč uvádí, že obvyklá cena se stanovuje (odhaduje) v daném místě a čase. Pro co nejpřesnější odhad obvyklé ceny je nutné získat dostatek informací o již realizovaných obchodech daného typu nemovitých věcí. Znalost této hodnoty je nutná při jednání o koupi nebo prodeji nemovitosti, při vyvlastnění, zajištění úvěru pomocí nemovité věci atd.

³⁵⁾ § 25 odst. 5 písmena b) zákona č. 563/1991 Sb., o zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

V době zpracování této disertační práce (2012 – 2015) se v českých zákonech objevuje řada definic, vyjadřujících obvyklou cenu nemovité věci, majetku, věci, služby, zboží, pozemku atd. V některých případech se jedné dokonce o stejné věci s různými definicemi. Pro účely této práce jsou významné následující:

- **cena obvyklá** (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník),
- **cena obvyklá** (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách),
- **cena obvyklá** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku),
- **cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá** (zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky),
- **obvyklá tržní cena** (zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, § 23, odst. 5, písm. e).
- V časovém období mezi 27. listopadem 2009 a 1. únorem 2013 používal § 3 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb. také termín „**tržní cena obvyklá v daném místě a čase.**“ Tento pojem vyvolal řadu nejasností. Ústav soudního inženýrství VUT v Brně si vyžádal stanovisko před zpracováním znaleckého posudku o ceně pozemků pro výstavbu dálnice D11 u Hradce Králové, u Úřadu vlády ČR, aby bylo vyjasněno, jakým způsobem má být tato cena vlastně stanovena. Ministerstvo dopravy odpovědělo, že se domnívá, „*že při současném nedostatku rozhodovací praxe soudů a správních úřadů je třeba shora uvedený pojem tržní ceny obvyklé v daném místě a čase vykládat shodně jako pojem „ceny, která je v daném místě a čase obvyklá“ ve smyslu ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.*“³⁶⁾
- Také jiné právní předpisy používají termín cena obvyklá: např. § 13 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ukládá, aby dražebník zajistil odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Nebo také v § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kde u ocenění nemovitých věcí (dříve nemovitostí) obvyklou cenou

³⁶⁾ BRADÁČ, A. SUPERATOVÁ, A. *Problematika názvosloví ceny obvyklé*. Soudní inženýrství, 2010, ročník 21, č. 3, s. 153-162. ISSN: 1211 – 4443X.

jsou zohledněny další okolnosti. Další případy přehledně uvádí např. prof. Bradáč.³⁷⁾

2.2.1.8.2 Cena obvyklá dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

V novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je v § 492 odst. 1 uvedeno následující:

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“³⁸⁾

Odborná literatura poté uvádí, že obvyklou cenou *„se tradičně rozumí cena stanovená na základě objektivních kritérií: čas, místo, okolnosti případu,“³⁹⁾* s odkazem na judikaturu soudů, kdy soudy vyšly z definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku – srov. například rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 12. 2011, spisová značka 22 Cdo 3674/2011.

2.2.1.8.3 Cena obvyklá dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

V ustanovení § 2 odst. 6 zákona o cenách je obvyklá cena definována následovně: Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí *„cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“⁴⁰⁾*

2.2.1.8.4 Cena obvyklá dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku

V zákoně o oceňování majetku je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí *„cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné*

³⁷⁾ BRADÁČ, A.: *Přehled předpisů ke znalecké činnosti*. Odhadce, 2012, č. 2.

³⁸⁾ § 492 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

³⁹⁾ LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654)*. Komentář. Praha: C. H. BECK, 2014, 2400 s. ISBN: 978-80-7400-529-9. s 1743.

⁴⁰⁾ § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.⁴¹⁾

O poslední větu, která přikazuje, aby obvyklá cena byla určena porovnáním, byla definice obvyklé ceny doplněna novelou zákona s účinností od 1. ledna 2014.

2.2.1.8.5 Cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky

V zákoně o majetku ČR je v § 22 odst. 1 taktéž uvedena definice obvyklé ceny: „Při úplatném převodu věci se **cena** sjednává nejméně ve výši, **kteřá je v daném místě a čase obvyklá**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Zásady postupu při zjišťování zájemců o koupi, nepůjde-li o přímý prodej vybrané osobě, upraví prováděcí právní předpis.“⁴²⁾ Tato je chápána jako cena obvyklá ve smyslu zákona o oceňování majetku. Důvodová zpráva k tomu totiž uvedla, že „při prodeji státního majetku se pro výši sjednávaných cen předpokládá zásadně částka, odpovídající prodejním cenám, které jsou běžně dosažitelné v daném místě a čase (*tržní ceny*)“.⁴³⁾

2.2.1.8.6 Obvyklá tržní cena dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

V tomto právním předpise je cena zmíněna v § 23 odst. 5 pod písmenem e), kde je doslovně uvedeno, že: „jde o zboží pořizované za cenu podstatně nižší, **než je obvyklá tržní cena**, a podstatně nižší cena je dodavatelem nabízena jen po velmi krátkou dobu; veřejný zadavatel je oprávněn zadat veřejnou zakázku v jednacím řízení bez uveřejnění

⁴¹⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

⁴²⁾ § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

⁴³⁾ § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

podle tohoto písmene pouze ve vztahu k podlimitní veřejné zakázce.⁴⁴⁾ Z této definice nevyplývá žádný obecnější postup. Tato definice je striktně dodržována při vypisování veřejných zakázek a pro účely oceňování tedy nemá dále žádný větší smysl.

2.2.2 Druhy hodnot používaných při oceňování nemovitých věcí (dříve nemovitostí)

2.2.2.1 Hodnota obecně

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota a podobně), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je tedy zcela nezbytné řádně a přesně definovat, jaká hodnota má být stanovována.⁴⁵⁾

Hodnota je nejčastěji spojována s odhadem. Vyjadřuje užitek, prospěch či hodnotu majetku vlastníka k datu, ke kterému bylo ocenění vypracováno.

Hodnota je pojem, který je při oceňování používán pro peněžitou částku, která je s ohledem na vymezenou nemovitou věc (z hlediska určitého účelu ocenění) subjektem (např. vlastníkem) přiřazena oceňovanému objektu na základě kvantifikace užitku. Ten může být různorodý, protože záleží na pohledu konkrétního subjektu, pro kterého je dané ocenění vypracováno (státu, zástavního věřitele, kupujícího se zvláštním zájmem apod.) nebo skupiny subjektů (vlastníka a potencionálních vlastníků – kupujících, nájemníka a potencionálních nájemníků a podobně). Docent Kledus ve své publikaci uvádí následující definici: „*Hodnota je peněžitá částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt*

⁴⁴⁾ § 23 odst. 5 písmena e) zákona č. 137/2006 Sb., zákon o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁵⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 46 - 47

vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektu nebo skupiny subjektů.⁴⁶⁾

Od roku 2011 vymezují mezinárodní oceňovací standardy (IVS) pojem hodnota následovně: „Hodnota není skutečností, ale stanoviskem vyjadřujícím:

a) *cemu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo*

b) *ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užitku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.*⁴⁷⁾

2.2.2.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je též někdy zaměňována za kapitalizovanou míru zisku či kapitalizovaný zisk. V pravém slova smyslu se vlastně jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovité věci (nemovitosti), které jsou diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu. Výnosová hodnota se používá nejčastěji u komerčních objektů nebo všude tam, kde je u objektu možné generovat nějaké zisky. U výnosové hodnoty máme vždy část výnosovou a část nákladovou. Po odečtení nákladové položky od výnosové dostáváme čistý zisk, který následně podělíme úrokovou mírou neboli mírou kapitalizace a ve výsledku dostáváme výnosovou hodnotu.⁴⁸⁾

2.2.2.3 Technická hodnota

Vyjadřuje zbytek technického života nemovité věci (nemovitosti) ke dni ocenění v porovnání s novou nemovitou věcí (nemovitostí). U nových nemovitých věcí je tedy technická hodnota (TH) rovna 1, protože amortizace (A) je 0. Ve všech ostatních případech

⁴⁶⁾ KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0, str. 17.

⁴⁷⁾ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL. *International Valuation Standards 2011 – Framework*. Dále jen IVSC. IVS Framework 2011. Str. 3, odst. 9

⁴⁸⁾ BRADÁČ, A. kol., *Soudní inženýrství*, dotisk1. vydání, Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9, str. 512.

je TH ponížena o amortizaci (A).⁴⁹⁾ Amortizace se velmi často udává v procentech. Výpočet musí vyhovovat rovnici:

$$TH + A = 1^{50)}$$

2.2.2.4 Zástavní hodnota

Zástavní hodnota je definována v § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a představuje cenu obvyklou, určenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, u které se zohledňují zejména následující dílčí kritéria:

- trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti zastavované nemovité věci,
- výnos dosažitelný třetí osobou při řádném hospodaření se zastavovanou nemovitou věcí,
- práva a závady spojené se zastavovanou nemovitou věcí,
- místní podmínky realitního trhu s obdobnými nemovitými věcmi jako je věc zastavovaná,
- dílčí faktory působící na vybraný segment realitního trhu včetně jeho možné predikce do budoucnosti.⁵¹⁾

Zástavní hodnota nesmí převyšovat obvyklou cenu zastavovaných nemovitých věcí.⁵²⁾

2.2.2.5 Tržní hodnota

Ve směrnici Evropského parlamentu a rady 2006/48/ES ze dne 14. června 2006 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu byla uvedena následující definice: „*Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by mohla být nemovitost v den ocenění převedena po řádném uvedení na trh mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají*

⁴⁹⁾ BRADÁČ, A. kol., *Soudní inženýrství*, dotisk1. vydání, Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9, str. 517.

⁵⁰⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 215.

⁵¹⁾ § 29 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

⁵²⁾ § 29 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

vědomě, obezřetně a bez donucení. Tržní hodnota musí být doložena průhledným a jasným způsobem.⁵³⁾

Definice tržní hodnoty dle International Valuation Standards 2011 zní: „*Market value is the estimated amount for which an asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*“⁵⁴⁾ Volný překlad by zněl asi následovně: **tržní hodnotou** je odhadovaná částka, za kterou by mohl být majetek v den ocenění převeden po řádném uvedení na trh mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu a kde obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení.

Obdobná definice tržní hodnoty je uvedena i v European Valuation Standards 2012: „*The estimated amount for which the asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*“⁵⁵⁾ Volný překlad by zněl asi následovně: **tržní hodnotou** je odhadovaná částka, za kterou by mohl být majetek v den ocenění převeden po řádném uvedení na trh mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení.

Inženýr Zbyněk Zazvonil pak ve své publikaci zmiňuje, že tržní hodnotou je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné posuzovaný (oceňovaný) majetek směnit k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé obchodní transakci. Tato transakce proběhne po uskutečnění náležitého marketingového průzkumu, přičemž každá ze stran transakce jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.⁵⁶⁾

⁵³⁾ EUR-Lex. [online], 2006 [cit. 2013-06-20]. SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2006/48/ES ze dne 14. června 2006 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu. Dostupné z: <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:177:0001:0001:CS:PDF>>. s. 150.

⁵⁴⁾ International Valuation Standards Council. *International Valuation Standards 2011*. Norwich: Page Bros, 2011. 128 s. ISBN: 978-0-9569313-0-6. s. 12.

⁵⁵⁾ The European Group of Valuers' Associations. *European Valuation Standards 2012. Seventh Edition*. Belgium: Gillis nv/sa, 2012, 242 s. ISBN 9789081906005. s. 17.

⁵⁶⁾ ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty nemovitostí*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0, str. 100.

Tuto definici tržní hodnoty přebíral inženýr Zazvonil z mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a Evropských oceňovacích standardů (EVS), které byly vydány jednotlivými mezinárodními organizacemi.⁵⁷⁾

Je nutno si také uvědomit, že aby bylo možné odhadnout tržní hodnotu, tak musí v první řadě existovat volně fungující trh pro široké spektrum zájemců. Pokud je splněn tento prvotní a zásadní předpoklad, tak se dá mluvit o skutečnosti, že tržní hodnota reaguje pouze na takové cenotvorné faktory a podněty, které z tohoto prostředí případně vycházejí. Ocenění vedoucí ke správně odhadnuté tržní hodnotě by také mělo přihlížet k nejlepšímu a nejvyššímu využití nemovité věci (nemovitosti), pro které je nezbytně nutné provést řádnou analýzu trhu tak, aby všechny případně použité postupy simulovaly pravděpodobné uvažování kvalifikovaných účastníků v posuzovaném realitním segmentu.⁵⁸⁾

2.2.2.6 Bankovní definice tržní hodnoty

Tržní hodnota představuje cenu kterou by bylo možné dosáhnout v běžném obchodním styku k datu, ke kterému bylo ocenění vypracováno, při zohlednění:

- právních skutečností nemovité věci,
- skutečných vlastností nemovité věci,
- ostatních poměrů a především,
- **polohy nemovité věci**

a to bez ohledu na nestandardní nebo osobní vztahy.⁵⁹⁾

2.2.3 Shrnutí ceny a hodnoty

Profesor Bradáč ve své publikaci Teorie oceňování nemovitostí uvádí rozdíl mezi cenou a hodnotou:

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým

⁵⁷⁾ IVS – International Valuation Standards Committee (ISVC), EVS – The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA)

⁵⁸⁾ ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty nemovitostí*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0, str. 100.

⁵⁹⁾ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 s, str. 13.

faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ Kdežto definice hodnoty je následující: „Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“⁶⁰⁾

Docent Kledus ve své publikaci shrnul rozdíly ceny a hodnoty následovně: *„Při znaleckém a expertním oceňování je nutno důsledně rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota. Tyto dva pojmy při oceňování rozlišují mezi reálnými projevy trhu ve formě požadovaných, nabízených nebo skutečně zaplacených cen a účelově prováděnými odhady hodnot. Ceny i hodnoty lze členit podle různých hledisek. Jelikož pro stejný objekt lze stanovit více typů hodnot, při oceňování nelze pojem hodnota používat, aniž by byl specifikován typ zjišťované hodnoty (v podmínkách ČR zjištěné ceny). Naše právní předpisy tyto pojmy nepoužívají ve stejném významu a při oceňování je tak nutno vždy ujasnit, v jakém významu jsou pojmy cena a hodnota použity.“⁶¹⁾*

K tomuto si dovoluji přidat svůj komentář. Z vlastní oceňovací praxe vím, že toto rozdělení ve znalecké i odhadcovské praxi není vždy dodržováno. Řada znalců, odhadců i z řad certifikovaných, dává mezi pojmy hodnoty a ceny rovnítko. Rovněž tak je tomu v mnoha případech u usnesení soudu. Několikrát jsem měl jako zpracovatel posudku na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně usnesení soudu, ve kterém bylo úkolem znaleckého ústavu stanovit či zjistit cenu či hodnotu předmětné nemovité věci (nemovitosti). Proto se také ústav v nejednom případě dotazoval soudu, jaké ocenění vlastně požaduje: zda cenu nebo hodnotu anebo oboje.

⁶⁰⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 47.

⁶¹⁾ KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0. str. 21.

2.2.4 Rozdíly v definicích věcí dle občanských zákoníků

Dle původní zákonné úpravy byly předmětem občanskoprávních vztahů věci, a pokud to jejich povaha připouštěla, tak i práva nebo jiné majetkové hodnoty. Věci se dělily na **movité** a **nemovité**. Je třeba konstatovat, že **věcí** je ovladatelný hmotný předmět nebo ovladatelná přírodní síla, **nikoliv však právo**.

Dle NOZ je věcí v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Nyní rozdělujeme věci na:

- hmotné (ovladatelná a prostorově vymežitelná část vnějšího světa – samostatný předmět),
- nehmotné (práva a věci bez hmotné podstaty – např. pohledávka, právo stavby, předkupní právo, know-how atd.),
- movité a nemovité.

Z výše uvedeného vyplývá, že věcí je podle NOZ i právo (např. **pohledávka je věcí movitou a právo stavby naopak věcí nemovitou**).⁶²⁾

2.2.4.1 Nemovitost

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, „v § 119 uváděl, že *nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“.⁶³ Jak již bylo v předešlé části práce uvedeno (v kapitole 2.1.1), tento zákon pozbyl účinnosti ke dne 31. prosince 2013. Nicméně díky své „dlouhověkosti“ jsou některé pojmy jako např. „nemovitost“ pevně zakořeněny v povědomí nejen široké veřejnosti, ale i odborné komunity.

2.2.4.2 Nemovitá věc

Od 1. ledna 2014 dle nového občanského zákoníku již neuvádíme termín nemovitost, ale nově se setkáváme s termínem **nemovitá věc**. Na tomto místě je ale nutné podotknout, že s pojmem nemovitost se můžeme i nadále setkávat, protože tento pojem je i nadále využíván v novém zákoně o katastru nemovitostí (zák. č. 256/2013 Sb.). Jak plyne z § 1 odst. 1 je: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)* je veřejný seznam, který

⁶²⁾ PERTL. M., *Dopad nového občanského zákoníku a zákona o katastru nemovitostí na tržní oceňování*. In Sborník příspěvků konference Juniorstav – 17. odborná konference doktorského studia. Brno: FAST VUT v Brně, 2015, str.374. ISBN: 978-80-214-5091- 2.

obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“), vymezených tímto zákonem, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.⁶⁴⁾

Co je však u používání termínů „nemovitost“ a „nemovitá věc“ velmi důležité je rozdílný obsah těchto termínů, neboť každý je definován jinak. Zatímco původní definice pojmu nemovitost je uvedena v předchozím bodě, definice nemovité věci je obsažena v § 498 NOZ následovně:

„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.⁶⁵⁾

Nově je tedy třeba si uvědomit, že **nemovitými věcmi jsou:**

- pozemky (včetně věcného práva k nim),
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (včetně věcných práv k nim),
- stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle předchozích právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku (§ 3055 odst. 1 NOZ),
- stavba, která měla být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti NOZ nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti NOZ (§ 3055 odst. 2 NOZ),
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby § 1242 nebo inženýrské sítě § 506 atd.),
- věci, které jiný právní předpis označí za věc, která není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá:
 - příklady z nového občanského zákoníku:

⁶³⁾ § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁴⁾ § 1 odst. 1. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění.

- § 506/1 stavba dočasná,
 - § 1159 jednotka,
 - § 3055 stavba spojená se zemí pevným základem, ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se nestává součástí pozemku, ale je samostatnou nemovitou věcí,⁶⁶⁾
- příklady mimo nový občanský zákoník:
 - pozemní komunikace, výhradní ložiska nerostu.⁶⁷⁾

Nemovité věci jsou v této práci vzhledem k analýze publikací z doby před účinností nového občanského zákoníku označovány také jako nemovitosti.

2.2.5 Obecné definice a pojmy spojované s oceňováním

2.2.5.1 Znalec, odhadce, certifikovaný odhadce

Znalecká činnost není vázánou živností podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v aktuálním znění, jako je tomu v případě odhadce. Znalec musí být pro svoji činnost jmenován podle zákona č. 36/1967 Sb., v aktuálním znění. Odhadci stačí příslušnou živnost ohlásit a živnostenský úřad mu následně, za předpokladu splnění všech zákonných podmínek, vydá živnostenský list. Další odlišnost spočívá v poli působnosti. Odhadce většinou nemůže svou činnost vykonávat pro orgány veřejné moci jako je tomu u znalce. Znalec může také provádět znaleckou činnost pro potřebu osob fyzických i právnických, pokud je ovšem spojena s právními úkony těchto subjektů. V opačném případě se nejedná o znalecký posudek, ale pouze o posudek, ocenění, odhad ceny či vyjádření k problému.

Další rozdíl spočívá v možnosti spolupráce s bankovními domy působícími na území České republiky. Některé bankovní domy, zejména v posledních letech, velmi často upouští od spolupráce se znalci a naopak vyžadují certifikované odhadce. Certifikaci pokládají za prvotní předpoklad spolupráce.

⁶⁵⁾ § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁶⁶⁾ zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁶⁷⁾ PERTL. M., *Dopad nového občanského zákoníku a zákona o katastru nemovitostí na tržní oceňování*. In Sborník příspěvků konference Juniorstav – 17. odborná konference doktorského studia. Brno: FAST VUT v Brně, 2015, str.374. ISBN: 978-80-214-5091- 2.

2.2.5.2 Katastr nemovitostí

Původní katastr nemovitostí byl souborem údajů o nemovitostech v České republice. Zahrnoval jejich soupis, popis, geometrické i polohové určení, součástí byla evidence vlastnických i jiných věcných práv podle zvláštního předpisu a dalších práv podle katastrálního zákona.⁶⁸⁾ Téměř obdobně se dá charakterizovat Katastr nemovitostí (též Veřejný seznam) podle nové právní úpravy.

V návaznosti na nový občanský zákoník bylo zapotřebí upravit také spousty dalších souvisejících právních předpisů, což bylo provedeno prostřednictvím zákona č. 303/1913 Sb. Jedním z nejdůležitějších dopadů do problematiky oceňování nemovitých věcí zcela jistě přinesla účinnost zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Na tomto místě si znovu dovoluji upozornit, že katastr nemovitostí i nadále pracuje s termínem **nemovitost** na rozdíl od nového občanského zákoníku, který pracuje s termínem **nemovitě věc**.

Od 1. ledna 2014 z definice katastrálního zákona vypadlo ustanovení o evidenci věcných práv dle zvláštního předpisu. Nový katastrální zákon v sobě zahrnuje ustanovení o zrušení speciálního zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Právní úprava je nyní přehlednější.

Nová definice katastru nemovitostí dle § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. zní následovně: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)* je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“), vymezených tímto zákonem, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“⁶⁹⁾ Tato definice zdůrazňuje, že katastr nemovitostí je veřejný seznam. Informace z katastru nemovitostí (veřejného seznamu) slouží k ochraně práv k nemovitostem (nemovitým věcem), pro daňové účely i obdobná peněžitá plnění, k ochraně prostředí, nerostného bohatství, zájmů památkové péče, pro rozvoj území, oceňování, vědecké, hospodářské i statistické účely a pro tvorbu navazujících informačních systémů.⁷⁰⁾

⁶⁸⁾ § 1 odst. 2. zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁹⁾ § 1 odst. 1. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění.

⁷⁰⁾ § 1 odst. 2. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění.

Veřejný seznam není v právním řádu přímo definován, ale nový občanský zákoník tento pojem hojně používá. Veřejný seznam je souhrnným označením pro veřejné evidence věcí, vedené na základě zákona. Jedná se o způsob evidence umožňující zachytit i poskytovat informace pro bezpečné nakládání s evidovanými věcmi. Obsah veřejného seznamu musí být veřejně přístupný, aby měl každý možnost se s jeho obsahem seznámit. Neznalost údaje zapsaného ve veřejném seznamu, pokud se jedná o právo k věci, nikoho neomlouvá. Pokud se v novém občanském zákoníku hovoří o veřejném seznamu v souvislosti s nemovitými věcmi, myslí se tím většinou katastr nemovitostí. Naopak veřejné rejstříky slouží k zapisování údajů o osobách.⁷¹⁾

Katastr nemovitostí je informační systém, jehož činností je evidence geometrických a polohových údajů o nemovitostech, nacházejících se na území České republiky. Spravuje data ve vztahu ke katastrálnímu území, druhu pozemku, způsobu ochrany a využití nemovitosti, pracuje s čísly a výměrami parcel. Údaje získané z katastru nemovitostí, pokud se jedná o parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, jsou závazné pro právní úkony, týkající se nemovitých věcí v Katastru nemovitostí (Veřejném seznamu) vedených.⁷²⁾

Snad nejdůležitější novinkou je ta skutečnost, že od 1. 1. 2014 již neexistuje možnost zapsat do katastru nemovitostí **rozestavěnou stavbu (budovu) ani rozestavěné jednotky (byty a nebytové prostory)**. Nově je tedy možné stavby zapisovat do katastru nemovitostí až po jejím řádném dokončení (kolaudaci, souhlasem s užíváním ohlášené stavby, geometrickém zaměření či přidělení čísla popisného resp. evidenčního). Tato skutečnost měla velký dopad zejména na oceňování nemovitých věcí pro bankovní účely.

Nově tedy není možné v katastru nemovitostí evidovat:

- rozestavěné budovy,
- rozestavěné byty a nebytové prostory.

Další podstatná změna zápisu do katastru nemovitostí se týká **jednotek**. V současné době se totiž můžeme setkat se **dvěma různými evidencemi jednotek**. Kromě dříve **prováděného zápisu jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů**

⁷¹⁾ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. str. 2.

⁷²⁾ §1 odst. 3 a 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění.

č. 72/1994 Sb., se od 1. 1. 2014 zapisují do katastru nemovitostí také jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Na listu vlastnickém je tedy vždy nutné zkontrolovat, podle jaké právní úpravy daný bytový či nebytový prostor vznikl. U jednotek (bytů), vzniklých podle nového občanského zákoníku, mohou totiž být spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemku vypočteny jinak, než podle poměru podlahových ploch vlastní jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově.⁷³⁾

Změna nastala i u budov. Jak je již výše zmíněno, s účinností nového občanského zákoníku byla u pozemků obnovena zásada *Superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě). V důsledku této právní úpravy musely nastat změny v evidenci budov v katastru nemovitostí. Tam, kde byl stejný vlastník budovy a pozemku pod budovou, se již budova samostatně nezapisuje do katastru nemovitostí, ale je pouze evidována jakou součástí pozemku, na němž se nachází. V katastru nemovitostí se ale i nadále evidují budovy, které mají **rozdílného vlastníka od vlastníka pozemku a jsou tudíž samostatnou nemovitou věcí.**⁷⁴⁾ Jedná se o následující případy:

- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné či evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se nepřiděluje číslo popisné ani číslo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- právo stavby.⁷⁵⁾

I nadále se v katastru nemovitostí (veřejném seznamu) evidují:

- pozemky,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/94 Sb.,
- nemovitosti, o nichž to stanoví zvláštní předpis⁷⁶⁾

⁷³⁾ PERTL, M., *Specifika tržního oceňování nemovitých věcí pro bankovní účely*. Sborník anotací z konference Junior Forensic Science 2015. Brno: Vysoké učení technické – Ústav soudního inženýrství, 2015, str. 21 ISBN 978-80-214-5091-2.

⁷⁴⁾ PERTL, M., *Specifika tržního oceňování nemovitých věcí pro bankovní účely*. Sborník anotací z konference Junior Forensic Science 2015. Brno: Vysoké učení technické – Ústav soudního inženýrství, 2015, str. 21 ISBN 978-80-214-5091-2.

⁷⁵⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění.

2.2.5.3 Pozemek

Pozemky již historicky patřily k nejdůležitějším nemovitostem. Nový občanský zákoník se vrací k historicky tradiční zásadě *Superficies solo cedit* (Povrch ustupuje půdě), která pro stavby přestala platit od Občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Obnovením výše uvedené zásady dle NOZ se výrazně posílila hodnota a vliv pozemku nejen v tržním oceňování. Díky této právní úpravě by již v budoucnu neměly vznikat nepříjemné situace, kdy vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby (budovy) na něm stojící. Tyto nepříjemné situace se táhly českým právním prostředím takřka 65 let a velmi často vedou k řešení až formou soudních sporů, jelikož představy vlastníků jsou v mnoha případech diametrálně odlišné. V řadě případů se navíc jedná o specifické situace na realitním trhu, kde není dostatek relevantních objektů pro srovnání, ať už v daném čase nebo zejména v dané lokalitě.

Podle stávající právní úpravy se tedy budova ve vlastnictví stejného vlastníka, který vlastní i pozemek pod stavbou, stává součástí tohoto pozemku. Nynější právní úprava dbá na to, aby za ideálního stavu byly v katastru nemovitostí evidovány budovy pouze jako součástí pozemku. Tato změna samozřejmě není možná ze dne na den. Aby se budova stala součástí pozemku, musí panovat absolutní shoda vlastnických práv.

Příkladem si dovolím uvést situaci, kdy si dva mladí lidé před svatbou koupili pozemek (každý vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½) za účelem výstavby rodinného domu, ale jeho výstavba proběhla až za trvání manželství. V takovém případě nemůže být rodinný dům součástí pozemku, jelikož **pozemek je v podílovém spoluvlastnictví, kdežto rodinný dům je ve společném jmění manželů (SJM)**. Na tomto případě je dobře vidět, že i když se jedná o tytéž osoby, tak rodinný dům se nemůže stát součástí pozemku, protože se jedná o různé druhy vlastnictví.

Pozemek je ve smyslu NOZ část zemského povrchu, která je jako věc ve vlastnictví a to včetně:

- prostoru nad a pod povrchem staveb zřízených na pozemku, vyjma staveb dočasných; výhradní nerostné bohatství pod povrchem pozemku patří státu (§ 5 horního zákona),⁷⁷⁾

⁷⁶⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění.

⁷⁷⁾ § 5 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.

- podzemní stavby bez samostatného účelového určení (§ 506/2 NOZ),⁷⁸⁾
- rostlinstva na něm vzešlého (§ 507 NOZ).⁷⁹⁾

Dříve byl pozemek definován v katastrálním zákoně jako část povrchu země, oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků případně rozhraním způsobu jejich využití.⁸⁰⁾

Současnou definici pozemku nalezneme v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v § 2, kde je uvedeno, že pozemkem se rozumí *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*⁸¹⁾

Pozemky, které již mají konkrétní funkční využití, **jsou definovány v různých zákonech. Pro potřeby oceňování je nejdůležitější zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.** V tomto zákoně, ve znění k roku 2015, je v § 9 nejprve uvedeno členění pozemků:

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).“*⁸²⁾

⁷⁸⁾ § 506/2 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁷⁹⁾ § 507 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁸⁰⁾ § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.

⁸¹⁾ § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

⁸²⁾ § 9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

V dalším odstavci tohoto ustanovení je vysvětleno členění stavebních pozemků:

„(2) *Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:*

a) nezastavěné pozemky,

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou, nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

b) zastavěné pozemky,

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.⁸³⁾

V dalších odstavcích tohoto ustanovení je pak uvedeno:

„(4) *Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu*

a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. “⁸⁴⁾

V zákoně č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), nalezneme podmínky a postupy ve věcech územního plánování a stavebního řádu a dále podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy. K tomuto zákonu vyšlo několik prováděcích vyhlášek. Základní pojmy uvedené v § 2 stavebního zákona jsou vztahovány pro potřeby právě tohoto předpisu.

Mezi oceňováním pozemků a územním plánováním však existuje úzká provázanost, a proto je zde popsáno, co se některými pojmy ve stavebním zákoně rozumí:

„b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. “⁸⁵⁾

2.2.5.4 Parcela

Jedním z dalších pojmů, týkajících se základní problematiky spojené s oceňováním, je parcela. Tento pojem je definován v § 2 nového katastrálního zákona a rozumí se jím: *„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“⁸⁶⁾*. V témže ustanovení je dále upřesněn pojem **stavební parcela**,

⁸³⁾ § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁴⁾ § 9 odst. 3 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁵⁾ § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁶⁾ § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (nový katastrální zákon).

jako „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.*“⁸⁷⁾ A také pojem **pozemková parcela**, kterou je: „*pozemek, který není stavební parcelou.*“⁸⁸⁾ Ostatními pozemkovými parcelami jsou všechny ostatní s následujícími druhy pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy.⁸⁹⁾

Parcela je vlastně blíže specifikovaný pozemek, který je evidován v katastru nemovitostí, pod parcelním číslem v daném katastrálním území. Pokud bychom chtěli zjistit vlastnické vztahy k určité parcele (platí i pro budovu a jednotku), můžeme využít placený dálkový přístup do katastru nemovitostí nebo alespoň bezplatné nahlížení do katastru nemovitostí z internetového serveru www.cuzk.cz.

2.2.5.5 List vlastnictví (LV)

List vlastnictví (zkráceně LV) je základním dokladem o vlastnictví nemovitosti (nemovité věci), který vede katastrální úřad. Z něho pak vydává subjektu údaje ve formě výpisu z katastru nemovitostí. V rámci jednoho katastrálního území je veden pouze jeden list vlastnictví pro skupinu nemovitostí, ke kterým se evidují stejné údaje o vlastnictví. Obsahuje informace o vlastnících i oprávněných z dalších práv, o nemovitostech, právních vztazích s nimi spojených a dalších poznámkách nebo omezeních.

Výpis z katastru nemovitostí se skládá ze záhlaví a sedmi částí, označených velkými písmeny (A, B, B1, C, D, E, F). V záhlaví je uvedeno, kde se nemovitost nachází (okres, obec, katastrální území), číslo listu vlastnictví, informace o číselné řadě (jedna společná číselná řada nebo dvě číselné řady odděleně pro stavební a pozemkové parcely) a informace o čase (datum, hodina, minuta), ke kterému byl výpis zhotoven.⁹⁰⁾

2.2.5.6 Součást věci

Nový občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.) měl také dopad do definice součástí věci a tím pádem i jejího vnímání.

⁸⁷⁾ § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁸⁾ § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁹⁾ § 2 písm. b–d), § 3 odst. 2. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dřívější právní úprava definovala dle OZ **součást věci** následovně:

„(1) *Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*

(2) *Stavba není součástí pozemku.*“⁹¹⁾

V novém občanské zákoníku č. 89/2012 Sb., je definice **součástí věci** v § 505 téměř totožná s původní. Konkrétní definice zní následovně: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“⁹²⁾

Podstatná změna ale přichází s § 506, ve kterém je uvedeno následující:

(1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba"), s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

(2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku i když zasahuje pod jiný pozemek.*⁹³⁾

Podle nové definice tedy již nemusí být pravdou, že stavba není součástí pozemku. Nový občanský zákoník naopak maximálně usiluje o to, aby stavba součástí pozemku byla. Nutnou podmínkou takové skutečnosti je ovšem identické vlastnictví stavby a pozemku. Pokud je tato podmínka splněna, pak se stavba s účinností od 1. ledna 2014 stává součástí pozemku. Pokud tomu ovšem tak není (např. jiná vlastnická struktura pozemku a stavby) například z dřívější doby, je stavba samostatnou nemovitou věcí a nikoliv tedy součástí pozemku.

Novinkou je zcela jistě skutečnost uvedená v § 507 nového občanského zákoníku: „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“⁹⁴⁾

Obdobná situace se týká inženýrských sítí. V § 509 nového občanského zákoníku je uvedeno následující: „*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické*

⁹⁰⁾ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. aktualizované vydání Praha : ASPI, a.s., 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X. str. 98.

⁹¹⁾ § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁹²⁾ § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁹³⁾ § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁹⁴⁾ § 507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.⁹⁵⁾

Součástí stavby, v případě této disertační práce jednotky, kterou je byt, jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny. Například se jedná o zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle atd. Za součást jednotky-bytu naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi. Takové věci jsou samostatnými věcmi movitými, při ocenění se k nim nepřihlíží.⁹⁶⁾

2.2.5.7 Příslušenství věci

Dřívější právní úprava definovala **příslušenství věci** následovně:

(1) *Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*

(2) *Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*

(3) *Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.⁹⁷⁾*

Nová právní úprava (zákon č. 89/2012 Sb.) v § 510 definuje příslušenství následovně:

„(1) *Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

(2) *Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.⁹⁸⁾*

V případě, kdy existují pochybnosti, zda je něco příslušenstvím či nikoliv, se posuzuje konkrétní příklad podle zvyklostí.⁹⁹⁾

⁹⁵⁾ § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁹⁶⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 11.

⁹⁷⁾ § 121 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁸⁾ § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

⁹⁹⁾ § 511 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

Dá se tedy konstatovat, že příslušenstvím věci jsou vedlejší věci u věci hlavní, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány v rámci jejich hospodářského určení. Za příslušenství nemovité věci (nemovitosti) považujeme tedy věci, které slouží k plnohodnotnému trvalému užívání nemovité věci (nemovitosti). Příslušenstvím může být například i garáž nebo kůlna, které nejsou se stavbou hlavní nijak provozně propojeny.

V případech, kdy je stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku a to v případech, kdy je jejich účelem, aby byly se stavbou nebo pozemkem trvale užívány v rámci hospodářského účelu.¹⁰⁰⁾

Příslušenstvím jednotky, kterou je byt (nebo bytu) jsou poté vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány s jednotkou nebo bytem.

Pro účely řešení zadaného tématu disertační práce je podstatná i **definice jednotky**, kterou je byt, uvedená v § 8 zákona o oceňování majetku:

„(1) Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

(4) Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.“¹⁰¹⁾

2.2.5.8 Vlastnictví

O vlastnictví pojednává nový občanský zákoník v § 1011 až § 1114, kde je mimo jiné uvedeno:

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“¹⁰²⁾

¹⁰⁰⁾ § 512 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹⁰¹⁾ § 8 odst. 1 a 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰²⁾ § 1011 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“¹⁰³⁾

2.2.5.9 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví nově upravuje nový občanský zákoník v § 1115 až § 1239.

Spoluvlastnictví je obecně definováno v novém občanském zákoníku v § 1115 odstavci 1 *„Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.“¹⁰⁴⁾*

V § 1121 nového občanského zákoníku je uvedena definice spoluvlastnického podílu. *„Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.“¹⁰⁵⁾*

§ 1122 řeší velikost spoluvlastnického podílu.

„(1) Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech, vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.“

(2) Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.“

(3) Má se za to, že podíly jsou stejné.“¹⁰⁶⁾

Zde tedy nastává **zásadní rozdíl v chápání určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech** budovy. Až doposud byly spoluvlastnické podíly striktně odvozeny od podlahové plochy jednotky, která byla v podílu ku všem podlahovým plochám všech jednotek nacházejících se v domě. Nový občanský zákoník ale umožňuje sjednat si velikost spoluvlastnického podílu bez respektování zásad v předešlé větě uvedených.

Vzhledem k tématu disertační práce je spoluvlastnictví dále zaměřeno výhradně na jednotky-byty (byty nebo bytové jednotky) v bytovém domě.

¹⁰³⁾ § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹⁰⁴⁾ § 1115 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁵⁾ § 1121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹⁰⁶⁾ § 1122 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

Veškeré náležitosti bytového spoluvlastnictví jsou podrobně upraveny v § 1158 až § 1222 nového občanského zákoníku. § 1158 řeší vznik bytového a nebytového spoluvlastnictví.

„(1) Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“

„(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.“¹⁰⁷⁾

§ 1159 nového občanského zákoníku řeší jednotku a byt. *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“¹⁰⁸⁾*

Společné části jsou řešeny v § 1160 nového občanského zákoníku:

„(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“¹⁰⁹⁾

Standardní velikost spoluvlastnických podílů je obsažena v § 1161 nového občanského zákoníku. *„Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.“¹¹⁰⁾*

Nestandardní velikost spoluvlastnických podílů řeší § 1162 nového občanského zákoníku:

¹⁰⁷⁾ § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹⁰⁸⁾ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹⁰⁹⁾ § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹¹⁰⁾ § 1161 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

(1) Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnila tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

(2) Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení (§ 1169), změní prohlášení soud.¹¹¹⁾

Spoluvlastnictví jednotky je upraveno § 1185 nového občanského zákoníku.

„(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.“¹¹²⁾

2.2.6 Definice a pojmy související s tématem práce

2.2.6.1 Stavba

Termín stavby je velmi široký a je definován v několika právních předpisech. Vzhledem k tématu práce se nebudu zabývat všemi definicemi a možnostmi, ale pouze těmi, které se více či méně dotýkají řešeného tématu. Stavbu lze tedy definovat ze dvou základních úhlů pohledu a to z pohledu stavebně právního a z pohledu občanskoprávního.

Za stavbu lze považovat výsledek stavební činnosti, která je individuální a je vymezená podle druhu, účelu či využití v terénu. Nejedná se o soubor objektů, ale pouze o jednotlivé stavební objekty a to i v případě, že tvoří funkční celek. V takovém případě se poté stavby dle funkčního a účelového využití objektů dělí na stavby hlavní (například bytový dům) a vedlejší (např. kolna). Stavba je konkrétně určena svým účelem užití, číslem popisným nebo evidenčním, obcí či městem, popřípadě katastrálním územím, na jehož území se nachází. V případě, kdy stavba nemá přidělené číslo popisné ani evidenční, je určena parcelním číslem pozemku, na němž se nachází. Stavbou se rozumí i stavba, která nebyla povolena, zkolaudována či dána do užívání.¹¹³⁾

¹¹¹⁾ § 1162 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹¹²⁾ § 1185 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹¹³⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 5.

Zákon o územním plánování č. 183/2006 Sb., který byl novelizován zákonem č. 350/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, popisuje stavbu jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na jejich stavebnětechnické provedení, použité stavební dílce, materiály, konstrukce, účel využití či dobu trvání. Dočasná stavba je taková, u které stavební úřad před jejím povolením omezí dobu jejího užívání. Za stavbu je považován i výrobek, který plní funkci stavby.¹¹⁴⁾

Členění staveb včetně postupu při oceňování nalezneme v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění. Dle tohoto zákona se stavby dělí dle svého účelu na čtyři základní skupiny. Pro potřeby této disertační práce jsou však podstatné **stavby pozemní**, které se následně ještě dělí na:

- **budovy**, kterými se rozumí stavby prostorově soustředěné, které jsou navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- **jednotky**,
- **venkovní úpravy**.¹¹⁵⁾

Pokud při ocenění stavby dojde k situaci, kdy je rozpor mezi účelem užívání stavby dle pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, případně autorizovaného inspektora a skutečným užitím stavby zjištěným na místním šetření, vychází se při ocenění ze skutečného účelu užití. V případě, kdy se nedochovaly doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo když nastane rozpor mezi stavem evidovaným v katastru nemovitostí a skutečným účelem užití platí, že stavba je určena k takovému účelu užívání, který odpovídá jejímu stavebně technickému uspořádání a vybavení.¹¹⁶⁾

2.2.6.2 Budova

Podle dřívějšího zákona o vlastnictví bytů se rozuměla „*budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s nejméně dvěma prostorově uzavřenými*

¹¹⁴⁾ § 2 odst. 3 zákona č. 350/2012, novelizující zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁵⁾ § 3 odst. 1 a) zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

*samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.*¹¹⁷⁾

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je **taková budova**, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů.¹¹⁸⁾

Ve starém občanském zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) byla v § 59 uvedena následující definice: „*budovou nebo její částí se rozumí stavba určená pro bydlení nebo stavba určená pro ubytování.*“¹¹⁹⁾

Pro účely oceňování je **budova definována** jako pozemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.¹²⁰⁾

Podle vyhlášky o obecných požadavcích na výstavbu je **budova definována** jako nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.¹²¹⁾

2.2.6.3 Bytový dům

Bytovým domem je stavba určená k bydlení, z jejíhož úhrnu podlahových ploch všech místností a prostor tvoří více než polovinu prostory bytové. Jelikož má většinou taková budova více spoluvlastníků či nájemníků (subjektů), které obývají jednotlivé byty a společné části budovy, je pro bytový dům charakteristický společný hlavní vchod a společné vnitřní prostory (např. chodba, schodiště, půdní prostor).

¹¹⁶⁾ § 3 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁷⁾ § 2 odst. a) zákona č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁸⁾ § 2 odst. d) zákona č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁹⁾ § 59 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁰⁾ § 3 odst. 1 písmene a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹²¹⁾ § 3 odst. a) zákona č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební právo definuje bytový dům jako stavbu pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.¹²²⁾

2.2.6.4 Byt a nebytové prostor

Definici bytu a nebytového prostoru nalezneme ve více zákonech. V zákoně o oceňování majetku (zák. č. 151/1997 Sb., ve znění do 31. prosince 2013) je v § 8 uvedena následující definice:

*„(1) **Byt**, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součásti a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.*

*(2) **Nebytový prostor**, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.“¹²³⁾*

V zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), byla v § 2 uvedena tato definice:

*„b) **bytem** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,*

*c) **nebytovým prostorem** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory*

¹²²⁾ § 2 odst. a) písmene 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

¹²³⁾ § 8 odst. 1 ,2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

nejdou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. ¹²⁴⁾

Taková jednotka je umístěna v budově určené pro bydlení. Přístup do jednotky je umožněn vlastním vchodem. Velikost bytu je běžně udávána výměrou v metrech čtverečných podlahových ploch, pro jisté účely i dispozičně počtem místností (například 1+1, tj. 1 pokoj a 1 kuchyně). Byt je určen k bydlení rozhodnutím stavebního úřadu.

Tento zákon již v současné době neplatí a tudíž podle něj již v současné době není možno zapsat bytový či nebytový prostor do katastru nemovitostí. Nicméně drtivá většina bytových jednotek je v současné době (v roce 2015) zapsána (evidována) v katastru nemovitostí podle tohoto zákona. Z uvedeného vyplývá, že je třeba definici i nadále znát, protože se s ní budeme setkávat v praxi ještě mnoho let.

Ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, je v § 3 pod písmenem g) uvedena tato definice:

*„g) **bytem** je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.* ¹²⁵⁾

V novém občanském zákoníku je v § 2236 pod odstavcem 1 uvedena následující **definice bytu**:

*„(1) **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.* ¹²⁶⁾

2.2.6.5 Jednotka

V novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., v části III, hlavě II, je v § 1159 uvedena následující definice jednotky: **„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.**

¹²⁴⁾ § 2 odst. b), c) zákona č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁵⁾ § 2 odst. g) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Jednotka je věc nemovitá. ¹²⁷⁾ Podle § 1158 odst. 2 pak vše, co je uvedeno v oddílu o bytovém spoluvlastnictví (§§ 1158 až 1222), **platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.**

Druhou definici jednotky nalezneme v § 8 zákona o oceňování majetku.

„(1) Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

(2) Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

(4) Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.

(5) Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

(6) Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky. ¹²⁸⁾

¹²⁶⁾ § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., (nový občanský zákoník).

¹²⁷⁾ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., (nový občanský zákoník).

¹²⁸⁾ § 8 odst. 1. až 6. zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2.2.6.6 Životnost a stáří

Životnost je jedním z dalších termínů, se kterým se běžně při oceňování setkáváme. Tento termín nás vlastně informuje, jak dlouho nám má předmětná oceňovaná nemovitá věc sloužit. Životnost vychází ze stáří objektu a počítá se od data zahájení jeho užívání do jeho konce, přičemž se předpokládá běžná údržba po celý cyklus životnosti konkrétní nemovitosti věci. To znamená, že na nemovitosti věci se provádí pravidelná údržba či opravy, tak jak to technický stav věci vyžaduje. Nekalkuluje se tedy s myšlenkou, že po řádném stavebním a právním dokončení necháme objekt bez péče a bez údržby.

Pro stáří je rozhodným údajem datum skutečného zahájení užívání. Pokud by tedy byla například stavba užívána již před termínem řádné kolaudace, je rozhodným termínem datum skutečného započetí užívání a nikoliv až právní nabytí moci. Odborná literatura uvádí celou řadu pojmů k životnosti:

- předpokládaná životnost,
- zbytková životnost,
- objektivní životnost,
- ekonomická životnost atd.¹²⁹⁾

Pro řešené téma disertační práce je podstatné, že se znalci popřípadě odhadci musí s touto problematikou nějakým způsobem popasovat.

Při oceňování podle cenových předpisů („cena zjištěná“) je situace zdánlivě snadnější, jelikož životnost jednotlivých staveb a objektů, **včetně jednotek-bytů** (bytů ve vícebytovém domě, bytů), je řešena v příslušné příloze oceňovacího předpisu, kde je udána konkrétní životnost nebo rozmezí pro celkovou životnost daného typu objektu, která je mimo jiné odvislá i od použitého konstrukčního materiálu. U zděného bytového domu je v oceňovací vyhlášce předpokládána životnost 100 roků, u dřevěného pouze 80 roků ap. Pokud znalec potřebuje znát předpokládanou životnost konkrétní konstrukce nebo vybavení stavby, tak i na tuto situaci cenový předpis pamatuje a znalec má na výběr se orientovat ze základních 26 položek přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky, u kterých je životnost udána vždy v určitém rozmezí.

Pokud se týče tržního ocenění, tam je situace jiná. Žádné předepsané či předdefinované životnosti se neuvádějí a znalci či odhadci mají v tomto tzv. volné ruce a stanovení životnosti je tak odvislé jen od jejich odborného úsudku. V praxi se také často setkáváme s problémem, jak co nejpřesněji odhadnout či určit skutečné stáří objektu anebo stáří dříve provedených stavebních úprav. Nutno poznamenat, že tržní oceňování nemá v České republice ještě takovou tradici jako oceňování podle cenových předpisů, ale postupně se stav zlepšuje.

2.2.6.7 Opotřebení

Opotřebení udává informaci o skutečnosti, že každá stavba se užíváním a provozem v průběhu jednotlivých let postupně opotřebovává. Opotřebení se nejčastěji udává v procentech. Namísto termínu opotřebení zmiňují některé prameny termíny amortizace či znehodnocení. Vlivem provedených stavebních úprav (nikoliv tedy běžnou údržbou) vliv opotřebení klesá. Stanovení či přesněji výpočet opotřebení jsou možné pomocí několika metod. Jejich základní rozdělení je na **lineární** a **analytické metody**. Lineární metody pohlíží na oceňovaný objekt jako na celek (opotřebení vychází ze stejné výše opotřebení všech částí stavby), kdežto analytické metody berou v úvahu předpoklad, že jednotlivé konstrukce a vybavení stavby se opotřebovávají rozdílně, počítají proto opotřebení pro každou konstrukci stavby zvlášť a následný výpočet celkové výše stavby jako celku je pak záležitostí výpočtu váženého průměru.

V průběhu let vznikly následující metody výpočtu opotřebení:

- metoda lineární,
- Kusýnova metoda,
- Metoda Kusýn – Röttingerova,
- metoda Rossova,
- metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)
- metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova),
- metoda logaritmická,

¹²⁹⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 185.

- metoda lineární se zbytkem.¹³⁰⁾

Cenové předpisy předepisují v současnosti využití dvou metod výpočtu opotřebení a to jmenovitě **lineární** nebo **analytickou metodu**. Zvolení způsobu výpočtu je odvislé od konkrétní situace. Cenový předpis striktně předepisuje aplikaci analytické metody výpočtu opotřebení v následujících případech:

- objekt je ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- objekt je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby za pomoci lineární metody je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně vyšší než 85 %,
- oceňovaný objekt je kulturní památkou,
- na objektu byla provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- pokud byla stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).¹³¹⁾

V ostatních případech je možno pro výpočet opotřebení aplikovat lineární nebo analytickou metodu dle úvahy znalce.

U porovnávacího způsobu ocenění podle současných cenových předpisů se výše opotřebení promítá do ceny stavby, zde jednotky, nepřímo pomocí koeficientu s počítaného ze vzorce:

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

kde:

y*stáří stavby v rocích,*

1 a $0,005$ *konstanty*

*Přitom platí, že nejnižší hodnotou koeficientu s je 0,6.*¹³²⁾

¹³⁰⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 218 a 222.

¹³¹⁾ Příloha č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Tímto koeficientem „s“ se následně násobí odpovídající kvalitativní pásmo znaku „stavebně–technický stav“. U porovnávací metody tedy nevycházíme v současné době z klasického opotřebení, ale využívá se tzv. koeficient stáří *s*.

Tržní prostředí, na rozdíl od cenových předpisů, nemá žádné předepsané či závazné metody výpočtu opotřebení. Znalci a odhadci nejčastěji výši opotřebení odhadují ze standardně používaných metod:

- lineární,
- analytické,

kteří jsou shodné či analogické s cenovými předpisy. Můžeme se ale také setkat s metodami, které v oceňovacích předpisech nejsou aplikovatelné. Konkrétně se jedná o možné metody:

- kvadratickou
- semikvadratickou,
- nebo pomocí odborného úsudku (odhadu) znalce.

Poslední dvě zmíněné metody jsou v posledních letech stále častěji využívány u tržních ocenění prováděných pro bankovní potřeby. Semikvadratická metoda zohledňuje jak technické (fyzické), tak zároveň i ekonomické (morální) opotřebení oceňovaného objektu.¹³³⁾ Druhá z metod je využívána v oceňovacím softwaru společnosti A–Consult plus, s.r.o., který je akceptovatelný i pro většinu ostatních bankovních domů (dle mých zkušeností nejméně sedmi) působících na území České republiky.

2.2.6.8 Prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení bytových a nebytových jednotek je základním právním dokumentem, na základě kterého vznikla drtivá většina bytových a nebytových prostor, které jsou v současné době (v roce 2015) evidovány (zapsány) v Katastru nemovitostí. Tento dokument podléhal do 31. prosince 2013 vkladu do katastru

¹³²⁾ Příloha č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹³³⁾ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 s, str. 21 – 22.

nemovitostí, stanovoval spoluvlastnické podíly a upravoval mimo jiné i fungování samotných jednotek v rámci budovy dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Samotnou definici nalezneme v § 4 tohoto zákona:

„(1) Vlastník budovy svým prohlášením (dále jen "prohlášení") určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami [§ 2 písm. h)] a společnými částmi domu [§ 2 písm. g)]. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

Jak již bylo v této kapitole výše uvedeno, od 1. ledna 2014 se již nepostupuje dle prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Všechny nově vzniklé jednotky, kterými jsou byty nebo nebytovými prostory, se počínaje 1. lednem 2014 řídí ustanovením o prohlášení dle nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).

