VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

POSOUZENÍ ROZDÍLNOSTI VE STANOVOVÁNÍ CENY OBVYKLÉ A CENY ZJIŠTĚNÉ U RODINNÝCH DOMŮ V BLANSKU

ASSESSMENT OF THE DIFFERENCE BETWEEN THE USUAL PRICE AND THE OBSERVED PRICE ESTIMATION OF FAMILY HOUSES IN BLANSKO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE — Bc. Julie Šmerdová

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

SUPERVISOR

BRNO 2023

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Zadání diplomové práce

Studentka:	**Bc. Julie Šmerdová**
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	**Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok:	2022/23
Ústav/odbor:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Posouzení rozdílnosti ve stanovování ceny obvyklé a ceny zjištěné u rodinných domů v Blansku

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Analýza realitního trhu v lokalitách Blanska. Vytvoření databáze nabídkových i realizovaných cen srovnatelných rodinných domů, která bude použita pro stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou. Stanovení ceny zjištěné. Posouzení jednotlivých metod ocenění rodinných domů v lokalitách Blanska z hlediska náročnosti na dostupnost, množství a komplikovanost zpracování dat. Vyhodnocení příčin, způsobují rozlišnost cen a jejich analýza.

Cíle diplomové práce:

Porovnání procedury určení ceny obvyklé a ceny zjištěné u rodinného domu v lokalitách Blanska s využitím vývojového diagramu. Posouzení, do jaké míry se tyto "ceny" liší a v čem, stanovení a analýza faktorů, které způsobují případnou rozdílnost. Srovnání použitých metod ocenění a jejich vyhodnocení.

Seznam literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.

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

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2022/23

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D. vedoucí odboru	prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M. ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se věnuje problematice posouzení rozdílnosti ve stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné rodinných domů podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2021. Cílem diplomové práce je zjištění a objasnění rozdílů mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou, a to i z hlediska postupu určení s ohledem na náročnost zajištění vstupních údajů, časové náročnosti a odbornosti. Rozdíly jsou zkoumány na modelovém rodinném domě, který se nachází ve městě Blansko. Nejprve je provedena analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě. Je sestavena databáze srovnatelných rodinných domů, které byly prodány v letech 2021, 2022 a do května roku 2023. Pomocí těchto srovnávacích nemovitostí je určena cena obvyklá porovnáním. Cena zjištěná je stanovena na základě platné legislativy. Je analyzován samotný proces ocenění a na závěr jsou vyhodnoceny výsledky a zjištěny rozdíly mezi cenami. Pro názornou ukázku rozdílnosti postupu je sestaven vývojový diagram.

Abstract

The thesis deals with the issue of assessing the differences in the determination of the usual price and the ascertained price of family houses under the legislation effective from 1 January 2021. The aim of the thesis is to identify and clarify the differences between the usual price and the ascertained price. The differences are examined on a model family house located in the town of Blansko. First, an analysis of the real estate market in the selected location is carried out. A database of comparable family houses that were sold in the years 2021, 2022 and in the part of the year until May 2023 is made. Using these comparison properties, the usual price is determined by comparison. The price ascertained is based on current legislation. The results are evaluated, and the differences identified. A flow chart is drawn up to illustrate the differences in the procedure.

Klíčová slova

Oceňování nemovitostí, rodinný dům, cena zjištěná, cena obvyklá, vývojový diagram

Keywords

Real estate evaluation, family house, administrative price, usual price, flow chart

Bibliografická citace

ŠMERDOVÁ, Julie. *Posouzení rozdílnosti ve stanovování ceny obvyklé a ceny zjištěné u rodinných domů v Blansku.* Brno, 2023. Dostupné také z: https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/143891. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Posouzení rozdílnosti ve stanovování ceny obvyklé a ceny zjištěné u rodinných domů v Blansku“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl/a nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně .....

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové PhD. za ochotu, čas, odborné rady a vedení při zpracování diplomové práce. Velké poděkování patří i mé rodině a blízkým za podporu při studiu.