„(1) Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň:

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,*
- b) údaje o jednotce, zejména*

1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,

2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určené jednotky,

3. velikost podílů na společných částech,

- c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.*

(2) Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství vlastníků"). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu,

pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

(3) K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.¹³⁴⁾

2.2.6.9 Podlaží

Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. U nejnižšího podlaží, založeného na rostlém terénu, je spodní vymežující rovinou úroveň horního líce podkladu pod podlahou. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží.

2.2.6.10 Podlahová plocha

Podlahová plocha je z pohledu oceňování nemovitých věcí velmi důležitým údajem, který hraje v mnoha případech jednu ze zásadních rolí. Tento termín je společný pro oceňování staveb a jednotek jak podle cenových předpisů, tak pro jejich tržní oceňování, kdežto např. u pozemků se s podlahovou plochou nesetkáváme. Vzhledem k tématu této práce, která se zaměřuje na oceňování jednotek-bytů (dříve bytů či bytových jednotek, dle zákona č. 72/1994 Sb.) je jasné, že podlahová plocha bude hrát dominantní roli a to bez rozdílu, zda jde o tržní ocenění či ocenění dle cenového předpisu. Pro ocenění bytu či bytové jednotky (nově jednotky, kterou je byt) je nejtypičtější výměrou tato plocha uváděná v metrech čtverečních.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v současném znění, je v § 8 odst. 5 uvedeno:

„Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.¹³⁵⁾

¹³⁴⁾ § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (nový občanský zákoník).

¹³⁵⁾ § 8 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Příloha č. 1 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, definuje podlahovou plochu následovně:

„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního lícce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých, případně odkrytých prostorů, se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

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

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

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

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

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

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.¹³⁶⁾

¹³⁶⁾ Příloha č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Česká bankovní asociace, která působí jako společné uskupení jednotlivých bankovních domů působících na území České republiky, vychází při oceňování nemovitých věcí (nemovitostí) obdobně jako cenový předpis z podlahové plochy, kterou následně upravuje. Na místě samotném dojde ke změření podlahové plochy jednotky–bytu včetně jejího veškerého příslušenství a tato podlahová plocha se následně upraví pomocí koeficientu započitatelné plochy na **započitatelnou plochu**. Této problematice je věnována následující podkapitola s názvem započitatelná plocha. Na tomto místě je ovšem potřebné si ujasnit, jaké prostory se uvažují a které naopak nikoliv. Podlahovou plochu místnosti či prostoru lze definovat následovně:

- jako plochu, která je ohraničena vnitřními stěnami (bez ploch vnitřních stěn a příček),
- měříme ji ve výši podlahy v metrech čtverečních a zaokrouhlujeme na dvě desetinná místa,
- do úhrnu podlahové plochy bereme v potaz plochy zastavěné kuchyňskou linkou, vestavěnými skříněmi, vestavěnými spotřebiči či topnými tělesy.

Naopak do podlahových ploch se neuvažují:

- volné plochy dveřních a okenních ústupků, plochy komínů, instalačních šachet či světlíků,
- vstupy do budov, pokud nejde o stavebně uzavřený prostor ze čtyř stran,
- společné prostory v budovách, které jsou prohlášením vlastníka vymezeny na jednotlivé jednotky, mezi které patří například chodby, schodiště, kočárkárny, kolárny, prádelny, technické místnosti atd.,
- místnosti a prostory ve vedlejších stavbách, garážích atd.,
- venkovní prostory, mezi které řadíme venkovní vstupní schodiště, terasu na terénu, zpevněné plochy před domem či vedlejší stavbou, bazény atd.,
- garáže.¹³⁷⁾

¹³⁷⁾ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 s, str. 34.

U garáží nezáleží na tom, zda je s hlavním objektem provozně propojena či na něj pouze navazuje nebo byla dodatečně přistavěna. Garáže se oceňují vždy samostatně a to i v případě, že se jedná o vestavěnou garáž v domě či garážové stání v bytovém domě. U garáží také nerozhoduje konkrétní výměra (zda má podlahovou plochu 15 m² nebo 20 m²), nýbrž rozhodující je počet garážových míst.

2.2.6.11 Započitatelná plocha

Úvodem bych rád upozornil (a předešel tak případným nedorozuměním) na skutečnost, že započitatelná plocha je zmíněna rovněž ve vyhlášce č. 372/2001 Sb., která navazuje na energetický zákon a upravuje pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo a vytápění. Jak již z názvu vyplývá, takto stanovená započitatelná plocha podle uvedené vyhlášky se využívá k rozúčtování nákladů například v bytovém domě, ale se samotným oceněním nemá nic společného.¹³⁸⁾

S termínem započitatelná plocha se nejčastěji setkáváme při tržním oceňování pro bankovní účely. Započitatelná plocha je poměrně nový pojem v procesu oceňování, který spatřil světlo světa v roce 2011, když se Česká bankovní asociace, sdružující většinu bankovních domů působících na území České republiky, dohodla na jednotných podmínkách, které musí jednotliví smluvní odhadci ve svém ocenění pro bankovní potřeby dodržovat. Do té doby se vycházelo z užitné či podlahové plochy bytu, která se buď řídila pravidly oceňovacích předpisů či konkrétními vnitřními předpisy jednotlivých bankovních domů. Započitatelná plocha je tak jedním ze základních termínů současného tržního oceňování, který má podstatný vliv na správně určenou obvyklou cenu či tržní hodnotu. Vliv započitatelné plochy je postupem času stále významnější a v dnešní době se s ním běžně setkáváme i v tržních oceněních, která nejsou zhotovována pro bankovní účely.

Jak již bylo zmíněno v předešlé podkapitole, započitatelná plocha jednotlivé místnosti (prostoru) se stanoví výpočtem pomocí plochy podlahové a koeficientu započitatelné plochy K_{ZP} . Do započitatelné plochy se uvažují následující prostory:

- plochy místností, jež se nacházejí uvnitř hlavní budovy,
- rozlišujeme mezi místnostmi k vlastnímu bydlení, místnostmi ostatními (sauny, technické místnosti, komory, sklepy) a místnostmi určenými k podnikání (kanceláře, obchody, živnostenské prostory atd.),

- další dělení je u jednotek, kde rozlišujeme mezi plochami vlastní jednotky a plochami, které tvoří příslušenství mimo jednotku,
- plochy lodžii, balkónů a teras.¹³⁹⁾

Tab. č. 2 – Přehled místností a prostor a jejich započítatelné plochy¹⁴⁰⁾

Typ místnosti nebo prostoru	Koeficient K_{ZP} započítatelné plochy
Obytná hlavní místnost včetně místností souvisejících a nezbytně nutných, jako jsou koupelny, WC, mimo níže uvedených	1,00
Místnosti se zkoseným stropem v části nad 1,30 m světlé výšky nad čistou podlahou	1,00
Místnosti se zkoseným stropem v části pod 1,30 m světlé výšky nad čistou podlahou	0
Galerie, ze které není vstup do další místnosti a která má zároveň minimální světlou výšku větší než 1,70 m	0,50
Komora, sklep, technická místnost, sauna, posilovna vnitřní bazén, mimo garáže, které jsou uvnitř jednotky nebo hlavní části budovy například rodinného domu	1,00
Komora, sklep, technická místnost, sauna, posilovna, vnitřní bazén, mimo garáže, které jsou mimo vlastní jednotku nebo v zapuštěné části budovy například suterénních prostorách rodinného domu	0,50
Zimní zahrada v případě, že splňuje parametry obytné místnosti	1,00
Schodiště včetně podest a výtahů, které je samotné vnitřní, se započítává pouze jedenkrát, i když je jich v domě více	1,00
Schodiště, které je otevřené v místnosti a je součástí té místnosti, kde začíná nástupní stupeň	0
Balkón, lodžie, terasa se započítává, maximálně ale do 20 % z celkové podlahové plochy.	0,50
Garáž a garážové stání, bez ohledu, kde se nachází, se počítají samotné podle počtu automobilových stání	0
Průjezd budovou, který je ohraničen třemi stěnami (s ohledem na skutečný stav lze případně uvažovat jako garážové stání).	0
Místnosti stavebně neupravené	0

¹³⁸⁾ Vyhláška č. 372/2001 Sb., k provedení zákona o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁹⁾ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 s, str. 32-33.

¹⁴⁰⁾ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 s, str. 33-34.

Místností se zkoseným stropem se myslí místnost s převažujícím zkosením minimálně jedné stěny. Galerií se rozumí využitelný prostor, ze kterého nejsou přístupné další obytné místnosti, její světlá výška je minimálně 1,70 m a její prostor je ohraničen pevně zabudovanou stropní konstrukcí. Za terasu je považována pochozí plochá střecha, která je přístupná z jiné místnosti. Terasa umístěná přímo na rostlém či upraveném terénu v 1.NP se pro tyto účely neuvažuje a její plocha tedy není brána v potaz. Stavebně neupravenou místností se rozumí místnost, která má prašnou podlahu nebo neupravené povrchy stěn či podhledů a není odvětrána.¹⁴¹⁾

Takto stanovená započitatelná plocha následně vstupuje jako cenotvorný prvek do dílčích propočtů, ze kterých se následně odhaduje tržní hodnota či cena obvyklá nemovité věci.

¹⁴¹⁾ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 s, str. 34.

3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY, REŠERŠE

3.1 Úvodem

Jak už bylo zmíněno, tato práce si klade za cíl porovnat tržní ceny nemovitostí (nově nemovitých věcí) s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů. Obě tyto ceny by měly být za ideální konstelace takřka totožné nebo alespoň hodně podobné.

Problematicky se jeví zejména časová působnost stanovené tržní ceny (tržní hodnoty, obvyklé ceny). Obvyklá cena by totiž měla odrážet aktuální stav na realitním trhu na základě **působení zákona nabídky a poptávky**, který je z velké části ovlivněn aktuální ekonomickou situací **v místě**, tedy v lokalitě a regionu, na který má samozřejmě vliv také celková ekonomická situace České republiky, a také ekonomickou situací v konkrétní době, tedy **v čase**. Nemovitosti (nyní nemovité věci) jsou věcmi dlouhodobého charakteru s dlouhodobější peněžní likviditou, a z toho důvodu zpravidla cenově kopírují možné hospodářské výkyvy a cykly (recese, konjunktura) tržního hospodářství. Navenek se to projevuje na realitním trhu tak, že s rostoucí ekonomickou situací se ceny zvyšují a naopak s klesající ekonomikou ceny na realitním trhu klesají. Pokud ovšem nastane v ekonomice výraznější recese, může dojít k razantnímu poklesu cen, jako tomu bylo ve druhé polovině roku 2008, kdy se začala u nás projevovat celosvětová finanční a později i hospodářská krize. Jejím důsledkem byl strmý propad cen nemovitostí (nemovitých věcí) na celém realitním trhu.

To, že je Česká republika především exportní zemí znamená, že je z velké míry závislá i na celosvětové hospodářské situaci. S ohledem na lokaci nosného (hlavního) českého exportu je situace odvislá od skutečnosti, v jaké kondici se nachází ekonomika nejen našich západních sousedů, ale i celé západní Evropy. Každá delší recese nebo dokonce krize má negativní dopad do zaměstnanecké struktury, protože když není potřeba vyrábět, tak nejsou potřeba ani zaměstnanci. A tím už se zase vracíme zpátky k realitním trhům a následně k cenám nemovitých věcí (nemovitostí). Pokud lidé žijí v nejistotě ohledně své budoucnosti či dokonce nemají stálé zaměstnání, tak si samozřejmě nemohou dovolit investovat do nemovitých věcí (nemovitostí), ani za účelem vlastního bydlení. A pokud v jakémkoliv odvětví klesá poptávka po určité věci, tak ruku v ruce s ní

klesá i cena takovéto věci – tzn. s klesající poptávkou po nemovitých věcech (nemovitostech) klesají i tržní ceny (tržní hodnoty, obvyklé ceny) nemovitých věcí (nemovitostí).

Z předešlé nastíněné situace se dá odvodit, že tržní cena (tržní hodnota, obvyklá cena) jakékoliv nemovité věci (nemovitosti), v mém případě jednotky, kterou je byt, může být značně nestálá a během několika měsíců může dojít k výraznému poklesu či propadu ceny.

Při oceňování podle cenových předpisů tato problémová situace není tak tíživá. Ocenění dle cenového předpisu má totiž svoji setrvačnost danou dobou účinnosti cenového předpisu, podle kterého bylo ocenění vypracováno. Za posledních 20 let se dá konstatovat, že vyhláška (cenový předpis) se měnila celkem pravidelně v ročních intervalech. Jinými slovy – cena vypracovaná podle oceňovacího předpisu ve znaleckém posudku se nemění v průběhu celého roku (intervalu účinnosti) bez ohledu na to, zda byla vypracována v lednu či až v prosinci příslušného roku.

3.2 Oceňování nemovitých věcí (nemovitostí) v zahraničí

3.2.1 Obecně k oceňování v zahraničí

V této kapitole se snažím vypracovat přehled o tom, jak se postupuje při oceňování nemovitostí v zahraničí. Z celkového pohledu se dá říct, že základní postupy oceňování jsou v principu dosti podobné tomu, co známe z naší země. Ve většině států se při zjištění ceny používají, stejně jako u nás, tři základní oceňovací principy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Dle účelu ocenění a státu se tyto tři základní způsoby různě kombinují, ale v principu se z nich vychází stejně jako u nás.

3.2.2 Slovenská republika

Tato země neschází v uvedeném přehledu záměrně, a to zejména z toho důvodu, že se jedná o zemi, která je s Českou republikou asi nejvíce srovnatelná (dřívější republiky jednoho státu). Na Slovensku je situace ohledně oceňování trochu odlišná než v České

republiky a to zejména co se týká osob, které mohou odbornou činnost vykonávat. Stejně jako u nás zde působí znalci, ale situace je odlišná u osob odhadců.

Znaleckou činnost stejně jako v ČR upravuje speciální zákon. Na Slovensku se konkrétně jedná o zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcích, tlumočnících a překladatelích.

Oproti tomu činnost odhadců není ve slovenských zákonech nijak zvláště popisována a definována, pro její výkon postačí si zřídit volnou živnost, pro jejíž získání jsou ovšem potřebné pouze tři všeobecné podmínky, přičemž odborná způsobilost není vyžadována. Tento stav tedy značně snižuje případnou věrohodnost odhadce oproti znalci, a proto zde v drtivé většině případů převládá činnost znalecká.¹⁴²⁾

Co se týče vlastního způsobu oceňování majetku ve Slovenské republice, tak hodnota (cena) se stanovuje podle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti Slovenské republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení *všeobecné hodnoty majetku*, ve znění pozdějších předpisů, která stanovuje metody a postupy, jak má znalec postupovat, v případě stanovení všeobecné hodnoty majetku (zde dále jen „obecná hodnota majetku“). Podle výše zmíněné vyhlášky se postupuje i v případě, kdy je třeba stanovit obecnou hodnotu majetku na vyžádání státních orgánů v rámci jeho pravomoci nebo v případě, že jde o právní úkon nebo řízení podle zvláštního předpisu. Obecná hodnota nemovitostí a staveb se podle přílohy č. 3, části B vyhlášky Ministerstva spravedlnosti Slovenské republiky č. 492/2004 Z.z., ve znění pozdějších předpisů, stanoví následujícími metodami:

- porovnávací metoda,
- kombinovaná metoda (používá se u staveb, které jsou schopné generovat výnosy),
- výnosová metoda (pro pozemky schopné generovat výnos),
- metodou polohové difference (princip nepřímého porovnání).¹⁴³⁾

Při ocenění nemovitých věcí (nemovitostí) **porovnávací metodou** se používá transakční přístup. Znalec by měl mít k dispozici soubor údajů o alespoň třech transakcích – prodeích nemovitostí (slovensky nehnuteľností)), přičemž porovnávání se provádí

¹⁴²⁾ Turková, P., *Oceňování nemovitostí v podmínkách České a Slovenské republiky*. Diplomová práce. Praha: VŠE, 2013. 95 s. str. 18.

¹⁴³⁾ Příloha č. 3 část B vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů.

na měrnou jednotku (obestavěný prostor, zastavěnou plochu, podlahovou plochu, délku, kus apod.). Měrná jednotka se volí s ohledem na typ oceňované nemovitosti s přihlédnutím k odlišnostem srovnávaných (porovnávaných) objektů s oceňovaným. Hlavními faktory porovnání jsou:

- ekonomické (datum převodu, forma převodu, způsob platby apod.),
- polohové (místo, lokalita, atraktivita, apod.),
- konstrukční a fyzické (standard, nadstandard, podstandard, příslušenství apod.).

Podklady pro porovnání (doklad o převodu nebo přechodu nemovitosti, případně nabídky realitních kanceláří) musí být jasně identifikovatelné a přezkoumatelné. Při porovnávání se musí vyloučit pokud možno všechny mimořádné okolnosti trhu, mezi které zcela jistě patří příbuzenské vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, stav tísně, mimořádné citové pouto k posuzovanému objektu atd.. Toto kritérium je v některých případech značně obtížné. Znalec musí vynaložit veškeré své úsilí, znalosti, vědomosti a zkušenosti, tak aby měl čisté svědomí a pádné argumenty v případě námitek jedné ze stran. Při výpočtu se může použít i matematická statistika.¹⁴⁴⁾

Metoda polohové diference je založena na nepřímém porovnání. Je potřeba ovšem zmínit, že je nutné rozlišovat, zda jsou předmětem ocenění stavby s výjimkou bytů a nebytových prostorů, pozemky nebo již zmíněné byty a nebytové prostoty. Způsob výpočtu je odlišný dle oceňovaného druhu.¹⁴⁵⁾

Vzhledem k řešené problematice disertační práce je zde nastíněn postup řešení problematiky pouze pro oceňování **jednotek** (bytů a nebytových prostorů). Všeobecná hodnota bytu nebo nebytového prostoru se vypočte jako násobek technické hodnoty bytu nebo nebytového prostoru (TH) a koeficientu polohové diference (k_{PD}), který vyjadřuje vliv polohy a dalších okolností, majících vliv na všeobecnou hodnotu v místě a čase. Níže jsou uvedeny základní používané koeficienty:

- trh s byty v dané lokalitě (např. na sídlišti),
- poloha bytového domu v daném městě,

¹⁴⁴⁾ Příloha č. 3 část D1 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁵⁾ Příloha č. 3 část D.3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů.

- aktuální technický stav bytu a bytového domu,
- převládající zástavba v bezprostředním okolí bytového domu,
- příslušenství bytového domu,
- vybavenost a příslušenství bytu,
- pracovní příležitosti (míra nezaměstnanosti),
- skladba obyvatelstva v bytovém domě (na sídlišti),
- orientace bytových místností ke světovým stranám,
- umístění bytu v bytovém domě,
- počet bytů ve vchodě (v bloku),
- doprava v okolí bytového domu,
- občanská vybavenost v okolí bytového domu,
- přírodní lokalita v bezprostřední blízkosti bytového domu,
- kvalita životního prostředí v bezprostřední blízkosti bytového domu,
- názor znalce,
- jiné faktory.¹⁴⁶⁾

Koeficientem polohové diferenciacie se zohledňuje vliv faktorů, které mají vliv na hodnotu oceňovaného majetku. Mezi tyto faktory bezesporu patří kupní síla obyvatelstva, skladba obyvatelstva v místě ocenění, vzdálenost oceňovaného objektu od centra města, doprava v okolí atd.. Samotný výpočet polohové difference staveb je možné provádět pomocí třech základních metodik, které byly postupně na Slovensku vyvinuty:

- metodika Ústavu súdneho inžinierstva ŽU Žilina z roku 1998,
- metodika Ústavu súdneho znalectva Sstavebnej fakulry STU Bratislava z roku 2004,

¹⁴⁶⁾ Příloha č. 3 část D.3.2 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů.

- Klimešova srovnávací metodika, která je využívána zejména při oceňování pro bankovní účely.

Závěrem je uvedena sumarizace oceňovacích postupů využívaných v prostředí Slovenské republiky. Stavby nelze ocenit čistě výnosovou metodou, ale pouze kombinací. Princip velmi podobný České republice – kombinace z výsledků výnosového ocenění a technické hodnoty stavby. Pro stanovení hodnoty stavby tedy lze použít všechny metody kromě výnosové. Pro ocenění pozemku lze použít všechny výše uvedené metody kromě metody kombinované.

3.2.3 Spolková republika Německo

Ve Spolkové republice Německo, stejně jako v naší republice, je oceňování nemovitých věcí (nemovitostí) upraveno předpisy. Rozdíl je v tom, že v Německu mají více právních předpisů, které oceňování upravují, nicméně nejdůležitějším předpisem je stavební zákon (*Baugesetzbuch*). Jeho paragrafy 192 až 199 se přímo věnují oceňování a nalezneme pod nimi naprosté základy, definice a pojmy nutné pro oceňování. Stavební zákon, respektive odpovídající vyhláška, všeobecně reguluje oceňování nemovitostí v Německu.¹⁴⁷ Každá ze spolkových zemí má svoji znaleckou komisi, která dále sdružuje oblastní komory znalců z jednotlivých regionů. Každá z komisí má svého předsedu a další činné členy, kteří jsou zaměstnání ve státní správě. Znalecké komise mají zpřehledňovat situaci na realitním trhu v jednotlivých spolkových republikách, k čemuž také využívají data ze zpracovaných znaleckých posudků. Dále monitorují, sbírají a třídí data o uskutečněných realizovaných obchodech. Z takto zpracovaných informací následně jednotlivé znalecké komise zpracovávají každoroční zprávy o situaci na realitním trhu ve své oblasti.¹⁴⁸⁾

Poté již znalci postupují podle toho, k jakému účelu zpracovávají své ocenění. Oceňování pro bankovní účely je regulováno zvláštním nařízením (*Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWert V*) a hypotečním zákonem (*Pfandbriefgesetz*). Na oceňovanou nemovitost (nemovitou věc) se pohlíží nejen z hlediska její hodnoty, ale také z hlediska její možné obchodovatelnosti, budoucích výnosů atd.

¹⁴⁷⁾ Stavební zákon v platném znění [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.gesetze-im-interner.de/blaug/BJNR003410960.html>>.

Výsledná stanovená hodnota pak zohledňuje míru rizika investice, minimální míru krytí, velikost vlastního kapitálu a další ukazatele.¹⁴⁹⁾ Takový způsob ocenění by měl finančním institucím zajistit pokrytí jejich vynaložených finančních prostředků při zhoršení situace na trhu či nepříznivě se vyvíjející realizaci developerského projektu. Jelikož občané SRN mají jiné možnosti (obecně movitější) než občané ČR, bylo třeba také upravit oceňování nemovitostí (nemovitých věcí) i v zahraničí - mimo Spolkovou republiku Německo, neboť si rádi kupují letní sídla v přímořských oblastech a pokud si taková sídla pořizují za pomoci hypotečního úvěru, tak náležitosti takového ocenění a postupy jsou obsaženy právě v hypotečním zákoně.¹⁵⁰⁾

Nařízení o stanovení hodnoty nemovitosti (nemovité věci) upravuje (předepisuje) zásady při zjišťování obvyklé ceny. Dle této metodiky jsou používány obecně nejznámější metody, případně jejich kombinace. To, jakou metodu znalec použije, vychází do jisté míry i z účelu vypracování ocenění. Oceňovací metody se tak ve SRN dělí na:

➤ regulované zákonem (nařízení o stanovení hodnoty nemovitosti)

- porovnávací metoda,
- nákladová metoda,
- výnosová metoda.

a

➤ neregulované

- zůstatková hodnota,
- metoda diskontovaného cash-flow,
- přibližné stanovení hodnoty nemovitosti.

¹⁴⁸⁾ KLEIBER, W., *Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch*. Köln.: Bundesanzeiger Verlagsges.mBH, 2010, 3212. ISBN 978-3-89817—808-2.

¹⁴⁹⁾ GONDRIG, H., *Immobilienwirtschaft - Handbuch für Studium und Praxis*. München: Verlag Franz Vahlen GmbH, 2004. 1066s. ISBN 3-8006-2989-5.

¹⁵⁰⁾ Hypoteční zákon v platném znění [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.gesetze-im-interner.de/pfandbg/BJNR137310005.html>>.

Neregulované metody do velké míry vycházejí z mezinárodních oceňovacích standardů či mezinárodně uznávaných principů. Při použití neregulované metody je zapotřebí na to v ocenění upozornit¹⁵¹⁾

Porovnávací metoda (das Vergleichswertverfahren) je upřednostňována v tom případě, že porovnávaná data o nemovitostech jsou k dispozici:

- v dostatečném počtu,
- jsou aktuální,
- pocházejí z objektů, které jsou podobné s oceňovaným objektem.¹⁵²⁾

Pokud se data nedají bezprostředně porovnat, musí se zjistit rozdíly a zhodnotit je pomocí přírážek a srážek. Výsledkem je průměrná hodnota za podmínek, že počet srovnávacích objektů je v rozmezí od 15 do 25. Přírážky na odlišnosti objektů se odhadují.

Základní používané termíny jsou:

- tržní hodnota (Marktwert, Verkehrswert),
- tržní nájem (Marktmiete),
- reprodukční zůstatková hodnota (Sachwert).

V případě, že se porovnávací metoda jeví jako nevhodná nebo ji nelze z výše uvedených důvodů dost dobře aplikovat, přichází na řadu další níže zmíněné metody:

- nákladová metoda (das Sachwertverfahren),
- výnosové metody (das Ertragswertverfahren),
- metody diskontování peněžních toků (DCF).

Poslední metoda je využívána nejčastěji především v podání nadnárodních korporací, které působí na území Spolkové republiky Německo, přičemž se soustřeďují na analýzy o aktuálním stavu na německém trhu s možným vývojem zejména pro velké investorské skupiny.¹⁵³⁾

¹⁵¹⁾ VACULOVIČOVÁ, V., *Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno. VUT ÚSI, 2012, 88 s, str. 23-31.

¹⁵²⁾ Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí v platném znění [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html>>.

¹⁵³⁾ BRUMOVSKÝ, M., *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Disertační Práce. Brno: ÚSI, 2011, 185 s. str. 122.

Oproti jiným zemím má Německo tu výhodu, že Spolkový statistický úřad vydává tzv. Bauindexy (Baupreissindexy), což znalcům v praxi usnadňuje oceňování, protože při něm nejsou odkázáni pouze na odbornou literaturu, ale mají k dispozici i další informační nástroj, se kterým mohou pracovat.

3.2.4 Spojené království Velké Británie a Severního Irska

Podkladem pro oceňování je tzv. červená kniha (the Red Book), tedy *RICS Appraisal and Valuation Manual*, kterou vydal Královský ústav autorizovaných odhadců (*The Royal Institution of Chartered Surveyors*) ve spolupráci dalších dvou institucí – Institutu ohodnocování zisků a oceňování (*The Institute of Revenues Rating and Valuation – IRRV*) a Akciovou společností odhadců a licitátorů (*Incorporated Society of Valuers and Auctioneers – ISVA*). Daná publikace se netýká metod a teorie oceňování, ale popisuje způsob shromažďování, vyhodnocování a zpracovávání informací a způsob oceňování pro konkrétní účely.¹⁵⁴⁾

V království je princip oceňování založen na platných zákonech, technických normách a precedenčních případech. Velká Británie má oproti České republice jiný přístup ke vzdělávání svých odborníků z oblasti oceňování nemovitých věcí (nemovitostí). V zemi existuje celá řada universit, na kterých lze získat vysokoškolské vzdělání magisterského typu v příslušném oboru (oceňování, poradenských služeb, realitního trhu). Na tomto místě si dovoluji podotknout, že díky ÚSI VUT v Brně a jeho akreditovanému magisterskému studijnímu programu pro reality a oceňování by se měla v nejbližších letech zlepšit v tomto směru situace i v ČR. Další rozdíl je v tom, že ve Velké Británii se klade větší důraz na jméno university, než je tomu u nás. Dá se také konstatovat, že oceňování má na britských ostrovech letitou tradici a tomu odpovídá nejen výchova, ale také množství organizací sdružujících zdejší odborníky. Nespornou výhodou těchto organizací je bezesporu fakt, že angličtina je celosvětový (zřejmě nejvíce používaný) jazyk, takže velká část jejich odborníků a publikací je poté uznávána celosvětově.

Základem každého ocenění, posouzení investičního záměru či vyjádření je správné zadání respektive ujasnění si, co zadavatel po zpracovateli ocenění žádá. Nejčastějším

¹⁵⁴⁾ RICS Valuation Standards : *The Red Book*. Great Britain: International Valuation Standards Committee, March 2009. 294 s. Dostupné z WWW: <www.ricsbooks.com>

požadavkem je tržní hodnota (**Market Value**). Obecně se na britských ostrovech využívá pět základních přístupů, které jsou uvedeny níže:

- porovnávací způsob,
- nákladový způsob,
- výnosový způsob,
- ziskový způsob,
- rozvojové metody.¹⁵⁵⁾

Porovnávací způsob je nejčastěji využíván a neměl by scházet v žádném ocenění či posouzení za předpokladu, že nenastanou zvláštní okolnosti trhu. Těmito zvláštními okolnostmi trhu se myslí například ekonomická recese, kdy v jejím důsledku poklesne obchod a není tak dostatek věrohodných nebo čerstvých dat. Druhou možností je nezvyklá (netradiční) nemovitá věc (nemovitost), pro kterou není dostatek porovnatelných objektů. Třetím případem je poloha nemovité věci (nemovitosti) sice standardní, ovšem na odlehlem nebo netradičním místě; čtvrtou možností je vzájemná kombinace druhé a třetí možnosti.

Tato myšlenka je autorovi osobně blízká. Nemyslím si totiž, že je vždy možné, v prostředí České republiky, stanovit tržní cenu (tržní hodnotu, obvyklou cenu) na základě porovnávacího způsobu či jak se také někdy setkávám s názorem, na základě statistického vyhodnocení kupních cen. Jedním z důvodů může být například absence dostatečného množství odpovídajících srovnávacích objektů na realitním trhu či z uskutečněných obchodů v databázi znalce či odhadce. Znalec ani odhadce neovlivňuje dění na realitním trhu, nemůže si přece vymýšlet nemovité věci (nemovitosti), které se nabízejí, či smýšlet obchody, které nebyly uskutečněny. Dalším problémem je hospodářská recese. S tou poslední, která vypukla na přelomu let 2008/2009, má zřejmě nějakou zkušenost každý z nás. Do České republiky dorazila sice s určitým zpožděním oproti našim západním sousedům, nicméně se nám bohužel nevyhnula.

Hospodářská krize měla samozřejmě širokosáhlý dopad, který se nevyhnul ani realitním trhům. I v tomto odvětví nastala recese, která měla za následek kromě rázného

¹⁵⁵⁾ BRUMOVSKÝ, M., *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Disertační Práce. Brno: ÚSI, 2011, 185 s. str. 110.

propadu celkového počtu zobchodovaných nemovitostí i pokles cen. To je situace, v níž je použití porovnávací metody značně složité či v některých případech nemožné. Odhadce či znalec může mít sice ve své databázi dostatečné množství relevantních objektů ke srovnání, nicméně ty už nemusí být použitelné a to i přesto, že stáří těchto transakcí nemusí přesahovat ani jeden rok či dokonce půl roku. V meziobdobí totiž došlo vlivem recese k výraznému propadu cen, takže databáze už neodpovídá skutečnosti.

Na ÚSI VUT v Brně jsem například zpracovával revizní znalecký posudek na jeden nejmenovaný bytový dům v Praze, kde pokles cen činil 25 miliónů korun (více jak 1/3 z původní odhadované ceny). Propad cen nastal během ekonomické recese za období dvou let.

Na druhé straně je také zapotřebí uvést, že některé postupy se samozřejmě lépe hodnotí či komentují s určitým časovým odstupem.

Při porovnání se vychází z jednotkových cen, které jsou vztaženy k určité jednotce. Nejčastěji se jedná o metr čtvereční. Rozdíl oproti České republice je v tzv. zónování. Tato odlišnost je ve velkém používána zejména u komerčních nemovitých věcí (nemovitostí), které se nacházejí v blízkosti centra velkých či významných nebo jinak zajímavých měst. Princip této metody je v rozdělení komerčních ploch do tzv. zón, které se odvíjejí od hloubky objektu. Nejlepší zóny se nacházejí při průčelí objektu s hlavní frekventovanou ulicí, nejhorší (nejméně atraktivní) se poté nacházejí přesně na druhé straně objektu. Cena za 1 m² podlahové plochy se pak v jednotlivých zónách liší, a to obvykle o polovinu vůči předchozí zóně. Šíře jednotlivých zón je odvislá od konkrétního města (není stejná na celých britských ostrovech). Výsledná cena se pak stanoví jako suma výsledků z jednotlivých zón (výměra plochy a ceny za 1 m² dle zóny).¹⁵⁶⁾

Z vlastní praxe certifikovaného odhadce vím, že některé bankovní domy, působící na českém území, se k této metodě také uchylují a to zejména při ocenění nákupních center.

¹⁵⁶⁾ BRUMOVSKÝ, M., *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Disertační Práce. Brno: ÚSI, 2011, 185 s. str. 110-111.

3.2.5 Švýcarsko

Švýcarská konfederace je specifická především tím, že jsou zde úředně uznávané čtyři různé jazyky, což s sebou nese jak výhody, tak také nevýhody. Další specifikem Švýcarska je skutečnost, že jako snad jediná vyspělá země v Evropě není součástí Evropské Unie.

Ve Švýcarsku jsou při oceňování nejčastěji využívány následující metody:

- nákladová,
- výnosová,
- porovnávací (nejčastěji využívaná metoda při stanovení nájemného),
- metoda diskontovaných peněžních toků (využívají ji zejména zahraniční společnosti, pohybující se ve švýcarském prostředí),
- Neageliho metoda váženého průměru.

Základní používané termíny:

- tržní hodnota (Marktwert, Verkehrswert),
- tržní nájem (Marktmiete),
- reprodukční zůstatková hodnota (Sachwert).¹⁵⁷⁾

Obvyklá cena je cena, která byla dosažena při prodeji (uzavření obchodu) za běžných podmínek na volném trhu. Při stanovování obvyklé ceny se ve Švýcarsku nejčastěji využívá Naegeliho metoda váženého průměru (das gewichteter Mittelwert). Předpokladem pro správné stanovení obvyklé ceny pomocí této metody je správně stanovená nákladová a výnosová hodnota. V závislosti na vzájemném poměru nákladové a výnosové hodnoty se stanovují váhy dílčích hodnot. Tyto hodnoty se poté dosadí do jmenovatele a vzájemně se sečtou, zatímco do čitatele se dosadí nákladová hodnota násobená váhou nákladového způsobu a k ní se přičte výnosová hodnota násobená váhou

¹⁵⁷⁾ Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten. *Das Schweizerische Schätzerhandbuch* die 4. Auflage. Aarau, 2012. 383 s.

výnosového způsobu. Na tomto místě bych rád upozornil, že nákladová i výnosová hodnota je včetně ceny pozemku, v opačném případě nelze tuto metodu použít.¹⁵⁸⁾

3.2.6 Itálie

V Itálii, stejně jako v České republice, neexistuje žádná závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny, tržní hodnoty či tržní ceny. Italové dělí své metody oceňování na:

➤ **přímé**, mezi které řadíme:

- porovnávací způsob ocenění,
- „*Borsini immobiliare*“

a

➤ **nepřímé**, mezi které řadíme:

- výnosový způsob ocenění dle:
 - skutečného nájemného,
 - dle hodnot z „*Borsini immobiliare*“,
- nákladový způsob ocenění.

Nejvíce uznávanou metodou je metoda srovnávací, která je založena na porovnávacím principu. Při této metodě vycházejí Italové ze skutečných obchodů. Z takto sestavené databáze se stanoví průměrná jednotková cena, kterou se následně přepočte výměra oceňované nemovitosti a vznikne hodnota oceňované nemovitosti. Z ocenění musí být zřejmé, k jakému datu a k jakému účelu je hodnota stanovena. Poslední zmiňované platí i u nás, odhad musí být vždy k nějakému datu a musí být zřejmý účel ocenění. Stejně jako v našich podmínkách je největším úskalím dostatečné množství realizovaných obchodů.¹⁵⁹⁾

Obdobně jako v České republice, tak ani v Itálii nejednají realitní kanceláře vždy korektně, a proto si musí znalec dávat pozor, jaké informace přebírá do svého porovnání. Taktéž v Itálii se používá koeficient redukce na pramen ceny, pokud vychází zpracovatel

¹⁵⁸⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 464 a 522.

¹⁵⁹⁾ MAMMETTI, J., *Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno. ÚSI, 2011, 102 s. str. 16.

z nabídkových cen realitních kanceláří. Je jen na zpracovateli, jaké dílčí koeficienty při ocenění využije. Často tak nastává situace, kdy v jednom ocenění je použito například šest dílčích koeficientů a ve druhém jsou použity koeficienty pouze dva. Při ocenění záleží na úvaze znalce a jeho osobním uvážení.

Další možností je ocenění dle „*Borsino immobiliare*“.¹⁶⁰⁾ Jedná se o jakýsi veřejný registr s cenami zobchodovaných nemovitých věcí (nemovitostí), do kterého přispívají renomované realitní kanceláře a také obchodní komory vybraných italských měst. Odborná, ale i laická, veřejnost tak dostává určitý průzkum realitního trhu. V registru se ale nedá přesně dohledat, jaká konkrétní nemovitá věc byla kdy a za kolik zobchodována, jelikož by se tím porušila práva o obchodním tajemství a osobních údajích. Při vyhledávání cenových informací postupujeme podle města, přičemž velká města jsou obvykle dále dělena podle svých městských částí. Z tohoto veřejného registru se tedy po zadání potřebné lokality pouze dozvíme, jaká je maximální a minimální obchodovatelná jednotková cena námi vybraného typu nemovité věci v dané lokalitě.¹⁶¹⁾

Další možnosti jsou informace od italského ministra financí, které vydává dvakrát do roka. Z nich lze zjistit minimální a maximální ceny za 1 m² konkrétního typu nemovité věci. Tyto hodnoty pocházejí z daňových příznání daně z nemovitostí.¹⁶²⁾

Obecně se dá konstatovat, že Italové mají výhodu v „*Borsino immobiliare*“, díky čemuž mají k dispozici prvotní průzkum realitního trhu.

3.3 Standardizace a harmonizace v oceňování

3.3.1 Národní oceňovací standardy

Standardizace je proces, při kterém dochází k výběru, sjednocování a ustálení jednotlivých variant oceňovacích postupů při ocenění jednotlivých druhů majetku.

Harmonizace je proces sladování, při kterém se akceptují různé (národní) standardy za předpokladu, že si vzájemně neodporují.

¹⁶⁰⁾ Valutazioni & Consulenze Immobiliari Nazionali [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.borsinoimmobiliare.it>>.

¹⁶¹⁾ MAMMETTI, J., *Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno. ÚSI, 2011, 102 s. str. 17.

¹⁶²⁾ MAMMETTI, J., *Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno. ÚSI, 2011, 102 s. str. 18.

Vzhledem k rozdílům, které v oceňování mezi jednotlivými státy existují, je potřebné a účelné s členstvím v EU znalecké postupy sjednotit a harmonizovat. Tento postup se zdá zcela logickým vyústěním dnešní doby narůstající globalizace, kdy je běžné, že na jednom referenčním - domácím trhu se pohybují hlavně právnické osoby (instituce, banky, společnosti, výrobní závody), které mají zahraniční vedení a potřebují, aby jejich ocenění byla reflektována, jak v zemi, kde mají pobočku, tak v jejich domovském státě. Důležitým cílem standardizace je zabránění nechtěného nedorozumění mezi jednotlivými mezinárodními institucemi. Výsledkem procesu standardizace a harmonizace by pak měl být znalecký standard pro oceňování majetku, který by plně vyhovoval legislativním podmínkám České republiky a zároveň by akceptoval zahraniční trendy oceňování, přinejmenším v evropském měřítku.

S ohledem na členství České republiky v Evropské unii by měly být použity stejné (nebo alespoň velmi podobné) metody a postupy oceňování jako v ostatních členských zemích, což by měl zajistit právě plně standardizovaný, harmonizovaný a především obecně dohodnutý a závazný oceňovací standard. V České republice v současné době neexistuje žádný závazný standard pro tržní oceňování majetku, přestože především bankovní ústavy či jednotlivé profesní spolky mají zpracované vnitřní metodiky pro potřeby jejich oceňování. Jedná se většinou ale o metodiky interní, které jsou k dispozici pouze jejich zaměstnancům, ať už interním či externím, nebo jejich členům.

Například Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně je zpracovatelem znaleckých standardů, vztahujících se k oceňování určitého druhu majetku, které sloužily a slouží jako interní metodická pomůcka pracovníkům ústavu. Ani jeden ze standardů však nebyl dosud požadován a tím ani oficiálně vládními institucemi České republiky schválen jako závazný.

- Bradáč A., a kol.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*, Brno, 1998. Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, interní pomůcka.
- Bradáč, A., a kol.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*, Brno, 1998. Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, interní pomůcka.
- Bradáč A., a kol.: *Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku*, Brno, 1998. Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, interní pomůcka.

3.3.2 Metodiky (standarty) bank působících na území České republiky

Není žádným tajemstvím, že po změně politické situace na přelomu 80. a 90. let minulého století se prakticky ze dne na den změnila i hospodářské a vlastnické poměry ve státě. Jednou z novinek té doby byla skutečnost, že lidé se mohli stát vlastníky řady nemovitostí (dnes nemovitých věcí) bez omezení. Na to navázala náhlá vlna nebyvalých převodů a přechodů nemovitého majetku a s tím spojená potřeba finančních prostředků. Počátkem 90. let minulého století nefungovalo na území tehdejšího Československa a následně od r. 1993 na území České republiky takové spektrum bankovních domů, jako v současné době, ale vzít si úvěr bylo ve své podstatě značně jednoduché. Tak jak byla nastalá situace nová pro většinu tehdejších občanů, organizací a firem, tak byla nová i pro bankovní domy, které měly rovněž jen malé zkušenosti a informace.

V té době existovalo velmi „divné“ krytí pohledávek, neexistovaly doporučené či snad závazné metodiky bank, jak mají jednotliví znalci postupovat a v bankách neprobíhala žádná supervize dodaných ocenění. Vlivem výše popsaného samozřejmě následně došlo k problémům, kdy si někteří jedinci i firmy (v některých případech zřejmě i úmyslně) vypůjčili mnoho finančních prostředků na úvěr, i když dopředu věděli, že splacení úvěru nebude možné. V důsledku nepokrytých úvěrů přestala být řada bank likvidních.

V návaznosti na nově nabyté zkušenosti začaly jednotlivé bankovní domy řešit jednotnost svých zpracování (znaleckých posudků, odhadů, odborných ocenění) tak, aby všechna ocenění, která se k nim do banky dostávají, byla zpracována jednotně a ve stejném duchu. Za tímto účelem začaly budovat vnitřní interní bankovní metodiky. Ty se samozřejmě v průběhu let mění s tím, jak ze získávají další nové zkušenosti a mění se celková situace nejen ve společnosti, ale i na realitním trhu. Většina bank má tak v současné době platnou interní metodiku, podle které musí jak její interní, tak i externí odhadci postupovat. Pokud dochází k porušování těchto metodik (standardů banky), je odhadce či znalec napomenut, případně je na nějakou dobu postaven mimo a v krajním případě je s ním spolupráce ukončena pro nedodržování závazných předpisů.

Jak už jsem ale zmínil, jedná se o interní metodiky (standarty), které sice platí na území celé České republiky bez rozdílu, ale každá banka má své vnitřní standarty. Niže uvádím ty standarty (metodiky), které jsou mně dostupné v mé praxi odhadce nemovitého

majetku. Vzhledem k tomu, že standardy nejsou přímo tématem řešené práce, je níže uveden pouze jejich výčet:

- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. *Pokyny pro externí odhadce*. Leden 2014. 38,
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. *Zásady oceňování pro ČMSS*.
- Equa bank a.s. *Zásady oceňování nemovitostí pro Equa bank – interní metodika*,
- GE Money Bank, a.s. *Souhrnné informace – interní metodika při oceňování pro GE Money*,
- Komerční banka, a.s. *Zásady oceňování nemovitostí v Komerční bance, a.s. – Příručka PRI 13-012*. Duben 2014. 20,
- Raiffeisenbank a.s. *Principy spolupráce odhadců s Raiffeisenbank a.s. a metodika banky*,
- Česká spořitelna a.s. *Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení včetně úvěrů hypotečních – díl II*. Září 2010. 64 s.

3.3.3 Mezinárodní oceňovací standardy

Oceňování majetku je disciplínou, která je potřebná a využívána ať už v minulosti nebo v současnosti. S neustále postupující globalizací celého světa se jeví jako problém zejména skutečnost, že oceňování se v mnoha státech liší a řídí se především národními potřebami, takže vlastně neexistuje jednotná metodika, která by byla volně přenositelná napříč různými státy. Rychlý růst mezinárodní ekonomiky a vysoké tempo globalizace investičních trhů koncem sedmdesátých let minulého století vedlo k potřebě harmonizovat standardy oceňování pro mezinárodní účely. Bez vytvoření mezinárodně přijatelných standardů by stále vznikal prostor pro záměny a neúmyslná nedorozumění mezi jednotlivými národními oceňovacími organizacemi. V současné době existují dvě hlavní organizace. Jedna celosvětového formátu a druhá formátu evropského. Bližší seznámení následuje v dalších kapitolách.¹⁶³⁾

¹⁶³⁾ BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. a kolektiv. *Úvod do soudního znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. 2004. 220s. ISBN 80- 7204-365-X.

3.3.3.1 IVSC - International Valuation Standards Council

Tato organizace vznikla v roce 1981, kdy došlo ke spojení asi dvou nejvýraznějších celosvětových uskupení. Konkrétně se jednalo o členy technického výboru Královské instituce diplomovaných odhadců (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS) a představitele oceňovacích organizací ze Spojených států amerických. Jedná se o nevládní organizaci, která má sídlo ve Velké Británii, konkrétně v Londýně. Zakládající organizace vystupovala pod původním jménem – Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (The International Assets Valuation Standards Committee – TIAVSC). V roce 1994 došlo ke změně názvu na Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (The International Valuation Standards Committee – IVSC). Tato organizace si klade za úkol zveřejňovat a stanovovat standardy pro ocenění a rozšířit je v co největší možné míře a v co možná nejvíc státech. IVSC je tvůrcem Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards). Od prvního vydání v roce 1985 provedla organizace již 9 revizí těchto standardů, přičemž poslední novelizace proběhla v roce 2011. Mezi hlavní poslání organizace ISVC patří následující cíle:

- vytvářet a publikovat mezinárodní standardy pro oceňování majetku a šířit je pokud možno v co největší míře do celého světa,
- harmonizovat mezinárodní oceňovací standardy podle potřeb jednotlivých členských zemí a napomáhat při implementaci těchto standardů v členských zemích,
- dávat pozor na případné nevhodné zacházení či nevhodné používání těchto standardů.

V dnešní době rozlišuje organizace ISVC členské státy do tří skupin:

- plnoprávně členský stát (Full Member State),
- pozorovatel (Observer),
- korespondent (Correspondent).¹⁶⁴⁾

¹⁶⁴⁾ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Disertační Práce. Brno: ÚSI, 2011, 185 s. str. 22.

3.3.3.2 TEGoVA

Druhou mezinárodní organizací je TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), která vznikla v roce 1997 pod původním zakládajícím názvem TEGoVOFA. Jedná se o organizaci, která sídlí v Belgii, konkrétně v Bruselu a působí především na evropském kontinentu. Tato instituce aktivně spolupracuje s IVSC tak, aby byly jejich pohledy na výše zmíněné problémy co možná nejvíc podobné. Cílem TEGoVA je publikovat odsouhlasené standardy a rozvíjet je v zemích Evropské unie a v dalších nově se začleňujících státech. Členství v TEGoVA je ale možné pouze ve formě členské skupiny (profesní organizace na území daného státu), nikoliv pro jednotlivé fyzické či právnické osoby. Základním a zřejmě nejznámějším dokumentem tohoto sdružení je EVS (The Blue Book), tzv. modrá kniha oceňovacích standardů. Mezi hlavní poslání organizace TEGoVA patří následující cíle:

- Vytvářet a šířit harmonizované standardy a to jak pro:
 - účely ocenění,
 - tak pro výchovu a kvalifikaci znalců a odhadců.

Tyto své cíle organizace realizuje prostřednictvím evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards) a certifikace odhadců dle EN 45013.

Obdobně jako ISVC i TEGoVA rozeznává tři skupiny členských států:

- plnoprávný člen (Full member),
- asociační – přidružený člen (Associate member),
- pozorovací člen (Observer member).¹⁶⁵⁾

V České republice existuje Česká komora odhadců majetku o.s., která je členem obou výše zmíněných mezinárodních uskupení.

¹⁶⁵⁾ BRUMOVSKÝ, M., *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Disertační Práce. Brno: ÚSI, 2011, 185 s. str. 22-24.

3.4 Oceňování nemovitých věcí (nemovitostí) v České republice

3.4.1 Oceňování nemovitostí dle oceňovacích předpisů porovnávacím způsobem do konce roku 2013

3.4.1.1 Úvodem

V návaznosti na řešenou problematiku v této disertační práci budou v následujících kapitolách zmíněny ty oceňovací předpisy, podle kterých se byty oceňovaly porovnávacím způsobem. Do konce roku 2002 se totiž byty, ale i další stavby, podle oceňovacích předpisů oceňovaly pouze nákladovým způsobem. Porovnávacím způsobem se začaly byty oceňovat teprve až od 1. ledna 2003 počínaje oceňovací vyhláškou č. 540/2002 Sb., jednalo se však pouze o byty ve vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. nacházející se v budovách typu J a K.

Vzhledem k problematice řešené v této disertační práci jsou následující kapitoly zaměřeny hlavně na cenové předpisy, týkající se oceňování bytů či bytových jednotek (ve vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb. nebo nově dle nového občanského zákoníku) porovnávacím způsobem. Vzhledem k tomu, že porovnávací způsob se v průběhu času rozšířil i na jiné typy nemovitostí (nově nemovitých věcí) a typologicky se jedná o podobnou strukturu výpočtu, považuji za důležité zmínit i tyto změny, které se nedotýkají řešené problematiky přímo, ale mohou na ni mít okrajový vliv.

I když je následně uveden přehled jen oceňovacích vyhlášek, podle kterých se oceňovaly byty a stavby porovnávacím způsobem, je si autor práce vědom toho, že ve všech případech měl být před každou z vyhlášek uveden ještě i **zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v aktuálním znění. Nebyl ale uveden pro obtíže s délkou takových nadpisů podkapitol, a pak i z důvodu, aby nebyla narušena posloupnost za sebou následujících oceňovacích vyhlášek.

3.4.1.2 Ocenění podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.

Vyhláška č. 540/2002 Sb. ze dne 10. prosince 2002 poprvé zavedla ocenění staveb porovnávacím způsobem. Tato „novinka“ v oceňování podle oceňovacích předpisů se týkala jednak **bytů** (ve vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb.) **ve vícebytových domech typu J a K (§ 26)** a jednak samostatných nebo řadových **garáží (§ 25)** netvořících příslušenství jiných staveb.

V návaznosti na řešené téma se dále soustředím pouze na byty ve více-bytových domech.

§ 26 Byt ve vícebytovém domě

„(1) Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17, tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17, podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, koeficientem 0,10. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

(2) Základní cena uvedená v příloze č. 17, tabulce č. 1, se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

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

ZCU základní cena upravená za m^2 podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru,

ZC základní cena podle přílohy č. 17, tabulky č. 1,

K_{CP} koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

kde

K_{CP} koeficient cenového porovnání,

v_n váha n -tého hodnoceného znaku (tabulka č. 2 přílohy č. 17),

K_{CPn} koeficient cenového porovnání n -tého hodnoceného znaku.

(3) Popisy hodnocených znaků a jejich váhy zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu bytů jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 17. Charakteristiky jednotlivých kvalitativních pásem hodnocených znaků obsahuje tabulka č. 3.

(4) Propočet koeficientů cenového porovnání hodnocených znaků K_{CPn} pro jednotlivá kvalitativní pásma:

a) K_{CPn} pro I. kvalitativní pásmo = $1 - K_{CR}$,

$$b) K_{CPn} \text{ pro II. kvalitativní pásmo} = 1 - (K_{CR} / 2)$$

$$c) K_{CPn} \text{ pro III. kvalitativní pásmo} = 1,000,$$

$$d) K_{CPn} \text{ pro IV. kvalitativní pásmo} = 1 + (K_{CR} / 2)$$

$$e) K_{CPn} \text{ pro V. kvalitativní pásmo} = 1 + K_{CR}.$$

(5) Jestliže se hodnocení znaků pod č. 1, 2, 12, 13, 18, 21 a 22 v tabulce č. 3 přílohy č. 17 výrazně liší od charakteristik kvalitativních pásem I a V, lze upravit ZCU za m² podlahové plochy bytu o přírážku nebo srážku vyjádřenou v procentech a stanovenou podle vzorce

$$D = 0,1 \sum d_n \times v_n$$

D úprava ZCU v procentech

n číslo znaku 1, 2, 12, 13, 18, 21 a 22

d_nsrážka *n*-tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu I v intervalu < -10; 0 > nebo přírážka *n*-tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu V v intervalu < 0; 10 >

v_n váha *n*-tého znaku.

(6) Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.¹⁶⁶⁾

Hodnocené znaky a charakteristika kvalitativních pásem, hodnocených znaků u bytů oceňovaných porovnávacím způsobem, jsou uvedeny v následující tabulce Tab č. 3. Jedná se o sloučené tabulky č. 2 a 3 přílohy č. 17 vyhlášky č. 540/2002 Sb..

¹⁶⁶⁾ § 26 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 3 – Hodnocené znaky, jejich váhy a charakteristika kvalitativních pásem u bytů¹⁶⁷⁾

Znak č.	Popis	Váha Vn	Kvalitativní znaky				
			I.	II.	III.	IV.	V.
1	Trh s byty	10	Poptávka je výrazně nižší než nabídka	Poptávka je nižší než nabídka	Poptávka je s nabídkou v rovnováze	Poptávka je vyšší než nabídka	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka
2	Poloha budovy v obci	9	Samota, mimo souvisle zastavěné území obce	Část obce na okraji souvisle zastavěného území nevhodného k bydlení	Části obce vhodné k bydlení v okrajových částech obce	Části obce mimo obchodní centra a preferované sídelní útvary	Preferované sídelní útvary, centra obcí
3	Převládající zástavba v obci	8	Těžká výroba s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, železnic, letiště, skládky odpadů, lomu, zem. výroby atd.	Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd.	Lehká výroba a služby bez negativních vlivů na okolí a bez zvláštních požadavků na dopravu a skladování	Objekty administrat. občanské vybavenosti a služeb bez zázemí bez parků, s omezeným příjezdem atd.	Objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.
4	Inženýrské sítě	9	Elektro přípojka, voda z místních zdrojů, bez napojení na veřejnou kanalizaci	Elektro přípojka, veřejný vodovod, bez napojení na veřejnou kanalizaci	Elektro přípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, telefon	Elektro přípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	Elektro přípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize
5	Veřejná doprava	8	V místě žádná, nutno docházet nad vzdálenost 500 m	Železnice nebo autobus (mimo místní dopravu) do 500 m	Železnice a autobus (mimo místní dopravu) do 500 m	Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	Železnice, autobus a letiště v dosahu místní dopravy, místní doprava do 500 m
6	Obchod a služby v obci, příp. v části obce	8	Žádný obchod nebo pouze obchod s potravinami	Obchod se smíšeným zbožím	Základní síť obchodů, vybrané služby	Kompletní síť obchodů a základní služby	Kompletní síť obchodů a služeb
7	Školství	5	Žádné školy	Základní škola s omezeným počtem tříd	Základní škola	Základní škola, učňovská škola, střední škola	Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd.
8	Zdravotnictví	7	Žádné vybavení	Praktický lékař, zubní lékař	Zdravotní středisko, lékárna	Poliklinika, zdravotní středisko, lékárna	Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna

¹⁶⁷⁾ Příloha č. 17, tabulka č. 2 a 3, vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Zn ak č.	Popis	Vá ha Vn	Kvalitativní znaky				
			I.	II.	III.	IV.	V.
9	Kultura, sport a ubytování	5	Žádné zařízení	Kulturní zařízení nebo restaurace	Kulturní zařízení, kino, hřiště, restaurace	Kulturní zařízení, sportovní zařízení, kino, restaurace, kavárna, hotel	Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd.
10	Úřady	3	Žádné	Obecní úřad	Obecní úřad, pošta	Obecní úřad s rozšířenou působností, pošta, banka, policie	Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod.
11	Pracovní možnosti v obci	7	Pracovní možnosti mimo místo	Omezené pracovní možnosti v dosahu veřejné dopravy	Omezené pracovní možnosti v místě	Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	Kompletní nabídka pracovních možností v místě
12	Životní prostředí	8	Vysoká hluchnost, prašnost a nebezpečné exhalace	Zvýšená hluchnost, prašnost a exhalace	Zvýšená hluchnost a prašnost od dopravy	Běžný hluk a prach od dopravy	Bez poškození ovzduší a bez nadměrné hluchnosti
13	Přírodní lokalita	5	Žádný park ani les v okruhu do 3000 m	Les nebo park ve vzdálenosti nad 1000 m	Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m	Význačné přírodní lokality, les nebo park v místě	Chráněná krajinná oblast, městská rezervace, význačné přírodní lokality, sousedství lesa nebo parku
14	Změna v okolní zástavbě	2	Zhoršující podmínky existence stavby do 5-ti let	Zhoršující podmínky existence stavby nad 5 let	Beze změny	Zlepšující podmínky existence stavby v době delší než 5 let	Zlepšující podmínky existence stavby v době kratší než 5 let
15	Příslušenství budovy	4	Výrazně snižující cenu bytu (nutné odstranění příslušenství)	Snižující cenu bytu (nevhodné příslušenství - chlévy atd.)	Bez dopadu na cenu bytu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	Příslušenství výrazně zvyšující cenu bytu (parkoviště)
16	Typ stavby	5	Dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	Montovaná nad 10 NP	Montovaná do 10 NP	Zděná	Zděná a ostatní materiálové varianty, zateplené
17	Obyvatelstvo	6	Konfliktní skupiny v bezprostřední okolí	Konfliktní skupiny v okolí	Vysoká hustota obyvatel	Průměrná hustota obyvatel	Malá hustota obyvatel

Zn ak č.	Popis	Vá ha Vn	Kvalitativní znaky				
			I.	II.	III.	IV.	V.
18	Vybavení bytu	10	Vytápění lokální na tuhá paliva, elektřina, studená voda a společné příslušenství	Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství	Etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina; koupelna, WC podstandardní provedení	Etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina; koupelna, WC, standardní provedení	Jako IV., koupelna, WC nadstandardní provedení, zabezpečovací zařízení, krb, vest. skříně
19	Orientace bytu ke světovým stranám	8	Orientace hlavních místností k SZ, S, SV	Orientace hlavních místností k Z-S-V	Orientace hlavních místností, částečně výhodná, částečně nevýhodná	Orientace hlavních místností k V-J-Z	Orientace hlavních místností k JV-JZ
20	Poloha bytu v domě	7	V suterénu	V 1.NP nebo v podlaží vyšším než 4. NP bez výtahu, část do dvora nebo střešní okna	Ve 2.až 4. NP podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna	Ve 2. NP a vyšším, výtah, část. pohled do dvora nebo jen střešní okna	Ve 2. NP a vyšším, výtah, pohled do ulice nebo krajiny, bez střešních oken
21	Mimořádné příslušenství bytu	1	Přímý vstup (bez před síně), např. z pavlače	Bez mimořádného příslušenství	Vlastní komora nebo sklep mimo byt	Balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	Terasa, balkon, vlastní komora (sklep) mimo byt, zimní zahrada
22	Posouzení širších vztahů	10	Velmi problematický byt	Problematický byt	Průměrný byt	Dobrý byt	Výborný byt

3.4.1.3 Ocenění po novele č. 452/2003 Sb.

Novelou vyhlášky č. 452/2003 Sb. ze dne 11. prosince 2003, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., přibyl dnem 1. ledna 2004 do porovnávacího způsobu další typ staveb oceňovaný tímto způsobem. Jedná se o **rekreační chatu a zahrádkářskou chatu**, které se v této vyhlášce č. 452/2003 Sb. oceňují podle § 26a.¹⁶⁸⁾ **Oceňování bytů ve více-bytovém domě** porovnávacím způsobem (§ 26) se až na drobné úpravy ve znění této vyhlášky ani následných vyhlášek č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a vyhlášky č. 76/2007 Sb., tedy **až do 31. ledna 2008, nezměnilo.**

3.4.1.4 Ocenění po novele č. 617/2006 Sb.

Novelou vyhlášky č. 617/2006 Sb. ze dne 20. prosince 2006, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., nastala

¹⁶⁸⁾ § 26 a vyhlášky č. 452/2003 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

od 1. ledna 2007 změna u porovnávacího způsobu ocenění **rekreačních a zahrádkářských chat (§ 26a)**, kde došlo u výpočtu koeficientu cenového porovnání K_{CP} ke změně v počtu kvalitativních pásem a jejich znaků. Předchozí cenový předpis (vyhláška č. 640/2004 Sb.) obsahoval v příloze č. 17a celkem deset znaků s kvalitativními pásmy, v této novele byl přidán navíc ještě jeden znak s kvalitativními pásmy. Konkrétně byl přidán **znak č. 5 Typ stavby** (dle přílohy č. 7). **V tomto znaku se řeší z jaké konstrukce a materiálu je chata postavena (I - dřevěná oboustranně obíjená, II - dřevěná oboustranně obíjená, zdivo do tloušťky 15 cm, III - dřevěná srubová, IV - montovaná na bázi dřevní hmoty, V - zděná v tloušťce nad 15 cm).**¹⁶⁹⁾ Celkový počet znaků se tak u rekreační chaty a zahrádkářské chaty zvýšil z 10 na 11.

3.4.1.5 Ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Vyhláškou č. 3/2008 Sb. ze dne 3. ledna 2008 byla s účinností od 1. února 2008 nahrazena vyhláška č. 540/2002 Sb. včetně všech jejích novel. Kromě toho, že vyhláškou č. 3/2008 Sb. došlo u oceňování porovnávacím způsobem k přečíslování paragrafů (**§ 24 Garáže, § 25 Byt ve vícebytovém domě a § 26 Rekreační chata a zahrádkářská chata**) a souvisejících příloh, bylo u této vyhlášky v tabulce č. 3 přílohy č. 18 **k § 24 Garáže** doplněno **u znaku č. 9** další kvalitativní pásmo. Proti předešlé vyhlášce č. 540/2002 Sb., ve znění ještě poslední novely č. 76/2007 Sb., byly ve znaku č. 9 – právní vztahy – pouze dvě možnosti zařazení z hlediska kvalitativní pásma (*cizí pozemek nebo vlastní pozemek*). Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. bylo přidáno **u znaku č. 9 - právní vztahy - jedno hledisko kvalitativního pásma navíc** a to konkrétně **bod III (spoluvlastnictví nebo částečné vlastnictví pozemku)**.¹⁷⁰⁾

Obdobná změna se týká také **§ 26 Rekreační chata a zahrádkářská chata**. V tabulce č. 3 přílohy č. 20 **u znaku č. 10 – právní vztahy – rovněž přibylo jedno hledisko kvalitativního pásma navíc (spoluvlastnictví nebo částečné vlastnictví pozemku)**.¹⁷¹⁾

¹⁶⁹⁾ § 26 a vyhlášky 617/2006 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁰⁾ § 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷¹⁾ § 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

3.4.1.6 Ocenění po novele č. 456/2008 Sb.

Novela vyhlášky č. 456/2008 Sb., ze dne 16. prosince 2008, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., zavedla od 1. ledna 2009 mj. změnu pro oceňování bytů a staveb porovnávacím způsobem. Podle této metody se cena stavby zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru stavby (u bytů dle § 25 počtu m^2 podlahové plochy) základní cenou (uvedenou v příslušné příloze), upravenou **indexem cenového porovnání** (namísto dřívějšího koeficientu cenového porovnání). Index cenového porovnání se stanoví vynásobením

- indexu trhu I_T ,
- indexu polohy I_P ,
- indexu konstrukce a vybavení I_v .¹⁷²⁾

Dokončené byty ve vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb. v budově typu J a K se oceňovaly dále porovnávacím způsobem dle § 25, avšak s výše uvedenými změnami, jak patrně z citace vyhlášky.

§ 25 Byt ve vícebytovém domě

„(1)Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství¹⁾, které je stavebně součástí stavby a podílu na společných částech domu²⁾, se zjistí vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19, tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2

(2)Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

¹⁷²⁾ Vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

kde

I_T index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

T_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1.

I_P index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází.

n celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a;

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$$

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena bytu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

(4) *Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.*¹⁷³⁾

V této podobě se porovnávacím způsobem oceňovaly byty ve vícebytových domech typu J, K (§ 25) beze změn až do novely vyhlášky č. 364/2010 Sb., tj. do 31. prosince 2010.

Další „novinkou“ vyhlášky č. 456/2008 Sb. je zařazení **rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku** do kategorie staveb taktéž oceňovaných **porovnávacím způsobem** a to konkrétně **podle § 26a**. Tento typ nemovitostí se však neoceňuje vždycky porovnávacím způsobem. Ve vyhlášce jsou daná kritéria a podmínky, kdy se tento typ staveb oceňuje nákladově dle § 5 a kdy porovnávacím způsobem dle § 26a. Aby se rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek oceňoval porovnávacím způsobem, musí být dokončena a její obestavěný prostor musí být do 1 100 m³ s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti a dále musí být pro ně uvedena základní cena v příloze č. 20a, tabulce č. 1, ale nesmí být na pozemcích ve funkčním celku s nimi stavba určená pro podnikání.¹⁷⁴⁾

Počínaje vyhláškou č. 456/2008 Sb., tedy s účinností od 1. ledna 2009, se porovnávacím způsobem při splnění podmínek daných vyhláškou mohou oceňovat 4 typy nemovitostí (staveb a bytů):

- Garáže dle § 24,
- Byt ve vícebytovém domě typu J, K dle § 25,
- Rekreační chata a zahrádkářská chata dle § 26,
- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek dle § 26a.

§ 25 Byt ve více-bytovém domě

„(1)Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů⁸⁾ v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství¹⁾, které je stavebně součástí stavby a podílu na společných částech domu²⁾, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové

¹⁷³⁾ § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁴⁾ § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19, tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2

(2) Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

ZC základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

I_T index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

T_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1.

I_P index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází.

n celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a;

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$$

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena bytu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

(4) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.¹⁷⁵⁾

3.4.1.7 Ocenění po novele č. 460/2009 Sb.

Novelou vyhlášky č. 460/2009 Sb. ze dne 14. prosince 2009, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., došlo od 1. ledna 2010 pouze k drobné změně u **garáží (§ 24)** a také u **rekreačních a zahrádkářských chat (§ 26)**.

Oceňování bytů se změny nedotkly.

U ocenění garáží (§ 24) dochází ke změně u výpočtu **indexu konstrukce a vybavení I_V** , když došlo v tabulce č. 2 přílohy č. 18 k vypuštění původního **znaku č. 4 – Podlažnost**. Tím se počet znaků v této tabulce pro výpočet indexu I_V snížil z původních sedmi na šest. V důsledku tohoto snížení počtu znaků došlo také k formální úpravě vzorce pro výpočet zmíněného indexu I_V .¹⁷⁶⁾

U garáží (§ 24) dále dochází k ještě jedné drobné změně a to u výpočtu **indexu polohy I_P** v tabulce č. 2 přílohy č. 18a, do níž byl přidán jeden nový znak, konkrétně **znak č. 5 – Vlivy neuvedené** s 3 kvalitativními pásmy v podobě (*I – Vlivy snižující cenu, II – Bez dalších vlivů, III – Vlivy zvyšující cenu*). V důsledku přidání jednoho znaku navíc se formálně změnil i zápis vzorce pro výpočet indexu polohy I_P , když nad sumačním

¹⁷⁵⁾ § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁶⁾ § 24 odst. 2 a příloha č. 18 s tabulkou č. 2 vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

znaménkem se namísto původní čtyřky nachází nově pětka. Jedná se tedy o drobnou změnu týkající se pouze počtu položek vstupujících do samotného výpočtu.¹⁷⁷⁾

U rekreačních a zahrádkářských chat (§ 26) se jedná o obdobnou změnu, tedy u výpočtu **indexu polohy I_P** , přibyl do tabulky č. 3 přílohy č. 18a jeden nový **znak č. 11 – Vlivy neuvedené s 3 kvalitativními pásmy**, která jsou shodná s pásmy zmíněnými výše u garáží (*I – Vlivy snižující cenu, II – Bez dalších vlivů, III – Vlivy zvyšující cenu*). Původní vzorec pro výpočet indexu polohy I_P se proto pozměnil opět jen formálně a to konkrétně v počtu znaků vstupujících do výpočtu, kde namísto původních deseti znaků se nyní vyskytuje znaků jedenáct.¹⁷⁸⁾

3.4.1.8 Ocenění po novele č. 364/2010 Sb.

Změny u porovnávacího způsobu ocenění staveb dle §§ 24, 25, 26 a 26a, obsažené ve vyhlášce č. 364/2010 Sb. ze dne 6. prosince 2010, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., se netýkají výpočtů, ale **změn v názvosloví**. Původní používaný pojem základní cena (*ZC*) je nově nahrazen pojmem **indexovaná průměrná cena (*IPC*)**. Namísto původně vypočtené základní ceny upravené (*ZCU*) se nově vypočte **cena upravená (*CU*)**. Nově tak tedy bude základní vzorec pro výpočet ceny porovnávacím způsobem dle cenového předpisu vypadat **$CU = IPC \times I$** , přičemž index cenového porovnání (*I*) se vypočte v nezměněné podobě jako u předchozí vyhlášky a to dle vzorce $I = I_T \times I_P \times I_V$.¹⁷⁹⁾

V této podobě se porovnávacím způsobem oceňovaly dokončené byty ve vícebytovém domě typu J, K dle § 25 až do účinnosti nové vyhlášky č. 441/2013 Sb., tj. až do 31. prosince 2013.

¹⁷⁷⁾ § 24 odst. 2 a příloha č. 18a s tabulkou č. 2 vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁸⁾ § 26 odst. 2 a příloha č. 18a s tabulkou č. 3 vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁹⁾ Vyhláška č. 364/2010 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

3.4.2 Oceňování nemovitých věcí dle oceňovacích předpisů porovnávacím způsobem od 1. 1. 2014

3.4.2.1 Ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku, nahrazuje dnem 1. ledna 2014 předchozí oceňovací vyhlášku č. 3/2008 Sb. a všechny její novely a přináší do oceňování hodně podstatných změn. Nezbytnost této změny oceňovací vyhlášky vyplynula z potřeby změnit podrobný postup **určování zjištěné ceny** v návaznosti na nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a jeho dopady na **zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.** Zde autor práce opět opakuje, že je si vědom toho, že v nadpisu této a dalších podkapitol by měl být před jmenovanou vyhláškou vždy uveden ještě tento zákon o oceňování majetku, protože oceňovací vyhláška už jen tento zákon v podrobnostech provádí. Zákon do nadpisu nebyl uveden jednak proto, aby nebyla narušena posloupnost a kontinuita oceňovacích vyhlášek a jednak kvůli obtížím s délkou takového nadpisu.

Pokud se dále týká oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., bude s ohledem na zadání disertační práce předmětem autorova zájmu **porovnávací způsob oceňování** nemovitých věcí (nemovitostí), který i v této nové vyhlášce platí pro 4 typy staveb, zde řešených v **§ 34 až § 38**. Jedná se o:

- rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek dle § 35,
- rekreační chatu a zahrádkářskou chatu dle § 36,
- garáž dle § 37 a
- jednotky dle § 38.

Z nich se bude autor, v souladu se zadáním disertační práce, zabývat **především porovnávacím způsobem ocenění jednotky, kterou je byt.**

Od této vyhlášky č. 441/2013 Sb. se tvůrci oceňovacího předpisu zase částečně vrací k původnímu názvosloví z doby před vyhláškou č. 364/2010 Sb. Konkrétně se jedná o **základní cenu (ZC) a základní cenu upravenou (ZCU)**, které nahrazují termíny užívané v předešlých prepisech od 1. ledna 2011 a to konkrétně indexovanou průměrnou cenou (*IPC*) a cenou upravenou (*CU*).¹⁸⁰⁾

¹⁸⁰⁾ Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Na druhé straně je však třeba také zdůraznit, že v důsledku účinnosti nového občanského zákoníku (od 1. ledna 2014) přinesly jak zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, tak i oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., některé zcela nové pojmy. Nově se tedy zde budeme setkávat např. s **nemovitou věcí** (dříve nemovitostí), **jednotkou** (dříve byt či nebytový prostor), zcela nově s **právem stavby** atd.

Porovnávacím způsobem podle § 34 oceňovací vyhlášky se oceňují nemovité věci, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37. Základní obecný vzorec pro určení ceny stavby porovnávacím způsobem je shodný pro všechny tři typy:

$$„CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_V ,$$

kde

CS_p ...cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OPobestavěný prostor v m³,

ZCU...základní cena upravená stavby v Kč za 1 m³,

I_T.....index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P.....index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1“.

Jednotlivé indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.¹⁸¹⁾

Vzhledem k tématu řešené práce je nyní uveden pouze stručný výčet jednotlivých nemovitých věcí a jejich ocenění dle příslušných paragrafů, ale **podrobně se budu zabírat pouze řešením problematiky jednotek (§ 38)**, které pojmově nahradily byty ve vícebytových domech typu J a K.

V § 35 je řešena problematika určení ceny **rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku**, § 36 se zaměřuje na ocenění **rekreační chaty a zahrádkářské chaty** a § 37 přibližuje problematiku ocenění **garáží**. Postup ocenění – určení ceny je u všech vyjmenovaných nemovitých věcí velmi podobný, neboť se vychází z jednoho základního vzorce, který je pro všechny tři uvedené typy staveb stejný. Rozdíl nastává u indexu konstrukce a vybavení (*I_V*), který se liší v závislosti na typu oceňované nemovité věci. Pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek (§ 35) se v tabulce č. 2

¹⁸¹⁾ § 34 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

přílohy č. 24 vyhlášky uvádí pro výpočet indexu 13 znaků, pro rekreační a zahrádkářskou chatu (§ 36) je to v tabulce č. 2 přílohy č. 25 vyhlášky znaků 10 a pro garáže (§ 37) je jich v tabulce č. 2 přílohy č. 26 pouze 6. Je nutno také podotknout, že jednotlivá kvalitativní pásma u *i*-tého znaku se mění v závislosti na typu nemovité věci, ale obecně se dá konstatovat, že princip určení ceny je obdobný.¹⁸²⁾

Čtvrtou skupinou staveb oceňovaných podle vyhlášky porovnávacím způsobem jsou **jednotky, kterými jsou byty** dle § 38 (dříve byty ve vícebytových domech J, K).

§ 38 Jednotky

„(1) *Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce:*

$$CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP,$$

kde

CJ_p... ..cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

*CB_i... ..cena *i*-tého bytu v Kč,*

pCP... ..cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i... ..pořadové číslo bytu v jednotce,

n... ..počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce:

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p,$$

kde

CB_pcena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP... ..podlahová plocha v m²,

ZCU... ..základní cena upravená za m² v Kč,

¹⁸²⁾ § 35 až § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ...základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC základní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10} ,$$

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(2) Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, která není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba, sloužící výhradně společnému užívání.

(3) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části druhé a páté.¹⁸³⁾

Základní cena (ZC) se odvíjí podle tabulky č. 1 přílohy č. 27 vyhlášky od polohy jednotky v konkrétním městě či obci. První kategorii tvoří vyjmenovaná města, druhou

města s celkovým počtem obyvatel pohybující se v rozmezí 10 001 až 50 000, třetí města, obce či městyse o celkovém počtu obyvatel 2 001 až 10 000 a do poslední kategorie spadají obce o celkovém počtu obyvatel do 2 000.¹⁸⁴⁾

Index trhu (I_T) sestává z 5 dílčích **znaků** a vypočte se podle vzorce:

$$„I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu.¹⁸⁵⁾

Index polohy (I_P) se určí v návaznosti na velikost obce, ve které se oceňovaná nemovitá věc nachází a také dle druhu stavby, nacházející se na pozemku. Základní členění v příloze č. 3 je dle charakteristiky (účelovosti využití stavby postavené na pozemku), která je následující:

- rezidenční stavby, které se dále dělí dle velikosti obce:
 - do 2 000 tisíc obyvatel včetně,
 - nad 2 000 tisíce obyvatel,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- budovy pro školství a zdravotnictví,
- budovy pro obchod a administrativu,
- garáže,
- stavby pro výrobu,
- stavby pro zemědělství,

¹⁸³⁾ § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁴⁾ Příloha č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁵⁾ § 4 odst. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

- sklady, doprava a spoje,
- inženýrské stavby.

Index polohy (I_P) pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby uvedené v tabulce č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky sestává z **11** dílčích **znaků** a určí se podle vzorce:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č.3 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu.¹⁸⁶⁾

3.4.2.2 Ocenění po novele č. 199/2014 Sb.

Novela vyhlášky č. 199/2014 Sb. ze dne 19. září 2014, kterou se od 1. října 2014 mění znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., proběhla oproti zvyklostem posledních let v časovém předstihu. Ocenění porovnávacím způsobem se ve svých podstatách nijak zásadně nemění. Značná část novelizace se týkala přeindexování a především **aktualizace základních cen**. Tyto základní ceny vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které pracovníci místně příslušných finančních úřadů vkládají z kupních smluv do statistického programu Generálního finančního ředitelství. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle lokality, v níž se daný druh nemovité věci nalézá. Snahou je, aby výsledná cena oscilovala kolem skutečné výše cen na trhu.¹⁸⁷⁾

Změny, kvůli kterým se cenový předpis aktualizoval a to dokonce již dříve (po devíti měsících) než bylo poslední roky zvykem, se týkaly, v mnou zkoumané problematice, především **aktualizace základních cen a změny nastaly také v přílohách**.¹⁸⁸⁾ V praxi totiž velmi často docházelo k situacím, kdy se cena zjištěná velmi výrazně rozcházela od ceny obvyklé. Z vlastní praxe mohu uvést dva protichůdné momenty. Ve městě Brně vycházela cena zjištěná vyšší, než byla cena obvyklá

¹⁸⁶⁾ § 4 odst. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁷⁾ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., *Změny předpisů pro oceňování nemovitých věcí od 1. 10. 2014*. Soudní inženýrství, Brno: CERM, 2014, roč. 26, č. 2-3, str. 92, ISSN 1211-443X.

¹⁸⁸⁾ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., *Změny předpisů pro oceňování nemovitých věcí od 1. 10. 2014*. Soudní inženýrství, Brno: CERM, 2014, roč. 26, č. 2-3, str. 97, ISSN 1211-443X.

(realizovaná na volném trhu), naopak na Vysočině, konkrétně v Havlíčkově Brodě, byla zase cena zjištěná nižší a to v mnoha případech velmi výrazně. Tento nesoulad byl dán například velmi nízkou základní cenou pozemku (v Havlíčkově Brodě pouze 500,- Kč/m²) a to přesto, že obvyklé ceny za m² pozemku se ve vlastním městě pohybují již řadu let výrazně nad hranicí 1 000 Kč/m².

V příloze č. 27 k vyhlášce č. 441/1013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. byly aktualizovány **základní ceny za m² podlahové plochy**. V Havlíčkově Brodě došlo ke snížení základní ceny z 18 153 Kč/m² na 16 270 Kč/m², ale naopak došlo k navýšení **jednotkové ceny pozemku** z 500 Kč/m² na 780 Kč/m² v příloze č. 2.¹⁸⁹⁾

Drobná změna nastala u výpočtu **indexu trhu (I_T)**, kde nově přibyl znak č. 5 – Ostatní neuvedené. Tento znak se skládá ze tří kvalitativních pásem (*I – Vlivy snižující cenu, II – Bez vlivu, III – Vlivy zvyšující cenu*). Při použití tohoto znaku je potřebné ze strany znalce odůvodnit použité výše hodnot (-0,30 až 0,30).¹⁹⁰⁾

Index trhu (I_T) v současné době sestává z **6** dílčích **znaků** a vypočte se podle vzorce:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 p_i \right)$$

kde

I konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu.¹⁹¹⁾

¹⁸⁹⁾ Příloha č. 27 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁰⁾ Příloha č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹¹⁾ § 4 odst. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 4 – Hodnocené znaky, charakteristika kvalitativních pásem a jejich hodnoty¹⁹²⁾

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu S nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce),	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	I.*	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.*	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

Z tabulky uvedené výše plyne, že cena jednotky (kterou je byt) oceněné dle předpisu stoupá, jestliže:

- situace na dílčím trhu je taková, že poptávka je výrazně vyšší než nabídka,
- vlastnické vztahy jsou takové, že stavba je součástí pozemku (jednotka má spoluvlastnický podíl na pozemku),
- změny v okolí jsou pozitivní,
- vlivy právních vztahů na prodejnost jsou pozitivní,

¹⁹²⁾ Tabulka č. 1 z přílohy č. 3, vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění

- u znaku ostatní neuvedené – vlivy zvyšující cenu,
- povodňové riziko lokality je se zanedbatelným rizikem povodně (záplavy).

Naopak cena oceňované jednotky (kterou je byt) klesá, jestliže:

- situace na dílčím trhu je taková, že nabídka je výrazně vyšší než poptávka,
- vlastnické vztahy jsou takové, že je rozdílný vlastník stavby a pozemku (nemovitá stavba),
- změny v okolí jsou negativní,
- vlivy právních vztahů na prodejnost jsou negativní,
- u znaku ostatní neuvedené – vlivy snižující cenu,
- povodňové riziko lokality má zónu s vysokým rizikem povodně (území 5-leté vody).

V extrémních případech tak může **index trhu (I_T)** dosáhnout **maximální hodnoty** ve výši **1,480** a **minimální** ve výši **0,343**.

Index polohy (I_P) pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby uvedené v tabulce č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky sestává z **11** dílčích **znaků** a určí se podle vzorce:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i \right)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č.3 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n ... počet znaků indexu polohy. ^{“193)}

pozdějších předpisů

¹⁹³⁾ § 4 ods. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 5 – Hodnocené znaky, charakteristika kvalitativních pásem a jejich hodnoty¹⁹⁴⁾

Znak			Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku	
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000
a	b	c	d	e	f
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03
		V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10
		VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15
		VII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08
		V.	Samoty	-0,08	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05
		IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07
		II.	Zastávka od 201 do 1000 m MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,02	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01

¹⁹⁴⁾ Tabulka č. 3 z přílohy č. 3, vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Znak			Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku	
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000
a	b	c	d	e	f
	využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00
		III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

* V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

Součet všech přírůžek a srážek ve znacích 2 až 11 lze uplatnit maximálně v hodnotě - 0,80.

** Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

Z tabulky výše plyne, že cena jednotky (kterou je byt) oceňované dle předpisu vzrůstá, je-li:

- bytový dům umístěn v residenční zástavbě,
- bytový dům v centru obce či města,
- příjezd k pozemku po zpevněné komunikaci a navíc je možnost parkování na pozemku,
- zastávka MHD v centru obce,
- výhodná poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti,
- nezaměstnanost v obci nižší než je průměr v kraji,
- u znaku ostatní vlivy neuvedené převaha vlivů zvyšujících cenu.

Cena jednotky (kterou je byt) oceňovaná dle předpisu naopak klesá, je-li:

- převažující zástavba v okolí zastoupena především výrobními objekty, stavbami pro zemědělství či průmysl,
- bytový dům postaven na samotě,
- pozemek napojen pouze na některé inženýrské sítě v obci,
- v okolí oceňované nemovité věci nedostupná občanská vybavenost obce,

- příjezd k domu neumožňující využít motorového vozidla,
- nejbližší zastávka MHD ve vzdálenosti větší jak 1 km,
- poloha pozemku je nevýhodná z hlediska stavby na něm postavené,
- konfliktní skupina obyvatelstva v okolí domu nebo přímo v domě,
- nezaměstnanost v obci vyšší než je průměr v kraji,
- u znaku ostatní vlivy neuvedené převaha vlivů snižujících cenu.

V extrémních případech tak může **index polohy (I_P)** dosáhnout **maximální hodnoty** ve výši **1,500** a **minimální** ve výši **0,200**.

Index konstrukce a vybavení (I_V) pro ocenění jednotky (bytu v budově typu J, K) porovnávacím způsobem v současné době (rok 2015) sestává z **10** dílčích **znaků** a vypočte se podle vzorce:

$$„ I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$$

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(2) Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba, sloužící výhradně společnému užívání.

(3) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.¹⁹⁵⁾

¹⁹⁵⁾ § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 6 – Hodnocené znaky, charakteristika kvalitativních pásem a jejich hodnoty¹⁹⁶⁾

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	I.	Budova – dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10
		II.	Budova - panelová, nezateplená	-0,05
		III.	Budova - panelová, zateplená	0
		IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
		II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0
		III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02
		IV.	Garážové stání	0,10
		V.	Bazén	0,15
3	Příslušenství domu	I.	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05
		II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
		III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4	Umístění bytu v domě	I.	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
		II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0
		III.	2.- 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
		II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0
		III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu ^{a)}	I.	Bez vlastního příslušenství	-0,15
		II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
		III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
		IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
		V.	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství	0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I.	Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
		II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
		III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
		IV.	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
		V.	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektr. zabezpeč. zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10

¹⁹⁶⁾ Tabulka č. 2 z příloha č. 27, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
8	Vytápění bytu	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,10
		II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
		III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
		IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07
		V.	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,10
9	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,10
		II.	Mírně snižující cenu	-0,05
		III.	Bez vlivu na cenu	0
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
		V.	Významně zvyšující cenu	0,10
10	Stavebně- technický stav ^{b)}	I.	Byt ve výborném stavu	1,05*
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
		III.	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
		IV.	Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
		V.	Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	0,40*

„a) Základním příslušenstvím bytu se pro účely oceňování rozumí koupelna nebo koupelnový kout, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.

b) Stavebně technický stav se posuzuje u konstrukcí a vybavení, které patří k jednotce byt. Hodnotí se obdobně jako v případě koeficientu K_4 v ustanovení § 21 odst. 2.

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s , který se vypočte podle vzorce

$$s = 1 - 0,005 \times y,$$

kde

y stáří stavby v rocích,

1 a $0,005$ konstanty

Přitom platí, že nejnižší hodnotou koeficientu s je 0,6.

Jde-li o stavbu, popřípadě byt po celkové rekonstrukci, pak za stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu s se považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let. Za celkovou rekonstrukci se pro tento účel považuje stavba, u níž došlo alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50- ti let se nepřihlíží.

Jde-li o stavbu, popřípadě byt s nástavbou, přístavbou, popřípadě se stavebními úpravami, jejichž objemové podíly ze stavby činí alespoň 50 % a které by se podle stáří

zařadily do jiné kategorie oproti původní části stavby, lze hodnotu koeficientu s , příslušejícího původní stavbě, zvýšit o hodnotu 0,01 až 0,1.

Zařazení do kvalitativního pásma jednotlivých znaků musí vyplývat z popisu stavby. Pokud stavba nespĺňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma. ¹⁹⁷⁾

Z výše uvedeného je patrné, že cena jednotky (bytu) oceňované porovnávacím způsobem dle předpisu nejvíce stoupá tehdy, když:

- jde o budovu zděnou nebo monolitickou, která je následně vyzděna,
- ve společných částech domu se nalézá bazén,
- příslušenství domu má pozitivní dopad na cenu bytu (např. venkovní parkovací stání),
- je jednotka umístěna ve 2.NP až 4.NP a v domě je výtah,
- má jednotka orientované obytné místnosti na východ, jih či západ a zároveň je z oken umožněn výhled,
- jednotka má nadstandardní sociální vybavení (vířivá vana, masážní sprchový panel a pod.) nebo více sanitární techniky než je obvyklé,
- k jednotce přísluší nadstandardní vybavení nebo další prostory (zabezpečovací systém, sauna, klimatizace, terasa, zimní zahrada atd.),
- má jednotka podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění,
- kritérium jinde neuvedené má významný pozitivní dopad do ceny,
- jednotka je ve výborném technickém stavu.

Naopak nejvyšší pokles ceny jednotky (bytu) nastává, když:

- se jedná o budovu dřevěnou nebo sendvičovou na bázi dřevní hmoty,
- se v domě nenacházejí žádné společné prostory,

¹⁹⁷ Příloha č. 27, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

- příslušenství domu má negativní dopad na cenu bytu (zastaralé – nutná značná investice),
- je jednotka umístěna v 1.PP nebo 5.NP a vyšším a v domě schází výtah,
- má jednotka orientované obytné místnosti na sever nebo bez výhledu,
- jednotka nemá vlastní sociální příslušenství,
- k jednotce nepřísluší žádné další vybavení (balkón, sklep atd.),
- je vytápění jednotky lokální na tuhá paliva,
- kritérium jinde neuvedené má významný negativní dopad do ceny,
- jednotka je ve velmi špatném stavu – nutná rozsáhlá rekonstrukce.

V extrémních případech tak může **index konstrukce a vybavení (I_V)** dosáhnout **maximální hodnoty** ve výši **1,912** a **minimální** ve výši **0,159**.

3.4.3 Shrnutí současného stavu (rok 2015) oceňování jednotek (bytů) porovnávacím způsobem dle cenových předpisů

Z předchozích kapitol o oceňování jednotek – bytů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., se dá odvodit, že aby mohl znalec správně určit zjištěnou cenu jednotky, je zapotřebí, aby znal a uměl se pohybovat v několika různých (vzájemně si vzdálených) odvětvích (disciplínách). V první řadě je nezbytně nutné, aby se odhadce orientoval a zejména poté správně aplikoval cenový předpis (zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhlášku). Mezi další předpoklady lze zařadit znalosti z oblasti právní (vlastnictví, právní vady), ekonomické (vzájemné působení nabídky a poptávky) a samozřejmě stavebně-technické (konstrukční systémy, vybavenost, životnost, urbanismus, územní plán). V neposlední řadě a neméně důležité jsou poznatky o lokalitě, ve které se předmětná nemovitá věc (zde jednotka – byt) nachází a zejména poté podrobná specifikace (analýza) předmětné jednotky. Za tímto účelem je nezbytné místní šetření, aby si znalec mohl ověřit nebo provést zaměření jednotky i budovy, v níž se jednotka nachází, popsal si jednotlivé prvky, vybavenost, technický stav, prováděné stavební úpravy a také se seznámil s aktuální situací v dané lokalitě a byl tak následně schopen správně popsat a zařadit jednotlivé znaky a kvalitativní pásma oceňované jednotky.

Mezi nejvýznamnější faktory, které ovlivňují zjištěnou cenu jednotky (bytu), bezesporu patří následující znaky a jejich kvalitativní pásma napříč jednotlivými indexy:

- povodňové a zátopové riziko – snížení až o 30 %,
- ostatní jinde neuvedené vlivy u (I_T) – snížení či navýšení v rozmezí 10 až 30 %,
- obyvatelstvo – snižuje až o 30 %,
- vlivy ostatní jinde neuvedené u (I_P) – snížení či navýšení v rozmezí 10 až 30 %,
- jednotka bez vlastního sociálního zázemí – snížení o 15 %,
- společné části domu s bazénem – navýšení o 15 %,
- stavebně technický stav – snižuje až o 60 %.

Z hlediska běžného ocenění je potřeba ověřit, zda vliv jednotlivých znaků a jejich kvalitativních pásem je adekvátní k jejich skutečně realizované kupní ceně. Touto problematikou se dále zabývá tato disertační práce s názvem „*Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů se zaměřením na posouzení jednotlivých kvalitativních pásem*“. Jako postup se nabízí vytvoření databáze vybraných nemovitostí s kupními (tržními) cenami a jejich porovnání s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle oceňovacího předpisu. Vzhledem k rozsáhlosti problematiky bylo doporučeno zaměřit se na jednu konkrétní oblast (Havlíčkův Brod) a v této podrobně analyzovat a porovnat jednotlivé znaky a kvalitativní pásma u indexu konstrukce a vybavení (I_V), indexu trhu (I_T) a indexu polohy (I_P).

3.4.4 Oceňovací přístupy při stanovení tržní hodnoty či obvyklé ceny

Rozdíly mezi tržní hodnotou a tržní cenou respektive obecně mezi cenou a hodnotou jsou podrobně řešeny v kapitolách 2.2.1 a 2.2.2. Zde jen připomenou, že dle prof. Bradáče „*je úkolem znalce resp. odhadce stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny lišila co nejméně.*“¹⁹⁸⁾ Rovněž cena je v tržním hospodářství ovlivňována nabídkou a poptávkou na trhu, takže věc má cenu, pokud je po ní poptávka; pokud se pro ni nenajde kupující, pak cenu nemá i když fyzicky existuje a její vytvoření stálo peníze.

¹⁹⁸⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 460.

V této kapitole se budu již přímo věnovat jednotlivým oceňovacím přístupům (metodám), které jsou na území České republiky nejčastěji využívány pro stanovení tržní hodnoty respektive tržní ceny. Slovo nejčastěji je zde zcela na místě. V České republice totiž neexistuje žádný závazný právní předpis či norma, jak v takových situacích při ocenění přesně postupovat. V takových situacích vychází většinou odhadce či znalec z doporučených standardů. Standardy jsou podrobně rozebrány v kapitole 3.2.1. Rozhodovací řízení o využití možnosti postupovat podle jednotlivých kritérií se většinou odvíjí od zadavatele (osoby, orgánu atd.) a zadaného znaleckého úkolu či obecně zadaného zadání ocenění a v neposlední řadě také podle objektu (nemovité věci), který má být oceněn. Zapomenout samozřejmě nesmíme ani na časové hledisko ocenění. Datum, ke kterému má být ocenění vypracováno, je v mnohých případech taktéž zcela zásadní.

Mezi tři základní oceňovací přístupy řadíme **porovnávací, výnosový a nákladový**. Tyto metody (přístupy) jsou v podstatě řazeny i podle své důležitosti, respektive nejčastějšího využívání. Jelikož cílem řešení disertační práce není popis jednotlivých výše uvedených přístupů či metod, budou zmíněny pouze okrajově v teoretické rovině.

V současné době je nejčastěji využívaným přístupem pro stanovení tržní hodnoty nebo obvyklé ceny **metoda porovnávací**, která je založená na porovnání oceňované nemovité věci s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí na reálním trhu v daném místě a čase, pokud je na trhu dostatek obdobných objektů (věcí) ke srovnání, z nichž si znalec má možnost vytvořit tzv. databázi srovnávacích objektů.

Obecně se dá říci, že nákladový přístup ustupuje v posledních letech lehce do ústraní. Na druhou stranu si dost dobře nedovedu představit situaci, jak jinak by se stanovovala například reprodukční hodnota, která je v hojném množství využívána pro pojistné účely. Další zcela neoddiskutovatelné místo má nákladový přístup při rekonstrukcích a modernizacích nebo při plánované výstavbě, ale zřejmě si nedovedeme představit, že bychom nákladový přístup ocenění využili při ocenění pozemku.

Výnosový přístup nachází uplatnění nejčastěji při oceňování nemovitého majetku komerčního charakteru. Při použití výnosového přístupu vycházíme vlastně z ekonomického pohledu. Jinými slovy očima budoucího investora, kterému má investice do nemovitosti generovat určité finanční prostředky. Je velké množství nemovitých věcí, které investor staví z hlediska budoucích stálých výnosů (kancelářské prostory, obchodní,

skladovací či nákupní prostory atd.). Při ocenění pomocí výnosového způsobu může zpracovatel využít některou z modifikací této metody (dočasná renta, věčná renta, odložené splátky atd.).

Porovnávacímu přístupu, jednotlivým porovnávacím metodám a porovnání obecně je věnována samostatná následující kapitola.

3.4.5 Porovnávací přístup v tržním oceňování

Zásadní je, že **porovnávací způsob se při odhadu tržní ceny, tržní hodnoty či obvyklé ceny neřídí cenovým předpisem, nýbrž vychází z porovnání oceňované nemovité věci na realitním trhu** se stejnou nebo velmi obdobnou nemovitou věcí a cenou sjednanou při jejím prodeji. Může se také jednat o ocenění nemovité věci odvozením z ceny jiné nemovité věci, která s ní funkčně souvisí. Například jedna samostatná budova z oceňovaného výrobního areálu.¹⁹⁹⁾

Porovnávací přístup, jak již napovídá jeho název, vychází z porovnání oceňované nemovité věci s konkrétními, nejlépe již zobchodovanými nemovitými věcmi, které mají obdobné parametry jako věc oceňovaná. Jedná se zejména o lokalitu (polohu), charakter a druh objektu, jeho technické provedení a velikost atd. Přípustná je také situace, kdy nejsou k dispozici skutečně realizované obchody a zpracovatel (odhadce či znalec) vychází při porovnání z volně dostupných nabízených nemovitých věcí, které jsou svým charakterem a lokalitou co možná nejvíce podobné s oceňovaným objektem. Zcela zásadním předpokladem pro využití tohoto porovnávacího přístupu je tedy **existence databáze porovnatelných** (objektů, se kterými oceňovaný objekt porovnááme) **nemovitých věcí.**

Z toho je zřejmé, že mohou nastat situace, kdy se porovnávací přístup nejeví jako optimální či že jej dokonce nelze využít vůbec. Tak např. pokud neexistuje relevantní trh, není statisticky dostatečný počet srovnávacích objektů, takže není co porovnávat (srovnávat) atd. Z předešlého vyplývá, že typickým problémem jsou nově formulující se realitní trhy. Pro příklad nemusíme chodit daleko, stačí si vzpomenout na počátek 90. let minulého století v České republice, kde po změně politické situace v roce 1989 tržní

¹⁹⁹⁾ § 2 odst. 5 pod písmenem c) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

hospodářství neexistovalo, takže zákonitě nemohlo fungovat ani tržní oceňování.²⁰⁰⁾ Dalším takovým příkladem mohou být vyloučené lokality s migrací obyvatelstva, ale i situace, kdy realitní trh sice funguje, ale o nabízený typ nemovité věci není dlouhodobě žádný anebo je jen slabý zájem (např. zemědělské areály v 90. letech po rozpadu JZD). Samostatnou specifickou situací je pak krize nebo hospodářská recese, které mají přímý či nepřímý dopad do realitního trhu.

Naopak v případě, kdy má zpracovatel ocenění dostatečné množství relevantních informací o zobchodovaných nemovitých věcech, je **porovnávací přístup jednoznačně upřednostňován**. Jestliže to situace umožňuje, to znamená, že oceňovaný objekt se běžně vyskytuje na trhu a alespoň občas se s ním obchoduje (nejedná se tedy například o zámek, panelový dům na vesnici, energeticky soběstačný rodinný dům atd.), je i v tomto případě porovnávací přístup doporučován. U tohoto přístupu je důležité, aby zpracovatel znal prostředí, ve kterém se oceňovaný objekt nalézá. Pokud tomu tak není, musí vlastnímu ocenění předcházet důkladná analýza trhu s identifikací silných a slabých míst.

Využití porovnávacího přístupu představuje postupný, systematický a analytický proces, jehož výsledkem je odhad hodnoty oceňované nemovité věci, která odráží aktuální stav na dílčím segmentu realitního trhu u obdobných nemovitých věcí. Průběh porovnávacího přístupu může být proveden za pomoci dílčích porovnávacích metod, které se od sebe vzájemně odlišují, ale na druhou stranu mají mnoho společného. Pro porovnávací přístup je charakteristické, že je rozdělen do několika dílčích etap (kroků):

- přípravná fáze (analýza trhu, sběr informací),
- porovnávací fáze (výběr odpovídajících reprezentantů, volba porovnávací metody, samotný výpočet),
- závěrečná fáze (vyhodnocení výsledků, popsání silných a slabých stránek oceňovaného objektu, závěrečné resumé).²⁰¹⁾

²⁰⁰⁾ ORT, P., *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*, Praha: Leges, 2014. 176s. ISBN 978-80-8757-677-9, str. 22.

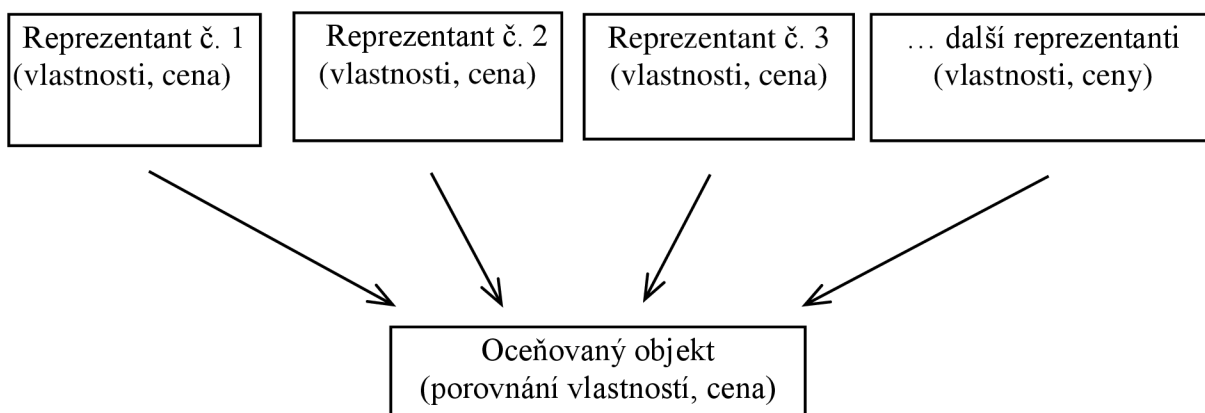
²⁰¹⁾ ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty nemovitostí*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0, str. 285.

3.4.5.1 Porovnávací metody

Profesor Bradáč dělí porovnávací (srovnávací, komparační) metody na dvě základní:

- metodu **přímého** porovnání,
 - metodu **nepřímého** porovnání,
- a z hlediska počtu kritérií používaných k porovnání na
- metodu **monokriteriální** (porovnávání je na základě jednoho kritéria), nebo
 - metodu **multikriteriální** (porovnávání na základě více kritérií).

Metoda přímého porovnání vychází ze vzájemného porovnání oceňované nemovité věci přímo s jednotlivými konkrétními srovnávacími nemovitými věcmi (reprezentanty). **Srovnávací nemovitou věcí** rozumíme obdobný objekt, u něhož už známe cenu i parametry (u oceňované nemovité věci známe parametry, ale cenu teprve hledáme). Jinak také řečeno, oceňovaný objekt je porovnáván se záměrně vytvořenou množinou konkrétních pokud možno obdobných objektů.

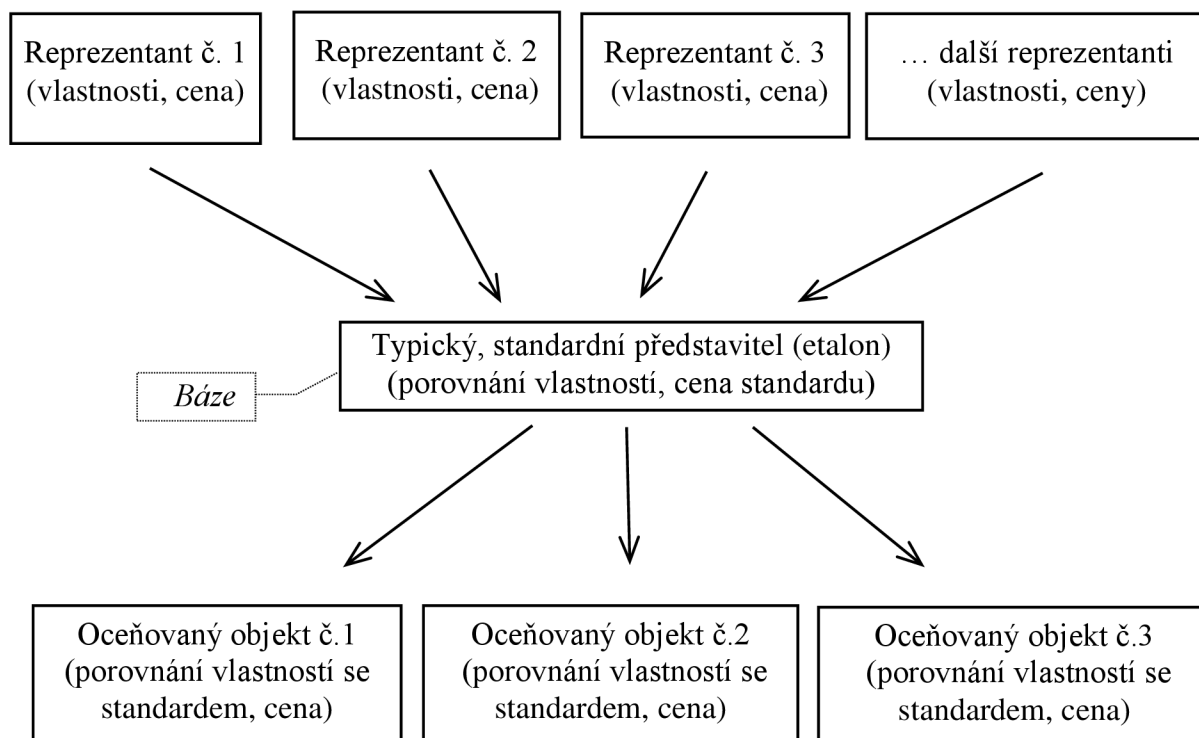


Obrázek č. 1 – Metoda přímého porovnání²⁰²⁾

Metoda nepřímého porovnání vychází se statisticky zpracovaného a vyhodnoceného souboru (báze). Jedná se o velkou množinu informací a údajů z jednotlivých uskutečněných obchodů s nemovitými věcmi (dříve nemovitostmi), ze které se vygeneruje ideální nebo lépe řečeno typický představitel této báze – tzv. etalon. S tímto etalonem (typickým či standardním představitelem) se následně provádí vzájemné

²⁰²⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 328.

porovnání oceňované nemovité věci. Jednoznačnou výhodou této metody je opakované využití. Tvořený soubor (bázi) lze stále doplňovat a aktualizovat a tak zpřesňovat informaci o standardním objektu (etalonu), díky čemuž by mělo být následné porovnání s oceňovaným objektem přesnější. Na tomto místě ale považují také za nutné upozornit na skutečnost, že v případě jakékoliv turbulence na trhu dojde k znehodnocení tvořeného souboru a daný etalon je tak více či méně nepoužitelný.