OBSAH

OBSAH 8
1 ÚVOD 11
2 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ 12
3 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ 13
4 TEORETICKÁ ČÁST 14
4.1 Základní pojmy 14
4.1.1 Nemovitá věc 14
4.1.2 Stavba 14
4.1.3 Pozemek a parcela 15
4.1.4 Rodinný dům 16
4.1.5 Podlaží a podkroví 16
4.1.6 Zastavěná plocha 16
4.1.7 Obestavěný prostor 16
4.1.8 Cena a hodnota 17
4.1.9 Cena zjištěná 19
4.1.10 Cena obvyklá 19
4.2 Vztah ceny obvyklé a ceny zjištěné rodinných domů 20
4.3 Trh s nemovitostmi 20
4.4 Oceňování 21
4.5 Oceňovací přístupy a metody 22
4.5.1 Nákladový přístup 22
4.5.2 Výnosový přístup 24
4.5.3 Porovnávací přístup 24
4.6 Stanovení ceny obvyklé 27
4.6.1 Postup při stanovení ceny obvyklé 27
4.7 Stanovení ceny zjištěné 29
5 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU BLANSKO 35
5.1 Popis lokality 35
5.1.1 Historie města 36
5.1.2 Obyvatelstvo 37
5.1.3 Turismus 38
5.1.4 Občanská vybavenost 38
5.1.5 Územní plán města Blanska 40
5.2 Realitní trh Blansko 44

5.3 Realitní trh Těchov ... 46
5.4 Realitní trh Klepačov ... 48
5.5 Realitní trh Dolní Lhota ... 49
5.6 Realitní trh Horní Lhota ... 51
5.7 Realitní trh Lažánky ... 52
5.8 Realitní trh Hořice ... 54
5.9 Realitní trh Olešná ... 56
6 POPIS OCEŇOVANÉHO RODINNÉHO DOMU ... 58
6.1 Popis lokality ... 58
6.2 Popis rodinného domu ... 59
6.3 Popis zahrady ... 60
7 OCENĚNÍ VYBRANÉHO OBJEKTU CENOU OBVYKLOU ... 61
7.1 Přípravná fáze ... 61
7.2 Porovnávací fáze ... 61
7.2.1 Koeficienty pro ocenění porovnávací metodou ... 63
7.3 Závěrečná fáze ... 64
8 OCENĚNÍ VYBRANÉHO OBJEKTU CENOU ZJIŠTĚNOU ... 69
8.1 Ocenění pozemku ... 70
8.2 Ocenění stavby ... 73
8.3 Ocenění studny ... 75
8.4 Ocenění venkovních úprav ... 77
8.5 Ocenění okrasných porostů ... 78
9 POSOUZENÍ JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ ... 79
9.1 Základní rozdílnosti ... 79
9.1.1 Koncept ceny ... 79
9.1.2 Subjektivnost a objektivnost ... 80
9.1.3 Realitní trh ... 80
9.1.4 Náročnost zajištění vstupních údajů ... 81
9.1.5 Časová náročnost ... 81
9.1.6 Odbornost ... 82
10 FAKTORY ZPŮSOBUJÍCÍ ROZDÍLNOST CEN ... 83
11 DISKUZE ... 86
12 ZÁVĚR ... 91
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ ... 93
SEZNAM TABULEK ... 97

SEZNAM GRAFŮ 98
SEZNAM OBRÁZKŮ 99
SEZNAM ZKRATEK 100
SEZNAM PŘÍLOH 100

1 ÚVOD

Diplomová práce spadá pod obor oceňování nemovitých věcí a věnuje se posouzení rozdílností ceny obvyklé a ceny zjištěné rodinných domů, a to nejen z hlediska jejich účelu, ale soustředí se na postupu při jejich stanovení. Oba pojmy vymezuje a definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tyto definice jsou jasné, srozumitelné a přehledné. Pro stanovení ceny zjištěné platná legislativa velmi detailně popisuje proceduru dosažení. Pojem ceny obvyklé byl zákonnou úpravou zúžen a zpřesněn. Právní předpisy základních pravidel pro stanovení a dále se vychází ze zavedené praxe.