Obrázek č. 2 – Metoda nepřímého porovnání²⁰³⁾

3.4.5.1.1 Porovnání odbornou rozvahou

Porovnání (srovnání) je možné provést na základě porovnání s jinými nemovitými věcmi, které vykazují obdobné charakteristiky (jsou co možná nejvíce srovnatelné s oceňovaným objektem). Při vzájemném porovnání potom znalec či odhadce zohledňuje veškeré objektivní příčiny (cenotvorné ukazatele), která mají vliv na tržní hodnotu. Na základě jednotlivých dílčích porovnání je následně možno odhadnout hodnotu

²⁰³⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 329.

či cenové rozpětí, kde by se měla výsledná hodnota pohybovat.²⁰⁴⁾ Vzhledem k tomu, že se u této metody nic podrobně nepočítá, je velký důraz kladen na **pečlivou analýzu trhu s tím, že odhadce či znalec by měl porovnávat porovnatelné (velmi podobné nemovité věci)**. Analýza trhu je v podstatě v některých případech jediným vodítkem, které má znalec či odhadce k dispozici a to zejména v těch případech, kdy nemá vlastní databázi nebo ji má, ale oceňuje v jiném regionu, který má jiné vlastnosti a specifika a ceny se tak pohybují v jiných rozmezích. Jak již bylo naznačeno, podkladem pro závěrečné rozhodování je v ideálním případě databáze uskutečněných obchodů v časově rozumném horizontu, v horším případě je to realitní inzerce. Důležité také je, aby závěrečný odborný odhad byl rozumně odůvodněn či okomentován. Například znalec či odhadce uvede jednotlivé silné a slabé stránky oceňované nemovité věci a jelikož převládají záporné stránky, zdůvodní jimi, že výsledný odborný odhad hodnoty je při spodní hranici cenového rozpětí atd. Důležitá je tedy výsledná argumentace a implementace odborného odhadu. Tato metodika je v posledních letech využívána v některých bankovních domech s tím, že odborný odhad není uveden za nemovitou věc jako celek, ale certifikovaný odhadce nejprve stanoví jednotkovou srovnávací hodnotu, kterou následně násobí celkovou započitatelnou plochou objektu a dostává výslednou hodnotu, kterou ještě následně rozumně zaokrouhlí v návaznosti na druh oceňovaného objektu a odhadovanou výši hodnoty.

3.4.5.1.2 Porovnání pomocí indexu odlišnosti

Prvotní myšlenka je stejná jako u porovnání pomocí odborné rozvahy. To znamená, že porovnání (srovnání) je možno provést na základě porovnání s jinými obdobnými nemovitými věcmi a se zohledněním všech objektivních příčin (cenotvorných ukazatelů) je možno odhadnout hodnotu či cenové rozpětí, kde by se měla výsledná hodnota pohybovat. Porovnání pomocí indexu odlišnosti se využívá v případě, kdy jsou k dispozici alespoň tři velmi, velmi podobné nemovité věci, které jsou s oceňovanou nemovitou věcí porovnatelné zejména co do lokality, základní charakteristiky objektu a typologie objektu, stáří nebo přesněji technického stavu, velikosti a atd.²⁰⁵⁾ Velikost objektu nemusí být rozhodující srovnávací parametr. Záleží, zda budeme porovnávat objekt jako celek nebo zda půjdeme přes jednotkovou cenu. Obecně se dá sice konstatovat, že se zvětšující

²⁰⁴⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 352.

započitatelnou plochou klesá jednotková cena. Například větší byty o dispoziční velikosti 4+kk mají většinou jednotkové ceny nižší než menší byty o dispoziční velikosti 2+kk. Je to dána skutečností, že koupelna, WC a kuchyň je již v dnešní době součástí každého bytu (jednotky) a tyto místnosti jsou nákladově náročnější než ostatní pokoje. V takových případech to už ale záleží na znalci či odhadci, jak se s takovou situací popasuje. Důležité je, aby měl tuto skutečnost na paměti a uměl se s ní vypořádat a správně ji argumentovat. Tato nepřímá úměra totiž neplatí vždy. Základní princip indexové porovnávací metody vychází ze skutečnosti, že každá cenotvorná anomálie reprezentanta (srovnávacího objektu) oproti oceňovanému objektu je vyjádřena pomocí **dílčího koeficientu odlišnosti**. Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti (parametru) na rozdíl v ceně. Množství použitých koeficientů odlišnosti $K1$ až Kn , pomocí nichž je tvořen index odlišnosti, není v obecné rovině nikde předepsáno a záleží na odborném uvážení zpracovatele, odhadce či znalce. Výsledný **index odlišnosti získáme zpravidla součinem všech koeficientů**; vyjadřuje tak vliv více vlastností (parametrů) na rozdíl v ceně. Je jasné, že množství použitých koeficientů odlišnosti $K1$ až Kn je odvislé také od typu oceňovaného objektu. Například u garáže asi nenalezneme tolik cenotvorných rozdílů, jako je tomu například u rodinného domu. Za zjevně špatné ocenění by se dalo považovat takové, kde by předmětem ocenění byl rodinný dům a zpracovatel by použil pouze jeden dílčí koeficient odlišnosti a zřejmě by nebyla v pořádku ani situace, kdy bych takových koeficientů použil zase třeba dvacet. Jak jsem již uváděl výše, mělo by se jednat o cenotvorné koeficienty odlišnosti, tj. takové, které svým způsobem charakterizují oceňovaný objekt a zároveň mají podstatný vliv na stanovenou hodnotu, jinými slovy ovlivňují cenu nabízeného rodinného domu. To, že se někomu nelíbí například bílá fasáda domu a chtěl by raději barevnou, je silně pocitová záležitost, která ale nemá vliv nebo její vliv je zanedbatelný. Zabudovaný vnitřní bazén už by byla samozřejmě jiná situace. Na těchto příkladech jsem se snažil vysvětlit základní principy používání indexů odlišnosti.

V případě, kdy zpracovatel vychází z realitní inzerce, by měl oproti realizovaným obchodům využít také **koeficientu redukce na pramen ceny**. V případě porovnání s objektem, který byl v nedávné době zobchodován, je koeficient redukce na pramen ceny roven 1,00. Může se stát, že využívá pro porovnání poměrně čerstvý obchod, ale vlivem

²⁰⁵⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 355.

turbulentní situace na trhu cena obdobných objektů klesla či naopak stoupla. V takovém případě musíme na situaci reagovat a koeficient redukce na pramen ceny bude odlišný od 1,00 a to přesto, že se jedná o nedávno zobchodovaný objekt. V případech, kdy znalec vychází z realitní inzerce, je třeba využít koeficientu redukce na pramen ceny, který by v takových situacích měl být vždy nižší než 1,00. Bohužel neexistují žádné přesné hodnoty, které by znalci a odhadci mohli využívat a je to zejména z toho důvodu, že trh průběžně reaguje na změny, takže ceny na něm se v čase dost často mění. Takže například pokud jsem měl vysledováno, že požadované ceny u rodinných domů jsou v lokalitě Vysočiny cca o 10 % vyšší, než jsou následně skutečně realizované kupní ceny, tak s nástupem celosvětové hospodářské krize a hospodářské recese tento algoritmus přestal platit. Koeficient redukce na pramen ceny je také závislý na druhu oceňovaného objektu a typu ocenění. Podrobně se tomuto tématu věnoval pan doktor Cupal ve své disertační práci.²⁰⁶⁾ Obecně se dá například konstatovat, že při sjednávání nájemné z bytů (nově jednotek) jsou výkyvy mezi nabídkovými a realizovanými cenami daleko menší, než je tomu u prodeje stejného typu nemovité věci. Znalec či odhadce tedy nemůže bez rozmyslu a odůvodnění používat stále jednu a tu samou hodnotu pro koeficient redukce na pramen ceny. Vzájemnou kombinací (vynásobením) **koeficientů odlišnosti** a **koeficientu redukce na pramen ceny** se dopracujeme k **indexu odlišnosti**. Ten v sobě zahrnuje celý výsledný soubor cenotvorných odlišností, které mají vliv na výslednou hodnotu oceňovaného objektu.

Pokud se variant výpočtu týče, tak jsou v zásadě možné dvě. Profesor Bradáč uvádí, že pokud je srovnávací objekt (reprezentant) v cenotvorných ohledech (koeficientech odlišnosti) lepší než oceňovaný, pak takovému koeficientu odlišnosti náleží hodnota větší než 1,00 (například 1,10). Naopak pokud je reprezentant v cenotvorném koeficientu odlišnosti horší než oceňovaný, pak koeficient odlišnosti K_i nabývá hodnot menších než 1 (například 0,90). V případech, kdy je srovnávací objekt (reprezentant) shodný s oceňovaným, je koeficient odlišnosti roven 1. Jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, jednotlivé koeficienty odlišnosti vzájemně vynásobíme a dostaneme index odlišnosti. Poté bereme jednu upravenou cenu (o koeficient redukce na pramen ceny) za druhou a dělíme ji příslušným dílčím indexem odlišnosti. Výsledkem dostáváme dílčí

²⁰⁶⁾ CUPAL, M., *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*. . Doktorská disertační práce. Brno. VUT ŮSI, 2010, 287 s.

cenu oceňovaného objektu po vzájemném porovnání s jednotlivým srovnávaným objektem (reprezentantem). Principem tohoto postupu je tedy myšlenka, že pokud je srovnávací objekt (reprezentant) lepší než oceňovaný, tak je mu přidělena hodnota větší než 1 a výsledná cena je poté získána dělením ceny požadované respektive upravené indexem cenového porovnání.²⁰⁷⁾

Druhá varianta vychází přesně z opačné myšlenky. Pokud je srovnávací objekt (reprezentant) v jednotlivém cenotvorném koeficientu odlišnosti lepší než oceňovaný, tak nabývá hodnot, které jsou menší než 1. V případech, kdy je srovnávací objekt (reprezentant) horší než oceňovaný, nabývá jednotlivý koeficient odlišnosti hodnot větších než 1. Ve srovnatelných hlediscích je koeficient roven 1. Vzájemným vynásobením jednotlivých koeficientů odlišnosti se dopracujeme k indexu odlišnosti a zde přichází druhý rozdíl oproti metodě prof. Bradáče. Požadovanou cenu respektive cenu upravenou (upravenou o koeficient redukce na pramen ceny) násobíme dílčím indexem odlišnosti a tak dostáváme dílčí hodnotu oceňovaného objektu. Tuto variantu výpočtu využívá například UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., kde je manažerem oddělení oceňování nemovitostí již také zmíněný doktor Dušek. Kontrolou správnosti použití jednotlivých indexů odlišnosti může být posouzení variačního koeficientu, který by neměl být po provedených úpravách větší než na samém počátku a pokud možno by neměl přesahovat 25 %.²⁰⁸⁾

Princip metody zůstává stále stejný, jen je rozdíl v jeho aplikaci. Výsledné hodnoty je ještě potřeba následně posoudit či statisticky zpracovat, jsou-li dané výsledky relevantní. Prakticky to znamená, že si vypočítáme průměrnou hodnotu, směrodatnou a výběrovou směrodatnou odchylku, zjistíme minimální a maximální hodnoty. Extrémní hodnoty s malou četností případně následně vyloučíme (mohou zkreslovat celkový úsudek). Za přijatelný výsledek dle prof. Bradáče lze brát průměrnou hodnotu v cenovém rozpětí plus minus směrodatná odchylka.²⁰⁹⁾

²⁰⁷⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 342 – 345.

²⁰⁸⁾ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 .

²⁰⁹⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 330 – 338 a str. 355.

3.4.5.1.3 Klimešova srovnávací metodika

Tato metoda, kterou publikoval inženýr Klimeš, vychází z přepočtu zjištěné věcné hodnoty na srovnávací hodnotu za pomoci „*cenového koeficientu*“. Tento koeficient vypočteme za pomoci váženého aritmetického průměru u jednotlivých cenových indexů kvalitativní třídy. Tyto indexy se vypočtou pro jednotlivé charakteristické znaky, které jsou pevně dány a je jich celkem 21. Každému dílčímu znaku následně znalec či odhadce přiřadí hodnotu A, B, C, D či E představující charakteristickou vlastnost jednotlivých kvalitativních tříd, v závislosti na poloze oceňované nemovitosti (nově nemovité věci), občanské vybavenosti dané obce, dopravním spojení a charakteru oceňované nemovitosti (nově nemovité věci). Jednotlivé znaky i kvalitativní třídy jsou přesně dány, mají svoji váhu a není možné je jakkoliv měnit či upravovat. Na základě provedené analýzy trhu si znalec či odhadce vypočte okrajové podmínky pro okrajové indexy kvalitativních tříd A resp. E a to tak, že podělí nejnižší respektive nejvyšší nabídkovou cenu zjištěnou věcnou hodnotou oceňované nemovitosti (nově nemovité věci). Vnitřní hodnoty pro indexy kvalitativních tříd B, C a D se snadno dopočtou rozdělením intervalu tvořeného od A až do E na 4 rovnoměrné díly. Váhy váženého aritmetického průměru jsou striktně dány a odrážejí důležitost jednotlivých znaků, jinými slovy jejich cenotvornou důležitost. Cenový koeficient vypočteme z jednotlivých dílčích indexů (jsou proměnné v závislosti na situaci na trhu), které jsou následně vynásobeny váhou konkrétního dílčího znaku (neměnné). Takto vypočtené hodnoty sečteme a jejich výsledek podělíme celkovou vahou dílčích znaků, čímž dostáváme výsledný „*cenový koeficient*“, kterým násobíme zjištěnou věcnou hodnotu a dostáváme srovnávací hodnotu objektu včetně jeho příslušenství. Metoda tedy vychází ze zjištěné věcné hodnoty nemovitosti a dle místního trhu se stanoví cenové rozpětí z nemovitostí podobných. Pokud jím vynásobíme časovou cenu nemovitosti, měli bychom obdržet její požadovanou srovnávací hodnotu. Tato metoda byla sestavována pro potřeby poskytování hypotečních úvěrů na obytné objekty.²¹⁰⁾

Na tomto místě je ovšem potřeba podotknout, že tato metodika je svým způsobem již přežitá. Jedná se o metodiku, která byla publikována v roce 1995, což je již 20 let. Za tuto dobu se realitní trh nějakým způsobem vyvinul a dnes se již postupuje jiným způsobem. Pokud je mi známo, tak žádný z bankovních domů působících v současné době

²¹⁰⁾ KLIMEŠ, V., *Věcné zásady oceňování nemovitostí pro potřeby poskytování hypotečních úvěrů*. Brno: CERM, s.r.o., 1995. 36 s. ISBN 80-85867-8.

v České republice tuto metodiku již neakceptuje. Osobní zkušenosti mám s osmi interními metodikami, na další dvě jsem se dotazoval spolupracujících odhadců a ti mně taktéž potvrdili, že postupují již podle jiných interních předpisů, těch, které byly vydány bankovním domem.

3.5 Rešerše publikací a odborných prací

Vzhledem k tomu, v jakém profesním prostředí se pohybuji, je nezbytně nutné, abych se stále dál vzdělával a tak říkajíc „neztratil krok“ s teoretickými i praktickými poznatky v oboru.

V následujících odstavcích je uvedena základní odborná literatura k tématu disertace. Obecně se dá konstatovat, že v odborné literatuře jsou spíše popsány jednotlivé metody či oceňovací přístupy jako celky.

Zcela jistě nejaktivnější a zřejmě i nejvíce uznávanou osobností na poli oceňování nemovitostí (nově nemovitých věcí) je profesor Bradáč. Ten napsal za své aktivní akademické dráhy celou řadu publikací, které udávaly či stále udávají trend oceňování v České republice. Níže budou uvedeny pouze publikace, mající vliv na řešenou problematiku. Totéž se týká ostatních autorů. Z řady děl profesora Bradáče zmiňuji aspoň následující:

- Teorie oceňování nemovitostí,²¹¹⁾
- Soudní inženýrství,²¹²⁾
- Úřední oceňování majetku pro jednotlivá časová období,²¹³⁾
- Soudního znaleství,²¹⁴⁾
- Studie posouzení vhodnosti navržených alternativních metodik ocenění staveb porovnávací metodou,²¹⁵⁾

²¹¹⁾ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované a doplněné vydání*, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

²¹²⁾ BRADÁČ, A. kol., *Soudní inženýrství*, dotisk1. vydání, Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9.

²¹³⁾ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., *Úřední oceňování majetku*, Brno: CERM, s.r.o.

²¹⁴⁾ BRADÁČ, A. KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., *Soudního znaleství*, Brno: CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

²¹⁵⁾ BRADÁČ, A. HLAVINKOVÁ, V., KOMOSNÁ, M., CUPAL, M., HAMPLOVÁ, L., *Studie posouzení vhodnosti navržených alternativních metodik ocenění staveb porovnávací metodou*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2007.

- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku,²¹⁶⁾
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí,²¹⁷⁾
- Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku.²¹⁸⁾

Další významnou publikující osobností je **inženýr Zazvonil**, který působí na Vysoké škole ekonomické v Praze a který odbornou obec obohatil o publikace, jako je „*Oceňování nemovitostí na tržních principech*“²¹⁹⁾, „*Porovnávací hodnota nemovitostí*“²²⁰⁾ a „*Odhad hodnoty nemovitostí*“²²¹⁾.

Mezi další autory patří **docent Kledus** z ÚSI VUT v Brně se svými publikacemi „*Oceňování majetku*“²²²⁾ a „*Obecná metodika soudního inženýrství*“²²³⁾, **doktor Ort**, vedoucí katedry na Vysoké škole bankovního institutu a jeho publikace „*Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*“²²⁴⁾ a také **doktor Dušek**, který kloubí každodenní praxi v bankovním sektoru s akademickou půdou, kde externě působí na Vysoké škole ekonomické v Praze na katedře financí a oceňování podniku a jeho publikace na téma „*Základy oceňování nemovitostí – 3. upravené vydání*“.²²⁵⁾

V předešlých kapitolách 3.1, 3.2, 3.3 je podrobně rozebrán stávající stav poznání z celkového hlediska řešeného tématu. Pro řádné zvládnutí a splnění požadavků disertační práce je třeba provést poslední krok současného stavu, a tím jsou rešeršní studie publikací, odborných prací či článků, které by se přímo věnovaly nebo se alespoň okrajově dotýkaly řešeného tématu.

²¹⁶⁾ BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.

²¹⁷⁾ BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.

²¹⁸⁾ BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VI – Oceňování movitého majetku*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.

²¹⁹⁾ ZAZVONIL, Z., *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Ceduk, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

²²⁰⁾ ZAZVONIL, Z., *Porovnávací hodnota nemovitostí*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2009. ISBN 80-86929-14-0.

²²¹⁾ ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty nemovitostí*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

²²²⁾ KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.

²²³⁾ KLEDUS, R., *Obecná metodika soudního inženýrství*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 107s. ISBN 978-80-214-5041-7.

²²⁴⁾ ORT, P., *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*, Praha: Leges, 2014. 176s. ISBN 978-80-8757-677-9.

²²⁵⁾ DUŠEK, D., *Základy oceňování nemovitostí – 3. upravené vydání*. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4

Celkově se dá konstatovat, že doposud bylo publikováno jen velmi malé množství prací, které by se podrobně a systematicky zabývaly porovnáním tržních cen či hodnot s cenami zjištěnými či určenými podle cenových předpisů.

Nejzásadnější je publikace od **doktorky Superatové**,²²⁶⁾ která ve své práci řešila velmi obdobné téma. Její práce byla zaměřena na oceňování bytových jednotek, nacházejících se v bytových domech, které byly rozděleny prohlášením vlastníka na bytové jednotky a dále také družstevních bytů v lokalitě druhého největšího města na území České republiky, tedy v Brně. Bytové jednotky a byty byly posléze vybírány a tříděny s ohledem na umístění dle katastrálních území, kterých bylo v té době na území města Brna celkem 48. Ze sestavené databáze, která obsahovala velké množství utříděných vzorků s nabídkovými cenami bytových jednotek či bytů odhadla, na základě předem stanovených pravidel a předpokladů, následně jednotkovou cenu pro jednotlivá katastrální území. V návaznosti na stanovenou jednotkovou tržní cenu stanovila jednotkovou administrativní cenu pro jednotlivá katastrální území města Brna za pomoci programu Delta – NEM. Dosažené výsledky podrobila vzájemné konfrontaci a výsledkem byly nově stanovené administrativní jednotkové ceny pro jednotlivá řešená katastrální území ve městě Brně. Závěrem se snažila paní doktorka Superatová otestovat nově navržené jednotkové ceny na vybraném vzorku pěti uskutečněných obchodů bytů v různých lokalitách města Brna. Jak sama podotýká, chtěla ukázat cestu možného testování jejich dosažených výsledků, které jsou nejlépe ověřitelné v každodenní praxi. Vědecký přínos disertační práce spočívá v návrhu nových základních jednotkových cen, které vstupují do výpočtu při ocenění bytů pomocí indexové metody a jednotlivých dílčích indexů, které jsou děleny podle konstrukce bytového domu a dispoziční velikosti bytu a dále podle druhu vlastnictví, technického stavu a v návaznosti na výskyt balkónu či lodžie nebo terasy. Protože tato disertační práce byla dokončena a podána v roce 2013, nemohla už nastalé změny od účinnosti nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a jeho dopadů na oceňování nemovitých věcí reflektovat.

²²⁶⁾ Superatová, A., Porovnání tržních cen bytů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů; Byty v Brně. Doktorská disertační práce. Brno. VUT ŮSI, 2013, 130 s.

Také **doktor Karabec**²²⁷⁾ se dotkl řešeného tématu ve své doktorské práci, ale řešil problematiku na rodinných domech, nikoliv na bytech. Navíc byla problematika rodinných domů řešena globálně na území celé České republiky. Práce se nejprve zaměřuje na analýzu jednotlivých znaků a příslušných kvalitativních pásem, se záměrem zjištění maximálního možného rozpětí. Následně pan doktor zpracoval rozsáhlou databázi nabídkových cen rodinných domů napříč jednotlivými kraji ČR, jejímž výsledkem byly průměrné jednotkové nabídkové ceny za 1 m² užitné plochy rodinného domu. Na základě provedené analýzy navrhl nové rozpětí kvalitativních pásem pro jednotlivé znaky u indexu polohy (I_P) a u indexu konstrukce a vybavení (I_V), která získal vzájemným porovnáním porovnávací a nákladové metody ocenění podle tehdy platného cenového předpisu (vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.). Vědecký přínos výše zmíněné práce tedy spočívá v úpravě (rozsahu) jednotlivých kvalitativních pásem u vybraných znaků indexu polohy (I_P) a indexu konstrukce a vybavení (I_V), které by mohly vést k zpřesnění stanovené ceny rodinného domu.

Doktor Cupal²²⁸⁾ se ve své disertační práci také okrajově dotkl řešeného tématu, když zkoumal vliv koeficientu redukce na pramen ceny mimo jiné i u bytových jednotek napříč celou Českou republikou. Tento koeficient je hojně využíván, protože málo který znalec či odhadce má dostatečné množství zobchodovaných případů ke srovnání (reprezentantů) pro stanovení tržní hodnoty jakékoliv nemovité věci. Samozřejmě jeho využití stoupá s klesající velikostí obce, kde se méně obchoduje, než je tomu například v hlavním městě a pak je velmi těžké mít dostatek aktuálních zobchodovaných případů (reprezentantů). Odhadce ani znalec nemá žádnou možnost stimulovat či ovlivňovat trh, pouze s ním více či méně pracuje. Doktor Cupal ve své práci upozorňuje na nutnost provedení důkladné analýzy trhu. Teprve po provedené analýze je možné správné sestavení databáze a úpravy nabídkových cen pomocí koeficientu redukce na zdroj ceny k_{ZC} . Nejdůležitějším přínosem bylo praktické využívání stanovených dílčích koeficientů redukce na pramen ceny k_{ZC} , které umožňují převody nabídkových cen. Samozřejmě je nutné zmínit, že vzhledem k časovému odstupu 5 let od podání práce a vzhledem k trvající

²²⁷⁾ Karabec, J., Porovnání tržních cen rodinných domů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle oceňovacích předpisů. Doktorská disertační práce. Brno. VUT ÚSI, 2012, 109 s.

²²⁸⁾ Cupal, M., Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí. Doktorská disertační práce. Brno. VUT ÚSI, 2010, 287 s.

hospodářské recesi, může být situace v dnešní době již jiná, nicméně podstata věci by měla zůstat zachována.

Doktor Dušek²²⁹⁾ se ve své doktorské práci věnuje problematice oceňování se zaměřením na tržní oceňování nemovitostí (nově nemovitých věcí) pro bankovní účely (jako předmětu zajištění úvěru). Přitom si tato práce kladla za cíl zaměřit se na ocenění věcných břemen a odděleného vlastnictví staveb a pozemků. Tuto práci na zde uvádím pro úplnost, neboť mého řešení problematiky v této disertaci se dotýká jen okrajově. Na druhé straně tržní cena nemovitostí jako předmět zajištění úvěru bytem či bytovou jednotkou jsou jedním z nejčastějších předmětů zástavy.

Inženýrka Mammetti²³⁰⁾ ve své diplomové práci monitorovala možnosti tržního oceňování na území Itálie se zaměřením na byty. Stejně jako v České republice, není ani v Itálii žádná závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny, existuje pouze více doporučených způsobů, ale konečné resumé je vždy na znalci. Někteří znalci využívají celou řadu zpřesňujících koeficientů, které ale nemají přesné pojmenování. Jak autorka ve své práci uvádí, někteří odborníci využívají při odborném odhadu ceny nemovitosti (nemovité věci) všechny dostupné metody či doporučení, aby byl jejich odhad co možná nejpřesnější. Naopak někteří z nich se spokojí pouze z průzkumem a následně využijí databázi *Borsini immobiliari* a to tak, že zprůměrují nejvyšší a nejnižší cenu v dané lokalitě a dostanou tak výslednou cenu oceňovaného bytu, který případně poníží o koeficient nabídky. Jak autorka uvádí, dle jejího názoru se jedná o hrubý odhad, který nebere v potaz vůbec žádné okolní vlivy a specifika jednotlivých bytů. Podrobněji k dané problematice v kapitole 3.1.5. Vědecký přínos v této práci nečekejme, nejedná se o disertační práci, nicméně se domnívám, že není na škodu inspirovat se i jinými přístupy či možnostmi.

Inženýrka architekta Vaculovičová²³¹⁾ se ve své diplomové práci zaměřila na ocenění bytu ve Spolkové republice Německo. Diplomová práce udává ucelený přehled o nejčastěji využívaných metodách se zaměřením na byty, kde je standardně využívána metoda porovnávací a metoda výnosová. Přímá metoda porovnání je velmi podobná té,

²²⁹⁾ DUŠEK, D., *Oceňování nemovitostí jako předmětu zajištění úvěru se zřetelem na ocenění věcných břemen a odděleného vlastnictví staveb a pozemků*. Doktorská disertační práce. Praha: VŠE, 2003

²³⁰⁾ MAMMETTI, J., *Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno. VUT ÚSI, 2011, 102 s.

²³¹⁾ VACULOVIČOVÁ, V., *Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno. VUT ÚSI, 2012, 88 s.

kteřá je běžně využívána v ČR. Dílčí koeficienty pro úpravu ceny si stanovuje sám znalec na základě svých zkušeností a znalostí. Nepřímá metoda porovnání je zjednodušena díky porovnávacímu koeficientu, který uveřejňuje příslušná Komise znalců. Výnosová metoda je často modifikována na čistý výnos, který vychází z nájemného. Výsledkem je pak stanovená či odhadnutá hodnota bytu (jednotky). Autorka ve své práci také upozorňuje na jedinečnost, a tím pádem i rozdílnost jednotlivých spolkových republik v této věci. Jinými slovy ocenění je vždy jedinečný plošně neuchopitelný formát, protože i každá nemovitá věc je nějakým svým způsobem ojedinelá (v tomto případě svou lokalitou). Podrobněji k dané problematice v kapitole 3.1.4. Vědecký přínos ani v této práci nehledáme, ten také není předmětem diplomové práce. Domnívám se ale, že díky letité zkušenosti našich západních sousedů s tržním oceňováním je možné se v některých částech inspirovat (například jejich normou DIN). Ta mimo jiné stanovuje výpočet obestavěného prostoru a podlahových ploch, který je odlišný od české normy ČSN, ale dle mé osobní praktické zkušenosti je lépe uchopitelný a více vypovídající pro tržní oceňování.

Na tomto místě se dá konstatovat, že existuje sice řada publikací, ale žádná z nich se nevěnuje řešené problematice podrobně. Odborné publikace jsou spíše obecné povahy, což je zcela běžné. Pokud chceme řešit nějaký problém, musíme se nejprve seznámit podrobně s danou situací a nastudovat předmětnou problematiku a přesně k tomuto nám slouží výše uvedené publikace. Prvotně formulovaná problémová situace a z ní vycházející problém tedy nebyl v žádné z publikací řešen a nemohl být tak ani vyřešen.

Obecně se dá říci, že po roce 1990 došlo ke změně politického prostředí, které mělo vliv na změnu a uvolnění ekonomické situace, což se následně promítlo také do problematiky oceňování nemovitostí (nově nemovitých věcí). Tržní oceňování nemovitostí skoro 50 roků před rokem 1990 neexistovalo. Co se týče porovnávacího způsobu ocenění bytů dle cenového předpisu, jedná se o mladší metodiku, která byla do předpisu poprvé zavedena až v roce 2003. Z této kapitoly 3.4.5 se dá odvodit, že se tak jedná o vcelku novou problematiku, která byla prozatím probádána pouze okrajově a řešení zadaného tématu by tak mělo přispět opět k posunu ve vnímání a ozřejmění řešeného problému.

4 DEFINICE PROBLÉMU, CÍLE PRÁCE A METODIKA ŘEŠENÍ

4.1 Analýza problémové situace

Při řešení problémové situace se řešitel neobejde bez rozložení zkoumaného jevu na jednodušší složky, části či prvky, což mu umožní hlubší poznání podstatných znaků či podstaty jevu. Bez takové komplexní analýzy se neobejde ani znalec při zkoumání příčin, průběhu a důsledků negativních technických jevů anebo při posuzování vlivů na cenu nemovitých věcí, má-li podat pravdivý obraz řešeného úkolu. V té souvislosti připomíná prof. Bradáč nutnost řešení všech dějů a jevů v jejich vzájemných souvislostech, tedy s přihlédnutím k jejich vzájemným vazbám a k vazbám s jejich okolím, tedy řešení komplexní a systémové.²³²⁾

Profesor Janíček formuluje problémovou situaci jako určitou nestandardní situaci, která z objektivních či subjektivních důvodů vyžaduje řešení. Problémová situace směřuje na řešení problémů. Od standardní situace se problémová situace liší tím, že proces řešení není rutinní. Proto musí zpracovatel při problémové situaci využívat informační, hodnotící, rozhodovací a tvůrčí činnosti a s jejich využitím hledat odpovídající metody řešení této nestandardní situace. Řešení problémové situace souvisí primárně se stanovením množiny problémů a jejich následným řešením. Množinu problémů tvoří právě výroky spojené s řešením problémové situace.²³³⁾

V současné znalecké praxi dost často vzniká problémová situace, kdy cena zjištěná podle cenového předpisu je většinou značně odlišná od tržní ceny (tržní hodnoty) v daném místě a čase.

Tato problémová situace je nepříjemná zejména v situacích, kdy vlastníkem nemovitosti je stát či jeho samosprávný celek či složka, která nemovitou věc (nemovitost) nabízí k prodeji, přičemž ze zákona v řadě případů vyplývá, že se prodává vždy za cenu vyšší. Důsledkem toho je pak skutečnost, že zejména na menších obcích a u nemovitých věcí (nemovitostí) staršího data je cena zjištěná podle cenového předpisu výrazně vyšší než cena obvyklá v daném místě a čase a dochází tak k tomu, že tyto nemovité věci

²³²⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o., červen 1997 (dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057-X (ISBN 80-7204-133-9). s. 213.

²³³⁾ JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vydání Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9. str. 32.

se nedaří zobchodovat (jsou neprodejné) a stát je proto nucen dál platit jejich údržbu, přičemž nemovitosti v čase chátrají a dále ztrácejí svou hodnotu.

Další problémová situace nastává v případech, kdy má znalec nebo odhadce stanovit tržní hodnotu, tržní cenu či obvyklou cenu nemovité věci (nemovitosti) v daném místě a čase, ale pro daný typ nemovité věci neexistuje v dané lokalitě dostatečně vyvinutý realitní trh, ať už z důvodů malého množství nemovitých věcí (nemovitostí), úbytku obyvatelstva (postupné vyliďňování určitých lokalit) či probíhající hospodářské recese nebo krize a s ní souvisejícího výrazného poklesu zájmu o obchodování s nemovitými věcmi a tím i propadu jejich cen.

4.2 Formulace problému

Problémem podle prof. Janíčka můžeme označit situace či stavy objektu, jež není možné vyřešit rutinními činnostmi. Je v tomto případě vyžadováno uskutečnění tvůrčích, hodnotících, rozhodovacích, informačních a výkonných činností řešitele pro nalezení metod řešení.²³⁴⁾

Dlouhodobější zkušenosti znalecké praxe potvrzují skutečnost, že cena nemovitých věcí zjištěná porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů se v řadě případů liší od ceny tržní podložené porovnáním obdobných objektů na realitním trhu. V návaznosti na výše uvedenou problémovou situaci vzniká problém, jak co neoptimálněji stanovit cenu zjištěnou dle cenového předpisu jednotky, kterou je byt (bytové jednotky, bytu) v dané lokalitě a čase tak, aby odrážela pokud možno všechny aktuální aspekty působící na její hodnotu a tím by se od tržní ceny (ceny sjednané či zobchodované na volném realitním trhu) lišila pokud možno jen minimálně. Důsledkem by měla být skutečnost, že přestane docházet k situacím, kdy poplatník daně (převodce nebo po dohodě nabyvatel) z nabytí nemovité věci (dříve daň z převodu nemovitosti) zaplatí daň podstatně vyšší či nižší, než by měl, nebo že státu se nedaří z těchto důvodů odprodat svůj nemovitý majetek (nemovitosti), který už neslouží svému účelu a jen tak zatěžuje jeho hospodaření.

V rámci formulace problému je třeba se také blíže seznámit s lokalitou města Havlíčkův Brod, které nalezneme na Českomoravské Vysočině, v kraji Vysočina, v okrese

²³⁴⁾ JANÍČEK, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vydání Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9. str. 32-34.

Havlíčkův Brod, mezi jehož sousední okresy patří Žďár nad Sázavou, Jihlava, Pelhřimov, Benešov, Kutná Hora a Chrudim.



Obrázek č. 3 – Mapa české republiky²³⁵



Obrázek č. 4 – Kraj Vysočina²³⁶

²³⁵⁾ Mapa krajů České republiky [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.zemepis.com/krajecr.php>>.

Okresní město nalezneme na severním okraji kraje Vysočina. Havlíčkův Brod má v současné době kolem 23 500 stálých obyvatel, jeho rozloha činí 6 494 ha, která se rozprostírá se na celkově 13 katastrálních územích. Poloha Havlíčkova Brodu z hlediska dopravní infrastruktury je velmi výhodná. Město se nachází, dalo by se říct, v samém středu ČR. Městem procházejí silnice I. třídy spojující Prahu a Brno, a také České Budějovice a Hradec Králové. Vzdálenost od hlavní silniční tepny ČR – dálnice D1 je cca 20 km a to jak ve směru na Brno (exit 112 Jihlava), tak také ve směru na Prahu (exit 90 Humpolec). Dopravní dostupnost ve městě je zajištěna místní MHD. K dopravě do okolních měst je možné využít jak autobusových linek včetně těch dálkových (České Budějovice – Hradec Králové, Havlíčkův Brod – Praha), tak také železnice. Havlíčkovým Brodem prochází starý železniční koridor spojující Prahu a Brno. Vzdálenost Havlíčkova Brodu od krajského města Jihlavy je cca 25 km. Havlíčkův Brod je bývalé okresní město s kompletní občanskou infrastrukturou (MÚ, pošty, mateřské školky, základní školy, střední školy, okresní nemocnice, poliklinika, finanční úřad, katastrální úřad, úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, policie ČR, městská policie, bankovní domy, pojišťovny, muzeum, zimní, fotbalový a plavecký stadion, sportovní hala, kulturní dům, kino, letní koupaliště, kompletní síť obchodů a služeb). Mezi největší zaměstnavatele patří Okresní nemocnice Havlíčkův Brod, Pleas a.s., Futaba Czech s.r.o., Měšťanský pivovar Rebel, stavební společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod a.s. a Ross Holding a.s., společnost Dvořák - stavební společnost a sekačky Spider. Ve městě je možnost napojení na kompletní síť inženýrských sítí.

4.3 Formulace cílů disertační práce

Jak již bylo v předchozí části práce několikrát zmíněno, disertační práce se věnuje problému oceňování jednotek, kterými jsou byty ve vícebytových domech a to konkrétně v lokalitě bývalého okresního města Havlíčkův Brod. Při řešení zadaného problému vzniká problémová situace, jak co nejsprávněji provést vzájemné porovnání tržních cen popřípadě tržních hodnot jednotek–bytů z vlastní databáze nebo realitních nabídek jednotek v místě a čase na realitním trhu s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů. Při řešení této problémové situace musí být také kladen důraz i na posouzení

²³⁶⁾ Správní mapa České republiky [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.spravnimapa.topograf.cz/kraj-vysocina>>

adekvátnosti vybraných znaků a jejich kvalitativních pásem sloužících k výpočtům jednotlivých indexů upravujících výši základních cen jednotek–bytů u porovnávací metody při ocenění dle cenových předpisů.

Prvním krokem před formulací cílů práce je rešerše stávajících metodik (pokud existují) a prověření existujících databází včetně metodiky jejich tvorby včetně odvození jednotlivých dílčích systémových veličin, které ovlivňují celý proces oceňování.

Mezi cíle této disertační práce tedy patří:

- sestavení databáze tržních (kupních) cen bytů–jednotek v Havlíčkově Brodě,
- stanovení průměrné jednotkové tržní ceny pro jednotlivá časová období (rok 2009 až rok 2014),
- stanovení průměrné jednotkové zjištěné ceny pro tentýž byt–jednotku podle příslušného cenového předpisu,
- analýza všech znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot či hodnotových pásem u indexu konstrukce vybavení (I_V), indexu trhu (I_T) a indexu polohy (I_P),
- vzájemně konfrontovat tržní ceny s cenami zjištěnými, přičemž se zaměřit na posouzení jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot či hodnotových pásem u indexu:
 - konstrukce a vybavení (I_V),
 - indexu trhu (I_T),
 - indexu polohy (I_P),
- na základě zjištěných výsledků případně navrhnout příslušné úpravy znaků, jejich kvalitativních pásem a příslušných hodnot či hodnotových pásem,
- zvážit možnost zavedení koeficientu zohledňujícího odlišnost tržních a zjištěných cen (k_{OZaTC}).

4.4 Nastínění postupu

Původním záměrem bylo vytvoření vlastní databáze jednotlivých bytových jednotek (o dispoziční velikosti 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1 a 3+kk s příslušenstvím),

tedy takových, které se běžně v bývalém okresním městě Havlíčkův Brod vyskytují a tedy i běžně obchodují. Za tímto účelem autor řadu let (od roku 2009 do současnosti) střídal data a informace a z nich následně vytvářel vlastní (jedinečné) databáze jednotlivých nabízených a následně i zobchodovaných bytů (jednotek–bytů) na území města Havlíčkův Brod z jednotlivých realitních serverů. Zde ovšem autor narazil na problém duplicitních inzerátů (a to jak v rámci jednoho serveru, tak zejména na více serverech, na nichž se objevuje jedna a táž nemovitá věc (dříve nemovitost). Tato situace je, dle mého názoru, zapříčiněna trendem posledních let, kdy prodávající většinou preferují prodej nemovité věci (nemovitosti) přes realitní kancelář (ať již z důvodů vyšší ceny nebo tzv. bezstarostného prodeje), přičemž se dost často stává, že jeden a tentýž objekt nabízí k prodeji i přes více realitních společností. V důsledku toho na realitních serverech vidíme jednu a tutéž nemovitou věc (nemovitost) ve více nabídkách, často za rozdílné ceny. Některé společnosti nabízejí objekt za cenu včetně provize, některé za cenu bez provize, u některých se tuto informaci nedočteme vůbec a každá společnost má také svým způsobem oceněny své služby vůči klientovi (výši provize). Z důvodů výše popsaných se autor po předešlé zkušenosti při budování databáze zaměřil pouze na jeden realitní server a to jmenovitě www.sreality.cz, z kterého pravidelně každých 14 dní stahoval a aktualizoval data pro vyhodnocení zajímavá. Tímto způsobem se snažil zaručit aktuálnost poskytovaných dat a zejména zachytit vývoj nabídkových cen. U nabídkových cen byl zpravidla vidět klesající trend, kdy realitní kanceláře vždy cenu nejprve mírně nadhodnotí, ať už na základě požadavku kupujícího nebo z vlastního obchodního hlediska (manévrovací prostor společnosti). Zajímavé zjištění tento postup přinesl v tom, že některé realitní kanceláře úmyslně stáhnou své nabídky ze serveru a po určité době je opět vyvěsí, ovšem s jinou či pozměněnou fotodokumentací a označí inzerát jako „novinku“.

Nabyl jsem osobního dojmu, že v případě realitních nabídek velmi často dochází k vědomému či nevědomému zkreslování určitých informací ze strany realitních kanceláří, které v některých případech není znalec či odhadce schopen odstranit. Jedná se například o lepší popis technického stavu či vybavenosti jednotky–bytu, nekorespondující se skutečným stavem (například „nové topení“, ale ve skutečnosti jsou nová pouze otopná tělesa nebo pouze kotel) nebo je inzerováno, že je bytová jednotka po rekonstrukci (ve skutečnosti došlo pouze k výměně oken a dveří). Další častou zavádějící informací je popis polohy bytu (jednotky–bytu) v domě, který nekoresponduje se skutečným stavem anebo informace, že byt (jednotka) se nachází ve zděném bytovém domě, když se

ve skutečnosti jedná o zateplený panelový dům. V neposlední řadě se můžeme setkat i s informací o revitalizovaném panelovém domě (ve skutečnosti jde pouze o zateplení obvodových stěn a výměnu vstupních dveří a oken a to ještě ne vždy v celém domě). Také je dosti často nadhodnocena podlahová plocha jednotky nebo jsou do výměry zahrnuty i plochy teras, balkónů, lodžii, sklepů či sklepních kójí atd.

Bohužel tato nezřetelnost výše nabídkových cen jednotek–bytů je letitým problémem většiny odhadců a znalců, kteří jsou odkázáni více či méně častěji využívat tyto údaje při porovnávacím přístupu nabídkové ceny. Zde existuje dle mého osobního názoru jen jedna efektivní možnost, jak se s danou spletnou situací vypořádat a to je vůbec se do ní nedostát, jinými slovy vytvářet a stále prohlubovat pokud možno svou vlastní databázi skutečných realizovaných obchodních transakcí.

Tuto zkušenost potvrzuje i autorův otec jako znalec, který tvrdí, že je ideální, když může vycházet ze své vlastní databáze, ve které má objekty, které velmi dobře zná a nemusí se tak spoléhat na realitní inzerci, která má své již výše zmíněné nedostatky. Rozhodl jsem se proto postupem času nabídkové ceny pouze sledovat z pohledu vývoje a analýzy realitního trhu, ale pro samotnou práci jsem využíval pouze skutečně realizované kupní ceny. Tato cesta je sice značně pracnější a obsahuje samozřejmě méně vzorků (statisticky méně významná), ale naproti tomu pracuje se skutečnými a nijak zkreslenými daty, která mají **značně vyšší vypovídající hodnotu**. Každý ze vzorků zařazených do zmíněné databáze byl podroben mikroanalýze, to znamená, že v každé jednotce–bytě proběhlo místní šetření. Díky tomu jsem získal podrobné informace a data, která jsou nutná pro správné a věrohodné ocenění a následnou komparaci cen s analýzou zaměřenou na vybrané znaky a jejich kvalitativní pásma k výpočtu vybraných indexů. Pro přiblížení jsou to například informace o:

- skutečném stavu a vybavenosti bytu (jednotky),
- technickém stavu domu a jeho vybavenosti,
- případně provedených modernizacích či rekonstrukcích,
- bytovém jádře,
- skutečné poloze jednotky-bytu (bytu, bytové jednotky) v domě,
- orientaci ke světovým stranám,

- prostředí, ve kterém se předmětný dům nachází (existence rušných komunikací či jiných nevhodných objektů v blízkosti bytového domu) ,
- parkovacích možnostech v okolí domu,
- skutečných výměrách jednotlivých místností včetně balkonů, lodžii, sklepů či sklepních kójí atd.

Některé z těchto informací jsou z realitní inzerce jen těžko zjistitelné nebo jsou v mnoha případech značně zkreslené a tím mohou dávat neúplné či nepravdivé informace, které následně ovlivňují celkový výsledek.

Z takto získaných vzorků jsem následně sestavil a uspořádal vlastní (jedinečnou) databázi konkrétních jednotlivých zobchodovaných bytů (jednotek–bytů) na území Havlíčkova Brodu. V počátku své práce jsem čerpal zejména z informací a dat svého otce (znalce Jiřího Pertla). Ten mi pro účel této práce umožnil přístup jak k cenám zjištěným, tak také k cenám tržním. Další cenná data jsem čerpal od dvou majitelů realitních kanceláří sídlících v Havlíčkově Brodě a působících především na okrese Havlíčkův Brod a to jmenovitě pana Milana Plodíka a paní Stanislavy Bžochové, dále pak od realitních makléřů společnosti M&M, pánů Pavla Musila, Milana Žáčka a již zesnulého realitního makléře společnosti Real Spektrum, pana Ing. Jaroslava Nováka. V průběhu posledních 4 let jsem přidal i svá osobní data, zkušenosti a informace, které jsem získal postupně v průběhu své odhadcovské praxe a to zejména při oceňování rezidenčních nemovitých věcí (dříve nemovitostí) pro bankovní potřeby.

4.5 Vstupní zpracovávaná data

Jak již bylo výše v práci uvedeno, pro potřeby vypracování této disertační práce byla shromažďována data a informace o jednotlivých jednotkách–bytech, která byla následně utříděna a podrobena mikroanalýze. Výsledkem bylo sestavení databáze skutečně realizovaných (uskutečněných) obchodů bytových jednotek v časovém období let 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014 v lokalitě bývalého okresního města Havlíčkův Brod. Tato databáze byla primárně tříděna do jednotlivých časových období, která odpovídala platnosti jednotlivých cenových předpisů. Hlavním důvodem byla následná možná konfrontace tržních cen s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle oceňovacích předpisů, jinými slovy, aby bylo srovnáváno a následně analyzováno srovnatelné. Druhé

dělení bylo provedeno v závislosti na dispozičním uspořádání jednotky–bytu. Každý rok tak byl následně rozdělen do tří dílčích podkategorií:

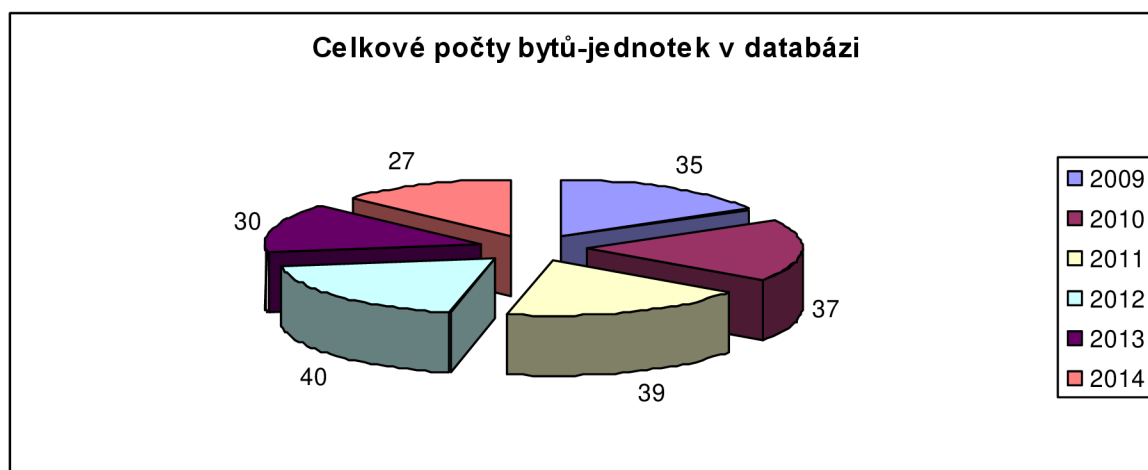
- 1+1 s příslušenstvím a 1+kk s příslušenstvím,
- 2+1 s příslušenstvím a 2+kk s příslušenstvím,
- 3+1 s příslušenstvím a 3+kk s příslušenstvím.

Databáze celkově čítá 208 jednotek–bytů, které jsou zastoupeny v jednotlivých letech následovně:

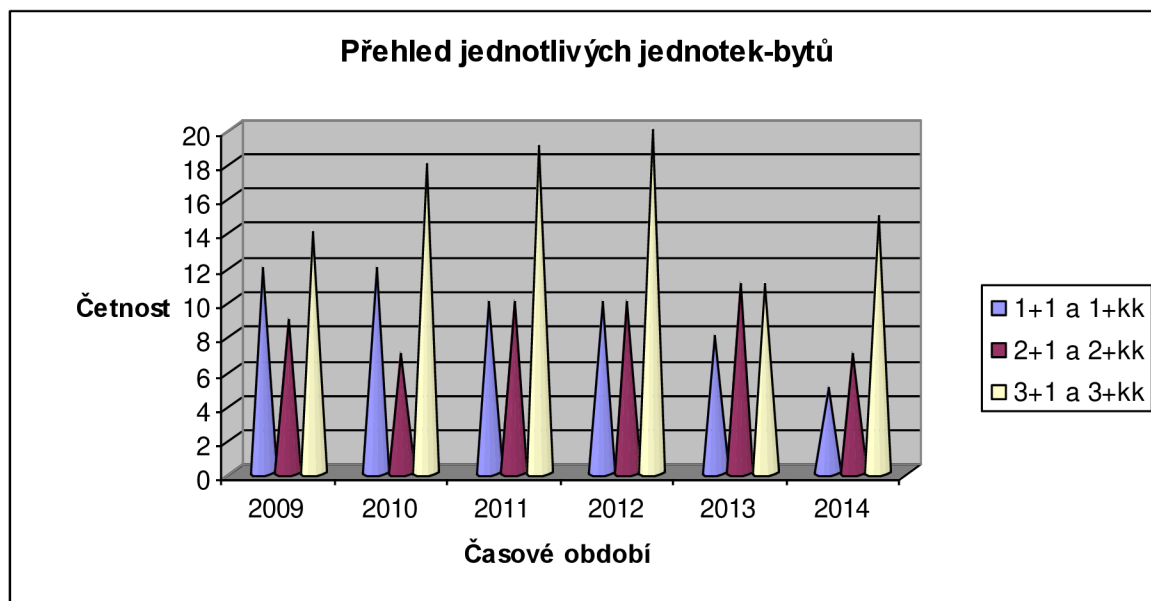
Tab. č. 7 – Celkové počty jednotek–bytů v databázi (zdroj: vlastní zpracování)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1+1 a 1+kk	12	12	10	10	8	5
2+1 a 2+kk	9	7	10	10	11	7
3+1 a 3+kk	14	18	19	20	11	15
Ročně	35	37	39	40	30	27
Celkově	208					

V následujícím grafech jsou výše uvedená data znázorněna v grafické podobě.



Obrázek č. 5 – Celkové počty jednotek–bytů v jednotlivých letech v databázi (zdroj: vlastní zpracování)



Obrázek č. 6 – Četnost zastoupení jednotlivých typů jednotek-bytů v databázi (zdroj: vlastní zpracování)

5 KOMPLEXNÍ ANALÝZA ŘEŠENÉHO PROBLÉMU

5.1 Analýza nadřazených restrikcí

Tato kapitola se soustředí na nadřazené restriktce, jinými slovy řečeno, na vše, čím se musí řešitel při řešení zadaného úkolu řídit. Jelikož daná práce není zpracovávána pro konkrétního zadavatele, tak zde tento subjekt vůbec nefiguruje. Většinou je tomu právě naopak, a v takových případech přichází ze strany zadavatele požadavky na řešení problémové situace. Školitel zde nemůže být ztotožňován se zadavatelem, neboť jeho činnost je zde pedagogická, poradenská a konzultační.

Tato práce se tedy bude zabírat pouze restrikcemi **řešitelskými** a **společenskými**. Řešitelské restriktce představují podmínky, které má řešitel k dispozici k řešení problémové situace.²³⁷⁾ Disertační práce je práce jedince pod vedením jeho školitele, takže zde odpadají jakékoliv nároky na kolektivní spolupráci. V dnešní době je již zcela běžné, že k řešení problémové situace či dílčího problému jsou využívány různé softwary. Nejinak je tomu i v tomto případě, kdy bylo využito dvou oceňovacích programů a to konkrétně NEM 3000 a jeho nástupce NEMExpress AC²³⁸⁾ a dále také programu ABN.²³⁹⁾

Společenské restriktce představují „hrozbu“ zejména z pohledu legislativního. Vzhledem k tomu, že podstatná část práce je podřízena oceňovacím předpisům (prováděcím vyhláškám), tak je tato dílčí restriktce z řešitelského hlediska velice významná a řešitel ji musí mít neustále na paměti a v případě potřeby musí promptně reagovat na změnu v platné legislativě.

5.2 Analýza využití informačních zdrojů

Analýza možnosti využití informačních zdrojů je jedním ze základních stavebních kamenů při řešení zadané problémové situace. Vzhledem k době, ve které žijeme, je nemyslitelné, že by řešitel při řešení konkrétního problému opomněl tuto analýzu provést. V dnešní době jsme obklopeni celou řadou informačních zdrojů, které se stále rozrůstají. Důležité je využívat takové, které mají přidanou hodnotu pro řešitele.

²³⁷⁾ JANIČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 56-A.

²³⁸⁾ Oceňovací software od společnosti PLUTO–OLT spol. s. r. o..

²³⁹⁾ Oceňovací šablona s návody a dílčími vyhláškami od pana profesora Bradáče.

Z pohledu řešené práce bylo třeba nejprve prověřit, zda již byla daná problematika řešena, popřípadě kým a s jakými výsledky. Jak je uvedeno v kapitole 3.4, zadanou problematikou se zabývala ve své disertační práci doktorka Superatová, jejíž závěry obohatily vědní obor o nové poznatky. Cíle a úkoly její práce byly ovšem odlišné, nelze pro tuto práci její výstupy převzít, je ale možno na její výsledky navázat. Druhou publikací je disertační práce doktora Karabce, který se ve své práci zabýval porovnávacím způsobem při oceňování nemovitostí se zaměřením na rodinné domy. Závěry jeho práce přinesly návrhy na úpravu tehdy platných kvalitativních pásem u dílčích znaků při výpočtu indexu konstrukce a vybavení (I_V) a indexu polohy (I_P). Na tomto místě je třeba uvést, že v meziobdobí se změnilo oceňovací předpisy, aniž by návrhy doktora Karabce byly nějakým způsobem zohledněny. Z hlediska řešené problémové situace tedy není možné převzít žádné konkrétní výsledky vědeckého bádání a případně je dále prohloubit. Příčinou této situace je pravděpodobně relativní „novost“ porovnávacího způsobu při oceňování bytů dle cenového předpisu.

Oceňování dle cenových předpisů má své předem jasná pravidla, kterými je nutné se při zpracování řídit. Existují zde jasně dané posloupnosti a algoritmy postupů, jejichž dodržování je vyžadováno. Jinak je tomu u porovnávacího způsobu při stanovení tržní hodnoty. V tomto případě nejsou daná závazná pravidla pro postup, existuje i více metod, které je možné pro samotné tržní ocenění použít. Podrobně se této problematice věnuje kapitola 3.3.5 této práce.

Obdobná situace, jako u řešitelnosti problému, panuje i u existence vstupních dat. U porovnávacího způsobu při ocenění dle cenových předpisů existují data, potažmo celé databáze jednotkových cen bytů pro různé lokality v návaznosti na rozdělení jednotlivých lokalit dle cenových předpisů. V tržním prostředí jsou podobné databáze jen výjimečné. Pokud je autorovi známo, na území celé republiky neexistuje žádná dostupná jednotná databáze prodejních cen vyjma databází finančních úřadů, které jsou tvořeny pro jejich potřeby z jednotlivých kupních smluv. Tyto databáze nejsou veřejnosti běžně přístupné a tím tento zdroj odpadá. Některá města naopak mají cenovou mapu stavebních pozemků, která je vlastně určitou databází, byť pro tuto práci, která se věnuje problematice porovnání tržních a administrativních cen jednotek–bytů a nikoliv pozemkům, jen málo využitelnou. Své vlastní databáze si vedou také jednotlivé banky působící na českém trhu, ale tyto informace jsou samozřejmě jejich vlastním know-how. Například komerční banka (útvary Collateral Valuation – Zajištění oceňování) reviduje každé ocenění vypracované některým

ze smluvních odhadců také za pomoci interní databáze zobchodovaných nemovitých věcí a pokud je stanovená tržní hodnota mimo běžné rozpětí, je takovému ocenění věnována větší kontrolní pozornost. Dalším možným zdrojem je databáze MOISES, která fungovala na výměnném principu – kolik údajů si z databáze vyberu, tolik jich musím zase ze své znalecké praxe do databáze doplnit, takže měla i své nedostatky v tom směru, že někteří znalci či odhadci z databáze pouze brali a protože neměli čím tuto databázi ze svého doplnit, byly prý i případy, že si doplňované informace z obchodů vymýšleli.

Jak již bylo zmíněno v kapitole 4, pro potřeby této práce její autor shromáždil údaje a vytvořil databázi údajů o bytech na území bývalého okresního města Havlíčkův Brod, které obsahují data z časového období let 2009 až 2014. Tato databáze je zaměřena na skutečně realizované obchody bytů (jednotek–bytů). Ceny z této databáze byly následně konfrontovány s cenami bytů (jednotek–bytů) zjištěnými dle příslušných cenových předpisů v jednotlivých letech 2009 až 2014, přičemž hlavní důraz výzkumu byl zaměřen na jednotlivé znaky a jejich kvalitativní pásma. Přílohou této práce je i databáze jednotlivých bytů–jednotek, ovšem s ohledem na citlivost některých údajů (osobní data a know–how autora) nejsou zveřejněna všechna data a informace. Kompletní databáze je uložena pouze v archivu autora.

5.3 Vymezení hranic problému

Tržní cena nemovitých věcí (dříve nemovitostí), v tomto konkrétním případě jednotek–bytů (bytů, bytových jednotek), je neustále ovlivňována značným množstvím okolních vlivů a tak je v čase proměnná. Z hlediska řešené problematiky je proto vhodné a užitečné stanovit okrajové podmínky, které z těchto vlivů (faktorů ovlivňujících cenu) budou zkoumány (řešeny) a které naopak, jako málo podstatné, nikoliv. Hranice řešeného problému vyplývají do jisté míry ze zadání samotné práce, která se má zaměřit na vlivy jednotlivých kvalitativních pásem u vybraných znaků při oceňování porovnávacím způsobem dle cenových předpisů.

Průzkum probíhal na bytech (jednotkách–bytech) o dispozičních velikostech 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1 a 3+kk, tedy takových, které jsou pro město Havlíčkův Brod charakteristické. Vzájemné porovnání tržních cen s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle oceňovacích předpisů je zaměřeno na polohu domu ve městě, typ a provedení budovy (zděný či panelový bytový dům), na technický stav domu, technický stav bytu (jednotky–bytu), polohu bytu v bytovém domě (podlažnost), orientaci obytných

místností ke světovým stranám, na provedení bytového jádra (zejména u panelové konstrukce), na další prostory užívané s bytem (lodžie, balkón, sklep, sklepní kóje), na existenci a vybavení kuchyňské linky (je či není součástí, popřípadě jaké je provedení).

5.4 Analýza stupně naléhavosti

Stupeň naléhavosti řešeného problému není akutní, jelikož se nejedná o havarijní stav, ale je velmi aktuální. Stále například probíhá privatizace městských bytů, které je třeba ocenit, aby městu nevznikla škoda prodejem pod cenou a nebo naopak nebyli poškozeni stávající uživatelé, kteří by kupovali jednotky–byty za přemrštěné ceny. Bytová situace v návaznosti na finanční možnosti jedince, dvojice či rodiny se týká, týkala nebo dříve či později se bude týkat snad každého z nás. Z předešlé věty je vidět, že se jedná o celospolečenský (celosvětový) problém napříč různými generacemi, který byl, je a také bude, jelikož člověk někde bydlet musí. K tomuto účelu většinou slouží rezidenční nemovitě věci (nemovitosti), do kterých bezesporu patří i jednotky, kterými jsou byty (byty, bytové jednotky), které jsou co do množství nejvíce rozšířené. Z hlediska stupně naléhavosti se tedy jedná spíše o problém prognostický.²⁴⁰⁾

5.5 Analýza možností kooperace

Jelikož se jedná o autorské dílo, možnost kooperace je zde zcela minimální. Nicméně ke kooperaci došlo a to v tom směru, že v práci jsou využita nejen má osobní data a také data mého otce – znalce Jiřího Pertla. Konzultace rovněž probíhaly zejména se školitelem.

5.6 Analýza ověření správnosti řešení

Vzhledem k typu řešené práce se časem ukáže vhodnost či nevhodnost navržených opatření v každodenní znalecké praxi. Navržená opatření je potřebné konfrontovat s dostatečným množstvím skutečných případů, což v disertační práci tohoto rozsahu není možné, stejně jako není možné rozsáhlejší experimentální testování či měření (z povahy věci). Ideální stav k ověření výše administrativní a tržní ceny je v konkrétních případech, kdy znalec zpracovává znalecký posudek jako podklad pro zaplacení daně

²⁴⁰⁾ JANÍČEK, P. Systémová metodologie – brána do řešení problémů Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 57-A a 58-A.

z nabytí nemovité věci pro prodávajícího a zároveň pro kupujícího vypracovává tržní ocenění za účelem hypotéky na tutéž jednotku–byt.

Nicméně v samém závěru práce se autor pokusí o implementaci nově **navržených koeficientů odlišnosti zjištěných a tržních cen (k_{OZaTC})** v lokalitě jiného okresního města (ve Žďáře nad Sázavou).

6 SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP, SYSTÉM PODSTATNÝCH VELIČIN

6.1 Systémový přístup

U vědecké práce, jak uvádí profesor Bradáč, je předpokladem správnosti a objektivnosti závěrů každého zkoumání a posuzování „*vidět a zkoumat všechny děje v jejich vzájemných souvislostech*“.²⁴¹⁾ Tomu pak musí odpovídat i metoda postupu zkoumání dějů, pro kterou se vžil termín „*systémový přístup*“. Ten spočívá v tom, že na zkoumaný děj nebo jev je třeba pohlížet jako na funkční celek neboli *system*, se znalostí jeho částí (*subsystémů*) i prvků, včetně jejich vzájemných vztahů mezi sebou i k okolí (*interakcí*). Princip systémového přístupu zkoumaného děje nebo jevu spočívá v rozdělení celku (systému) na jednotlivé části (subsystémy) a prvky, s popisem a definováním jejich obecných vlastností a chování (interakcí) během zkoumaného děje. Následně je třeba najít tzv. styčné body, v nichž se tyto jednotlivé děje stýkají a z toho pak odvodit chování celého systému (resp. jak by se systém choval, pokud by jeho jednotlivé prvky nebo subsystémy měly jiné vlastnosti a chovaly se jinak, než bylo předpokládáno). Pro komplexní a systémový přístup znalce k řešení problémové situace prof. Bradáč doporučuje jako pomůcku využít tzv. „*matici hypotéz*“.²⁴²⁾

Profesor Janíček v této souvislosti uvádí, že „*systémový přístup je jedním z možných přístupů člověka k realizaci nejrůznějších činností, zejména těch, které jsou spojeny s různými druhy analýz a procesů, které na nich probíhají, s poznávacími procesy s řešením běžných i odborných problémů, ale i s činnostmi typu myšlení či jednání. Vlastnosti prvků soustav a jejich chování, a tím i chování soustav, je možno pochopit pouze v kontextu většího celku, tedy soustavy. Proto vznikl systémový přístup, někdy též označován jako celostní pohled, u něhož se na chování soustav usuzuje z jejich struktury a procesů na nich probíhajících, tedy z organizace celku*“.²⁴³⁾

Systémový přístup si vytyčuje pravidla pro kompletní analýzu entity (objektu). Podstatou této analýzy je neopomenout žádnou skutečnost, která je důležitá pro jeho

²⁴¹⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o., červen 1997 (dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9). s. 215

²⁴²⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o., červen 1997 (dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9). s. 217.

²⁴³⁾ JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vydání Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9. str. 22.

chování. Základním východiskem systémového postupu při řešení problémů je vytvoření tzv. systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$.

6.2 Systém podstatných veličin

Jednotný scénář pro řešení příčinných situací má svou podstatu. Entita s určitými charakteristickými vlastnostmi je ovlivňována okolím a v důsledku toho toto okolí následně ovlivňuje. Tento scénář vychází z odpozorovaných skutečností, které konkretizují předchozí konstatování. Každá entita Ω je charakteristická svým **okolím**, **geometrií** a **topologií** (zaujímá určitou polohu v okolí). Se svým okolím má určité **vazby**, které jsou **interakcí**, které entitu **aktivují** a **ovlivňují**. **Aktivací** entity se vyvolávají **procesy**, které mohou měnit **stavy** entity. Entita se vůči svému okolí nějakým způsobem **projevuje**, což má určité **důsledky**. „*Pokud jedinec z uvedených charakteristik entity, tedy z okolí, typologie, geometrie, vazeb, aktivace, ovlivňování, procesů, stavů, projevů a důsledků, tedy z množiny charakteristik $\chi(\Omega)$ vybere ty, které jsou pro řešení konkrétní situace podstatné, obdrží množinu podstatných parametrů $\Pi(\Omega)$ a z ní systém podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$.*“²⁴⁴⁾

Systém podstatných veličin je tvořen na základě následující úvahy: „*Vše, co se kolem nás děje, má převážně příčinný charakter a řídí se tímto jednotným scénářem událostí:*

Pro každý objekt je charakteristické, že:

- *má určitý tvar – geometrii (v systému veličin popisuje skupina veličin $S1$ – objektové veličiny),*
- *má určitou strukturu s určitými vlastnostmi (popisuje skupina veličin $S5$ – strukturně vlastnostní veličiny),*
- *má určité okolí (popisuje skupina veličin $S0$ – veličiny okolí) a*
- *v tomto okolí zaujímá určitou polohu – topologii (popisuje skupina veličin $S1$ – objektové veličiny).*

S okolím:

²⁴⁴⁾ JANÍČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 59-A.

- *má objekt určité vazby (popisuje skupina veličin – S2 vazbové veličiny).*

Přes vazby se realizují interakce, které objekt:

- *aktivují (popisuje skupina veličin S3 – aktivační veličiny) a*
- *ovlivňují (popisuje skupina veličin S4 – ovlivňující veličiny).*

Aktivace objektu vyvolává na objektu:

- *procesy a tyto procesy mění stavy objektu (popisuje skupina veličin S6 – procesní a stavové veličiny).*

Objekt se do svého okolí:

- *určitým způsobem projevuje (popisuje skupina veličin S7 - projevové veličiny),*
- *což má určité důsledky (popisuje skupina veličin S8 – důsledkové veličiny).²⁴⁵⁾*

6.3 Podmnožiny systému podstatných veličin

Dílčí charakteristiky entity vytvářejí po parametrizaci a formalizaci následující podmnožiny veličin:

- S0 – popisuje **prvky okolí** entity,
- S1 – charakterizuje topologii a strukturu entity,
- S2 – popisuje **podstatné vazby** entity s okolím $O(\Omega)$ a probíhající vzájemné **interakce**,
- S3 – veličiny vyjadřující **aktivaci entity Ω** z okolí, která na entitě vyvolává procesy,
- S4 – veličiny **ovlivňující entitu** z okolí,
- S5 – veličiny vyjadřující **vlastnosti prvků struktury entity**,
- S6 – veličiny popisující **procesy**, které probíhají na struktuře entity a uvádějí tak **entitu do stavů**, které jsou odlišné od počátečních stavů,

²⁴⁵⁾ JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vydání* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9. str. 22.

- S7 – popisuje **projevy entity** odrážející stav procesů na Ω ,
- S8 – popisuje **důsledky projevů** entity na její okolí nebo na ni samotnou.²⁴⁶⁾

6.4 Vymezení systému podstatných veličin

Vytvoření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$ dokazuje, že vytváření $\Sigma(\Omega)$ je problémově orientované. Jelikož se hodnota (cena) oceňované nemovité věci (jednotky) odvíjí od řady vnějších faktorů, je důležité si je na tomto místě konkretizovat (popsat a definovat) včetně jejich působících vazeb a následně tak vytvořit systém podstatných veličin pro tento konkrétní případ. Jednotlivé dílčí podmnožiny S1 až S8, které tvoří systém veličin $\Sigma(\Omega)$, si rozebereme níže.

Vytvoření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$ dokazuje, že vytváření $\Sigma(\Omega)$ je problémově orientované. Jelikož se hodnota (cena) oceňované nemovité věci (jednotky) odvíjí od řady vnějších faktorů, je důležité si je na tomto místě konkretizovat (popsat a definovat) včetně jejich působících vazeb a následně tak vytvořit systém podstatných veličin pro tento konkrétní případ. Jednotlivé dílčí podmnožiny S1 až S8, které tvoří systém veličin $\Sigma(\Omega)$, si rozebereme níže.

- S0 – Enviromentální veličiny $O(\Omega)$ tvořící okolí objektu (občanská vybavenost v oceňované lokalitě v rámci města)
- S1 – Objektové veličiny (poloha a charakteristika objektu – zděný nebo panelový bytový dům)
- S2 – Vazby entity s okolím (spoluvlastnický podíl na pozemku),
- S3 – Aktivace entity z okolí (přírodní katastrofy, migrace, hospodářská krize, změna legislativy)
- S4 – Okolní vlivy (ekonomická situace, demografické složení obyvatelstva v okolí nemovité věci, pracovní příležitosti, politická situace)
- S5 – Charakteristika bytu (velikost, dispoziční uspořádání, umístění jednotky v domě, orientace místností ke světovým stranám)

²⁴⁶⁾ JANÍČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 60-A.

- S6 – Procesy probíhající na struktuře entity, které uvádí entitu do jiného stavu než byla na svém počátku (opotřebení, změna dispozičního uspořádání, modernizace či rekonstrukce jednotky)
- S7 – Projev entity v důsledku probíhajících procesů (technický stav domu – velmi dobrý, dobrý, špatný; technický stav jednotky – po rekonstrukci, částečně zmodernizovaná, v původním stavu atd.)
- S8 – Důsledky projevů entity na okolí či na ni samotnou (realizovatelnost – velmi dobrá, dobrá, běžná, špatná, prakticky neobchodovatelná).

6.5 Rozčlenění problému

Pro rozčlenění problémů se jeví jako vhodný atribut využití struktury systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$, která je tvořena dílčími podmnožinami S0, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7 a S8. Základním dělicím kritériem jsou **vstupy** do systému. Dílčí podmnožiny, které figurují na vstupu jako příčiny (aktivují objekt), nazýváme přímé příčinné problémy. Naopak ty dílčí podmnožiny, které vstupem do systému způsobují jeho odezvu, nazýváme nepřímé příčinné problémy. Problémy tedy dělíme na:

- přímé příčinné problémy a
- nepřímé příčinné problémy.²⁴⁷⁾

Od tématu této práce (řešené problematiky) „*Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů se zaměřením na posouzení jednotlivých kvalitativních pásem.*“ se odvíjí podmnožiny, které jsou pro danou problematiku stěžejní. Konkrétně se jedná o podmnožiny S1, S5 a S6 s tím, že cenotvorné jsou téměř všechny, ale tyto jsou z hlediska řešené problematiky nejdůležitější. V návaznosti na vymezení podstatných podmnožin (S1, S5, S6) lze konstatovat, že se jedná o přímý příčinný problém.

²⁴⁷⁾ JANÍČEK, P. Systémová metodologie – brána do řešení problémů Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 60-A.

7 ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH ZNAKŮ A JEJICH KVALITATIVNÍCH PÁSEM

V této kapitole jsou rozebrány jednotlivé indexy. Konkrétně se jedná o **index trhu** (I_T), **index polohy** (I_P) a **index konstrukce a vybavení** (I_V). Tyto indexy zásadním způsobem ovlivňují zjištěnou cenu bytu porovnávacím způsobem podle oceňovacího předpisu. Každý z těchto indexů je charakterizován určitým počtem znaků, ke kterým jsou přiřazena jednotlivá kvalitativní pásma včetně jejich hodnot. Hodnoty kvalitativních pásem jsou dvojího druhu. Převládají taková, která jsou **striktně dána** podle svého významu a nelze **je měnit** (například -0,03/0,00/0,05). V menšině poté nalezneme taková kvalitativní pásma, u kterých je povoleno **určité rozmezí** (například -0,01 až -0,05). Ve druhém případě je volba hodnoty kvalitativního pásma plně v režii znalce s tím, že se v drtivé většině případů požaduje **odůvodnění zvolené hodnoty** pomocí komentáře znalce.

Vzhledem k tomu, že disertační práce zahrnuje poměrně značně rozsáhlé časové období let (2009 až 2014), v průběhu kterého docházelo většinou každoročně k menším či větším změnám v souvislosti se změnou a účinností jednotlivých cenových předpisů, jsou níže uvedeny celkové přehledy jednotlivých znaků a příslušných kvalitativních pásem v jednotlivých letech, odpovídající příslušnému cenovému předpisu.

7.1 Index konstrukce a vybavení (I_V)

Ze samotného názvu indexu lze odvozovat, že pozornost je upřena především na hlavní konstrukce a cenotvorné vybavení oceňovaného bytu. Index konstrukce a vybavení se po celé řešené časové období skládá nepřetržitě z deseti dílčích znaků. Od vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. až po znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. včetně, byly znaky s kvalitativními pásmy pro tento index uváděny v tabulce č. 2 přílohy č. 19, u vyhlášky č. 441/2013 Sb., i ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., v tabulce č. 2 přílohy č. 27 vyhlášky. Některé znaky se přímo týkají jednotky–bytu, některé řeší společné prostory či konstrukce bytového domu. Každopádně výčet těchto znaků by měl pokrývat všechny cenotvorné prvky, které mají vliv na zjištěnou cenu. Níže jsou rozebrány jednotlivé znaky a jejich kvalitativní pásma. Hodnoty kvalitativních pásem jsou kvůli přehlednosti zpracovány do jedné souhrnné tabulky č. 8, aby byly vidět případné změny a rozdíly v jednotlivých letech.

7.1.1 Typ stavby – znak č. 1

Znak typ stavby je tvořen již od vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. až do současně platné vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., čtyřmi kvalitativními pásmy, která charakterizují hlavní konstrukční systém objektu (bytového domu). Hodnoty jednotlivých pásem zůstaly po celou dobu stejné. Tato kvalitativní pásma udávají, z jakého materiálu byl bytový dům vystavěn:

- budova dřevěná, sendvičová nebo na bázi dřevní hmoty,
- budova panelová nezateplená,
- budova panelová zateplená,
- zděná budova nebo monolitická konstrukce vyzdívaná.

7.1.2 Společné části domu – znak č. 2

Tento znak zohledňuje všechny prostory, místnosti a vybavení, které se nacházejí v konkrétním bytovém domě a které lze zároveň společně užívat nad rámec vlastního bytu (jednotky, kterou je byt). Znak je po celé období, od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně, tvořen pěti kvalitativními pásmy o stejných hodnotách pásem:

- žádné prostory dále uvedené,
- kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad,
- komerční plochy, sauna nebo fitness,
- garážová stání,
- bazén.

7.1.3 Příslušenství domu – znak č. 3

Znak příslušenství domu je opět od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně tvořen třemi kvalitativními pásmy, jejichž hodnoty se za celou dobu nezměnily. Pásma charakterizují, jaké další příslušenství lze kromě samotného bytu (jednotky-bytu) v domě či jeho okolí využívat. Příslušenství podle svého druhu může cenu bytu ovlivnit pozitivně, negativně nebo nemusí mít žádný dopad na cenu. Příslušenstvím ovlivňujícím cenu bytu pozitivně zcela jistě patří parkovací stání.

7.1.4 Umístění bytu v domě – znak č. 4

Tento znak se od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně skládá ze tří kvalitativních pásem, která řeší polohu bytu vůči bytovému domu. Hodnoty jednotlivých pásem zůstaly po celou dobu stejné. Cenový předpis zohledňuje skutečnost, zda je byt (jednotka, kterou je byt) umístěn v:

- 1.PP nebo 5.NP a vyšší podlaží v domě bez výtahu,
- ostatní podlaží nevyjmenovaná,
- 2.NP až 4.NP v bytovém domě s výtahem.

7.1.5 Orientace obytných místností ke světovým stranám – znak č. 5

Jedná se o další znak z řady indexu konstrukce a vybavení, který od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně ve svých kvalitativních pásmech, jejichž hodnoty zůstaly po celou dobu nezměněny, řeší nejen orientaci hlavních obytných místností vůči světovým stranám, ale také možný výhled z oken. Znak je tvořen třemi kvalitativními pásmy:

- okna pouze na severní stranu nebo neumožňující výhled,
- ostatní světové strany a částečný výhled,
- ostatní světové strany s výhledem.

7.1.6 Základní příslušenství bytu – znak č. 6

Tento znak od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně charakterizuje ve svých pěti kvalitativních pásmech, jejichž hodnoty zůstaly po celou dobu nezměněny, jakým způsobem je řešeno sociální zázemí bytu:

- bez vlastního příslušenství,
- příslušenství částečně nebo úplně mimo byt nebo umakartové bytové jádro,
- příslušenství úplné – standardní provedení,
- příslušenství úplné – nadstandardní provedení nebo standardní provedení, ale s dalším WC nebo sprchovým koutem,
- příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely atd.) nebo více základních příslušenství.

7.1.7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem – znak č. 7

Kvalitativní pásma tohoto znaku řeší od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně vybavenost bytu a zejména také další prostory, které je možné s bytem výhradně využívat. Znak je tvořen celkově pěti kvalitativními pásmy:

- standardní vybavení bez dalších prostor,
- standardní vybavení a balkón nebo lodžie nebo sklep nebo sklepní kóje,
- standardní vybavení a balkón nebo lodžie a sklep nebo sklepní kóje,
- nadstandardní vybavení (například krb, sauna atd.) nebo terasa nebo zimní zahrada,
- nadstandardní vybavení (například sauna, centrální vysavač, elektronické zabezpečovací zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada.

Hodnoty kvalitativních pásem I až IV zůstaly po celou dobu nezměněny, u hodnoty pásma V došlo ke změně k datu 1. ledna 2010 a poté už ke změně hodnoty pásma až dodnes již nedošlo.

7.1.8 Vytápění bytu – znak č. 8

Tento znak se zaměřuje od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně na způsob vytápění bytu – jaký je hlavní zdroj vytápění a jaké je případně používáno palivo popřípadě jakého charakteru jsou otopná tělesa. Znak je tvořen celkově pěti kvalitativními pásmy, jejichž hodnoty zůstaly po celou dobu nezměněny:

- lokální na tuhá paliva,
- lokální na elektřinu nebo plyn,
- dálkové, ústřední, etážové,
- podlahové vytápění obytných místností,
- podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění atd.

7.1.9 Kritérium jinde neuvedené – znak č. 9

Znak kritérium jinde neuvedené je od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně tvořen pěti kvalitativními pásmy, která jsou charakterizována jako vlivy, které snižují cenu významně či mírně nebo naopak zvyšují cenu a to významně

nebo nepatrně a nebo nemají vliv žádný. Hodnoty jednotlivých kvalitativních pásem zůstaly po celou dobu nezměněny.

Tento dílčí znak využívá znalec v případech, kdy oceňuje takový byt (jednotku, kterou je byt), který má cenotvorný prvek, pro který neexistuje odpovídající znak pokud se týká indexu konstrukce a vybavení.

7.1.10 Stavebně technický stav – znak č. 10

Již ze samotného názvu tohoto znaku jednoznačně vyplývá problematika, kterou daný znak řeší. Tento znak zohledňuje, v jakém technickém stavu je oceňovaný byt (jednotka, kterou je byt). Znak se od 1. ledna 2009 až po současný rok 2015 včetně skládá z pěti kvalitativních pásem, jejichž hodnoty se ještě následně násobí koeficientem (*s*) pro stáří stavby. Znak stavebně technický stav je tvořen pěti kvalitativními pásmy:

- byt ve výborném stavu,
- byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou,
- byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provádění menších stavebních úprav),
- byt ve špatném stavu (předpoklad provádění rozsáhlejších stavebních úprav),
- byt ve špatném stavu (nutná rekonstrukce).

U kvalitativního pásma V došlo od 1. ledna 2010 ke změně hodnoty, a od 1. ledna 2014 došlo ke změně hodnot u kvalitativních pásem I a II. U koeficientu *s* (**stáří stavby**) došlo s vyhláškou 441/2013 Sb. (od 1. ledna 2014) ke změně. Do té doby bylo stanoveno pět věkových pásem (A až E), kterým byla přiřazena konkrétní hodnota od 1,0 do 0,6. S vyhláškou 441/2013 Sb. nastala změna a koeficient se vypočítává podle vzorce

$$s = 1 - 0,005 \times y.^{248)}$$

Stanovení koeficientu tímto způsobem do jisté míry připomíná způsob výpočtu opotřebení lineární metodou.

²⁴⁸⁾ Příloha č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

7.1.11 Shrnutí znaků a jejich kvalitativních pásem napříč řešeným časovým obdobím

Tato kapitola je zaměřena na celkovou sumarizaci všech vyskytujících se znaků u **indexu konstrukce a vybavení (I_V) a příslušných kvalitativních pásem, včetně jejich hodnot nebo možných rozpětí**. Vzhledem k tomu, že v disertační práci je řešeno poměrně rozsáhlé časové období (2009 až 2014), v průběhu kterého docházelo ke změnám cenových předpisů (každoročně), byla daná problematika autorem práce shrnuta do tabulky, která zachycuje celé časové období, včetně všech vyskytujících se znaků, příslušných kvalitativních pásem odpovídajících hodnot či hodnotových rozpětí.

Tab. č. 8 – Souhrnný přehled jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot indexu (I_V) (zdroj: vlastní zpracování)

Rok Vyhláška č.		2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.	
Znak		Kvalitativní pásma							
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty					
1	Typ stavby	I	Budova dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
		II	Budova panelová nezateplená	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
		III	Budova panelová zateplená	0	0	0	0	0	0
		IV	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2	Společné části domu	I	Žádné z dále uvedených	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
		II	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0	0	0	0	0	0
		III	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
		IV	Garážová stání	0,05	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
		V	Bazén	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
3	Příslušenství domu	I	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
		II	Bez dopadu na cenu bytu	0	0	0	0	0	0
		III	Příslušenství zvyšující cenu bytu	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	I	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
		II	Ostatní podlaží nevyjmenované	0	0	0	0	0	0
		III	2.NP až 4.NP s výtahem	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	I	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
		II	Ostatní světové strany s částečným výhledem	0	0	0	0	0	0
		III	Ostatní světové strany s výhledem	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu	I	Bez vlastního příslušenství	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
		II	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
		III	Příslušenství úplně standardního provedení	0	0	0	0	0	0
		IV	Příslušenství úplně s nadstandardním	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

Rok Vyhláška č.		2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.	
Znak		Kvalitativní pásma							
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty					
			provedením nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem						
		V	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely) nebo více základních příslušenství	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I	Standardní vybavení bez dalších prostor	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03
		II	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie nebo sklep nebo sklepní kóje	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
		III	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie a sklep nebo sklepní kóje	0	0	0	0	0	0
		IV	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
		V	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektronické zabezpečovací zařízení, klimatizace, bazén) terasa nebo zimní zahrada	0,08	0,05 až 0,10	0,05 až 0,10	0,05 až 0,10	0,05 až 0,10	0,05 až 0,10
8	Vytápění bytu	I	Lokální na tuhá paliva	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
		II	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02
		III	Dálkové, ústřední, etážové	0	0	0	0	0	0
		IV	Podlahové topení obytných místností	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
		V	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
9	Kritérium jinde neuvedené	I	Významně snižující cenu	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
		II	Mírně snižující cenu	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
		III	Bez vlivu na cenu	0	0	0	0	0	0
		IV	Mírně zvyšující cenu	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
		V	Významně zvyšující cenu	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
10	Stavebně technický stav	I	Byt ve výborném stavu	1,25*	1,25*	1,25*	1,25*	1,25*	1,05*
		II	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*	1,05*	1,05*	1,05*	1,05*	1,00*
		III	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*	0,85*	0,85*	0,85*	0,85*	0,85*

Rok Vyhláška č.				2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
		IV	Byt ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*	0,65*	0,65*	0,65*	0,65*	0,65*	0,65*
		V	Byt ve špatném stavu (nutná rekonstrukce)	0,45*	0,40*	0,40*	0,40*	0,40*	0,40*	0,40*

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s , který se vypočte podle vzorce: $s = 1 - 0,005 \times y$, kde y – je stáří v letech

7.2 Index trhu (I_T)

Tento index by měl odrážet aktuální stav na realitním trhu ke dni vypracování znaleckého posudku (obecně ke dni ocenění). Po většinu zpracovávaného časového období se skládal ze tří znaků (viz Přílohy č. 18a vyhlášek, tabulka č. 1). Od 1. ledna 2014 přibylly ke stávajícím třem znakům další dva znaky s příslušnými kvalitativními pásmy a od 1. října 2014 k těmto pěti ještě šestý znak s kvalitativními (viz Přílohy č. 3 vyhlášek, tabulka č. 1). Kvůli přehlednosti byly jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem dílčích znaků zpracovány souhrnně do jedné tabulky č. 9, která následuje po analýze jednotlivých znaků.

7.2.1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi (nemovitými věcmi) – znak č. 1

Tento znak byl do 30. září 2014 charakterizován pěti kvalitativními pásmy, v současné době jen třemi kvalitativními pásmy (viz Příloha č. 3, tabulka č. 1), která by měla odrážet realitu nabídky a poptávky na realitním trhu u vybraných typů nemovitostí, v daném případě bytů. Jinými slovy řečeno, zda je bytových jednotek v dané (oceňované) lokalitě nedostatek nebo naopak nabídka tohoto druhu významně převyšuje poptávku. Může nastat i taková situace, že nabídka starších bytů převyšuje poptávku, ale naopak poptávka po novostavbách (nových bytech) výrazně převyšuje nabídku. Dalším příkladem může být situace, kdy poptávka po bytech v obecné rovině na území daného města převyšuje nabídku, ale oceňovaný byt se nachází v nevhodné lokalitě, kde naopak nabídka převyšuje poptávku. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že i v rámci jednoho konkrétního typu nemovitosti může být situace v dané lokalitě rozdílná a znalec tak vždy musí postupovat dostatečně erudovaně.

7.2.2 Vlastnictví nemovitostí (vlastnické vztahy)– znak č. 2

Daný znak odráží skutečnost, zda je stavba postavena na pozemku, jenž má stejného vlastníka jako stavba na něm se nacházející nebo je naopak stavba postavena na pozemku jiného vlastníka anebo ještě další možnosti (např. pozemek ve spoluvlastnictví nebo pozemek s právem stavby apod.). Se změnou občanskoprávních vztahů (účinností nového občanského zákoníku) nastaly u tohoto znaku od 1. ledna 2014 změny reflektující nové předpisy. Změnilo se názvosloví (v souladu s novým občanským zákoníkem) a v návaznosti na tuto skutečnost přibyla další dvě kvalitativní pásma, odpovídající

možným nastalým situacím (právo stavby, nemovitá stavba), a od 1. října 2014 přibylo i pásmo páté.

7.2.3 Vliv právních vztahů na prodejnost – znak č. 3 (4)

U tohoto znaku došlo v meziobdobí k přečíslování, takže v současně platných cenových předpisech už znak není veden pod číslem tři, ale počínaje dnem 1. ledna 2014 jej najdeme až pod číslem čtyři. U kvalitativních pásem k žádným změnám nedošlo, pouze se změnilly hodnoty, kterých mohou kvalitativní pásma dosahovat. Jedná se do jisté míry o specifický znak, který se nevyskytuje zcela pravidelně, ale o to větší roli hraje jeho důležitost ve specifických případech. Tento znak užije znalec například v situaci spoluvlastnictví, u nájemní smlouvy na pozemek uzavřené na dobu neurčitou i určitou, u stavby zřízené na základě práva stavby a tak podobně.

7.2.4 Změny v okolí – znak č. 3

Tento dílčí znak se v cenových předpisech objevil až od 1. ledna 2014 a jedná se tedy o poměrně novou záležitost. Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. měl znak pět kvalitativních pásem, od vyhlášky č. 199/2014 Sb. pouze tři. Tento znak by měl odrážet ve svých kvalitativních pásmech pozitivní, ale i negativní dopady stavebních změn v okolí oceňovaného objektu, zde bytu. Například bytová jednotka, kterou je byt, se nachází v bytovém domě na konci města a v této lokalitě je nově plánována výstavba sportovně–rekreačního areálu. Tento záměr bude mít zcela jistě pozitivní dopad na celkovou úroveň bydlení v dané lokalitě a tím pádem se dá předpokládat i navýšení cen. Opačným příkladem může být schválení výstavby obchvatu města v blízkosti bytu a tím pádem zvýšenou hlučností a prašností v dané lokalitě, což zcela jistě bude mít za následek pokles oblíbenosti takové lokality a tím i ceny bytu. Pokud bude docházet k rozšiřování stávající bytové zóny, tak pro stávající nemovité věci to představuje zhoršení kvality bydlení, které ale nebude trvalého rázu, nýbrž dočasné, takže nebude mít tak zásadní dopady na ceny bytů v dané lokalitě, jako v případě trvalé stavby (např. zmíněného silničního obchvatu města).

7.2.5 Povodňové riziko – znak č. 5 (6)

Tento znak č. 5 je uplatňován až od 1. ledna 2014 (od 1. října 2014 jako znak č. 6) a zohledňuje v posledních letech stále častěji se vyskytující hrozbu v podobě povodní či místních záplav. Bankovní sektor a pojišťovny na tuto skutečnost reagovaly již před několika roky a jsou v případě nepříznivého zjištění ohledně dopadů na cenu jednotek–

bytů značně obezřetné (nevhodná zástava, nepojistitelná nemovitá věc). Cenový předpis rozdělil tento znak celkově do čtyř kvalitativních pásem, která odráží hrozbu možného nebezpečí. Znalec musí při každém ocenění zjišťovat zatřídění oceňované nemovité věci do povodňových zón. Běžně se využívá dat Výzkumného ústavu vodohospodářského²⁴⁹ nebo České asociace pojišťoven.²⁵⁰ V případě zjištění povodňové zóny, která nekoresponduje se skutečným stavem zjištěným na místním šetření (v meziobdobí byla provedena protipovodňová opatření), je nutné doložit prohlášení o změně povodňových rizik od místně příslušného povodí.

7.2.6 Ostatní neuvedené – znak č. 5

Tento znak pod č. 5 byl zaveden od 1. října 2014 (až změnou vyhláškou č. 199/2014 Sb.) a to konkrétně se třemi kvalitativními pásmy, která by měla odrážet vlivy v ostatních znacích nepodchycené (například vliv nového investičního záměru na cenu bytu, vliv energetické úspornosti, vliv ekonomické návratnosti apod.)

7.2.7 Shrnutí znaků a jejich kvalitativních pásem napříč řešeným časovým obdobím

Tato kapitola je zaměřena na celkovou sumarizaci všech vyskytujících se znaků u **indexu trhu (I_T) a příslušných kvalitativních pásem, včetně jejich hodnot nebo možných rozpětí**. Vzhledem k tomu, že v disertační práci je řešeno poměrně rozsáhlé časové období (2009 až 2014), v průběhu kterého samozřejmě docházelo ke změnám cenových předpisů (každoročně), byla daná problematika pro lepší přehled autorem shrnuta do sumarizační tabulky, která zachycuje celé časové období, včetně všech vyskytujících se znaků, příslušných kvalitativních pásem a jejich odpovídajících hodnot či hodnotových rozpětí.

²⁴⁹ Výzkumný ústav vodohospodářský, T. G. Masaryka, v.v.i

²⁵⁰ Česká asociace pojišťoven – Průvodce pro zjištění nebezpečí výskytu povodně

Tab. č. 9 – Souhrnný přehled jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot indexu (I_T) (zdroj: vlastní zpracování)

Rok		2009	2010	2011	2012	2013	Do 30.9.2014	Od 1.10.2014		
Vyhláška č.		456/2008 Sb.	460/2009 Sb.	364/2010 Sb.	387/2011 Sb.	450/2012 Sb.	441/2013 Sb.	199/2014 Sb.		
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
1	Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitostmi	I	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,06	----
		II	Poptávka nižší než nabídka	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,03	----
		III	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	----
		IV	Poptávka vyšší než nabídka	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,03	----
		V	Poptávka výrazně vyšší než nabídka	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,06	----
1	Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitostmi	I	Poptávka nižší než nabídka	----	----	----	----	----	----	-0,01 až -0,06
		II	Nabídka odpovídá poptávce	----	----	----	----	----	----	0
		III	Poptávka je vyšší než nabídka	----	----	----	----	----	----	0,0 až 0,06
2	Vlastnictví nemovitostí	I	Stavba na cizím pozemku	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	----	----
		II	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	----	----
2	Vlastnické vztahy	I	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	----	----	----	----	----	-0,03	----
		II	Pozemek s právem stavby	----	----	----	----	----	-0,02	----
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví	----	----	----	----	----	-0,01	----
		IV	Pozemek jehož součástí je stavba nebo nezastavěný pozemek	----	----	----	----	----	0,00	----
2	Vlastnické vztahy	I	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	----	----	----	----	----	----	-0,03
		II	Pozemek s právem stavby	----	----	----	----	----	----	-0,02
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvlastnického podílu pozemku k jednotce)	----	----	----	----	----	----	-0,01
		IV	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	----	----	----	----	----	----	-0,02
		V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek jehož součástí je	----	----	----	----	----	----	0

Rok Vyhláška č.		2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.		
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
			stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku							
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I*	Negativní	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	----	----
		II	Bez vlivu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	----	----
		III*	Pozitivní	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	----	----
3	Změny v okolí	I*	Výrazně negativní změny v okolí trvalého charakteru	----	----	----	----	----	-0,04 až -0,08	----
		II*	Negativní změny	----	----	----	----	----	-0,01 až -0,03	----
		III*	Bez vlivu	----	----	----	----	----	0,00	----
		IV*	Pozitivní změny	----	----	----	----	----	0,01 až 0,03	----
		V*	Výrazně pozitivní změny v okolí trvalého charakteru	----	----	----	----	----	0,04 až 0,08	----
3	Změny v okolí	I*	Negativní	----	----	----	----	----	----	-0,01 až -0,08
		II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	----	----	----	----	----	----	0
		III*	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	----	----	----	----	----	----	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I*	Negativní	----	----	----	----	----	-0,01 až -0,04	-0,01 až -0,04
		II	Bez vlivu	----	----	----	----	----	0,00	0,00
		III*	Pozitivní	----	----	----	----	----	0,01 až 0,04	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené	I*	Vlivy snižující cenu	----	----	----	----	----	----	-0,10 až -0,30
		II	Bez dalších vlivů	----	----	----	----	----	----	0
		III*	Vlivy zvyšující cenu	----	----	----	----	----	----	0,01 až 0,30
5 (6)	Povodňové riziko	I*	Zóna s vysokým rizikem (5-letá voda)	----	----	----	----	----	0,70	0,70
		II	Zóna se středním rizikem (20-letá voda)	----	----	----	----	----	0,80	0,80
		III	Zóna s nízkým rizikem (100-	----	----	----	----	----	0,95	0,95

Rok Vyhláška č.				2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
			letá voda)							
		IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	----	----	----	----	----	1,00	1,00
* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.										

7.3 Index polohy (I_p)

Již z názvu samotného indexu lze usuzovat, že stěžejní záležitostí u indexu polohy bude jednoznačně poloha a to nejen samotného bytu, ale také bytového domu. Dále v tomto indexu jsou zohledněny okolní faktory, které mají vliv na zjištěnou cenu bytu. Podrobně budou jednotlivé znaky rozebrány níže. Vzhledem k situaci, že se vyhláška č. 441/2013 Sb. poměrně dost liší od předešlých, bude analýza indexu polohy rozdělena do dvou fází. Na vyhlášku č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů a na vyhlášku č. 441/2013 Sb.

Po většinu zpracovávaného časového období se skládal index polohy pro byty ve vyjmenovaných městech, zde Havlíčkův Brod, z osmi znaků (viz Příloha č. 18a vyhlášky, tabulka č. 6). Od roku 2014 je index polohy tvořen jedenácti dílčími znaky (viz Příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3). Vzhledem k nastalým změnám a zejména kvůli přehlednosti, byly jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem a dílčích znaků autorem zpracovány souhrnně do jedné tabulky č. 10, která následuje po analýze jednotlivých znaků.

7.3.1 Znaky a kvalitativní pásma ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novel

7.3.1.1 Poloha nemovitosti – znak č. 1

Jedná se o snad nejvíce výstižný znak indexu polohy, jelikož název samotného znaku je značně podobný s názvem celkového indexu. Poloha nemovitost je charakterizována třemi kvalitativními pásmy, jež zohledňují skutečnou polohu oceňovaného objektu (zastavěné území, odloučené části, samoty).

7.3.1.2 Význam lokality v obci, oblasti nebo okresu – znak č. 2

Tento znak byl ve vyhlášce č. 456/2008 Sb., která platila jen pro rok 2009, nazýván **Místní oblíbenou v obci nebo oblasti**, v dalších novelách byl znak už nazýván, jak je uvedeno v nadpisu. Počet kvalitativních pásem byl v obou případech roven třem. Již z názvu samotného znaku plyne, že se jedná o preferování či naopak nepreferování určitých lokalit v rámci oceňované lokality (například města). Některé lokality mají tzv. „dobrou adresu“, některé naopak „špatnou“. Důvodem nevhodné lokality může být například zanedbaná čtvrť. Zvolenou hodnotu kvalitativního pásma je třeba řádně okomentovat a odůvodnit.

7.3.1.3 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti – znak č. 3

Tento znak ve svých pěti kvalitativních pásmech zohledňuje charakter okolní zástavby v nejbližším okolí oceňovaného objektu. Konkrétně se jedná o to, zda se v okolí oceňovaného objektu nachází:

- objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality,
- objekty pro bydlení bez zázemí parků,
- převažující objekty ve smíšené zástavbě,
- lehké průmyslové zóny bez škodlivých vlivů či polohy v okolí, frekventované dopravní komunikace,
- těžký průmysl s dopadem na životní prostředí, zemědělské areály, skládky odpadů, nebo okolí významných dopravních staveb (železnice, dálnice, letiště) a tak podobně.

7.3.1.4 Veřejná doprava – znak č. 4

Tento znak byl uveden pouze ve vyhlášce č. 456/2008 Sb., která platila jen pro rok 2009. Od roku 2010, tj. od vyhlášky č. 460/2009 Sb., byl znak veřejné dopravy rozdělen do dvou znaků – jmenovitě **dopravního spojení** a **parkovacích možností v okolí nemovitosti**. Znak veřejné dopravy tedy řešil jak dostupnost centra města, tak také parkovací možnosti v okolí nemovitosti (bytového domu) a sestával z pěti dílčích kvalitativních pásem.

7.3.1.5 Dopravní spojení – znak č. 4

Dopravní spojení se v cenových přepisech objevilo až v roce 2010, jmenovitě ve vyhlášce č. 460/2009 Sb. Jedná se o dílčí znak indexu polohy, který byl vydělen z původního znaku č. 4 Veřejná doprava, a sestává ze tří kvalitativních pásem, která řeší dostupnost centra města a možnost využití dopravního spojení (špatné, dobré, výborné).

7.3.1.6 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti – znak č. 5

Znak parkovacích možností byl zaveden do cenových přepisů v roce 2010, konkrétně se jednalo o vyhlášku č. 460/2009 Sb., a také vznikl rozdělením původního znaku č. 4 Veřejná doprava. Tento znak sestává ze tří kvalitativních pásem, která řeší, jaké jsou parkovací možnosti v okolí bytového domu (špatné, omezené, výborné nebo dokonce privátní parkování).

7.3.1.7 Obyvatelstvo – znak č. 6 (5)

Tento znak byl nejprve veden pod číslem 5, ale rozdělením znaku Veřejné dopravy na dva samostatné znaky (Dopravní spojení a Parkovací možnosti) došlo od 1. ledna 2010 k posunu znaků o jeden a znak Obyvatelstvo tak začal být veden pod číslem 6. Znak Obyvatelstvo byl vždy tvořen dvěma kvalitativními pásmy, jež zohledňovaly složení obyvatelstva a zejména pak jeho chování a to jak v bytovém domě, tak také v jeho blízkém okolí. Při volbě kvalitativního pásma Konfliktní skupiny je vyžadován komentář s odůvodněním zvolené výše hodnoty pásma, neboť je dána značným rozmezím.

7.3.1.8 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti – znak č. 7 (6)

Tento znak (do 31. prosince 2009 označovaný číslem 6) je tvořen pěti kvalitativními pásmy, u kterých se většinou vyžaduje komentář s odůvodněním použité hodnoty dané rozmezím. Změny v okolí mají většinou dva základní dopady. Buď mají pozitivní dopad nebo naopak ovlivní situaci v okolí oceňovaného objektu negativně.

7.3.1.9 Vlivy neuvedené – znak č. 8 (7)

Tento dílčí znak nalezneme v cenových předpisech pod dvěma různými čísly (změna z čísla 7 na číslo 8 opět od 1. ledna 2010), nicméně kvalitativní pásma a jejich hodnoty jsou shodné. Vlivy neuvedené jsou tvořeny třemi kvalitativními pásmy, která jsou charakterizována jako vlivy snižující cenu, bez vlivů a nebo vlivy zvyšující cenu oceňovaného bytu. Pokud při ocenění nastane situace, pro kterou neexistuje odpovídající znak co se týče indexu polohy, tak poté využijeme právě znak vlivů nikde neuvedených.

7.3.2 Znaky a kvalitativní pásma ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 199/2014 Sb.

7.3.2.1 Druh a účel užití stavby – znak č. 1

Tento znak se do jisté míry vymyká ostatním znakům. Pro rezidenční stavby je uveden v příloze č. 3, tabulce č. 3 vyhlášky a má pouze jedno kvalitativní pásmo, které slouží k zařazení nemovité věci podle účelu jejího užívání. Znalec tak vybírá mezi:

- rezidenčními stavbami v obcích do 2 000 obyvatel,
- rezidenčními stavbami v obcích nad 2 000 obyvatel,
- stavbami pro rodinnou rekreaci,
- budovami pro školství a zdravotnictví,

- budovami pro obchod a administrativu.

7.3.2.2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí – znak č. 2

Tento znak se skládá u vyhlášky č. 441/2013 Sb. ze šesti kvalitativních pásem (u vyhlášky č. 199/2014 Sb. ze sedmi pásem), které by měly vystihovat a charakterizovat zástavbu v okolí oceňované nemovité věci (zde bytového domu). Tento znak je velmi podobný nám již známému znaku č. 3 – Okolní zástavba a životní prostředí z vyhlášky č. 3/2008 Sb., počínaje její novelou č. 456/2008 Sb. Rozdíl je v počtu kvalitativních pásem a tato pásma jsou do jisté míry i jinak definována. Znak č. 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí je tvořen následujícími kvalitativními pásmy:

- rezidenční zástavba,
- obchodní centra,
- rekreační oblasti,
- výrobní objekty nerušící okolí (řemesla, sklady atd.),
- výrobní objekty zatěžující okolí (průmysl - výrobní haly),
- stavby pro zemědělství.
- bez zástavby (tento znak přidán od 1. října 2014 vyhláška č. 199/2014 Sb.

7.3.2.3 Poloha pozemku v obci – znak č. 3

Tento znak velmi připomíná znak č. 1 – Polohu nemovitosti dřívější vyhlášky č. 3/2008 Sb., od její novely č. 456/2008 Sb. Rozdíl oproti dřívějšímu je mimo jiné v navýšeném počtu kvalitativních pásem. Znak polohy pozemku v obci je v oceňovacích předpisech současného znění tvořen šesti kvalitativními pásmy, oproti někdejšími třem. Charakterově se nijak pásma nezměnila, takže i nadále je hlavní jeho vypovídající schopností poloha oceňovaného objektu v rámci oceňovaného města (centrum, navazující na střed, okrajové části, odloučené části, samoty a ostatní), avšak změnil se hodnoty pásem.

7.3.2.4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, která má obec – znak č. 4

Tento znak je tvořen třemi kvalitativními pásmy, které zohledňují napojení oceňované nemovité věci (bytového domu) na inženýrské sítě nacházející se v obci. Znalec má na výběr mezi všemi inženýrskými sítěmi, některými inženýrskými sítěmi

a v neposlední řadě existuje také možnost výběru, že nemovitá věc (bytový dům) není napojen na žádné inženýrské sítě. Mezi vyhláškou č. 441/2013 Sb. a její novelou č. 199/2014 Sb. je u tohoto znaku a jeho kvalitativních pásem rozdíl pouze v hodnotách pásem.

7.3.2.5 Občanská vybavenost v okolí pozemku – znak č. 5

Jedná se o nový znak, který zohledňuje dostupnost občanské vybavenosti v okolí oceňované nemovité věci. Tento znak je u obou vyhlášek tvořen třemi dílčími kvalitativními pásmy se stejnými hodnotami pásem (občanská vybavenost je dostupná, je částečně dostupná a nebo není v okolí dostupná).

7.3.2.6 Dopravní dostupnost – znak č. 6

Tento znak je tvořen sedmi dílčími kvalitativními pásmy (mezi oběma vyhláškami jsou ale rozdíly v hodnotách pásem), které by měly odrážet možnosti dopravní dostupnosti automobilovými prostředky a zároveň také má tento znak odrážet parkovací možnosti v nejbližším okolí oceňované nemovité věci. Do značné míry tak tento znak odráží jednak kvalitu příjezdové cesty (komunikace), jednak parkovací možnosti, což je v dnešní době stále aktuálnější téma, zejména poté ve větších městech. Dopravní dostupnost může být:

- špatná, nelze přijet motorovým vozidlem,
- omezená, lze přijet pouze jednostopým vozidlem,
- přístup po nezpevněné komunikaci a špatné parkovací možnosti,
- přístup po nezpevněné komunikaci a dobré parkovací možnosti,
- přístup po zpevněné komunikaci k hranici pozemku, ale špatné parkovací možnosti,
- přístup po zpevněné komunikaci k hranici pozemku a dobré parkovací možnosti,
- přístup po zpevněné komunikaci k hranici pozemku a parkovací možnosti na pozemku.

7.3.2.7 Hromadná doprava (osobní hromadná doprava) – znak č. 7

Jedná se o nový znak (u vyhlášky č. 441/2014 Sb. pět kvalitativních pásem, u vyhlášky č. 199/2014 Sb. čtyři pásma a vzájemně rozdílné hodnoty pásem), který ve svých znacích odráží dopravní možnosti v okolí oceňované nemovité věci,

respektive vzdálenost nejbližší zastávky od polohy oceňovaného objektu. Znak hromadné dopravy je tvořen u vyhlášky č. 441/2013 Sb. pěti kvalitativními pásmy. Zastávka ve vzdálenosti do 200 m, do 500 m, do 1 000 m s více jak čtyřmi denními spoji, do 1 000 m s maximálně čtyřmi denními spoji a nakonec bez zastávky hromadné dopravy (bez jakékoliv možnosti využití veřejné dopravy) nebo ve vzdálenosti přesahující 1 km. Znak osobní hromadné dopravy u vyhlášky č. 199/2014 Sb. má jen čtyři kvalitativní pásma, hodnoty pásem mezi vyhláškami jsou rozdílné.

7.3.2.8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti – znak č. 8

Jedná se o nový znak, který je tvořen u vyhlášky č. 441/2013 Sb. třemi kvalitativními pásmy, jež by měly odrážet možnost komerčního využití pozemku (bez možnosti komerčního využití, výhodná – možnost komerčního využití a výhodná – stavba s komerční využitelností). Od účinnosti vyhlášky č. 199/2014 Sb. je poněkud změněn název znaku: **č. 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti**, a kvalitativní pásma zde jsou čtyři, rovněž s pozměněnými názvy i hodnotami pásem.

7.3.2.9 Obyvatelstvo – znak č. 9

Jedná se o znak, který byl již i v předešlých vyhláškách. Opět má dvě kvalitativní pásma (konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí a naopak bezproblémové okolí). Mezi oběma vyhláškami jsou rozdílné hodnoty pásem.

7.3.2.10 Nezaměstnanost – znak č. 10

Jedná se o nový znak, jenž se skládá ze tří kvalitativních pásem, která odráží aktuální stav nezaměstnanosti ke dni ocenění v dané lokalitě oproti průměrné nezaměstnanosti v kraji (vyšší, nižší, průměrná). Mezi oběma vyhláškami jsou rozdílné hodnoty pásem.

7.3.2.11 Vlivy ostatní neuvedené – znak č. 11

Jedná se naprosto shodný znak, který byl používán pro byty již v předešlých cenových předpisech (od vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.) pod čísly 8 nebo 7. U současných předpisů (vyhlášky č. 441/2013 Sb. i vyhlášky č. 199/2014 Sb.) je tento znak tvořen třemi kvalitativními pásmy, která jsou charakterizována vlivy snižující cenu, bez vlivů a nebo vlivy zvyšující cenu oceňovaného bytu. Pokud při ocenění nastane situace, pro kterou neexistuje odpovídající znak co se týče indexu polohy, tak poté využijeme právě znak vlivů nikde neuvedených.

7.3.3 Shrnutí znaků a jejich kvalitativních pásem napříč řešeným časovým obdobím

Tato kapitola je zaměřena na celkovou sumarizaci všech vyskytujících se znaků u **indexu polohy (I_p)** a **příslušných kvalitativních pásem, včetně jejich hodnot nebo možných rozpětí**. Vzhledem k tomu, že v disertační práci je řešeno poměrně rozsáhlé časové období (2009 až 2014), v průběhu kterého docházelo skoro každoročně ke změnám cenových předpisů, byla daná problematika autorem práce shrnuta do tabulky, která zachycuje celé časové období, včetně všech vyskytujících se znaků, příslušných kvalitativních pásem, odpovídajících hodnot či hodnotových rozpětí.

Tab. č. 10 – Souhrnný přehled jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot indexu (I_P) (zdroj: vlastní zpracování)

Rok Vyhláška č.		2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.		
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
1	Poloha nemovitosti v obci	I	Samoty, mimo souvisle zastavěné území obce (odlehlá poloha)	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06	----	----
		II	Nesrostlá území obce (Okrajová území obce – oddělené části obce)	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	----	----
		III	V souvisle zastavěném území (Souvisle zastavěné území obce)	0	0	0	0	0	----	----
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku – platí pro rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	----	----	----	----	----	1,00	1,00
2	Místní obliba v obci nebo oblasti	I*	Nepreferované	až -0,08	až -0,08	----	----	----	----	----
		II	Bez vlivu	0	0	----	----	----	----	----
		III*	Preferované	až 0,10	až 0,10	----	----	----	----	----
2	Význam lokality v obci, oblasti, okrese	I*	Nepreferované	----	----	až -0,08	až -0,08	až -0,08	----	----
		II	Bez vlivu	----	----	0	0	0	----	----
		III*	Preferované	----	----	až 0,10	až 0,10	až 0,10	----	----
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	----	----	----	----	----	0,02	----
		II	Obchodní centra	----	----	----	----	----	-0,05	----
		III	Rekreační oblasti	----	----	----	----	----	-0,01	----
		IV	Výrobní objekty (řemesla, sklady) nerušící okolí	----	----	----	----	----	-0,15	----
		V	Výrobní objekty a průmysl zatěžující okolí	----	----	----	----	----	0 až -0,30	----
		VI	Stavby pro zemědělství	----	----	----	----	----	0 až -0,25	----
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	----	----	----	----	----	----	0,04
		II	Obchodní centra	----	----	----	----	----	----	0,02
		III	Rekreační oblasti	----	----	----	----	----	----	-0,01
		IV	Bez zástavby	----	----	----	----	----	----	-0,03
		V	Výrobní objekty (řemesla, sklady) nerušící okolí	----	----	----	----	----	----	-0,10

Rok Vyhláška č.			2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.	
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
		VI	Výrobní objekty a průmysl zatěžující okolí	----	----	----	----	----	0 až -0,15	
		VII	Stavby pro zemědělství	----	----	----	----	----	0 až -0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí (v okolí nemovitosti)	I	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou dopravou, železnic, letiště, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	----	
		II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	----	
		III	Převažující objekty pro bydlení	0	0	0	0	0	----	
		IV	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	----	
		V	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	----	
3	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce, centrum obce	----	----	----	----	----	0,05	0,03
		II	Navazující na střed (centrum) obce	----	----	----	----	----	0	0,02
		III	Okrajové části obce	----	----	----	----	----	-0,10	-0,05
		IV	Části nesrostlé s obcí mimo samoty	----	----	----	----	----	-0,15	-0,08
		V	Samoty	----	----	----	----	----	-0,20	-0,10
		VI	Ostatní neuvedené	----	----	----	----	----	-0,05	-0,03
4	Veřejná doprava	I	Špatná dostupnost centra města, omezené parkovací možnosti	-0,04	----	----	----	----	----	
		II	Špatná dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	-0,02	----	----	----	----	----	
		III	Dobrá dostupnost centra města nebo centrum města bez možnosti privátního parkování v okolí nemovitosti	0	----	----	----	----	----	
		IV	Dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	0,03	----	----	----	----	----	
		V	Centrum města s možností privátního parkování v okolí nemovitosti	0,05	----	----	----	----	----	

Rok Vyhláška č.			2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.	
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
4	Dopravní spojení	I	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	----	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02	----	----
		II	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	----	0	0	0	0	----	----
		III	Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	----	0,2	0,02	0,02	0,02	----	----
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	----	----	----	----	----	0	0
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	----	----	----	----	----	-0,10	-0,10
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	----	----	----	----	----	-0,20	----
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I	Špatné	----	-0,02	-0,02	-0,02	-0,02	----	----
		II	Omezené	----	0	0	0	0	----	----
		III	Výborné, privátní parkování	----	0,02	0,02	0,02	0,02	----	----
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	----	----	----	----	----	0	0
		II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	----	----	----	----	----	-0,01	-0,01
		III	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	----	----	----	----	----	-0,02	-0,02
5 pozd ěji 6	Obyvatelstvo	I*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech nebo v okolí	-0,01 až 0,40	-0,01 až 0,40	-0,01 až 0,40	-0,01 až 0,40	-0,01 až 0,40	----	----
		II	Bezproblémové okolí	0	0	0	0	0	----	----
6	Dopravní dostupnost	I	Špatné – nelze přijet motorovým vozidlem	----	----	----	----	----	-0,08	-0,08
		II	Omezené – lze přijet pouze jednostopým vozidlem k pozemku	----	----	----	----	----	-0,07	-0,07
		III	Přístup po nebezpečné komunikaci, špatné parkovací možnosti	----	----	----	----	----	-0,05	-0,05
		IV	Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	----	----	----	----	----	-0,03	-0,02

Rok Vyhláška č.		2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.		
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
		V	Komunikace zpevněné ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	----	----	----	----	----	-0,02	0
		VI	Komunikace zpevněné ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	----	----	----	----	----	0	0
		VII	Komunikace zpevněné ke hranici pozemku, parkování na pozemku	----	----	----	----	----	0,01	0,01
6 (7)	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10	-0,06 až -0,10	-0,06 až -0,10	-0,06 až -0,10	-0,06 až -0,10	----	----
		II*	Negativní změny	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	-0,01 až -0,05	----	----
		III	Bez vlivu	0	0	0	0	0	----	----
		IV*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	0,01 až 0,05	----	----
		V*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10	0,06 až 0,10	0,06 až 0,10	0,06 až 0,10	0,06 až 0,10	----	----
7	Hromadná doprava*	I	Žádná zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 1 km	----	----	----	----	----	-0,10	----
		II	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1 000 m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	----	----	----	----	----	-0,05	----
		III	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1 000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	----	----	----	----	----	-0,03	----
		IV	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	----	----	----	----	----	-0,02	----
		V	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	----	----	----	----	----	0	----
7	Osobní hromadná doprava*	I	Zastávka ve vzdálenosti nad 1 001 m	----	----	----	----	----	----	-0,07
		II	Zastávka ve vzdálenosti od 201 do 1 000 m, MHD – špatná dostupnost centra obce	----	----	----	----	----	----	-0,01 až -0,06
		III	Zastávka ve vzdálenosti do 200 MHD, – dobrá dostupnost centra obce	----	----	----	----	----	----	0 až 0,02
		IV	MHD – centrum obce	----	----	----	----	----	----	0,03
7 (8)	Vlivy neuvedené	I*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10	-0,01 až -0,10	-0,01 až -0,10	-0,01 až -0,10	-0,01 až -0,10	----	----

Rok Vyhláška č.			2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	Do 30.9.2014 441/2013 Sb.	Od 1.10.2014 199/2014 Sb.	
Znak		Kvalitativní pásma								
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty						
		II	Bez dalších vlivů	0	0	0	0	0	----	----
		III*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10	0,01 až 0,10	0,01 až 0,10	0,01 až 0,10	0,01 až 0,10	----	----
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	Bez možnosti komerčního využití	----	----	----	----	----	0	----
		II	Výhodná – možnost komerčního využití	----	----	----	----	----	0,04	----
		III	Výhodná – stavba s komerční využitelností	----	----	----	----	----	0,10	----
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	----	----	----	----	----	----	-0,01
		II	Bez možnosti komerčního využití	----	----	----	----	----	----	0
		III	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	----	----	----	----	----	----	0,04
		IV	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	----	----	----	----	----	----	0,08
9	Obyvatelstvo	I	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech nebo v okolí	----	----	----	----	----	0 až -0,40	0 až -0,30
		II	Bezproblémové okolí	----	----	----	----	----	0	0
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	----	----	----	----	----	-0,02	-0,01
		II	Průměrná nezaměstnanost	----	----	----	----	----	0	0
		III	Nížší než je průměr v kraji	----	----	----	----	----	0,02	0,01
11	Vlivy neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	----	----	----	----	----	0 až -0,30	0 až -0,30
		II	Bez dalších vlivů	----	----	----	----	----	0	0
		III	Vlivy zvyšující cenu	----	----	----	----	----	0 až 0,30	0 až 0,30

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

8 REALIZACE ŘEŠENÉHO PROBLÉMU

8.1 Analýza tržních cen a indexu konstrukce a vybavení (lv)

Rozbor indexu konstrukce a vybavení, včetně skladby dílčích znaků a jejich příslušných kvalitativních pásem a odpovídajících hodnot či hodnotových pásem, byl již podrobně proveden v kapitole 7.1. Tato kapitola se věnuje vzájemné komparaci tržních cen (ze sestavené databáze) s jednotlivými vybranými a následně rozebranými znaky a jejich příslušnými kvalitativními pásmy, včetně příslušných hodnot či hodnotových pásem. Vzhledem k charakteru řešené práce a značnému rozsahu řešené problematiky, probíhal sběr skutečných dat (realizovaných prodejů), následné sestavení databáze, včetně analýzy skutečných vzorků (jednotlivých bytů) v jedné konkrétní lokalitě tak, aby bylo porovnáváno porovnatelné a zároveň, aby to z hlediska zpracování odpovídalo rozsahu disertační práce. Jak bude níže vidět, je Havlíčkův Brod a jeho bytový fond do jisté míry limitován svým objemem, specifikami a dalšími skutečnostmi, ostatně jako jakákoliv jiná lokalita.

8.1.1 Typ stavby – znak č. 1

Ve své podstatě se jedná o znak zohledňující konstrukční řešení bytového domu a jeho materiálovou variantu hlavní svislé nosné konstrukce. Konstrukční systémy bytových domů procházejí v posledním období (cca posledních 10 let) razantními změnami, které jsou vyvolány zejména energetickými úsporami. Tato situace je do značné míry zapříčiněna evropskými normami, které musejí jednotlivé členské státy implementovat do svého právního prostředí. Hlavním cílem těchto norem je snížení celkové spotřeby energie, vydané na provoz nejen domácností. V České republice proběhlo již několik dotačních programů, které byly více či méně zaměřeny na zateplování budov. Mezi nevýznamnější zcela jistě patřil program Zelená úsporám, Panel, Panel 2013 atd. Zmíněné dotační tituly se z velké části týkaly obnovy (revitalizace) bytového fondu a zejména tedy bytových domů. V letošním roce 2015 běží nový dotační program (nová zelená úsporám 2015), který je primárně zaměřen na zateplování stávajících rodinných domů a výstavbu pasivních rodinných domů. Na tyto projekty je vyčleněna částka dosahující výše 600 milionů korun. Sekundárně se tento program týká také bytových domů. Zde je ale omezení pouze na lokalitu hlavního města Prahy, přičemž objem finančních prostředků činí půl miliardy korun. Celkový objem finančních prostředků tedy jenom v roce 2015 činí 1,1 miliardy korun. Z výše uvedeného jasně plyne, že do bytového fondu napříč celou Českou republikou byly investovány nemalé finanční

prostředky. Výsledkem by mělo být lepší prostředí a zejména poté výrazně lacinější bydlení co se týče vydaných prostředků na provoz bytu (zejména vytápění a ohřev TUV). Bytové domy, zejména ty panelové, tak procházejí či prošly rozsáhlými stavebními úpravami, některé z nich i kompletní revitalizací.

Tab. č. 11 – Vliv konstrukčního řešení bytového domu a jeho materiálové charakteristiky hlavních svislých nosných konstrukcí (zdroj: vlastní zpracování)

Druh budovy a svislých nosných konstrukcí	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Budova panelová nezateplená	14 511	2 226	- 12,76
Budova panelová zateplená starou technologií	15 854	2 350	- 6,31
Budova panelová zateplená kontaktně	16 634	2 550	0
Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	17 083	3 478	2,70
Budova zděná zateplená	17 774	4 104	6,85
Budova panelová bez rozdílu	15 837	2 504	0
Budova zděná bez rozdílu	16 892	3 806	6,62
Budova panelová nezateplená	14 511	2 226	- 15,05
Budova zděná nezateplená	17 083	3 478	0



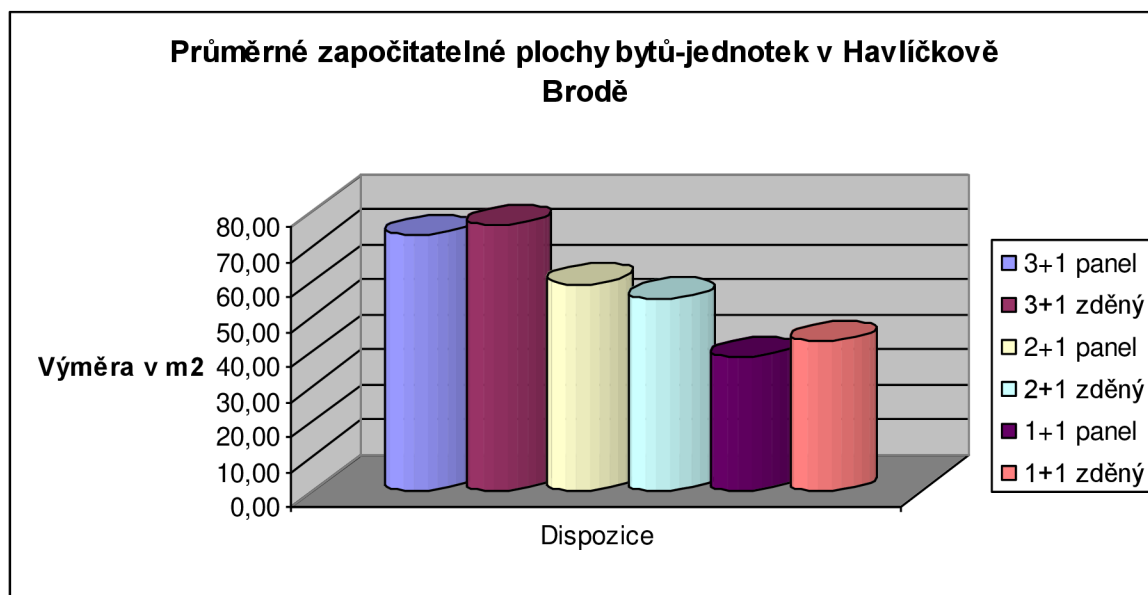
Obrázek č. 7 – Průměrné jednotkové tržní ceny bytů-jednotek v závislosti na konstrukčním provedení bytového domu (zdroj: vlastní zpracování)

Obecně se dá z provedeného výzkumu konstatovat, že byty-jednotky nacházející se v panelových bytových domech jsou v průměru o 15,05 % levnější než ty, které se nacházejí v bytových domech zděných. Pokud ale nahlížíme na byty-jednotky v bytových

domech bez rozdílu, zda je bytový dům zateplen či nikoliv, činní rozdíl průměrných jednotkových cen pouze 6,62 % ve prospěch zděných.

Tab. č. 12 – Průměrné započitatelné plochy bytů–jednotek ve vazbě na dispoziční uspořádání a konstrukční provedení bytového domu (zdroj: vlastní zpracování)

Typy bytů–jednotek	Průměrné započitatelné plochy [m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [m ²]	Průměrný rozdíl ploch [m ²]
Dispoziční velikost 3+1 s příslušenstvím v panelovém bytovém domě	73,16	4,78	0
Dispoziční velikost 3+1 s příslušenstvím ve zděném bytovém domě	75,95	12,92	2,79
Dispoziční velikost 2+1 s příslušenstvím v panelovém bytovém domě	59,28	3,21	4,20
Dispoziční velikost 2+1 s příslušenstvím ve zděném bytovém domě	55,08	5,08	0
Dispoziční velikost 1+1 s příslušenstvím v panelovém bytovém domě	38,36	4,32	0
Dispoziční velikost 1+1 s příslušenstvím ve zděném bytovém domě	42,96	7,98	4,60



Obrázek č. 8 – Průměrné započitatelné plochy bytů–jednotek v Havlíčkově Brodě v návaznosti na dispozičním uspořádání (zdroj: vlastní zpracování)

Na tomto místě bych také rád upozornil, že v Havlíčkově Brodě jsou obecně zděné byty větší než panelové. Zděné byty o dispoziční velikosti 3+1 s příslušenstvím jsou větší o 2,79 m² oproti panelovým bytům a malé byty o dispoziční velikosti 1+1 s příslušenstvím jsou ve zděné podobě větší průměrně o 4,60 m².

Z předešlého vyplývá, že skutečný rozdíl kupních cen bude ještě větší, než by se mohlo zdát z vyhodnocení kupních cen, jelikož rozdíl jednotkových cen bude ještě násoben výměrou bytu, takže konečné rozdíly celkových cen bytů nebo jednotek, kterými jsou byty, budou poměrově ještě navýšeny.

Dle zpracované databáze nastává výjimka pouze u bytů o dispoziční velikosti 2+1 s příslušenstvím. V této kategorii jsou panelové byty o 4,2 m² větší než zděné byty. Tato situace je způsobena skladbou bytového fondu, který je v bývalém okresním městě k dispozici. Zejména v 60. a 70. letech minulého století byly stavěny zděné bytovky, kterých je v Havlíčkově Brodě celá řada. Jednalo se o menší dvoupokojové byty, kde je velmi malá kuchyň. Koncem 70. let a počátkem 80. let se již stavěly především panelové bytové domy a s tím, jak se posunula doba, se posunuly i nároky tehdejší doby na bydlení a v té době budované byty se již stavěly ve větší podlahové ploše.

V cenových předpisech je **znak „typ stavby“** do současné doby řešen pomocí čtyř kvalitativních pásem. Z výsledků provedeného průzkumu a dílčích propočtů tržních cen je patrné, že seznam stávajících kvalitativních pásem není úplný. Z dosažených výsledků plyne, že je třeba rozlišovat, zda se jedná o panelový bytový dům zateplený stávající technologií – kontaktní zateplovací systém (polystyrenem či minerální plstí s perlínkou a omítkou – tzv. systém „ETICS“) nebo zda bylo zateplení provedeno v dřívějších dobách za pomoci minerálních plstí a plastového nebo hliníkového obkladu. Stejně tak je potřeba rozlišovat, zda se jedná o zděný bytový dům bez zateplení, nebo zděný bytový dům se zatepleným obvodovým pláštěm. Vzhledem k tomu, že u zdících materiálů existují poměrně velké rozdíly co se týče jejich energetické schopnosti bránit prostupu tepla v důsledku různé tepelné vodivosti materiálů, byla hodnota kvalitativního pásma navržena v určitém rozmezí s tím, že zvolenou hodnotu je ze strany znalce potřeba okomentovat. Obdobný princip byl aplikován u zateplených konstrukcí, kde nemusí být zákonitě (zejména u staršího provedení) zatepleno celé obvodové zdivo, ale např. jen štítové zdivo, a taktéž se při zateplení používaly různé tloušťky izolačního materiálu (plynosilikátové tvárnice, čedičová vlna atd.) o různých tepelně izolačních vlastnostech. Vzhledem ke stále se měnícím návrhovým tepelně izolačním normám není prakticky možno obsáhnout všechny typy (druhy) izolačních materiálů, jejich tloušťky, popřípadě skladby a vytvořit tak nepřehledné množství skupin, podle právě zvolené varianty na bytovém domě. Nicméně považují za více než vhodné, dát znalci alespoň nějakou možnost volby či výběru s ohledem na skutečnosti zjištěné při místním šetření na místě samém. Z tohoto důvodu je

znalci u kvalitativních pásem, **budova panelová zateplená starou metodou, budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná a budova zděná zateplená**, ponechána určitá volnost, která by měla odrážet skutečně zjištěný stav na místě samém při místním šetření. Volbu zvolené hodnoty je třeba ze strany znalce stručně okomentovat (odůvodnit). Také je třeba rozlišovat, zda došlo k celkovému zateplení obvodového pláště, nebo byl bytový dům zateplen pouze částečně.

Na tomto místě by také bylo možno namítnout, že tato problematika je již v dnešní době řešena např. průkazem energetické náročnosti budovy (PENB). Bohužel z vlastní zkušenosti dobře vím, že se tato zákonná povinnost v řadě případů obchází. Na druhou stranu je třeba zmínit, že pokud je průkaz energetické náročnosti vyhotoven pro bytový dům jako celek, tak jeho vypovídající schopnost o jednotlivých bytech v domě může být značně zkreslená. Je jistě podstatný rozdíl, zda se byt nachází v přízemí domu a přitom se jedná ještě o krajní byt u štítové zdi, který navíc má jednu ze tří stěn orientovanou na sever, zatímco druhý byt se nachází ve 3.NP, je středový a celý je orientován třeba na západ. Energetická náročnost obou bytů bude jistě značně odlišná. Druhý byt má zisky ze slunečního záření od západu a především je obklopen zeshora, zesponu i ze stran okolními byty, takže návrhové teploty okolních ploch se pohybují nad 20 °C. První byt je proti tomu ochlazován zesponu (byt přímo na terénu či nad sklepními prostory), nemá souseda ze severní (nejchladnější) strany (značné ochlazování) a je zčásti orientován na východ a zčásti na západ (nemá takové tepelné zisky jako druhý byt).

Další zjištěný nesoulad se týkal bytů ve zděných bytových domech, kde budí rozpaky zařazovat do jednoho kvalitativního pásma původní zděné domy se zděnými domy dodatečně zateplenými.

Jelikož se v Havlíčkově Brodě nevyskytují bytové domy na bázi dřeva nebo dřevní hmoty („okály“ a jim podobné), nemám podklady a tím ani možnost se k tomu kvalitativnímu pásmu jakkoliv vyjadřovat či je snad jakýmkoliv způsobem upravovat.

Na základě dosažených výsledků (tabulka č.11) a výše uvedeného navrhuji u znaku č. 1 rozšíření o dvě nová kvalitativní pásma a nové rozdělení staveb do kvalitativních pásem včetně jejich hodnot či hodnotových rozmezí.

Tab. č. 13 – Znak č. 1 – Typ stavby a jeho kvalitativní pásma dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	I	Budova dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10
		II	Budova panelová nezateplená	-0,13
		III	Budova panelová zateplená starou technologií	-0,06 až -0,07
		IV	Budova panelová zateplená kontaktně (tzv. systém „ETICS“)	0
		V	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,02 až 0,03
		VI	Budova zděná zateplená	0,065 až 0,075
Hodnotové rozmezí volí znalec v závislosti na tloušťce obvodového zdiva a druhu použitého zdiva (plné cihly, tvárnice, keramické bloky atd.). Čím vyšší hodnota, tím lepší tepelně izolační vlastnosti použitého materiálu. Odůvodnění zvolené hodnoty ze strany znalce je vyžadováno.				

8.1.2 Společné části domu – znak č. 2

Tento konkrétní znak indexu konstrukce a vybavení nebyl z pohledu řešené lokality nijak zásadní. Havlíčkův Brod je, dalo by se říci, tradiční město, které se rozhodně neřadí mezi tzv. bohaté, čemuž odpovídají i společné části bytových domů, které se ve vlastním městě nacházejí. Společné části domu jsou v cenových prepisech tvořeny celkově pěti kvalitativními pásmy. Pokud je mi dobře známo, tak v celém Havlíčkově Brodě se nenachází ani jediný bytový dům, který by měl **bazén**. Obdobná situace panuje i u **garážových stání**. Tato situace je dána také do jisté míry skladbou bytového fondu, kdy poslední výrazná výstavba probíhala na přelomu 80. a 90. let minulého století a poté ještě zhruba v polovině 90. let. Od té doby byly postaveny snad jen dva bytové domy, které mají parkování řešené formou venkovních parkovacích stání. Jedinou výjimkou je lokalita Vila Parku na ulici Čechova. Jedná se o nový nadstandardní bytový komplex, který parkovací stání v domech obsahuje. Z této lokality jsem měl k dispozici pouze dva byty, na základě čehož není možné tvořit nějaké závěry. Velmi podobná situace panuje i u dalšího kvalitativního pásma komerčních ploch, saun či fitness. Drtivá většina bytových domů slouží výhradně residenčním potřebám bez jakýchkoliv komerčních ploch, proto ani toto pásmo nemohlo být podrobena konfrontaci.

Tab. č. 14 – Vliv společných částí domu (zdroj: vlastní zpracování)

Společné části domu	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Bez společných částí domu	15 995	4 428	- 0,01
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	16 174	2 696	0

Z celkového počtu 208 bytů se pouze 17 z nich nacházelo v bytových domech, které nemají žádné společné prostory a spadají tak do prvního kvalitativního pásma. Zbývajících 191 spadalo do druhého kvalitativního pásma, které je v cenových předpisech považováno za jakýsi standard a je mu přiřazena hodnota odpovídající nule. Poměrově se tedy sice jedná o zanedbatelný vzorek, nicméně z výsledků porovnání lze konstatovat, že hodnota kvalitativního pásma je v oceňovacích předpisech nastavena správně.

8.1.3 Příslušenství domu – znak č. 3

Příslušenství domu má velmi podobný závěr jako společné části domu. Město Havlíčkův Brod je město okresního formátu, jež se nachází na Českomoravské vrchovině. Tento kraj patří v České republice mezi ekonomicky slabší a nejinak je tomu i v samotném městě. Z předešlého lze odvodit, že na nadstandardy si tato lokalita nepotrpí nebo, lépe řečeno, si je nemůže dovolit. Jedním z takových nadstandardů byl projekt obytné čtvrti Vila Park Čechovka, který nedopadl zrovna nejlépe, i když určitou roli v tom sehrála i ekonomická recese. Jak již bylo zmíněno v předešlé kapitole 9.1.2, ve městě se nachází minimum bytových domů, které mají vlastní venkovní parkovací stání. Na druhou stranu je potřeba podotknout, že Havlíčkův Brod nemá žádné vyloučené lokality, které by například svou zanedbaností snižovaly ceny bytů v těchto lokalitách. Jinými slovy řečeno, tento znak z pohledu vybrané lokality nebylo možné řádně otestovat, a proto nenavrhují žádné jeho dílčí úpravy či korektury.

8.1.4 Umístění bytu v domě – znak č. 4

Tento znak ve svých kvalitativních pásmech zohledňuje polohu bytu vůči bytovému domu a zároveň také, zda je v bytovém domě k dispozici výtah či nikoliv. Z provedené analýzy a následné konfrontace zjištěných výsledků ze zpracované databáze s příslušným kvalitativním pásmem bylo zjištěno, že počet stávajících kvalitativních pásem se jeví jako nedostatečný. V cenových předpisech jsou uvedena kvalitativní pásma tři, ale dle dosažených výsledků doporučuji kvalitativních pásem pět – viz níže tabulka č. 15.

Tab. č. 15 – Vliv polohy bytu–jednotky v domě a přítomnost výtahu (zdroj: vlastní zpracování)

Poloha bytu–jednotky v domě a přítomnost výtahu	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Technická podlaží	14 629	2 596	- 12,23
1.NP (první nadzemní podlaží)	15 730	3 653	- 5,63
Poslední podlaží pod plochou střechou	16 349	2 353	- 1,91
2.NP až 4.NP s výtahem	16 668	2 653	0
Ostatní nevyjmenované případy vyjma 1.PP	17 019	3 485	2,11

Stávající pásma totiž nereflektují technická podlaží. Jedná se o podlaží, ve kterém jsou většinou umístěny sklepy či sklepní kóje a popřípadě společné prostory domu a v některých případech, v závislosti na typu bytového domu, bývají v těchto podlažích i byty (jeden, někdy dva). S tímto dispozičním uspořádáním se můžeme setkat jak u zděných bytových domů, tak také u nízkopodlažních domů panelových. V případě panelových domů se většinou jedná o byt jeden. V případě zděných bytových domů je časté osazení ve svažitém terénu, kdy provozní část je umístěna směrem do svahu a obytná část podlaží směrem do roviny upraveného terénu před domem (či ze svahu). V těchto případech bývají často v technickém podlaží umístěny dva byty. Typickým představitelem jsou zděné bytové domy čtvercového či obdélníkového půdorysu, kde v následujících podlažích se nacházejí vždy čtyři byty – v každém rohu domu jeden. Byty v tomto technickém podlaží jsou vystaveny vyššímu hluku z běžného provozu v domě. Mají méně světla a horší výhled, navíc jim každý vidí přímo do oken (nacházejí se přímo v úrovni upraveného terénu). V neposlední řadě mají značně zvýšené provozní náklady, zejména co se týče nákladů na vytápění. Dle provedeného rozboru se jedná o jasně nejméně ceněné byty.

Jistou obdobou technických podlaží jsou přízemí nebo přesněji první nadzemní podlaží. Byty umístěné v tomto podlaží mají zvýšené provozní náklady, zejména na vytápění samotné jednotky. Je to dáno skutečností, že mají především studené podlahy, jelikož nejsou zesponu vytápěny. Byty se nacházejí většinou nad sklepy či společnými prostory domu (sušárny, kočárkárny atd.), ve kterých se navíc často větrá, ať už za účelem lepšího uskladnění potravin nebo lepšího klimatu pro schnutí prádla, atd. Díky této skutečnosti samozřejmě dochází k ochlazení stropní konstrukce, zejména v období topné sezóny. Další nevýhodou takto umístěných bytů je samozřejmě také zvýšený hluk a prašnost z běžného každodenního provozu v domě. V případě bytu č. 1 ve zděném domě

(levý byt na schodišti) navíc velmi často dochází k ochlazování společné zdi bytu a schodiště. V případě existence výtahu v domě se provoz a hluk z používání výtahu (většina výše jedoucích lidí nastupuje právě v 1.NP) ještě násobí.

Další samostatnou kategorií jsou byty nacházející se v posledním podlaží pod plochou střechou. Zde se většinou setkáváme s opačným problémem, než u přízemních bytů. U takto položených bytů dochází zejména v průběhu letních měsíců často k přehřívání. Zde samozřejmě záleží na skutečnosti, jakým způsobem je zateplena střešní konstrukce. Například u plně revitalizovaných panelových domů (řádné dodatečné zateplení střešní konstrukce) se tento problém částečně eliminuje, i když samozřejmě nikdy zcela nevytizí. Dalším tzv. cenotvorným faktorem je skutečnost podvědomého strachu (obavy) uživatele takového bytu. V případě narušené střešní roviny vlivem například povětrnostních vlivů, dochází většinou ke škodné události zejména v bytech nacházejících se bezprostředně pod střešní konstrukcí. Dalším negativem je tentýž problém, který ovšem vznikne z jiné podstaty. Střešní konstrukce bývá častým střetem (sporem) ve fungování společenství vlastníků. Ti vlastníci, kteří nebydlí v bytech nacházejících se bezprostředně pod střechou, často nechtějí investovat do oprav střechy a jelikož je takových vlastníků ze své podstaty většinou více (pokud se nejedná o dvoupodlažní dům), tak dochází k nepříjemným situacím, které se bohužel někdy řeší až po škodné události.

Dvě kvalitativní pásma u tohoto znaku zůstávají po mém porovnání stejná, jak uvedeno v oceňovacím předpise. Konkrétně to jsou poloha **bytu ve druhém až čtvrtém nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem** a ostatní podlaží nevyjmenovaná nebo lépe řečeno **poloha bytu v ostatních nevyjmenovaných případech**.

Konfrontovány byly taktéž byty ve čtvrtém nadzemním podlaží v bytových domech bez výtahu. Na základě dosažených výsledků musím potvrdit, že hranice ve výšce podlaží je v cenových předpisech nastavena správně. Rozdíl v cenách nastává až u pátého nadzemního podlaží, pokud není v domě k dispozici výtah. V takovýchto případech (5.NP v bytovém domě bez výtahu) spadaly jednotkové ceny těchto bytů do rozmezí bytů v ostatních nevyjmenovaných případech. Zde tedy dochází k další zásadní změně oproti stávajícímu zařazení tohoto podlaží do kvalitativního pásma. Doposud je toto podlaží v oceňovacích vyhláškách vedeno na úrovni 1.PP. Na základě dosažených výsledků se toto zařazení jeví jako nepřiléhavé.

Suterénní byty se v Havlíčkově Brodě nevyskytují, což ale neznamená, že se nemohou vyskytovat v jiných lokalitách. Nicméně na základě této práce je velmi obtížné pro nedostatek srovnávacích bytů odpovědně ověřit hodnotu takovýchto bytů. Co lze ovšem s jistotou říci je to, že stávající hodnota ve vyhlášce takových bytů (-0,05) se jeví jako nedostatečná. Jestliže pro bytové jednotky v technických podlažích byla zjištěna hodnota kvalitativního pásma -0,12, je více než nepravděpodobné, že pro ještě horší polohu bytu by byla menší srážka.

Na základě výše uvedeného rozboru navrhuji pro znak č. 4 rozdělení kvalitativních pásem a jejich hodnot uvedené v tabulce č. 16.

Tab. č. 16 – Znak č. 4 – Poloha bytu v domě a existence výtahu dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
4	Poloha bytu– jednotky v domě a přítomnost výtahu	I	Technická podlaží	-0,12
		II	1.NP (první nadzemní podlaží)	-0,055
		III	Poslední podlaží pod plochou střechou	-0,02
		IV	Ostatní nevyjmenované případy vyjma 1.PP	0
		V	2.NP až 4.NP s výtahem	0,02

8.1.5 Orientace obytných místností ke světovým stranám – znak č. 5

Tento znak se pomocí svých kvalitativních pásem zaměřuje na orientaci obytných místností ke světovým stranám a také řeší, zda ze zmíněných oken je či není výhled (před domem svah, nebo naopak volný prostor atd.). Cenové předpisy řeší tuto problematiku pomocí tří kvalitativních pásem.

Tab. č. 17 – Vliv orientace obytných místností ke světovým stranám (zdroj: vlastní zpracování)

Orientace obytných místností ke světovým stranám	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Orientace bytu na sever	15 373	1 070	- 5,37
Orientace bytu na jihovýchod a severozápad	15 411	4 591	-5,14
Orientace bytu na východ	15 528	3 920	- 4,42
Orientace bytu na západ	15 734	1 858	- 3,16
Orientace bytu na jih a sever	16 246	2 227	0

Orientace obytných místností ke světovým stranám	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Orientace bytu na jihozápad a severovýchod	16 577	3 118	2,04
Orientace bytu na jih, jihovýchod, jihozápad nebo na jih a západ	16 703	3 422	2,81
Orientace bytu na východ a západ	17 351	2 409	6,80

Z provedeného průzkumu, vyhodnocení jednotlivých dat a výsledných jednotkových cen v tabulce č. 17 je zřejmé, že dosavadní rozdělení je velmi strohé a neúplné. Při vyhodnocení byly brány v potaz všechny zjištěné možnosti orientace jednotlivých bytů v rámci zpracovávané lokality. Celkově tak bylo hodnoceno 13 dílčích variant orientace obytných místností ke světovým stranám. Některé samostatné varianty orientace k dílčím světovým stranám byly následně sloučeny do společných pásem (podobnost výsledků nebo malé zastoupení vzorků). U tohoto posuzovaného znaku se samozřejmě projevuje také dispoziční uspořádání (velikost) jednotlivých bytů. Zatímco jednotky o velikosti 1+1 jsou orientovány zpravidla vždy k jedné světové straně, větší byty (2+1 a 3+1) mají většinou orientaci ke dvěma světovým stranám a některé krajové byty o dispoziční velikosti 3+1 mohou být orientovány i ke třem světovým stranám. Svoji roli zde hraje samozřejmě i půdorysný tvar a celkové konstrukční řešení obytného domu. V případě statisticky nevýznamného zastoupení jednotlivých variant bylo od takového třídění (rozlišení) ustoupeno.

Z dosažených výsledků lze konstatovat, že pokud je orientace bytu pouze k jedné světové straně, je takovýto byt méně ceněný. Výjimkou jsou pouze byty orientované na jih, jihozápad či jihovýchod. Dalším poznatkem je skutečnost, že ideální orientací je poloha bytu na východní a současně i západní stranu. Navíc tato kombinace v přímé konfrontaci s jižní a severní stranou jednoznačně dominuje (je preferovanější). Pokud budeme porovnávat samotnou východní a západní stranu, tak o něco málo atraktivnější je orientace na západ (delší doba osvit). Ze vzájemného porovnání jihozápadu v kombinaci se severovýchodem oproti orientaci na jihovýchod a severozápad vychází zcela jednoznačně lépe (atraktivněji) první zmíněná varianta. Nejčastěji vyskytující se orientací obytných místností v řešené lokalitě Havlíčkova Brodu je kombinace jihu a severu a poté samostatná orientace malých jednotek na jih, jihozápad či jihovýchod. Z předešlé věty se dá také odvozovat, že jedním z faktorů, proč je cennější orientace bytu v kombinaci východ – západ, je menší dostupnost těchto jednotek (celkově méně takovýchto bytů

oproti orientaci jih – sever). Vzhledem k výše popsanému byla za jakýsi pomyslný standard zvolena orientace bytu na jižní a zároveň severní stranu s běžným výhledem. Všechny předešlé zmíněné možnosti budou tak vztaženy k této jednotce (standardu). Závěrem lze konstatovat, že orientace ke světovým stranám je do značné míry ovlivněna délkou slunečního svitu. Orientace k tzv. teplým světovým stranám vyšly daleko atraktivněji, než orientace opačného rázu. Typickým případem je orientace obytných místností bytu k východní a západní straně (světlo a teplo v průběhu celého dne), kdežto při orientaci k jižní a severní straně je severní strana o to krácena.

Na základě nově získaných poznatků výše uvedených navrhuji rozšíření o nová kvalitativní pásma, včetně příslušných hodnot, která by měla lépe zachycovat reálný odraz tržního prostředí v Havlíčkově Brodě. **Navržené hodnoty v dílčích kvalitativních pásmech odrážejí skutečnost běžného výhledu. Pokud je výhled špatný, pak doporučuji ponížení dané hodnoty kvalitativního pásma o jednu setinu, tedy o hodnotu -0,01.**

Tab. č. 18 – Znak č. 5 – Orientace obytných místností ke světovým stranám dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	I	Orientace bytu na sever	-0,055
		II	Orientace bytu na jihovýchod a severozápad	-0,05
		III	Orientace bytu na východ	-0,045
		IV	Orientace bytu na západ	-0,03
		V	Orientace bytu na jih a sever	0
		VI	Orientace bytu na jihozápad a severovýchod	0,02
		VII	Orientace bytu na jih, jihovýchod, jihozápad nebo na jih a západ	0,03
		VIII	Orientace bytu na východ a západ	0,07
Navržené hodnoty v dílčích kvalitativních pásmech odráží skutečnost běžného výhledu. Pokud je výhled špatný, pak se doporučuje ponížení dané hodnoty kvalitativního pásma o jednu setinu, tedy o hodnotu -0,01.				

8.1.6 Základní příslušenství bytu – znak č. 6

Tento znak soustřeďuje svoji pozornost na vyhodnocení příslušenství bytové jednotky a je rozdělen do celkově pěti pásem. První a druhé kvalitativní pásmo zohledňuje stav, se kterým se v dnešní době setkáváme jen v ojedinělých případech. Aby neměl byt vlastní příslušenství, to je v dnešní době spíše rarita, i když samozřejmě vyloučit danou

skutečnost nelze. Ke zmiňovaným případům se tedy nemohu odpovědně vyjadřovat, jelikož takové případy jsem ve své databázi neměl a troufám si tvrdit, že se s nimi ani v Havlíčkově Brodě nemůžeme setkat. Do druhého kvalitativního pásma jsou ovšem zahrnuty i ty případy, kdy byt disponuje umakartovým bytovým jádrem. Jsem osobně toho názoru, že mít příslušenství přímo v bytě, i když je jádro pouze umakartové, je jednoznačně lepší než mít příslušenství mimo vlastní jednotku, ale nemohu toto tvrzení objektivně doložit. Dle mého osobního názoru jsou tedy první dvě kvalitativní pásma již dnes přežitá, ale měla by se v cenových předpisech přesto ještě ponechat, protože je možné, že v některých jiných lokalitách se s takovými ojedinělými případy znalec setkat může.

Co se čtvrtého a pátého kvalitativního pásma týče, je situace v řešené lokalitě velmi podobná, jako u prvních dvou kvalitativních pásem. Situace je do značné míry již popsána v kapitole 9.1.2 popřípadě 9.1.3. Havlíčkův Brod patří obecně mezi chudší města v rámci České republiky a podobné nadstandarty, jež jsou popsány vyhláškou k řešenému znaku, jsou zde ojedinělou záležitostí. Je to dáno také skutečností, že movitější část obyvatelstva bývalého okresního města nebydlí v bytech, ale v rodinných domech a tam je pak situace jiná. U rodinných domů je zcela běžné, že má vícero příslušenství, či že je koupelna zároveň vybavena vanou, sprchovým koutem či bidetem. Dvě WC v rodinném domě lze považovat za nepsaný standard. U bytů je tomu ale přesně naopak. Další okolností, která většinou ani neumožňuje větší komfort či luxus sociálního zařízení, jsou celkové výměry podlahové plochy bytu, které prostě a jednoduše není možné měnit. Při rekonstrukcích bytových jader sice často dochází k drobnému zvětšení sociálního zázemí (například na úkor spojení WC s koupelnou nebo zabrání části chodby atd.), ale většinou bývá problémem do koupelny umístit pračku, natož další sanitární předmět.

Tab. č. 19 – Vliv základního příslušenství bytu – konstrukčního provedení bytového jádra (zdroj: vlastní zpracování)

Základní příslušenství bytu (konstrukční provedení bytového jádra)	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Umakartové bytové jádro	15 505	2 371	- 10,51
Příslušenství úplně standardní (zděné bytové jádro)	17 326	3 792	0
Umakartové jádro s novými obklady, dlažbami a zařizovacími předměty	18 439	1 655	6,42

Pozornost byla také věnována těm případům, které nejsou v cenovém předpise podchyceny, ale v běžném životě se s nimi setkáváme. Jedná se o situace, kdy dojde

k rekonstrukci koupelny a WC, ale tzv. pouze částečně – zachování původního umakartového jádra, které je ale nově obloženo keramickým obkladem a na podlaze je pokladena keramická dlažba, včetně nových sanitárních (zařizovacích) předmětů a případných nutných úprav vody a kanalizace. Bohužel těchto vzorků se vyskytovalo v databázi minimum (pouze šest), takže dosažené výsledky nemají úplný vypovídající charakter, nicméně mě zaskočily. Jednotkové tržní ceny takových bytů byly vyšší, než u bytů se zděným bytovým jádrem. Z osobních zkušeností odhadce si tuto zkušenost vysvětlují tak, že lidé až moc důvěřují realitním makléřům, kteří jim na prohlídce sdělí, že byt má nové jádro a jelikož většina lidí není odborně poučena a nebere si k ruce žádného odborníka, tak na místě vidí nové obklady, vanu atd. a ani je nenapadne, že by tomu mohlo být jinak, než říká pan makléř či paní makléřka. Již několikrát se mi při místním šetření (vypracování ocenění pro úvěrové potřeby) stalo, že jsem budoucí vlastníky vyvedl z omylu, který jim byl tvrzen zprostředkovatelskou stranou. Nicméně ještě jednou opakuji, že vzorků bylo málo a tak by bylo potřeba tento typ prozkoumat v nějaké další práci se statisticky významným počtem vzorků. Závěry u tohoto dílčího pásma tedy přenechám někomu dalšímu.

Prioritním úkolem této kapitoly bylo zjištění rozdílu cen mezi zděným a umakartovým bytovým jádrem, jelikož jak už jsem výše popsal, jiné varianty v Havlíčkově Brodě víceméně neexistují. Z dosažených výsledků lze konstatovat, že poměr uvedený v cenových předpisech odpovídá skutečnosti zjištěné v autorem prováděném výzkumu. Zjištěný rozdíl byl minimální – v cenových předpisech je umakartovému jádru přiřazena hodnota -0,10, z průzkumu vyšla hodnota -0,105. Na základě výše uvedeného tedy doporučuji zanechat stávající znaky včetně jejich kvalitativních pásem.

8.1.7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem – znak č. 7

Tento znak ve svých pěti kvalitativních pásmech zohledňuje jednak možnost využívání dalších prostor spolu s vlastní jednotkou a dále pak také další vybavení bytu (klimatizace, centrální zabezpečovací systém, krb atd.).

Tab. č. 20 – Vliv dalších prostor užívaných spolu s bytem–jednotkou (zdroj: vlastní zpracování)

Další prostory užívané spolu s bytem–jednotkou	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Bez dalších prostor, standardní vybavení	15 999	3 882	- 3,03
Bez lodžie a balkonu, ale sklep nebo sklepní kóje, standardní vybavení	16 392	3 221	-0,65
Bez sklepu a sklepní kóje, ale lodžie nebo balkon, standardní vybavení	16 467	2 642	- 0,19
Balkon a sklep či sklepní kóje, standardní vybavení	16 499	2 776	0
Lodžie a sklep či sklepní kóje, standardní vybavení	16 556	2 855	0,35

Výsledky provedeného výzkumu ukazují na neúplnost kvalitativních pásem. Formát základního třídění kvalitativních pásem se ukázal jako velmi vhodný, ale je potřeba jej ještě více propracovat. Balkónům a lodžiiím přikládají kupující větší váhu než skladovému prostoru v suterénu domu. Taktéž je rozdíl, jestli je k dispozici lodžie nebo balkon. Lodžie vychází jako mírně preferovanější konstrukce či prostor oproti balkonu. Pro posouzení rozdělení lodžií na zasklené a nezasklené (toto třídění se objevilo v posledním cenovém předpise – vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.) jsem bohužel neměl dostatek vzorků. Mohu tedy na tomto místě prezentovat pouze svůj osobní názor, že s rozlišováním zasklené a nezasklené lodžie souhlasím, ale nemohu jej podložit žádnými daty.

V tržním prostředí je ve své podstatě jedno, zda k bytu přísluší sklep či sklepní kóje. Je to asi dáno i do jisté míry mentalitou dnešních mladých lidí, kteří dané prostory nejsou zvyklí využívat takovým způsobem, jako předchozí generace. Z vlastních zkušeností, získaných během své praxe, jsem se již několikrát setkal s klienty, kteří ani nevěděli, že s bytem kupují sklep či sklepní kóji. Méně časté jsou případy, kdy vlastníci či spíše jeden z nich ani neví, který sklep či kóje je jejich, ale i tyto případy v praxi existují.

Jelikož v řešené databázi nebyly téměř zastoupeny byty s terasami (pouhé čtyři byty) a se zimními zahradami již vůbec, je tento kvalitativní znak ponechán s původní hodnotou dle vyhlášky.

Na základě zjištěných zkušeností navrhuji v tabulce č. 21 nová kvalitativní pásma zohledňující zjištěné skutečnosti.

Tab. č. 21 – Znak č. 7 – Další prostory užívané spolu s bytem dle návrhu autora
(zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
7	Další prostory užívané spolu s bytem a vybavenost	I	Bez dalších prostor, standardní vybavení	-0,03
		II	Bez lodžie a balkonu, ale sklep nebo sklepní kóje, standardní vybavení	-0,005
		III	Bez sklepu a sklepní kóje, ale lodžie nebo balkon, standardní vybavení	0
		IV	Balkon a sklep či sklepní kóje, standardní vybavení	0
		V	Lodžie a sklep či sklepní kóje, standardní vybavení	0,005
		VI	Nadstandardní vybavení (krb, krbová kamna, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
		VII	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektronický zabezpečovaný systém, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10

8.1.8 Vytápění bytu – znak č. 8

Analýza a následná konfrontace jednotlivých kvalitativních pásem s tržními cenami nemohla být řádně provedena z důvodů minimálního počtu vzorků (bytů–jednotek), které by spadaly do jiného než třetího kvalitativního pásma, které je bráno za jakýsi standard. Z celkového počtu 208 bytů byly pouze dva byty takové, že měly vytápění řešeno pomocí lokálních topidel na tuhá paliva. Pouze dalších osm bytů mělo vytápění řešeno formou plynových topidel WAW, tedy lokálně plynem. V dnešní době je již zcela běžným standardem etážové či dálkové vytápění. Jelikož se v Havlíčkově Brodě nenacházejí mezonetové byty (všechny jednotky jsou řešeny na jednom podlaží), není zde kde využít ústřední topení. Nicméně bych doporučoval tuto variantu v cenových předpisech ponechat, protože to, co platí pro řešenou lokalitu, nemusí platit v jiných lokalitách. Kvalitativní pásma č. IV a č. V nebyla v databázi obsažena, a proto se k nim nemohu jakkoliv vyjadřovat.

8.1.9 Kritérium jinde neuvedené – znak č. 9

Jak již bylo uvedeno v kapitole 8.3.9, jedná se do jisté míry o specifický znak, díky kterému má znalec možnost korigovat určité abnormality, nadstandarty, podstandarty a případné další cenotvorné faktory, které nebyly zahrnuty do předešlých znaků. Vzhledem k jeho specifičnosti nebyla možnost tento znak konfrontovat, proto doporučuji jej v oceňovacím předpisu zachovat v nezměněné podobě.

8.1.10 Kuchyňská linka – znak č. 10

Jedná se o nově navrhovaný znak autora této práce k indexu konstrukce a vybavení. Tento znak ve svých navrhovaných čtyřech kvalitativních pásmech zohledňuje morální životnost kuchyňské linky, popřípadě její absenci. V dnešní době je již zcela běžné, že kuchyňské linky jsou dělány na míru přesně do kuchyně a jejich transport na jiné místo je tak téměř vyloučen z důvodů obtížnosti a nehospodárnosti. Cenové předpisy do současné doby tuto nutnou část každého bytu žádným způsobem nezohledňovaly. Je nutné si uvědomit, že žijeme v období 21. století a byt bez kuchyňské linky není bytem (nesplňuje základní požadavky dnešní doby). Samozřejmě lze namítat, že cenové rozpětí kuchyňské linky může být velmi rozsáhlé. Tato námitka je jistě na místě a z toho důvodu byla autorem práce navržena čtyři kvalitativní pásma, která by měla vystihovat možné případy.

Tab. č. 22 – Vliv kuchyňské linky na cenu bytu–jednotky (zdroj: vlastní zpracování)

Kuchyňská linka	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Absentující kuchyňská linka	15 039	400	- 5,43
Zastaralá – morálně opotřebená, i když plně funkční	15 300	2 401	- 3,22
Dobrá morální i technický stav linky	15 902	2 136	0
Nová kuchyňská linka – velmi dobrý stav, stáří maximálně do 5 let	17 849	4 090	12,24

První kvalitativní pásmo odráží stav absence kuchyňské linky. Ve druhém pásmu byl byt sice vybaven kuchyňskou linkou, která je ale již morálně opotřebená a zastaralá a neodpovídá tak dnešním představám, i když je ještě plně funkční. Do třetího standardního pásma jsou zahrnuty běžné kuchyňské linky, které na první pohled vypadají “moderně”, jsou plně funkční, ale nejedná se o tzv. poslední módní výstřelek. Jinými slovy, linka je v dobrém technickém i morálním stavu a odpovídá současné době. Do posledního pásma byly zařazeny nové kuchyňské linky. Za nové lze uvažovat kuchyně se stářím maximálně do 10 let. Toto poslední kvalitativní pásmo je navrženo volněji tak, aby mohl znalec zohlednit velikost a případné nadstandardy. Na druhou stranu je třeba si uvědomit, že zrovna kuchyně podléhají módním trendům a každý zákazník má trochu jiné představy – jinými slovy řečeno – pořizovací hodnota se nemusí ztotožňovat s tržní cenou. Super nová kuchyň ve starém bytě nezhodnotí byt například o 200 000 tisíc korun přesto, že takovou částku majitelé do nové kuchyně investovali.

Na základě svých průzkumů a zjištění doporučuje autor přidat tento nový znak se čtyřmi kvalitativními pásmy a jejich hodnotami.

Tab. č. 23 – Znak č. 10 – Kuchyňská linka dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
10	Kuchyňská linka	I	Absentující kuchyňská linka	-0,055
		II	Zastaralá – morálně opotřebená, i když plně funkční	-0,035
		III	Dobry morální i technický stav linky	0
		IV	Nová kuchyňská linka – velmi dobrý stav, stáří maximálně do 5 let	0,09 až 0,12

8.1.11 Stavebně technický stav – znak č. 11

Jedná se o nejcenotvornější znak pro výpočet indexu konstrukce a vybavení (I_V) z hlediska cenových předpisů, jelikož tímto znakem se násobí všechny znaky předešlé.

Tab. č. 24 – Vliv stavebně technického stavu bytu–jednotky a také bytového domu (zdroj: vlastní zpracování)

Stavebně technický stav bytu–jednotky a také bytového domu	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Stavebně technický stav bytu–jednotky			
Novostavba (do 5 let)	27 559	3 323	31,05
Velmi dobrý	21 030	1 910	0
Dobry (ale morálně opotřebený – předpoklad částečné modernizace)	17 217	2 610	- 18,13
Střední (předpoklad rozsáhlejší modernizace či podstatné rekonstrukce)	15 377	2 087	- 26,88
Nevalný (nutnost celkové rekonstrukce)	10 497	1 291	- 50,09

Počet kvalitativních pásem se jeví jako optimální. Trochu jinak tomu bylo u hodnot kvalitativních pásem, kde byly zjištěny rozdíly. Také se ukázalo, že je potřeba zohledňovat technický stav domu. Ten sice není tak dominantně cenotvorným prvkem jako technický stav jednotky, ale svoji váhu zcela jistě má. Pokud máme dva byty ve stejném technickém stavu, ve stejné lokalitě, ale jeden se nachází v domě po celkové revitalizaci, je tento dražší než ten druhý, který se nachází v původním panelovém domě. Na základě zjištěných zkušeností jsou v následující tabulce autorem navržena nová kvalitativní pásma zohledňující zjištěné skutečnosti.

Tab. č. 25 – Znak č. 11 – Stavebně technický stav bytu (domu) dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
11	Stavebně technický stav bytu (domu)	I	Novostavba (do 5 let)	1,31
		II	Velmi dobrý	0
		III	Dobry (ale morálně opotřebovaný – předpoklad částečné modernizace)	0,82
		IV	Střední (předpoklad rozsáhlejší modernizace či podstatné rekonstrukce)	0,73
		V	Nevalný (nutnost celkové rekonstrukce)	0,50
V případě, kdy je technický stav domu odlišný od technického stavu jednotky, lze udané hodnoty upravit příslušným směrem o 0,025 za rozdíl mezi nejbližšími pásmy. V případě velmi dobrého stavu a středního, lze tedy hodnotu posunout o 0,05 směrem dolů.				

8.2 Analýza tržních cen v kontextu analyzovaného indexu trhu (I_T)

8.2.1 Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitostmi – znak č. 1

Jelikož je cenový předpis tvořen zpravidla s více jak ročním zpožděním (ze získaných dat a hodnot z právě skončeného roku), je zřejmé, že ne vždy musí tato data odrážet aktuální stav na realitním trhu. Mimo jiné i z těchto důvodů je v cenových předpisech zaveden tento konkrétní znak, který odráží aktuální stav nabídky a poptávky v době ocenění příslušného bytu.

Tab. č. 26 – Vliv nabídky a poptávky (zdroj: vlastní zpracování)

Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Průměrné dosažené hodnoty	Maximálně dosažované hodno	Minimální hodnoty
Nabídka je vyšší než poptávka	- 8,47	- 30,00	- 0,11
Nabídka a poptávka jsou v rovnováze	0	0	0
Poptávka je vyšší než nabídka	11,58	58,64	0,15

Z výsledků vzájemného porovnání bytů (jednotek–bytů) na území bývalého okresního města Havlíčkův Brod za časové období let 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014 bylo zjištěno, že průměrný rozdíl mezi tržními cenami a cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle příslušných cenových předpisů činil napříč zkoumaným časovým obdobím činil 11,58 % v těch případech, kdy tržní cena byla vyšší, než cena zjištěná a 8,47 % v případech, kdy cena zjištěná byla vyšší, než cena tržní. Taktéž je ale z dosažených výsledků viditelné že rozpětí maximální a minimálních hodnot je značně

velké. V případě, kdy nabídka převyšovala poptávku, byla maximální hodnota rovna 30, v opačném případě dokonce 58,64. Z výsledků je vidět, že výkyvy jsou značné. Na základě těchto výsledků se mi jeví úprava hodnot u tohoto znaku a jeho kvalitativních pásem směrem dolů z 0,10 na 0,06 a z 0,05 na 0,03 (úprava ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. oproti dřívější vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a všech následných novel) aspoň pro lokalitu Havlíčkův Brod jako od skutečnosti odchylná. V poslední vyhlášce č. 44/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. došlo, dle mého osobního názoru, ke správné změně, kdy byla ponechána větší volnost znalci, aby volil příslušnou hodnotu kvalitativního pásma z celého rozmezí (0,01 až 0,06 respektive -0,01 až -0,06) a nikoliv tedy pouze volil pevné hodnoty, ale dle výše uvedených výsledků jsou tyto hodnoty tzv. příliš při zemi. Následující tabulka představuje autorem nově navržené hodnoty kvalitativních pásem, které by podle jeho názoru lépe vystihovaly možné výkyvy realitního trhu. Taktéž je zde ponechána větší volnost znalci, který je odborně erudovanou osobou a měl by nejlépe znát a postihnout aktuální stav na realitním trhu v lokalitě, ve které běžně působí.

Tab. č. 27 – Znak č. 1 – Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitými věcmi dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitými věcmi	I	Nabídka je vyšší než poptávka	- 0,01 až - 0,17
		II	Nabídka a poptávka jsou v rovnováze	0
		III	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,12
Hodnotu kvalitativního pásma volí odhadce na základě svých odborných znalostí a zkušeností a ve znaleckém posudku ji řádně okomentuje.				

8.2.2 Vlastnické vztahy – znak č. 2

Jedná se o znak indexu trhu, jenž se zaměřuje na skutečnost, zda je stavba součástí pozemku nebo nikoliv. Jelikož se jedná o poměrně novou právní úpravu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (od 1. ledna 2014) a v Havlíčkově Brodě v této době neproběhla výstavba žádných bytových domů, tak bohužel nemám žádné podklady k porovnání, a proto se nemohu odpovědně vyjádřit k výši hodnoty kvalitativního pásma č. II – pozemek s právem stavby. V samotném městě se můžeme setkat se dvěma možnostmi a to jmenovitě, že bytový dům je součástí pozemku nebo že bytový dům je samostatnou nemovitou věcí, ale tyto případy jsou v menšině a v řešeném časovém období takových případů výrazně ubylo. Samotné posouzení odlišného vlastnictví je vcelku problematické, jelikož jinak

tomu bude u bytového domu s 8 byty a jinak například s 24 byty. Případný dodatečný odkup příslušného spoluvlastnického podílu na pozemcích se v obou případech promítá trochu odlišným způsobem. Druhým zjištěním je skutečnost, že lidé o případném riziku (bytový dům na cizím pozemku) vůbec nevědí. Na podzim roku 2014 jsem při zpracování tržního ocenění pro bankovní účely (refinancování hypotéky) narazil na skutečnost, kdy byl zděný bytový dům postaven na cizích pozemcích, které byly ve vlastnictví soukromých subjektů a jednalo se tak pro účel hypotéky o nevhodnou zástavu. Klientka, která byt kupovala na konci roku 2011 o ničem nevěděla, stejně jako většina ostatních spoluvlastníků domu. Buď měli za to, že mají tyto pozemky ve spoluvlastnictví a nebo si mysleli, že se jedná o pozemky obecní. Z výše popsaných důvodů bylo v Havlíčkově Brodě možno zkoumat pouze dvě kvalitativní pásma. Nicméně se domnívám, že v průběhu budoucích let jistě bude frekventováno i kvalitativní pásmo č. II – pozemek s právem stavby. Možná, že v jiných obdobných lokalitách jsou už případy ocenění pozemků s právem stavby, i když na školení odhadců jedné nejmenované banky v lednu tohoto roku bylo sděleno, že jejich bankovní dům za celý rok 2014 řešil případy práva stavby pouze ve dvou případech, takže je to spíše otázka budoucnosti. Co se týče třetího kvalitativního pásma – pozemek ve spoluvlastnictví, je toto uplatňováno při ocenění jiných typů nemovitých věcí.

Tab. č. 28 – Vliv vlastnických vztahů (je stavba součástí pozemku či nikoliv) (zdroj: vlastní zpracování)

Vlastnické vztahy	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Rozdílní vlastníci pozemku a stavby na něm postavené (samostatná nemovitá věc)	15 391	2 480	- 4,99
Pozemek jehož součástí je stavba (stejní vlastníci)	16 199	2 901	0

Na základě získaných hodnot a vzájemného porovnání doporučuji upravit hodnotové rozmezí kvalitativního pásma tak, aby mohl znalec zohlednit, v jaké ceně bude případný dokup pozemku (například rozdíl v ceně pro 8 a 24 vlastníků). **Kvalitativní pásmo č. I – pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci) by nově mohl** podle mého názoru **nabývat hodnot v rozmezí -0,03 až -0,05** v závislosti na počtu vlastníků a velikosti příslušného pozemku (někdy se jedná i o předzahrádky či zahrádky za domem) a znalec by tuto volbu ve znaleckém posudku následně řádně okomentoval. Ostatní pásma a hodnoty prozatím doporučuji ponechat v nezměněné podobě z výše uvedených důvodů.

8.2.3 Změny v okolí – znak č. 3

V Havlíčkově Brodě se bytové domy nacházejí ve velké většině ve stabilizovaných a zároveň zastavěných lokalitách, kde už není prostor pro další výstavbu, takže pro nedostatek podkladů nebylo možné tento konkrétní znak podrobit hlubší analýze a následnému porovnání se zjištěnými tržními cenami.

8.2.4 Vliv právních vztahů na prodejnost – znak č. 4

Jedná se o dílčí znak zohledňující velmi specifická hlediska. V případě negativního dopadu se může jednat o zadlužený byt (exekuce) nebo byt, který je ve spoluvlastnictví více vlastníků a odprodává se pouze spoluvlastnický podíl, jehož cena zpravidla nedosahuje výše spoluvlastnického podílu nebo může na bytě váznout věčné břemeno doživotního užívání pro konkrétní osobu, ale i přesto je obchodován. V takovém případě je tržní cena podstatně nižší, než je cena obvyklá. Takové, do určité míry specifické nemovité věci, se v databázi vyskytovaly jen velmi zřídka a proto nebylo možné, pro absenci věrohodných podkladů, tento znak, jeho pásma a hodnoty nějak porovnat s realitním trhem.

8.2.5 Povodňové riziko – znak č. 5

Jedná se o nový znak, který byl v cenových předpisech zaveden až vyhláškou č. 441/2013 Sb. od roku 2014. Tento znak je, dle mých osobních zkušeností získaných praxí při oceňování majetku pro bankovní domy, velmi potřebný. Je to dáno také do jisté míry nevyzpytatelným počasím posledních let, kdy povětrnostní extrémy se vyskytují stále častěji a v kratších časových intervalech. Jedním takovým nebezpečným extrémem jsou bohužel i povodně. Výhodou bývalého okresního města Havlíčkův Brod je skutečnost, že se nachází ve značně členitém (kopcovitém terénu), takže přesto, že městem protéká řeka Sázava, nebezpečí povodní je zcela minimální. Z celkového množství 208 bytů mé databáze se pouhopouhých 5 bytů nalézá v zóně tzv. 100–leté vody, která je řešena pomocí III. zóny s nízkým rizikem povodně. Všechny ostatní byty–jednotky spadají do IV. kvalitativního pásma – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Z výše popsaného tedy vyplývá, že i přes veškerou vynaloženou snahu nemám dostatek podkladů k tomu, abych se mohl erudovaně vyjadřovat k hodnotám jednotlivých kvalitativních pásem tohoto znaku v lokalitě Havlíčkův Brod.

8.2.6 Ostatní neuvedené – znak č. 6

Vzhledem k tomu, že se jedná o zcela nový znak, který byl do cenových předpisů vnesen až na samém konci mého zkoumaného období, nemám bohužel dostatek relevantních podkladů na jeho vyhodnocení. Co se například energetické náročnosti týče, tak jsem na toto téma vedl za poslední dva roky tři diplomové práce a výsledky by se daly komentovat tím způsobem, že tato zákonná povinnost zatím moc nefunguje (spousta lidí tuto zákonnou povinnost stále obchází). Osobně jsem toho názoru, že energetická náročnost bude hrát do budoucna stále významnější roli při pořizování nemovité věci. Z výše uvedených důvodů jsem se nemohl vyjadřovat k jednotlivým kvalitativním pásmům ani jejich hodnotám.

8.3 Analýza tržních cen v kontextu analyzovaného indexu polohy (IP)

Konfrontace tohoto indexu se jeví jako dosti složitá, pokud sběr dat a následná analýza probíhala, jako v tomto případě, v jedné konkrétní lokalitě a to zejména z toho úhlu pohledu, že co platí pro jednu lokalitu, nemusí platit pro lokalitu jinou. Každá lokalita má svá specifika a tím, že cenový předpis musí obsáhnout území celé České republiky, jsou některé znaky, které se v jistých lokalitách “vůbec neuplatní” a naopak v jiných lokalitách je tento znak velmi cenotvorný. Navíc v průběhu sběru dat a přípravy nutných podkladů pro následnou analýzu konfrontací vzájemných cen došlo k několika změnám znaků. Z tohoto důvodu nebudou a ani nemohly být konfrontovány všechny používané znaky napříč celým časovým obdobím let 2009 až 2014. Při analýze jsem se zaměřil na ty, které měly vypovídající charakter v zadané lokalitě.

8.3.1 Rozbor znaků a kvalitativních pásem indexu polohy (IP) z vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění všech pozdějších novel

8.3.1.1 Poloha nemovitosti – znak č. 1

Jelikož se drtivá většina bytových domů nachází v souvisle zastavěném území a pouze několik z nich (asi 2 %) nalezneme v odloučených městských částech, nebylo možno pro neexistenci podkladů provést porovnání ohledně odpovídající výše hodnot u pásma I ani II tohoto znaku uvedených ve vyhláškách.

8.3.1.2 Místní obliba (význam lokality) v obci nebo oblasti – znak č. 2

Místní obliba je důležitý znak indexu polohy, který odráží preference obyvatelstva dané obce, zde města. Jinými slovy, ne všechny bytové zóny jsou stejně atraktivní, ať už je

to dáno jejich vzdáleností od centra, okolní zástavbou, množstvím zeleně nebo sportovními možnostmi v okolí. Samozřejmě je tento pohled do jisté míry subjektivní, jelikož každý může mít jiné preference, ale obecně se dá konstatovat, že snad každé město má své tzv. prominentní čtvrtě nebo jinými slovy atraktivní a naopak méně žádané lokality.

Tab. č. 29 – Vliv místní oblíbenosti (význam lokality) (zdroj: vlastní zpracování)

Místní oblíbenost (význam lokality) v obci nebo oblasti	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]	Maximální a minimální jednotkové tržní ceny [Kč/m ²]
Nepreferované (zatížené, horší) lokality	14 422	3 122	-9,84	19 122 10 280
Běžné (standardní) bez vlivu na cenu	15 996	2 251	0	22 198 11 048
Preferované (prominentní) lokality	17 735	2 805	10,87	21 727 12 912

Z výsledků databáze uskutečněných obchodů bytů v Havlíčkově Brodě za 6 let (2009 – 2014) vyplynulo, že rozdělení do tří kvalitativních pásem je zcela na místě. Taktéž se ukázalo jako velmi vhodné, že hodnoty nejsou zadány v kvalitativních pásmech pevně, ale pomocí rozmezí, která umožňují znalci zohlednit dílčí preference v dané lokalitě. Jediná odchylka byla shledána v maximální srážce za nepreferovanou lokalitu. Na základě výše uvedeného doporučuji níže v tabulce uvedené úpravy hodnot u kvalitativním pásem tohoto znaku.

Tab. č. 30 – Znak č. 2 – Místní oblíbenost v obci dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P _i
2	Míst oblíbenost v obci	I	Nepreferované (zatížené, horší) lokality	až -0,10
		II	Běžné (standardní) bez vlivu na cenu	0
		III	Preferované (prominentní) lokality	až 0,11
Hodnotové rozmezí volí znalec v závislosti na místní oblíbenosti. Zvolenou hodnotu je potřeba řádně okomentovat.				

8.3.1.3 Okolní zástavba a životní prostředí – znak č. 3

Tento znak zohledňuje možná nebo lépe řečeno skutečná rizika, která mají zejména negativní dopad na tržní cenu nemovité věci. Například bytový dům je postaven při hlavní frekventované silnici nebo v blízkosti železnice nebo se může v sousedství nacházet výrobní areál, fotbalový stadion atd. Obrácenou stranou mince může být poloha bytového

domu v blízkosti parku, rekreačně–sportovní zóny atd. Tato skutečnost mívá většinou pozitivní dopad do tržní ceny. Pokud se bytových domů týká, tak bytů–jednotek spadajících do prvního kvalitativního pásma jsem měl ve své databázi malé množství. Byty–jednotky spadající do pátého kvalitativního pásma se v Havlíkově Brodě nevyskytují resp. vyskytují velmi řídko.

Tab. č. 31 – Vliv okolní zástavby a životního prostředí (zdroj: vlastní zpracování)

Okolní zástavba a životní prostředí	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	15 014	2 652	-5,32
Převažující objekty pro bydlení	15 857	2 396	0
Objekty pro bydlení bez zázemí parků	16 400	2 103	3,42

Na základě analýzy a následné konfrontace se potvrdilo rozdělení bytových domů do zbývajících tří kvalitativních pásem. U třetího a čtvrtého pásma byly potvrzeny i stanovené hodnoty. Jinak je tomu u pásma druhého, kde by bylo třeba hodnot vyšších. Co ale mělo druhé pásmo společné se čtvrtým je, že lépe než pevná hodnota (-0,03) by situaci na trhu vykreslovalo hodnotové rozmezí. Je totiž rozdíl, pokud se například nachází dům pouze u rušné ulice nebo ještě za dvorkem či zahrádkou vede železniční trať. Pozitivně se zase odráží, jestli je na sídlišti pouze dostatek zeleně nebo je kromě toho ještě k dispozici sportovně–rekreační areál. Z prvního kvalitativního pásma byla do druhého přesunuta definice silniční kamionové dopravy a železnice. Do prvního pásma k dálnicím byly ještě doplněny rychlostní komunikace. Dosažené výsledky porovnání vedly autora k návrhu adekvátnějších hodnot kvalitativních pásem pro město Havlíčkův Brod, jak jsou uvedeny v následující tabulce č. 32.

Tab. č. 32 – Znak č. 3 – Okolní zástavba a životní prostředí dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P _i
3	Okolní zástavba a životní prostředí	I	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic a rychlostních komunikací, letiště, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
		II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice s kamionovou dopravou nebo železnice	-0,03 až -0,05
		III	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,01 až 0,03

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
		V	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
Hodnotové rozmezí volí znalec v závislosti na zjištění na místě samém při místním šetření. Zvolenou hodnotu je potřeba řádně okomentovat.				

8.3.1.4 Veřejná doprava – znak č. 4

Znak hodnotí dostupnost centra města a zároveň také parkovací možnosti (od 1. ledna 2010 byl tento znak rozdělen na znak č. 4 „Dopravní spojení“ a na znak č. 5 „Parkovací možnosti v okolí nemovitosti“). V Havlíčkově Brodě se nevyskytují takové bytové domy, které by se nacházely v centru města a zároveň by jejich okolí umožňovalo privátní parkování v okolí domu, pokud si dotyčný majitel nepronajme od města parkovací stání. Z tohoto důvodu nebylo možné otestovat hodnotu pátého kvalitativního pásma. Špatná dostupnost centra města a zároveň špatné parkovací se vyskytují jen zřídkakdy. Tato kvalitativní pásma byla od roku 2010 zrušena.

Tab. č. 33 – Vliv dostupnosti centra města a parkovacích možností (zdroj: vlastní zpracování)

Dostupnost centra města a parkovací možnosti	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Špatná dostupnost centra města, ale dobré parkovací možnosti	15 585	2 029	- 1,22
Dobrá dostupnost centra města, ale špatné parkovací možnosti	15 777	2 521	0
Dobrá dostupnost centra města a dobré parkovací možnost	16 665	2 479	5,63

Zbývající tři kvalitativní pásma z původního znění vyhlášky č. 3/2008 Sb. byla podrobena konfrontaci a výsledkem bylo zjištění, že počet kvalitativních pásem je adekvátní, ale je potřeba je nově nadefinovat a upravit jejich hodnoty. Znovu se tak vracíme ke spojení dopravní dostupnosti a parkovacích možností. V posledních letech se stávají parkovací možnosti problémem většiny motorizovaných obyvatel. Na základě výše uvedeného autor navrhuje následující změny, jak jsou uvedeny níže v tabulce.

Tab. č. 34 – Znak č. 4 – Dostupnost centra města a parkovací možnosti dle návrhu autora
(zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
4	Dostupnost centra města a parkovací možnosti	I	Špatná dostupnost centra města, ale dobré parkovací možnosti	-0,01
		II	Dobrá dostupnost centra města, ale špatné parkovací možnosti	0
		III	Dobrá dostupnost centra města a dobré parkovací možnost	0,055

8.3.1.5 Obyvatelstvo – znak č. 6 (5)

Město Havlíčkův Brod je zatím v situaci, že nemusí řešit problém nepřizpůsobivých spoluobčanů a z toho vyplývající následný problém sociálně či jinak vyloučených lokalit, a proto nebyl tento znak dále v disertační práci řešen. Autor si je však vědom toho, že v ostatních obdobných lokalitách tomu může být jinak, a proto doporučuje používat tento znak, jeho kvalitativní pásma i hodnoty beze změn podle stávajících oceňovacích předpisů.

8.3.1.6 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí – znak č. 7 (6)

Jelikož se naprostá většina bytových domů v Havlíčkově Brodě nalézá v konsolidovaných (ustálených) a plně zastavěných lokalitách, který již neumožňují další rozvoj, nedostává se podkladů k tomu, aby bylo možné tento znak hlouběji probádat. S ohledem na jiné obdobné lokality autor doporučuje používat tento znak, jeho kvalitativní pásma i hodnoty beze změn podle oceňovacích předpisů.

8.3.1.7 Vlivy neuvedené – znak č. 8 (7)

Tento specifický znak o třech kvalitativních pásmech, který slouží k zohlednění zvláštních a v jiných znacích nepostihnutých vlivů na cenu bytů, neměl autor u lokality Havlíčkův Brod možnost ověřit pro nedostatek údajů. S ohledem na jiné obdobné lokality však autor doporučuje používat tento znak, jeho kvalitativní pásma i hodnoty uvedené ve stávajících oceňovacích předpisech beze změn.

8.3.2 Rozbor znaků a kvalitativních pásem indexu polohy (I_P) z vyhlášky č. 441/2013 Sb. a v jejím znění dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

8.3.2.1 Druh a účel užití – znak č. 1

Jedná se o obecně zastřešující znak, který má pouze jedno kvalitativní pásmo, které odráží typ (druh) oceňované stavby. Jelikož vlastní práce a celé bádání bylo zaměřeno na jednotky, kterými jsou byty v Havlíčkově Brodě, patří tyto stavby do skupiny

rezidenčních staveb v obcích nad 2000 obyvatel a jiné možnosti zde nejsou. Není tak co konfrontovat a následně tedy ani co hodnotit. To se týká i vyhlášky č. 199/2014 Sb.

8.3.2.2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí – znak č. 2

Jelikož se drtivá většina bytových domů z databáze nachází v residenční zástavbě města Havlíčkův Brod, nemá autor téměř žádné podklady k ověření ostatních kvalitativních pásem a jejich hodnot v tomto znaku, což mu brání se k nim blíže vyjádřit.

8.3.2.3 Poloha pozemku v obci – znak č. 3

Tento znak ve svých kvalitativních pásmech zohledňuje polohu nemovité věci v rámci oceňované lokality (města). V Havlíčkově Brodě jsou bytové domy postaveny v takových lokalitách, které odpovídají zařazení do prvních čtyř kvalitativních pásem. Nutné je ovšem podotknout, že těch, které by byly zařazeny do čtvrtého kvalitativního pásma, je jen velmi malé množství a srovnávacích jednotek ještě méně (5 z celkových 208), takže nelze pro zanedbatelný počet jednotek-bytů vliv jednoznačně posoudit. Jedná se o odloučené části města, kde jsou bytové domy v naprosté menšině oproti domům rodinným.

Tab. č. 35 – Vliv polohy pozemku v obci (zdroj: vlastní zpracování)

Poloha pozemku v obci	Průměrná jednotková tržní cena [Kč/m ²]	Výběrová směrodatná odchylka [Kč/m ²]	Rozdíl cen [%]
Střed obce, centrum obce	17 104	2 429	5,84
Navazující na střed (centrum) obce	16 161	2 987	0
Okrajové části obce	15 702	2 264	-2,84

Na základě dosažených výsledků byly autorem navrženy nové hodnoty některých kvalitativních pásem.

Tab. č. 36 – Znak č. 3 – Poloha pozemku v obci dle návrhu autora (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P _i
3	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce, centrum obce	0,06
		II	Navazující na střed (centrum) obce	0
		III	Okrajové části obce	-0,03
		IV	Části nesrostlé s obcí mimo samot	-0,15
		V	Samoty	-0,20
		VI	Ostatní neuvedené	-0,03

8.3.2.4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec – znak č. 4

Tento znak hodnotí možnosti napojení pozemku (bytového domu) na inženýrské sítě v obci (ve městě). Jelikož nejsou v zastavitelné části Havlíčkova Brodu tzv. hluché lokality (nenapojené na inženýrské sítě), jsou všechny pozemky zařaditelné pouze do jednoho pásma, takže pro konfrontaci ve věci ověření dalších dvou kvalitativních pásem autor nemá k dispozici žádné relevantní podklady. Na tom nezměnila nic ani vyhláška č. 199/2014 Sb. Proto žádný návrh na změny proti stavu uvedeném v současném oceňovacím předpisu autor nepodává.

8.3.2.5 Občanská vybavenost v okolí pozemku – znak č. 5

Kvalitativní pásma tohoto znaku zohledňují dostupnost občanské vybavenosti v okolí nemovité věci. Město Havlíčkův Brod má vcelku dobře propracovanou infrastrukturu, díky čemuž je občanská vybavenost vcelku rovnoměrně rozprostřena celým územím města. Panelové bytové domy se nacházejí především na dvou sídlištích, která mají plnou vybavenost (škola, školka, obchody, restaurační zařízení, zastávky MHD atd.), část jich poté nalezneme v centru města. Zděné domy se nacházejí většinou v širším středu města, kde je taktéž bezproblémově dostupná občanská vybavenost. Pouze několik bytových domů na východním, jihovýchodním či jihozápadním okraji města má občanskou vybavenost dostupnou pouze částečně. Takových případů bylo ale velmi málo a nešlo je proto zodpovědně statisticky vyhodnotit. Vyhláška č. 199/2014 Sb. nepřinesla v tomto znaku žádné změny. Proto žádný návrh na změny proti stavu uvedeném v současném oceňovacím předpisu autor nepodává.

8.3.2.6 Dopravní dostupnost – znak č. 6

Ke všem bytovým domům, v nichž se následně nacházejí jednotlivé zobchodované byty, je přístup po zpevněné komunikaci. Parkovací možnosti již byly konfrontovány v kapitole 9.3.1.4. Vyhláška č. 199/2014 Sb. přinesla drobnější změny v popisu některých kvalitativních pásem a jejich hodnot. Autor práce nenavrhuje žádné změny proti znění tohoto znaku v současném oceňovacím předpise.

8.3.2.7 Hromadná doprava – znak č. 7

Městská hromadná doprava bývá v bývalém okresním městě využívána zejména k dopravě za prací, do škol či zaměstnání z okrajových částí města Havlíčkův Brod (Perknov, Vysočany, Baštínov – Futaba). Další hojné využívání se týká starších obyvatel

a jejich dopravy k návštěvě nemocnice, zdravotnických zařízení, městského hřbitova atd. Tím, že se bytové domy až na výjimky nenacházejí v okrajových částech města, se u tohoto znaku nejedná v Havlíčkově Brodě o cenotvorný prvek, který by měl nějaký znatelný vliv na cenu bytů. Je to také zapříčiněno do jisté míry tím, že byty si většinou pořizují mladší lidé, kteří městskou hromadnou dopravu využívají podstatně méně. Dalším důvodem je množství zastávek MHD napříč bytovými (rezidenčními) čtvrtěmi.

Dostupnost městské hromadné dopravy tedy neovlivňuje tržní cenu bytů v Havlíčkově Brodě, což ovšem u jiných obdobných lokalit může být jinak. Proto autor nenavrhuje žádné změny proti znění tohoto znaku v současném oceňovacím předpise.

8.3.2.8 Poloha pozemku z hlediska komerčního využití – znak č. 8

Jelikož je disertační práce zaměřena výhradně na residenční trh, konkrétně na byty a jednotky, kterými jsou byty v bytových domech v Havlíčkově Brodě, které výhradně slouží residenčním účelům bez komerčních prostor, není tento znak o třech kvalitativních pásmech dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. dále podrobně řešen. Současná vyhláška č. 199/2014 Sb. zavedla od 1. října 2014 čtyři kvalitativní pásma a změnila jejich hodnoty.

8.3.2.9 Obyvatelstvo – znak č. 9

Již bylo uvedeno v bodě 9.3.1.5, že město Havlíčkův Brod je zatím v situaci, že nemusí řešit problém nepřizpůsobivých spoluobčanů a z toho vyplývající následný problém sociálně či jinak vyloučených lokalit. Proto celá databáze bytů spadá do kvalitativního pásma *II - bezproblémové okolí*, a z toho důvodu nejsou k dispozici žádné podklady k zařazení bytů do kvalitativního pásma *I – konfliktní skupiny v okolních bytech*. Vyhláška č. 199/2014 přinesla od 1. října 2014 změnu v hodnotě kvalitativního pásma I, jejíž rozpětí snížila o 10 % (ze 40 % v původní vyhlášce na nyníjších 30 %). Protože se tato změna, byť výrazná, týká pouze I. pásma, do něhož nebyl zařazen žádný byt ze shromážděné databáze, autor nemá k dispozici žádné podklady k vyhodnocení. Autor práce si je však vědom toho, že v ostatních obdobných lokalitách tomu může být jinak a proto doporučuje používat tento znak, jeho kvalitativní pásma i hodnoty beze změn podle současného oceňovacího předpisu.

8.3.2.10 Nezaměstnanost – znak č. 10

Tato disertační práce je zaměřena na jednu konkrétní lokalitu – město Havlíčkův Brod, které s ohledem na svoji velikost, význam a počet obyvatel (necelých 23 500) není

členěno na oblasti nebo menší celky, nepřipadá zde různá míra průměrné nezaměstnanosti v úvahu, takže průměrná nezaměstnanost platí pro celé město (město je zařazeno jako celek do jediného pásma). I když vyhláška č. 199/2014 Sb. změnila hodnoty některých kvalitativních pásem, zařazení města jako celku do jediného pásma to neovlivnilo. Z toho důvodu je bezpředmětné u tohoto znaku hodnotit jednotlivá kvalitativní pásma. I když autor předpokládá, že stejně tomu bude i obdobných měst, doporučuje používat tento znak, jeho kvalitativní pásma i hodnoty beze změn podle současného oceňovacího předpisu.

8.3.2.11 Vlivy ostatní neuvedené – znak č. 11

Specifický znak, zohledňující určité anomálie, které nebylo možno zařadit do ostatních znaků. Patřily by sem z cela jistě preferované a nepreferované lokality, poloha v blízkosti dopravních tepen atd. Tato problematika byla řešena v těch příslušných znacích, které sice již v současné době nejsou v cenových předpisech, ale byly dříve a právě proto byla jejich pásma konfrontována s tržními cenami, ale už v předešlých kapitolách u předchozí vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění všech pozdějších novel.

9 KOMPARACE TRŽNÍCH CEN S CENAMI ZJIŠTĚNÝMI

V průběhu zpracování práce se ukázalo, že vycházet z nabídkových cen je velmi problematické (nepřesné) a tudíž to není optimální cesta k vyřešení zadané problematiky. V důsledku tohoto zjištění bylo moje úsilí vloženo do získání skutečných (kupních) cen jednotlivých bytů–jednotek. Komparace (vzájemné porovnání) tak tedy skutečně vychází z tržních cen a nikoliv pouze tržních hodnot. Tyto tržní ceny byly následně porovnány s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle příslušných cenových předpisů v jednotlivých letech. Výsledkem vzájemného porovnání těchto dvou cen bylo získání koeficientu zohledňujícího odlišnost tržních a zjištěných cen. Jak je patrné z výsledků níže, koeficient je proměnný v čase tak, jak se mění cenové předpisy a zejména situace na reálním trhu. V níže uvedených tabulkách č. 37 až 42 jsou vzájemně konfrontovány tržní a zjištěné ceny s tím, že důraz je kladen na jednotkové ceny.

Tab. č. 37 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2009 (zdroj: vlastní zpracování)

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	k OTaZC
1	1 195 000	994 120	64,14	67,84	18 633	14 654	1,27151
2	950 000	734 420	54,47	55,18	17 441	13 310	1,31040
3	1 050 000	999 210	58,84	60,77	17 845	16 444	1,08523
4	1 280 000	1 179 400	81,88	88,21	15 634	13 370	1,16930
5	1 375 000	1 169 290	74,00	74,40	18 581	15 716	1,18228
6	1 325 000	1 169 780	78,89	79,74	16 796	14 670	1,14492
7	1 250 000	1 230 460	74,70	77,33	16 735	15 912	1,05172
8	1 180 000	1 069 280	77,60	78,00	15 206	13 709	1,10923
9	1 300 000	1 303 510	89,52	87,05	14 523	14 975	0,96982
10	1 230 000	984 580	70,09	67,06	17 550	14 682	1,19533
11	1 415 000	1 253 170	73,83	79,92	19 167	15 680	1,22239
12	1 150 000	833 080	62,85	61,29	18 298	13 592	1,34618
13	1 250 000	1 023 900	74,65	72,46	16 745	14 131	1,18499
14	1 390 000	1 158 100	73,45	73,91	18 926	15 670	1,20779
15	925 000	742 510	57,15	57,50	16 185	12 913	1,25340
16	835 000	700 960	51,57	51,57	16 192	13 592	1,19122
17	1 050 000	1 047 840	62,91	66,28	16 691	15 809	1,05574
18	950 000	785 240	49,03	50,06	19 376	15 685	1,23534
19	999 000	958 340	32,70	31,66	30 550	30 270	1,00927
20	905 000	644 050	52,15	50,73	17 354	12 696	1,36691
21	775 000	685 650	51,95	51,43	14 918	13 332	1,11900
22	1 059 000	947 180	64,70	65,81	16 368	14 393	1,13724
23	940 000	699 720	53,68	52,50	17 511	13 328	1,31386
24	721 000	715 870	43,65	43,05	16 518	16 629	0,99332
25	757 000	648 940	41,50	41,02	18 241	15 820	1,15303
26	717 000	660 170	32,49	31,89	22 068	20 701	1,06603
27	780 000	658 900	35,90	35,50	21 727	18 561	1,17060
28	600 000	589 430	54,31	55,12	11 048	10 694	1,03311
29	651 000	629 850	43,65	43,05	14 914	14 631	1,01937
30	675 000	629 850	43,65	43,05	15 464	14 631	1,05695

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	k OTaZC
31	750 000	666 430	43,65	43,05	17 182	15 480	1,10993
32	325 000	388 070	29,70	31,44	10 943	12 343	0,88654
33	625 000	623 080	43,65	43,05	14 318	14 473	0,98929
34	677 000	574 820	42,65	43,72	15 875	13 149	1,20731
35	620 000	708 530	43,06	43,56	14 399	16 266	0,88517
<i>kozaTC pro rok 2009</i>							1,13439

Tab. č. 38 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2010 (zdroj: vlastní zpracování)

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	k OTaZC
1	1 350 000	1 252 490	65,35	66,51	20 660	18 830	1,097135
2	1 300 000	1 308 530	73,90	74,30	17 591	17 611	0,998859
3	1 170 000	1 181 450	74,00	74,40	15 811	15 880	0,995662
4	1 250 000	1 273 290	74,00	74,40	16 892	17 114	0,987015
5	1 200 000	1 196 240	71,06	71,85	16 887	16 648	1,014341
6	1 305 000	1 197 326	70,26	71,05	18 574	16 851	1,102233
7	1 320 000	1 268 302	80,52	83,07	16 393	15 269	1,07367
8	1 400 000	1 218 963	69,79	71,91	20 062	16 951	1,183523
9	1 500 000	1 577 544	78,41	82,62	19 131	19 093	1,00201
10	1 290 000	1 369 479	67,63	68,49	19 074	19 995	0,953956
11	1 325 000	1 376 936	63,04	63,59	21 020	21 653	0,970754
12	1 399 000	1 435 937	69,27	70,06	20 196	20 495	0,985433
13	1 790 000	1 630 337	76,14	78,40	23 511	20 795	1,130596
14	1 915 000	1 907 580	86,27	88,97	22 198	21 441	1,035309
15	1 380 000	1 503 303	74,60	78,70	18 500	19 101	0,96852
16	1 850 000	1 879 540	56,54	57,20	32 723	32 860	0,995826
17	1 190 000	1 096 500	65,35	66,51	18 211	16 485	1,104686
18	1 827 411	2 451 080	90,45	84,92	20 205	28 863	0,700012
19	899 000	833 400	54,81	53,43	16 404	15 597	1,051709
20	900 000	955 568	54,49	54,89	16 517	17 409	0,948728
21	1 120 000	1 052 917	61,14	62,04	18 319	16 973	1,0793
22	900 000	897 120	62,78	60,55	14 337	14 817	0,96759
23	945 000	983 130	58,52	59,47	16 150	16 532	0,976903
24	745 000	741 740	50,09	51,09	14 875	14 519	1,024469
25	675 000	690 660	46,53	45,46	14 507	15 193	0,954818
26	560 000	526 180	35,82	35,24	15 634	14 930	1,047161
27	555 000	416 970	33,75	33,23	16 444	12 548	1,310523
28	700 000	591 422	36,02	35,44	19 434	16 686	1,164661
29	677 000	615 520	42,65	40,71	15 875	15 119	1,049987
30	720 000	590 019	42,65	40,71	16 884	14 493	1,164941
31	622 000	579 919	33,58	34,53	18 526	16 795	1,103071
32	590 000	512 703	36,02	35,44	16 380	14 465	1,132362
33	725 000	683 720	42,65	40,71	17 001	16 795	1,012271
34	590 000	508 133	36,02	35,44	16 380	14 336	1,142546
35	710 000	689 016	34,64	35,42	20 499	19 455	1,053691
36	505 000	435 700	36,22	35,64	13 943	12 224	1,140622
37	945 000	968 300	41,10	41,65	22 993	23 247	0,989045
<i>kozaTC pro rok 2010</i>							1,04362

Tab. č. 39 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2011 (zdroj: vlastní zpracování)

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	k OTaZC
1	1 325 000	1 399 700	65,57	69,79	20 207	20 056	1,007555
2	1 620 000	1 716 810	84,01	86,90	19 283	19 757	0,976015
3	1 899 000	2 289 700	87,30	84,26	21 753	27 173	0,800524
4	1 240 000	1 462 630	73,90	74,30	16 779	19 685	0,852377
5	990 000	1 184 100	73,00	73,40	13 562	16 132	0,840659
6	999 000	1 157 310	74,00	74,40	13 500	15 555	0,867875
7	1 020 000	1 217 710	74,00	74,40	13 784	16 367	0,842166
8	1 110 000	1 257 460	74,00	74,40	15 000	16 901	0,887503
9	1 350 000	1 343 690	81,54	82,03	16 557	16 381	1,010734
10	1 090 000	1 358 300	77,60	78,00	14 046	17 414	0,80661
11	1 037 000	1 224 070	74,00	74,40	14 014	16 453	0,851753
12	1 015 000	1 157 310	74,00	74,40	13 716	15 555	0,881775
13	830 000	826 970	63,95	64,34	12 979	12 853	1,009785
14	1 109 000	1 257 880	65,79	66,69	16 857	18 862	0,893703
15	1 035 000	1 225 660	74,00	74,40	13 986	16 474	0,849008
16	1 200 000	1 252 280	70,26	71,05	17 079	17 625	0,96907
17	1 165 000	1 165 420	75,17	76,53	15 499	15 228	1,017809
18	800 000	798 850	53,70	52,51	14 899	15 215	0,979255
19	1 235 000	1 250 110	64,98	65,41	19 007	19 113	0,994451
20	690 000	696 650	62,78	63,78	10 992	10 923	1,006279
21	830 000	914 320	62,78	63,78	13 222	14 336	0,922283
22	950 000	1 155 930	55,25	53,51	17 195	21 601	0,796026
23	810 000	811 670	49,03	50,06	16 520	16 213	1,018988
24	1 200 000	1 317 440	50,74	49,51	23 650	26 612	0,888702
25	820 000	838 390	61,87	62,84	13 254	13 341	0,993462
26	899 000	930 390	61,33	65,38	14 658	14 230	1,03007
27	900 000	999 490	64,52	66,92	13 949	14 936	0,933954
28	775 000	803 080	57,99	57,92	13 364	13 864	0,963936
29	1 060 000	1 042 760	55,35	56,23	19 151	18 546	1,032603
30	620 000	530 030	35,1	35,24	17 309	15 039	1,150935
31	790 000	756 120	42,9	43,05	18 099	17 564	1,030446
32	490 000	465 699	35,1	35,24	13 680	13 214	1,035262
33	530 000	547 120	35,4	35,54	14 673	15 393	0,953261
34	510 000	475 320	31,1	31,23	16 063	15 220	1,055388
35	570 000	718 400	42,9	43,05	13 058	16 688	0,782524
36	585 000	680 690	42,9	43,05	13 402	15 812	0,847609
37	606 000	718 400	42,9	43,05	13 883	16 688	0,831946
38	555 000	727 600	42,9	43,05	12 715	16 901	0,752297
39	549 000	680 690	42,9	43,05	12 577	15 812	0,795448
kozaTC pro rok 2011							0,92718

Tab. č. 40 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2012 (zdroj: vlastní zpracování)

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	k OTaZC
1	1 350 000	1 506 010	70,31	74,09	19 202	20 327	0,944668
2	1 300 000	1 346 330	61,58	64,13	21 111	20 994	1,005572
3	1 049 000	1 184 360	77,60	78,00	13 518	15 184	0,890276
4	750 000	685 930	63,95	64,34	11 728	10 661	1,100074
5	950 000	1 147 930	74,00	74,40	12 838	15 429	0,83205

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	<i>k</i> OTaZC
6	980 000	1 111 860	74,00	74,40	13 243	14 944	0,88617
7	1 110 000	1 274 170	77,60	78,00	14 304	16 336	0,875646
8	895 000	926 500	73,47	74,74	12 182	12 396	0,982752
9	915 000	1 034 760	81,71	82,98	11 198	12 469	0,89805
10	1 880 000	2 261 180	123,82	117,72	15 183	19 208	0,790489
11	1 640 000	1 911 480	114,49	112,53	14 324	16 986	0,843284
12	1 600 000	1 685 800	112,58	113,18	14 212	14 895	0,954163
13	949 000	973 230	73,47	74,74	12 917	13 021	0,992012
14	1 050 000	945 200	64,05	65,13	16 393	14 513	1,129607
15	1 330 000	1 458 830	73,40	77,34	18 120	18 863	0,960628
16	1 150 000	1 112 830	74,84	77,30	15 366	14 397	1,067342
17	860 000	864 160	61,60	60,38	13 961	14 312	0,975476
18	1 140 000	1 261 320	73,87	77,42	15 433	16 291	0,947299
19	1 525 500	1 578 580	74,11	77,19	20 584	20 451	1,006537
20	1 299 900	1 321 070	70,94	71,58	18 324	18 456	0,992852
21	725 000	726 903	51,36	49,62	14 117	14 649	0,963694
22	790 000	830 370	53,24	53,32	14 838	15 575	0,952734
23	800 000	851 000	54,56	53,14	14 663	16 014	0,915597
24	825 000	937 950	63,90	66,26	12 912	14 156	0,912134
25	819 000	927 600	58,75	59,31	13 942	15 640	0,891415
26	795 000	817 420	50,35	49,91	15 789	16 378	0,964073
27	855 000	882 760	56,60	55,80	15 106	15 820	0,954863
28	696 000	711 600	55,85	54,62	12 462	13 029	0,956502
29	750 000	775 700	62,87	64,14	11 929	12 093	0,986461
30	570 000	652 140	48,80	48,80	11 680	13 364	0,874045
31	525 000	538 150	29,78	28,92	17 632	18 611	0,947387
32	550 000	623 250	53,50	44,68	10 280	13 950	0,736921
33	649 000	645 400	36,02	35,44	18 018	18 209	0,989498
34	470 000	494 620	46,56	46,56	10 095	10 623	0,950224
35	530 000	539 725	36,02	35,44	14 714	15 228	0,966279
36	530 000	496 990	35,12	34,54	15 091	14 387	1,04893
37	540 000	496 880	35,12	34,54	15 376	14 384	1,068957
38	515 000	458 140	36,32	35,74	14 180	12 817	1,106283
39	739 900	711 780	35,30	34,72	20 963	20 504	1,022424
40	545 000	562 330	33,26	32,25	16 386	17 436	0,939809
kozaTC pro rok 2012							0,95558

Tab. č. 41 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2013 (zdroj: vlastní zpracování)

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	<i>k</i> OTaZC
1	1 280 000	1 443 020	78,19	72,64	16 370	19 866	0,824021
2	1 160 000	1 245 660	68,60	68,14	16 910	18 281	0,924962
3	1 290 000	1 441 200	74,00	71,84	17 432	20 061	0,868961
4	1 902 700	2 154 460	71,80	71,11	26 502	30 297	0,874724
5	1 165 000	1 253 390	76,68	74,52	15 193	16 820	0,903297
6	1 050 000	1 058 280	66,46	67,70	15 799	15 632	1,010673
7	1 555 000	1 580 170	111,91	107,29	13 896	14 729	0,943444
8	1 500 000	1 636 840	75,66	72,97	19 826	22 432	0,883818
9	1 313 500	1 345 840	71,15	69,75	18 461	19 295	0,956766
10	1 195 000	1 222 280	69,81	70,57	17 118	17 321	0,988269
11	1 050 000	1 214 200	74,00	71,84	14 189	16 901	0,839525

12	750 000	780 150	50,61	50,01	14 819	15 600	0,949956
13	945 000	1 005 520	50,54	50,04	18 698	20 096	0,93044
14	995 000	1 224 530	69,90	70,33	14 235	17 410	0,817602
15	899 000	908 000	54,31	53,23	16 553	17 058	0,970399
16	899 000	900 950	53,86	52,78	16 691	17 070	0,977827
17	1 496 000	1 636 335	54,40	53,06	27 500	30 842	0,891651
18	730 000	730 170	54,80	52,88	13 321	13 808	0,964739
19	1 075 000	1 112 550	57,99	56,38	18 538	19 732	0,939489
20	770 000	813 520	62,27	60,76	12 366	13 388	0,923613
21	795 000	821 060	55,39	56,59	14 353	14 509	0,989237
22	810 000	808 410	62,15	60,22	13 033	13 423	0,970918
23	660 000	768 320	43,65	43,05	15 120	17 847	0,847209
24	490 000	461 290	31,75	31,23	15 433	14 771	1,044841
25	525 000	540 190	31,45	30,30	16 693	17 829	0,936281
26	570 000	627 780	43,57	42,37	13 082	14 817	0,882954
27	535 000	484 280	35,12	34,54	15 233	14 019	1,086614
28	440 000	549 370	52,84	54,95	8 327	9 997	0,83293
29	529 000	553 101	44,18	42,42	11 974	13 039	0,918325
30	590 000	589 110	35,60	35,60	16 573	16 548	1,001511
kozaTC pro rok 2013							0,92983

Tab. č. 42 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2014 (zdroj: vlastní zpracování)

Pořadové číslo	Tržní (kupní) ceny	Zjištění ceny	Započitatelná plocha	Plocha dle vyhlášky	Jednotková tržní cena	Jednotková cena zjištěná	k OTaZC
1	1 110 000	1 078 560	73,20	74,02	15 164	14 572	1,040637
2	1 200 000	1 061 550	66,05	64,89	18 169	16 359	1,110654
3	1 150 000	1 156 190	97,56	100,18	11 788	11 542	1,021323
4	1 330 000	1 284 750	86,81	88,60	15 322	14 501	1,05658
5	900 000	719 420	58,47	57,46	15 394	12 521	1,22943
6	1 250 000	1 123 900	89,21	89,13	14 012	12 609	1,111226
7	1 425 000	1 401 420	77,33	77,33	18 428	18 123	1,016826
8	1 190 000	1 096 860	71,46	72,83	16 653	15 061	1,105684
9	1 449 000	1 365 930	70,15	71,14	20 656	19 201	1,075787
10	1 350 000	1 141 830	73,98	72,90	18 248	15 663	1,165053
11	1 220 000	996 735	74,97	75,53	16 274	13 197	1,233156
12	820 000	763 580	65,69	65,11	12 483	11 727	1,064472
13	1 119 000	1 032 600	70,60	72,86	15 850	14 173	1,118301
14	1 850 000	1 851 240	123,82	117,72	14 941	15 725	0,950128
15	1 270 000	1 463 310	75,26	75,27	16 876	19 441	0,868068
16	700 000	645 230	55,41	56,82	12 634	11 355	1,11267
17	815 000	655 250	52,66	51,11	15 478	12 820	1,207319
18	777 000	679 440	52,04	50,46	14 931	13 465	1,108859
19	690 000	642 020	57,07	56,49	12 090	11 364	1,063886
20	775 000	773 550	57,24	58,59	13 539	13 204	1,025416
21	1 090 000	892 150	51,99	52,11	20 966	17 121	1,224588
22	1 150 000	936 810	51,99	52,11	22 120	17 978	1,230404
23	650 000	480 700	31,27	31,43	20 284	15 297	1,326033
24	740 000	628 930	41,35	41,79	16 996	15 050	1,129256
25	750 000	729 000	42,9	43,05	17 182	16 934	1,014665
26	685 000	569 000	38,83	38,98	17 307	14 597	1,185617
27	665 000	412 530	34,4	34,54	18 946	11 944	1,586285
kozaTC pro rok 2014							1,12527

10 PREZENTACE VÝSLEDKŮ

Jelikož již byla většina dosažených výsledků popsána v předchozích kapitolách (z důvodů návaznosti dílčích kapitol), je v této kapitole uveden pouze taxativní výčet bez podrobných komentářů a hodnocení. Snahou je shrnout všechny výsledky na jednom místě tak, aby bylo vše přehledné a jasné. Z důvodů celkové přehlednosti a jednodušší orientace v tabulkách jsou nově navrhované znaky, kvalitativní pásma a příslušné hodnoty vyobrazeny na barevném pozadí. Ty znaky, kvalitativní pásma a hodnoty, které zůstávají v nezměněné podobě, jsou vyobrazeny na bílém pozadí.

10.1 Index konstrukce a vybavení (I_v)

Tab. č. 43 – Znaky, kvalitativní pásma a hodnoty indexu konstrukce a vybavení (I_v) (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi
1	Typ stavby	I	Budova dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10
		II	Budova panelová nezateplená	-0,13
		III	Budova panelová zateplená starou technologií	-0,06 až -0,07
		IV	Budova panelová zateplená kontaktně	0
		V	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,02 až 0,03
		VI	Budova zděná zateplená	0,065 až 0,075
Hodnotové rozmezí volí znalec v závislosti na tloušťce obvodového zdiva a druhu použitého zdiva (plné cihly, tvárnice, keramické bloky atd.). Čím vyšší hodnota, tím lepší tepelně izolační vlastnosti použitého materiálu. Odůvodnění zvolené hodnoty ze strany znalce je vyžadováno.				
2	Společné části domu	I	Žádné z dále uvedených	-0,01
		II	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0
		III	Komerční plochy, sauny nebo fitness	0,02
		IV	Garážová stání	0,10
		V	Bazén	0,15
3	Příslušenství domu	I	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05
		II	Bez dopadu na cenu bytu	0
		III	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání atd.)	0,10
4	Poloha bytu v domě a přítomnost výtahu	I	Technická podlaží	-0,12
		II	1.NP (první nadzemní podlaží)	-0,055
		III	Poslední podlaží pod plochou střechou	-0,02
		IV	Ostatní nevyjmenované případy vyjma 1.PP	0
		V	2.NP až 4.NP s výtahem	0,02
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	I	Orientace bytu na sever	-0,055
		II	Orientace bytu na jihovýchod a severozápad	-0,05
		III	Orientace bytu na východ	-0,045
		IV	Orientace bytu na západ	-0,03
		V	Orientace bytu na jih a sever	0
		VI	Orientace bytu na jihozápad a severovýchod	0,02
		VII	Orientace bytu na jih, jihovýchod, jihozápad nebo na jih a západ	0,03
		VIII	Orientace bytu na východ a západ	0,07
Navržené hodnoty v dílčích kvalitativních pásmech odráží skutečnost běžného výhledu. Pokud je výhled špatný, pak se doporučuje ponížení dané hodnoty kvalitativního pásma o jednu setinu, tedy o hodnotu -0,01.				

Znak		Kvalitativní pásma		
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi
6	Základní příslušenství bytu	I	Bez vlastního příslušenství	-0,15
		II	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
		III	Příslušenství úplné, standardní provedení	0
		IV	Příslušenství úplné, nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
		V	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely atd.) nebo více základních příslušenství	0,10
7	Další prostory užívané spolu s bytem a vybavenost	I	Bez dalších prostor, standardní vybavení	-0,03
		II	Bez lodžie a balkonu, ale sklep nebo sklepní kóje, standardní vybavení	-0,005
		III	Bez sklepu a sklepní kóje, ale lodžie nebo balkon, standardní vybavení	0
		IV	Balkon a sklep či sklepní kóje, standardní vybavení	0
		V	Lodžie a sklep či sklepní kóje, standardní vybavení	0,005
		VI	Nadstandardní vybavení (krb, krbová kamna, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
		VII	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektronický zabezpečovaný systém, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10
8	Vytápění bytu	I	Lokální na tuhá paliva	-0,10
		II	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
		III	Dálkové, ústřední, etážové	0
		IV	Podlahové topení obytných místností	0,07
		V	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,10
9	Kritérium nikde neuvedené	I	Významně snižující cenu	-0,10
		II	Mírně snižující cenu	-0,05
		III	Bez vlivu na cenu	0
		IV	Mírně zvyšující cenu	0,05
		V	Významně zvyšující cenu	0,10
10	Kuchyňská linka	I	Absentující kuchyňská linka	-0,055
		II	Zastaralá – morálně opotřebená, i když plně funkční	-0,035
		III	Dobrá morální i technický stav linky	0
		IV	Nová kuchyňská linka – velmi dobrý stav, stáří do 5 let	0,09 až 0,12
11	Stavebně technický stav bytu (domu)	I	Novostavba (do 5 let)	1,31
		II	Velmi dobrý	0
		III	Dobrá (ale morálně opotřebená – předpoklad částečné modernizace)	0,82
		IV	Střední (předpoklad rozsáhlejší modernizace či podstatné rekonstrukce)	0,73
		V	Nevalný (nutnost celkové rekonstrukce)	0,50

V případě, kdy je technický stav domu odlišný od technického stavu jednotky, lze udané hodnoty upravit příslušným směrem o 0,025 za rozdíl mezi nejbližšími pásmy. V případě Velmi dobrého stavu a středního, lze tedy hodnotu posunout o 0,05 směrem dolů.

10.2 Index trhu (I_T)

Tab. č. 44 – Znaky, kvalitativní pásma a hodnoty indexu trhu (I_T) (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi
1	Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitými věcmi	I	Nabídka je vyšší než poptávka	-0,01 až - 0,17
		II	Nabídka a poptávka jsou v rovnováze	0
		III	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,12
Hodnotu kvalitativního pásma volí odhadce na základě svých odborných znalostí a zkušeností a ve znaleckém posudku ji řádně okomentuje.				
2	Vlastnické vztahy	I	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03 až -0,05
		II	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
		IV	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0
3	Změny v okolí	I	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,04 až -0,08
		II	Negativní změny	-0,01 až -0,03
		III	Bez vlivu	0
		IV	Pozitivní změny	0,01 až 0,03
		V	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,04 až 0,08
4	Vliv právních vztahů (např. prodej podílu, pronájem atd.)	I	Negativní	-0,01 až -0,04
		II	Bez vlivu	0
		III	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I	Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30
		II	Bez vlivu	0
		III	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I	Zóna s vysokým rizikem (5-letá voda)	0,70
		II	Zóna se středním rizikem (20-letá voda)	0,80
		III	Zóna s nízkým rizikem (100-letá voda)	0,95
		IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

10.3 Index polohy (I_P)

Tab. č. 45 – Znaky, kvalitativní pásma a hodnoty indexu polohy (I_P) (zdroj: vlastní zpracování)

Znak		Kvalitativní pásma		
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce, centrum obce	0,06
		II	Navazující na střed (centrum) obce	0
		III	Okrajové části obce	-0,03
		IV	Části nesrostlé s obcí mimo samot	-0,15

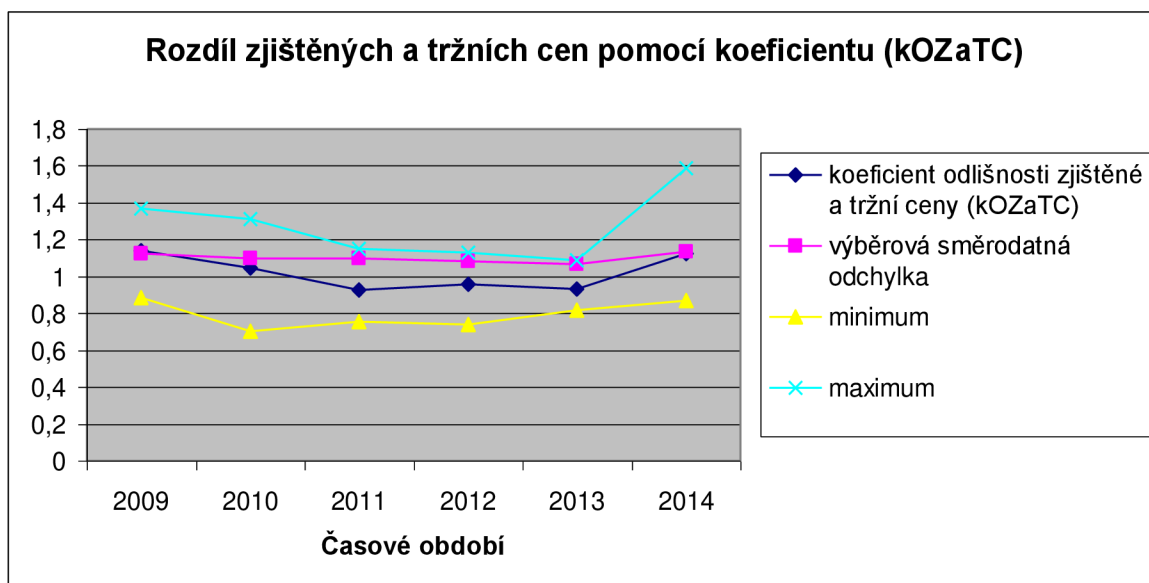
Znak		Kvalitativní pásma		
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi
		V	Samoty	-0,20
		VI	Ostatní neuvedené	-0,05
3	Míst obliba v obci	I	Nepreferované (zatížené, horší) lokality	až -0,10
		II	Běžné (standardní) bez vlivu na cenu	0
		III	Preferované (prominentní) lokality	až 0,11
Hodnotové rozmezí volí znalec v závislosti na místní oblíbě. Zvolenou hodnotu je potřeba řádně okomentovat.				
4	Okolní zástavba a životní prostředí	I	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic a rychlostních komunikací, letiště, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
		II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice s kamionovou dopravou nebo železnice	-0,03 až -0,05
		III	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,01 až 0,03
		V	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
Hodnotové rozmezí volí znalec v závislosti na zjištění na místě samém při místním šetření. Zvolenou hodnotu je potřeba řádně okomentovat.				
5	Dostupnost centra města a parkovací možnosti	I	Špatná dostupnost centra města, ale dobré parkovací možnosti	-0,01
		II	Dobrá dostupnost centra města, ale špatné parkovací možnosti	0
		III	Dobrá dostupnost centra města a dobré parkovací možnost	0,055
Hodnotové rozmezí volí znalec v závislosti na zjištění na místě samém při místním šetření. Zvolenou hodnotu je potřeba řádně okomentovat.				
6	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo pozemek bez sítí	0
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,20
7	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost	0
		II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost	-0,01
		III	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost	-0,02
8	Hromadná doprava	I	Žádná zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 1 km	-0,10
		II	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1 000 m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	-0,05
		III	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1 000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03
		IV	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
		V	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0
9	Obyvatelstvo	I*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech nebo v okolí	-0,01 až 0,40
		II	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost	I*	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
		II*	Průměrná nezaměstnanost	0
		III	Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	I*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II	Bez dalších vlivů	0
		III*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30

10.4 Stanovení koeficientu odlišnosti tržních a zjištěných cen

Na základě provedené podrobné komparace tržních cen bytových jednotek a jednotek–bytů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle aktuálně platných cenových předpisů (oceňovacích vyhlášek), v lokalitě bývalého okresního města Havlíčkův Brod, byly autorem práce navrženy nové koeficienty, zohledňující rozdílnost tržních a zjištěných cen v jednotlivých letech. Tyto koeficienty byly odvozeny ze skutečných (realizovaných) prodejů bytů, bytových jednotek a jednotek, kterými jsou byty. Nejedná se tedy o žádné odhady, ke kterým by byly využity nabídkové ceny. Pro každý rok byl samozřejmě stanoven vlastní koeficient odlišnosti, který v sobě odráží rozdílnost právě řešeného časového období s cenovým předpisem platným v téže době. Vždy tedy byla konfrontována tržní cena konkrétního časového období (zpravidla jeden rok) s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle cenového předpisu, platného v daném časovém období. Toto je základní předpoklad odvození dílčího koeficientu. Jak je odborné veřejnosti známo, tak v průběhu času dochází ke změnám zejména tržních cen, na které cenové předpisy už ze své podstaty nemohou pružně reagovat. Považuji za nutné upozornit, že koeficient odlišnosti zjištěných a tržních cen pro rok 2014 (k_{OZaTC}) platí pro první tři kvartály toho roku – tj. pro přepočtenou zjištěnou cenu z vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Tab. č. 46 – Koeficienty odlišnosti zjištěných a tržních cen (zdroj: vlastní zpracování)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Vyhláška	456/2008 Sb.	460/2009 Sb.	364/2010 Sb.	387/2011 Sb.	450/2012 Sb.	441/2013 Sb.
k_{OZaTC}	1,13439	1,04362	0,92718	0,95558	0,92983	1,12527
Smodch. výběr	1,121908	1,099319	1,095352	1,081688	1,065996	1,134862
Minimum	0,885171	0,700012	0,752297	0,736921	0,817602	0,868068
Maximum	1,366909	1,310523	1,150935	1,129607	1,086614	1,586285



Obrázek č. 9 – koeficient odlišnosti zjištěných a tržních cen (k_{OZaTC}) v časovém období let 2009 až 2014 (zdroj: vlastní zpracování)

Z dosažených výsledků je patrné, že největší sblížení cen nastalo v letech 2010 a 2012. Rozdíl je ovšem v tom, že zatímco v roce **2010** byly **jednotkové tržní ceny** v průměru o **4,362 %** vyšší než **jednotkové ceny zjištěné** podle příslušného cenového předpisu (vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.), v roce 2012 (ocenění dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb. a ve znění vyhlášky č. 387/2011) tomu bylo přesně naopak. **V roce 2012** tedy byly naopak průměrné **jednotkové zjištěné ceny o 4,442 % vyšší než jednotkové ceny tržní**. Nejvyšší rozkol v řešeném časovém období naopak nastal v **letech 2009** (vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2009 Sb.) a **2014** (vyhlášky č. 441/2013 Sb.), kdy rozdíl jednotkových cen činil **13,439 %**, respektive **12,527 % ve prospěch cen tržních**.

V kapitole č. 11 této práce jsou tyto autorem nově navržené koeficienty podrobeny analýze, jejímž výsledkem by mělo být resumé, zda a jak by bylo schůdné tyto koeficienty využít i na území sousedních bývalých okresních měst, konkrétně např. v obdobném městě Žďár nad Sázavou.

11 OVĚŘENÍ PRAVDIVOSTI VÝSLEDKŮ A JEJICH IMPLEMENTACE

Ověření výsledků řešené problematiky je z hlediska samotné disertační práce ve své podstatě dost obtížné. Jednak proto, že disertační práce má omezený rozsah, ale především proto, že ověřování dílčích či komplexních závěrů vyžaduje znaleckou či odhadcovskou praxi. Pro ověření je totiž potřeba dostatečně veliké množství řešeného materiálu a ten nezískáme nikde jinde než každodenní oceňovací praxí.

Aby bylo této disertační práci učiněno zadost, pokouší se autor na tomto místě alespoň ukázat možné využití nově navrženého koeficientu odlišnosti, sloužícího pro přepočítání zjištěné ceny na cenu tržní (obvyklou). Tento koeficient nebyl předmětem původního bádání disertační práce, ale ukázal se až v průběhu času, kdy jsem místo nabídkových cen pracoval se skutečnými kupními – tržními cenami. U státní doktorské zkoušky navrhla zkušební komise, abych zvážil možnost doplnění práce o koeficient k úpravě výsledné ceny dle prokázané odlišnosti aktuálního trhu s obdobnými byty (koeficient odlišnosti trhu od administrativní ceny). Na tomto místě je nutné podotknout, že zmíněný koeficient je aplikovatelný výhradně a pouze **na byty (jednotky, kterými jsou byty)** a to ve striktně vymezeném **časovém období let 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a také 2014**. Vzhledem k rozsáhlosti a také výjimečnosti a jedinečnosti každé lokality, byla řešená problematika zkoumána v zadané lokalitě odpovídající charakteru bývalého okresního města, která byla následně blíže specifikována na město Havlíčkův Brod.

Charakter a velikost Havlíčkova Brodu (bývalé okresní město) navádí k myšlence, zda by tento koeficient nebylo možno aplikovat i v jiných obdobných městech, majících statut bývalých okresních měst. Na tomto místě je ovšem nutné podotknout, že zejména v tržním prostředí jsou jisté anomálie, které nejsou uplatitelné plošně na území celé České republiky. Obecně se dá konstatovat, že ceny bytů jsou do značné míry odvislé od ekonomické situace daného města nebo jeho blízkého či širšího okolí a v závislosti na dojezdových možnostech obyvatel. Zjednodušeně se dá konstatovat, že čím bohatší region, tím vyšší ceny nemovitých věcí. Cenový předpis taktéž kategorizuje jednotlivá města, takže je možné si vytipovat případná města, kde by byla daná problematika podrobena dalšímu vědeckému bádání.

Dle svých odborných zkušeností s realitním trhem se domnívám, že plošné využití stanoveného koeficientu není možné a nemuselo by odpovídat místní realitě. Z polohy Havlíčkova Brodu na Českomoravské vrchovině je možné odvozovat, že nejvíce podobná

situace by mohla panovat v sousedních (bývalých okresních) městech, mezi které spadají Žďár nad Sázavou, Jihlava, Pelhřimov a Třebíč.

Jihlava pro srovnání není porovnatelná. Jednak je prakticky dvakrát větší než Havlíčkův Brod a kromě toho se v návaznosti na rušení bývalých okresních úřadů a na změnu celkové státní správy transformovala na krajské město a je tak v současné době nadřazeným samosprávným celkem pro ostatní výše zmíněná města. Třebíč je jednak přibližně o polovinu větší než Havlíčkův Brod, a jednak je již poměrně značně vzdálena od Havlíčkova Brodu, je už také podstatně blíže jihomoravské metropoli Brnu a v neposlední řadě jsou zde rozdílné ekonomické poměry a z tohoto důvodu se také ani toto město nejvíce pro porovnání jako vhodné. Ze dvou zbývajících měst byl vybrán Žďár nad Sázavou, který je co do polohy (Vysočina) i počtu obyvatel (asi necelých 22 000 obyvatel) Havlíčkovu Brodu nejpodobnější.

Na základě předešlého se tedy pokusím na tomto místě ověřit možnost použití nově stanoveného koeficientu odlišnosti zjištěné a tržní ceny (k_{OZaTC}) v lokalitě Žďár nad Sázavou v roce 2014 a v podstatě tak také naznačit možný princip ověření i v jiných (podobných) městech a nejen těch, které zde již byly zmíněny.

Tab. č. 47 – Zjištěné ceny bytů v roce 2014 v lokalitě Žďár nad Sázavou (zdroj: vlastní zpracování)

Č.	Lokalita	Zjištěná cena	Datum prodeje	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]				
					Byt	Sklep	Sklep. kóje	Balkón, terasa	Lodžie
1	Stalingrad – ulice Brodská	660 330	5/2014	2+1	52,4	1,11	3,68	---	---
2	Klafar – ulice Libická	1 663 610	6/2014	3+kk	59,94	4,67	---	---	5,25
3	Žďár/S 3 – ulice Okružní	635 960	6/2014	2+1	44,80	2,58	---	---	---
4	Stalingrad – ulice Brodská	1 081 156	4/2014	3+1	77,78	---	5,96	---	---
5	Vysočany I – ulice Nová	1 632 580	9/2014	3+1	77,84	6,06	2,45	3,05	---

Tab. č. 48 – Přepočet zjištěné ceny na obvyklou cenu v roce 2014 v lokalitě Žďár nad Sázavou (zdroj: vlastní zpracování)

Č.	Lokalita	Zjištěná cena [Kč]	k OZaTC	Obvyklá cena [Kč]	Kupní cena (tržní cena) [Kč]	Odchylka [%]
1	Stalingrad – ulice Brodská	660 330	1,12527	743 050	750 000	0,93
2	Klafar – ulice Libická	1 663 610	1,12527	1 872 010	1 900 000	1,47
3	Žďár/S 3 – ulice Okružní	635 960	1,12527	715 627	700 000	2,23
4	Stalingrad – ulice Brodská	1 081 156	1,12527	1 216 592	1 200 000	1,38
5	Vysočany I – ulice Nová	1 632 580	1,12527	1 837 093	1 820 000	0,94

Z předešlé tabulky je vidět, že dosažené výsledky jsou více než uspokojivé. Procentuálně vyjádřené rozdíly výsledných cen byly maximálně ve výši 2,23 %, což při převodu na finanční částku činí pouze 15 627,- Kč. Nejvyšší odchylka, co se peněžité částky týče, dosahovala na pěti testovaných jednotkách 17 093,- Kč. Pro úplnost uvádím, že v tržním prostředí je zcela běžné, že znalec či odhadce odhaduje obvyklou cenu či tržní hodnotu s určitou dávkou nepřesnosti či v cenovém rozpětí. Výsledná obvyklá cena či tržní hodnota se u jednotek–bytů velmi často zaokrouhluje minimálně na desetitisíce, ale častěji na padesátitisíce či v některých případech dokonce na statisíce v návaznosti na celkovou hodnotu. Jinak je tomu samozřejmě v případě například 500 000,- Kč a jinak u 3 000 000,-Kč. Taktéž pohledy bankovních domů jsou v tomto někdy odlišné a každý má svou tzv. přesnost odhadu nastavenou trochu jiným způsobem. V případě odhadu obvyklé ceny pro soudní účely je zaokrouhlování čistě v kompetencích příslušného znalce.

12 ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ A PŘÍNOS PRÁCE

Nejprve bylo potřeba se seznámit se všemi platnými legislativními předpisy, které měly či stále mají větší či menší dopad do oceňovacího procesu a to jak v tržním prostředí, tak zejména také v prostředí administrativních cen (dle zákona č. 151/1997 Sb. „cena zjištěná“). Následně bylo potřeba si ujasnit základní pojmy a definice, které autor v práci dále využívá nebo se na ně případně odkazuje.

Aby bylo možno disertační práci vypracovat, musel autor pojednat o aktuálním stavu řešené problematiky a to jak z hlediska České republiky, tak také z pohledu širšího světa, i když je pravdou, že vzhledem k tématu disertační práce byl větší důraz kladen na české prostředí a to zejména kvůli skutečnosti, že nemovitě věci (nemovitosti) nebylo, není a zřejmě asi nikde nebude možné libovolně přemísťovat po zemském povrchu, takže nezaměnitelnou roli hraje v oceňovacím procesu především lokalita. Do této kapitoly byla zahrnuta také rešeršní činnost autora, týkající se jak dostupných odborných publikací, tak také již zpracovaných odborných prací na podobné téma. Jelikož nebylo zjištěno žádné autorské dílo, které by se již přímo věnovalo řešené problematice, nebylo tedy třeba reformulovat stávající zadání a autor tak mohl dále postupovat v souladu s prvotními předpoklady.

Následující kapitoly byly věnovány analýze problémové situace. Již několik let totiž více či méně často vzniká v oceňovacím prostředí situace, kdy cena zjištěná podle cenového předpisu nekoresponduje s cenou tržní. Tento stav samozřejmě není optimální a proto je jej potřeba řešit. Za tímto účelem bylo vypsáno také téma této disertační práce. Ta si kladla za důraz porovnat tržní ceny s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů. Aby bylo možno takové porovnání provést, bylo třeba, aby se autor orientoval nejen v problematice cenových předpisů, ale také znal zákonitosti tržního oceňování a zejména měl široké podvědomí (znalosti, zkušenosti a především data) o realitním trhu v řešené lokalitě. Pokud by autor vycházel z nabídkových cen, nebylo by do jisté míry naplněno zadání této práce, protože by porovnával tržní hodnoty, kdežto v zadání práce jsou tržní ceny. Ze strany autora tedy bylo potřebné, aby si opatřil databázi realizovaných obchodů bytů–jednotek ve vybrané lokalitě, které by následně konfrontoval s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle příslušných cenových předpisů. Zde do jisté míry můžeme také nalézt odpověď na otázku, proč celá práce trvala autorovi tak dlouho. Bylo potřeba opatřit dostatečné množství vzorků, které by se daly následně porovnávat. Jelikož v meziobdobí práce propukla

celosvětová hospodářská krize, díky které došlo k značnému utlumení obchodů, bylo toto shánění o to složitější. Sběr dat tedy nakonec probíhal po dobu celých šesti let tak, aby byly výsledky věrohodnější a byly také vidět určité trendy. Navíc je potřeba si uvědomit, že cenové předpisy jsou tvořeny de facto s ročním zpožděním (z dat předešlého časového období).

Vlastní porovnání tržních a zjištěných cen bylo zaměřeno na jednotlivé znaky, jejich kvalitativní pásma včetně příslušných hodnot či hodnotových pásem u všech indexů, které porovnávací způsob ocenění podle cenových předpisů již několik posledních let využívá. Konkrétně se jedná o index konstrukce a vybavení (I_V), index trhu (I_T) a index polohy (I_P). Analyzovány byly veškeré znaky včetně jejich kvalitativních pásem (kapitola č. 7 této práce), které se kdy v průběhu řešeného časového úseku (let 2009 až 2014) v cenových předpisech objevily. Vlastní realizace porovnání cen se zaměřením na jednotlivé znaky a jejich kvalitativní pásma včetně příslušných hodnot či hodnotových pásem je uvedeno podrobně v kapitole č. 9 této práce. Autor považuje za důležité upozornit na skutečnost, že i přes veškeré vynaložené úsilí se nepodařilo konfrontovat veškeré znaky, které byly analyzovány v předešlé kapitole. Aby byla možná konfrontace tržních cen s cenami zjištěnými, muselo se jednat o jedny a tytéž byty–jednotky. Tyto byty–jednotky se nacházejí na území Českomoravské vysočiny, konkrétně v lokalitě bývalého okresního města Havlíčkův Brod. Z tohoto prvotního předpokladu také vychází následná komplikace, že ne všechny znaky je možné v této lokalitě prozkoumat. Je to dáno jednak charakterem města, jeho zástavbou, polohou, dopravní obslužností, složením obyvatelstva atd. Charakteristika některých znaků není v dané lokalitě jednoduše k dispozici, v jiných případech bylo zase nedostatečné množství porovnatelných bytů–jednotek. Veškeré tyto skutečnosti nalezneme v kapitole č. 8 s tím, že jsou zde také navrženy případné nové znaky nebo nová kvalitativní pásma včetně jejich příslušných hodnot či hodnotových rozmezí nebo případně pouze návrhy na úpravu popisu jednotlivých kvalitativních pásem. Také zde nalezneme potvrzení stávajících znaků, pásem a hodnot.

Desátá kapitola práce je věnována prezentaci výsledků. První část této kapitoly se věnuje shrnutí dosažených výsledků. Pro přehlednost jsou zobrazeny celkové tabulky jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot či hodnotových rozmezí pro každý index zvlášť: tabulka č. 43 odpovídá indexu konstrukce a vybavení (I_V), tabulka č. 44 index trhu (I_T) a tabulka č. 45 index polohy (I_P). Aby bylo na první pohled

vidět, které znaky, kvalitativní pásma včetně jejich hodnot či hodnotových pásem jsou nové, využil v tomto případě autor barevného zvýraznění.

Samotná konfrontace tržních cen s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle příslušně platného(časově odpovídajícího) cenového předpisu probíhala v šesti časových obdobích – konkrétně v letech 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014. Autor považuje za nutné na tomto místě zdůraznit, že konfrontace v roce 2014 probíhala za první tři čtvrtletí, jelikož od 1. října došlo k předčasné změně cenového předpisu. Výsledkem vzájemného porovnání těchto cen je nově navrhovaný koeficient zohledňující odlišnost zjištěných a tržních cen. Jelikož porovnání probíhalo v šesti časových obdobích, je celkový počet nově navrhovaných koeficientů šest pro jednotlivé roky (*ko_{ZaTC} 2009*, *ko_{ZaTC} 2010*, *ko_{ZaTC} 2011*, *ko_{ZaTC} 2012*, *ko_{ZaTC} 2013*, *ko_{ZaTC} 2014*).

V samotném závěru této disertační práce byla ještě v kapitole č. 11 ověřována možnost použití nově navrženého koeficientu odlišnosti zjištěných a tržních cen pro rok 2014 (*ko_{ZaTC} 2014*) na území jiného města než je Havlíčkův Brod. Pro implementaci tohoto nově navrhovaného koeficientu byla po předchozí analýze, která je rovněž popsána v kapitole č. 11, vybrána lokalita sousedního bývalého okresního města Žďár nad Sázavou. Analýza města přicházejících v úvahu pro následnou implementaci nově navrženého koeficientu odlišnosti zjištěných a tržních cen (*ko_{ZaTC}*) probíhala ve dvou úrovních. První úroveň byla rovina tržního prostředí. Zde autor vycházel z osobních zkušeností nabytých při své odhadcovské praxi. Druhou rovinou bylo prostředí cenových předpisů. V tomto případě vycházel autor z příslušných oceňovacích vyhlášek. Z provedené analýzy tržního prostředí a právních předpisů se nejlépe jevila lokalita, taktéž bývalého okresního města na Českomoravské Vysočině – jmenovitě Žďáru nad Sázavou. V tomto městě tedy následně proběhlo otestování 5 zobchodovaných bytů–jednotek, které má autor ve své databázi. Předmětné jednotky byly oceněny dle příslušné vyhlášky platící do konce třetího čtvrtletí roku 2014 – tj. podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Výsledná cena zjištěná byla násobena nově navrhovaným koeficientem odlišnosti zjištěných a tržních cen (*ko_{ZaTC} 2014*) odpovídající prvním třem čtvrtletím roku 2014. Takto získaná (obvyklá cena) byla konfrontována se skutečnou cenou tržní (kupní), přičemž rozdíly cen byly minimální (do 2,23 % a 17 093Kč).

Díky provedené implementaci nově navrženého koeficientu odlišnosti zjištěné a tržní ceny (*ko_{ZaTC}*) na území bývalého okresního města Žďár nad Sázavou, jehož výsledky jsou uvedeny v kapitole č. 11 této práce, se domnívám, že i touto praktickou

ukázkou, která spočívala v otestování nově navrhovaného koeficientu (k_{OZaTC}) jsem obohatil vědní obor soudního inženýrství o nově získané poznatky a to nezávisle na výsledcích tohoto konkrétního šetření.

Zavedení koeficientů odlišnosti zjištěných a tržních cen (k_{OZaTC}) by mělo mít pozitivní dopad zejména do znalecké praxe. Ve znalecké praxi se nezdá, kdy setkáváme s usnesením soudů, kdy je mimo jiné úkolem znalce stanovit obvyklou cenu či obvyklé nájemné oceňované(ých) nemovitě(ých) věci(i) zpětně a to někdy i s odstupem několika let. Je to dáno zejména tou skutečností, že dvě protistrany málo kdy svůj spor vyřeší během krátké doby. V případě, kdy dojde k soudní při, již tedy zpravidla nějaká časová prodleva existuje. Ta se v průběhu soudního líčení dále protáhne a zejména při vyšších stupních řízení je časová prodleva velmi značná. V případech, kdy nemá znalec ve své databázi dostatečné množství uskutečněných obchodů s daným typem nemovité věci odpovídající požadovanému časovému období, se svým způsobem dostává při řešení zadaného znaleckého úkolu do slepé uličky. Pro znalce je totiž velmi problematické, v některých případech i téměř nemožné, získat potřebná data (realizované obchody ze zadaného, zejména minulého časového období). Údaje o zobchodování bytů z minulého časového období na internetu nejsou k dispozici, zbývá leda využití staré inzerce, pokud si znalec schová pravidelně vydávaná realitní periodika. Ovšem i tato cesta je v posledních letech čím dál obtížnější, jelikož z posunem doby, zejména s rozvojem internetu a obchodní sítě jednotlivých realitních kanceláří, je získání tištěných periodik napříč více realitními kancelářemi (aby byl vzorek více objemný) stále složitější. Většina větších realitních kanceláří se prvotně zaměřuje na internet a popřípadě vydává svá periodika, která jsou ovšem oproti dřívějším méně obsáhlá (šetří se ve všech oborech).

Nově zavedené a uveřejněné koeficienty odlišnosti tržních a zjištěných cen tedy umožňují kdykoliv za pomoci využití cenového předpisu zpětně odhadnout obvyklou cenu bytových jednotek v letech 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014 v lokalitě bývalého okresního města Havlíčkův Brod. Cenové předpisy, na rozdíl od tržních cen, nepomíjejí časem, jsou veřejně přístupné, dohledatelné i zpětně a tedy je možné je využít i s odstupem několika let.

Na základě autorem provedené analýzy jednotkových cen bytů v některých bývalých okresních městech celé České republiky, které byly uveřejněny v cenových předpisech v řešeném časovém období let 2009 až 2014, jsou níže v tabulce uvedena další města, ve kterých by stálo za to nově navržené koeficienty podrobit dalšímu vědeckému

bádání, jestli se případně neshodují nebo aspoň nepodobají nejen jejich ceny zjištěné, ale i ceny tržní. V případě kladného výsledku by se tak dala rozšířit oblast o další města, ve kterých by byly nově navržené koeficienty odlišnosti tržních a zjištěných cen použitelné.

Tab. č. 49 – Bývalá okresní města s podobnými jednotkovými zjištěnými cenami (zdroj: vlastní zpracování)

	2009 456/2008 Sb.	2010 460/2009 Sb.	2011 364/2010 Sb.	2012 387/2011 Sb.	2013 450/2012 Sb.	2014 441/2013 Sb.	2014 199/2014 Sb.
Havlíčkův Brod	15 732	18 422	21 367	21 078	21 818	18 153	16 270
Žďár nad Sázavou	16 034	19 441	19 782	21 315	22 185	17 888	17 357
Pelhřimov	15 603	17 808	19 636	19 524	21 480	17 013	16 578
Kutná Hora	16 591	18 885	21 293	21 535	22 612	18 575	17 272
Písek	18 824	18 463	20 890	21 452	22 107	17 762	16 049
Tábor	16 052	18 256	18 527	20 757	20 907	17 307	16 187
Klatovy	15 240	16 761	18 484	19 016	19 930	16 688	15 613
Jablonec nad Nisou	15 527	17 755	19 619	19 753	20 882	14 923	13 048
Náchod	15 948	17 269	18 439	19 673	20 003	14 967	14 083
Rychnov nad Kněžnou	16 508	19 246	21 145	21 602	22 113	18 697	18 464
Trutnov	16 184	18 158	20 025	20 004	20 563	14 775	13 680
Břeclav	16 335	18 590	18 437	19 998	19 698	14 995	14 495
Šumperk	16 104	18 395	19 243	20 380	20 588	14 372	13 749
Prostějov	16 554	18 809	19 798	20 548	20 931	15 877	13 851
Vsetín	14 142	17 214	19 421	20 543	21 132	15 734	14 359

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Použitá literatura

- [1] BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1
- [2] BAUKOSTENINFORMATIONSZENTRUM DEUTSCHER ARCHITEKTENKAMMER: *Baukosten*. Köln: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG
- [3] BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9)
- [4] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [5] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. a kolektiv. *Úvod do soudního znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. 2004. 220s. ISBN 80- 7204-365-X
- [6] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., *Úřední oceňování majetku*, Brno: CERM, s.r.o.
- [7] DUŠEK, D., *Základy oceňování nemovitostí – 3. upravené vydání*. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4
- [8] GONDRIG, H., *Immobilienwirtschaft - Handbuch für Studium und Praxis*. München: Verlag Franz Vahlen GmbH, 2004. 1066s. ISBN 3-8006-2989-5
- [9] INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL. *International Valuation Standards 2011 – Framework*. Dále jen IVSC. IVS Framework 2011.
- [10] INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International Valuation Standards 2011*. Norwich: Page Bros, 2011. 128 s. ISBN: 978-0-9569313-0-6
- [11] IVS – International Valuation Standards Committee (ISVC), EVS – The European Group of Valuer’s Associations (TEGoVA)
- [12] JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9
- [13] JANÍČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 60-A.
- [14] JOKL, M.: *Teorie oceňování nemovitostí*. Praha: IOM VŠE, 1999, 301 s. ISBN: 80-7079-622-7
- [15] KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0
- [16] KLEDUS, R., *Obecná metodika soudního inženýrství*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 107 s. ISBN 978-80-214-5041-7
- [17] KLEDUS, R. *Systémové pojetí oceňování majetku*. Brno: Nakladatelství VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0

- [18] KLEIBER, W., *Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch*. Köln: Bundesanzeiger Verlagsges .mbH, 2010. 3212. ISBN 978-3-89817-808-2.
- [19] KLIMEŠ, V., *Věcné zásady oceňování nemovitostí pro potřeby poskytování hypotečních úvěrů*. Brno: CERM, s.r.o., 1995. 36 s. ISBN 80-85867-81-8
- [20] LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§1-654)*. Komentář. Praha: C. H. BECK, 2014, 2400 s. ISBN: 978-80-7400-529-9
- [21] ORT, P., *Analýza realitního trhu*, Praha: BIVŠ. 2008. 188 s
- [22] ORT, P., *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*, Praha: Leges, 2014. 176s. ISBN 978-80-8757-677-9
- [23] RICS VALUATION STANDARDS : *The Red Book*. Great Britain: International Valuation Standards Committee, March 2009. 294 s. Dostupné z WWW: <www.ricsbooks.com>
- [24] SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG KANTONALER GRUNDSTÜCKBEWERTUNGSEXPERTEN. *Das Schweizerische Schätzerhandbuch* die 4. Auflage. Aarau, 2012. 383 s - ISBN
- [25] THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS. *European Valuation Standards 2012. Seventh Edition*. Belgium: Gillis nv/sa, 2012, 242 s. ISBN 9789081906005
- [26] TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. aktualizované vydání Praha : ASPI, a.s., 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X. str. 98
- [27] ŠANDEROVÁ, J. *Jak číst a psát odborný text ve společenských vědách*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2007, 209 s. ISBN 80-86429-40-7
- [28] ZAZVONIL, Z., *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Ceduk, 1996. 174 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [29] ZAZVONIL, Z., *Porovnávací hodnota nemovitosti*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2009. 316 s. ISBN 80-86929-14-0
- [30] ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty nemovitostí*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2012. 455 s. ISBN 978-80-86929-88-0

Právní předpisy

- [31] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [32] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [33] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- [34] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [35] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů
- [36] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

- [37] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [38] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- [39] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [40] Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
- [41] Zákon č. 406/2000 Sb., ve znění zákona č. 318/2012 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů
- [42] Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
- [43] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů
- [44] Zákon č. 382/2004 Z.z., zákon o znalcoch, tlmočnících a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ve znění pozdějších předpisů (Slovenská republika)
- [45] Zákon č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů (Slovenská republika)
- [46] Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů
- [47] Zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [48] Zákon č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů
- [49] Zákon č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [50] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů
- [51] Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [52] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (nový katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [53] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [54] Vyhláška č. 371/2001 Sb., k provedení zákona o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů

- [55] Vyhláška č. 432/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [56] Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., vyhlášky č. 617/2006 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [57] Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. (oceňovací vyhláška)
- [58] Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [59] Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [60] Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, ve znění pozdějších předpisů
- [61] Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. (oceňovací vyhláška)

Elektronické zdroje

- [62] EUR-Lex. [online], 2006 [cit. 2013-06-20]. SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2006/48/ES ze dne 14. června 2006 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu. Dostupné z: <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:177:0001:0001:CS:PDF>>. s. 150
- [63] Hypoteční zákon v platném znění [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/BJNR137310005.html>>
- [64] Mapa krajů české republiky [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.zemepis.com/krajecr.php>>.
- [65] Nařízení o stanovení hodnoty nemovitosti v platném znění [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html>>
- [66] Správní mapa České republiky [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.spravnimapa.topograf.cz/kraj-vysocina>>.
- [67] Stavební zákon v platném znění [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.gesetze-im-internet.de/blaug/BJNR003410960.html>>
- [68] Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně. *Činnost CO ÚSI* [online]. 2015 [cit. 2015-05-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.vutbr.cz/usi.certifikacni-organ>>
- [69] Valutazioni & Consulenze Immobiliari Nayionali [online]. 2015 [cit. 2015-06-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.http://www.borsinoimmobiliare.it/>>

- [70] Jednotný automatizovaný systém právných informací. Portál ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky. [online]. 2015 [cit. 2015-05-18]. Dostupné z WWW:<http://jaspi.justice.gov.sk/jaspiw1/htm_reg/jaspiw_mini_regz_vyber_hl1.asp?clear=Y&cball=Y>

Ostatní

- [71] BRADÁČ, A.: *Přehled předpisů ke znalecké činnosti*. Odhadce, 2012, č. 2
- [72] BRADÁČ, A. HLAVINKOVÁ, V., KOMOSNÁ, M., CUPAL, M., HAMPLOVÁ, L., *Studie posouzení vhodnosti navržených alternativních metodik ocenění staveb porovnávací metodou*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2007
- [73] BRADÁČ, A.; SUPERATOVÁ, A. *Problematika názvosloví ceny obvyklé*. Soudní inženýrství, 2010, ročník 21, č. 3, s. 153-162. ISSN: 1211 – 4443X
- [74] BRADÁČ, A. a SCHOLZOVÁ, V., *Změny předpisů pro oceňování nemovitých věcí od 1. 10. 2014*. Soudní inženýrství, Brno: CERM, 2014, roč. 26, č. 2-3, s. 92-103. ISSN 1211-443X.
- [75] BRUMOVSKÝ, M., Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitostí. Brno: Doktorská disertační práce. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství. 2011. 185 s.
- [76] CUPAL, M., *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*. Doktorská disertační práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 2010. 287 s.
- [77] DUŠEK, D., *Oceňování nemovitostí jako předmětu zajištění úvěru se zřetelem na ocenění věcných břemen a odděleného vlastnictví staveb a pozemků*. Doktorská disertační práce. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2003.
- [78] KARABEC, J., *Porovnání tržních cen rodinných domů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem dle oceňovacích předpisů*. Doktorská disertační práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 2012, 109 s.
- [79] MAMMETTI, J., *Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno: Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství. Brno. ÚSI, 2011, 102 s.
- [80] NESNÍDAL, J. *Sjednání ceny – Smluvní cena*. Ekonom, 1997, roč. 1997, č. 29, s 49
- [81] PERTL, M., *Dopad nového občanského zákoníku a zákona o katastru nemovitostí na tržní oceňování*. In 17 odborná konference doktorského studia sborník příspěvků. Brno: FAST VUT v Brně, 2015, str. 374 ISBN: 978-80-214-5091- 2.
- [82] PERTL, M., *Specifika tržního oceňování nemovitých věcí pro bankovní účely*. Sborník anotací z konference Junior Forensic Science 2015. Brno: Vysoké učení technické – Ústav soudního inženýrství, 2015, str. 21 ISBN 978-80-214-5091-2.
- [83] SUPERATOVÁ, A., *Porovnání tržních cen bytů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů; Byty v Brně*. Doktorská disertační práce. Brno. VUT ÚSI, 2013, 130 s.
- [84] Turková, P., *Oceňování nemovitostí v podmínkách České a Slovenské republiky*. Diplomová práce. Praha: VŠE, 2013. 95 s.

- [85] UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, a.s., *Pokyny pro externí odhadce*, Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., leden 2015. 36 s.
- [86] VACULOVIČOVÁ, V., *Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitosti typu byt*, Diplomová práce. Brno. VUT ÚSI, 2012. 88 s.
- [87] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 33 Odo 324/2005.
- [88] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 2. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4820/2008

SEZNAM TABULEK

- Tabulka 1 – Rekapituluje systém cen na území České republiky
- Tabulka 2 – Přehled místností a prostor a jejich započitatelné plochy
- Tabulka 3 – Hodnocené znaky a charakteristika kvalitativních pásem u bytů
- Tabulka 4 – Hodnocené znaky, charakteristika kvalitativních pásem a jejich hodnoty
- Tabulka 5 – Hodnocené znaky, charakteristika kvalitativních pásem a jejich hodnoty
- Tabulka 6 – Hodnocené znaky, charakteristika kvalitativních pásem a jejich hodnoty
- Tabulka 7 – Celkové počty jednotek–bytů v databázi
- Tabulka 8 – Souhrnný přehled jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot indexu (I_V)
- Tabulka 9 – Souhrnný přehled jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot indexu (I_T)
- Tabulka 10 – Souhrnný přehled jednotlivých znaků, kvalitativních pásem včetně příslušných hodnot indexu (I_P)
- Tabulka 11 – Vliv konstrukčního řešení bytového domu a jeho materiálové charakteristiky hlavních svislých nosných konstrukcí
- Tabulka 12 – Průměrné započitatelné plochy bytů–jednotek ve vazbě na dispoziční uspořádání a konstrukční provedení bytového domu
- Tabulka 13 – Znak č. 1 – Typ stavby a jeho kvalitativní pásma
- Tabulka 14 – Vliv společných částí domu
- Tabulka 15 – Vliv polohy bytu–jednotky v domě a přítomnost výtahu
- Tabulka 16 – Znak č. 4 – Poloha bytu v domě a přítomnost výtahu
- Tabulka 17 – Vliv orientace obytných místností ke světovým stranám
- Tabulka 18 – Znak č. 5 – Orientace obytných místností ke světovým stranám
- Tabulka 19– Vliv základního příslušenství bytu – konstrukčního provedení bytového jádra
- Tabulka 20 – Vliv dalších prostor užívaných spolu s bytem–jednotkou
- Tabulka 21 – Znak č. 7 – Další prostory užívané spolu s bytem
- Tabulka 22 – Vliv kuchyňské linky na cenu bytu–jednotky
- Tabulka 23 – Znak č. 10 – Kuchyňská linka

- Tabulka 24 – Vliv stavebně technického stavu byt–jednotky a také bytového domu
- Tabulka 25 – Znak č. 11 – Stavebně technický stav bytu (domu)
- Tabulka 26 – Vliv nabídky a poptávky
- Tabulka 27 – Znak č. 1 – Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitými věcmi
- Tabulka 28 – Vliv vlastnických vztahů
- Tabulka 29 – Vliv místní obliby (význam lokality)
- Tabulka 30 – Znak č. 2 – Místní obliba v obci
- Tabulka 31 – Vliv okolní zástavby a životního prostředí
- Tabulka 32 – Znak č. 3 – Okolní zástavba a životní prostředí
- Tabulka 33 – Vliv dostupnosti centra města a parkovacích možností
- Tabulka 34 – Znak č. 4 – Dostupnost centra města a parkovací možnosti
- Tabulka 35 – Vliv polohy pozemku v obci
- Tabulka 36 – Znak č. 3 – Poloha pozemku v obci
- Tabulka 37 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2009
- Tabulka 38 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2010
- Tabulka 39 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2011
- Tabulka 40 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2012
- Tabulka 41 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2013
- Tabulka 42 – Porovnání tržních cen s cenami zjištěnými v roce 2014
- Tabulka 43 – Znaky, kvalitativní pásma a hodnoty indexu konstrukce a vybavení (I_V)
- Tabulka 44 – Znaky, kvalitativní pásma a hodnoty indexu trhu (I_T)
- Tabulka 45 – Znaky, kvalitativní pásma a hodnoty indexu polohy (I_P)
- Tabulka 46 – Koefficienty odlišnosti zjištěných a tržních cen (ko_{zATC})
- Tabulka 47 – Zjištěné ceny bytů v roce 2014 v lokalitě Žďár nad Sázavou
- Tabulka 48 – Přepočet zjištěné ceny na obvyklou cenu v roce 2014 ve Žďáře nad Sázavou
- Tabulka 49 – Bývalá okresní města s podobnými jednotkovými zjištěnými cenami

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obrázek 1 – Metoda přímého porovnání
- Obrázek 2 – Metoda nepřímého porovnání
- Obrázek 3 – Mapa české republiky
- Obrázek 4 – Kraj Vysočina
- Obrázek 5 – Celkové počty jednotek–bytů v jednotlivých letech v databázi
- Obrázek 6 – Četnost zastoupení jednotlivých typů jednotek–bytů v databázi
- Obrázek 7 – Průměrné jednotkové tržní ceny bytů–jednotek v závislosti na konstrukčním provedení bytového domu

Obrázek 8 – Průměrné započitatelné plochy bytů–jednotek v Havlíčkově Brodě v návaznosti na dispozičním uspořádání

Obrázek 9 – *koeficient odlišnosti zjištěných a tržních cen (k_{ozatC}) v časovém období let 2009 až 2014*

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Databáze jednotlivých bytů