Oba uvedené pojmy jsou používány řadu let odbornou veřejností, jejich význam ale postupně na základě diskuze vykrystalizoval v současnou zákonnou úpravu. Již z jejich názvů je patrná prvotní rozdílnost. Pojem „obvyklá“ se vykládá jako obecná, opakující se, běžná cena, zatímco „zjištěná“ odkazuje spíše na administrativní či úřední ocenění nemovité věci.

Že se jedná o velmi odlišné pojetí pojmu „cena“ je patrné již z definic v zákoně. Tato diplomová práce se však zabývá detailnějším rozborem těchto výše uvedených pojmů. Je na ně nahlíženo v souvislosti s oceňováním rodinných domů ve vybrané lokalitě. Zvolenou lokalitou je město Blansko, které leží severně od Brna a na ceny nemovitostí zde působí vliv většího města v blízké vzdálenosti. Blansko je rovněž město členité a jsou zde patrné rozdíly mezi středem města a okrajovými částmi. Nachází se zde celá škála typu rezidenčních objektů od bytových domů až po samostatně stojící rodinné vilky, které jsou hlavně ve stavebně nesrostlých částech Blanska.

Cílem práce je posoudit proceduru stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné rodinných domů v lokalitách Blanska. Pro dosažení cíle je potřeba charakterizovat lokalitu, provést analýzu trhu s nemovitými věcmi a z nasbíraných dat odhadnout cenu obvyklou. Paralelně je vypočtena cena zjištěná podle aktuálně platné české legislativy. Pro posuzování rozdílnosti cen jsou vytvořeny vývojové diagramy, které znázorňují jednotlivé postupy.

Teoretická východiska jsou nezbytnou součástí této práce, aby byly následně poznatky v praktické části správně aplikovány. Proto se první část práce podrobněji věnuje teoretickým oporám. K tomuto účelu je využito platné právní úpravy a odborné literatury.

Praktická část práce navazuje na část teoretickou. Je v ní nejprve provedena analýza realitního trhu, poté samotné ocenění jak cenou obvyklou, tak cenou zjištěnou, a nakonec obsahuje posouzení těchto cen a srovnání rozdílností v postupu stanovení. V závěru jsou shrnuty a zhodnoceny výsledky práce.

2 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Od 1. 1. 2021 vstoupila v účinnost novela č. 237/2020 Sb., kterou došlo ke změně zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a novela č. 488/2020 Sb., kterou se měnila vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Těmito novelami byl upřesněn postup pro stanovení ceny obvyklé. Do definice ceny obvyklé byl přidán striktní požadavek porovnání pouze s realizovanými prodeji, což je v mírném rozporu s částí definice ceny obvyklé „ke dni ocenění.“ Zákonná úprava zde nebere v úvahu lhůtu pro zápis do katastru nemovitostí.

Majetek se oceňuje cenou obvyklou a cenou zjištěnou. Oba pojmy se od sebe velmi liší a vyjadřují jiný typ hodnoty. Problémem je, že výsledné hodnoty jsou různé. Mohou se lišit opravdu významně, kvalitativně i kvantitativně. Proto je cílem diplomové práce posouzení procedury stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné rodinných domů.

Je provedeno ocenění vybraného rodinného domu v lokalitě Blansko jak cenou obvyklou, tak cenou zjištěnou. Na modelovém ocenění je demonstrován správný postup. Posléze jsou postupy porovnány a objasněny příčiny rozdílů mezi výslednými cenami. Pro názorné vyjádření jsou vytvořeny vývojové diagramy postupu ceny obvyklé i zjištěné.

3 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Pro zpracování diplomové práce jsou použity metody, které stanoví oceňovací vyhláška. Nejprve je provedena analýza realitního trhu v Blansku s využitím posouzení demografického vývoje obyvatelstva, složení realitního trhu z jednotlivých segmentů, členění půdního fondu, občanskou vybavenost a možný vývoj segmentu bydlení v rodinných domech v souladu s územním plánem města. Při sběru dat je využito jediného veřejnosti dostupného korektního zdroje a tím je katastr nemovitostí.

Pro cenu obvyklou je použita metoda přímého porovnání s realizovanými cenami srovnatelných nemovitostí, jako stanoví zákon o oceňování majetku. Pro cenu zjištěnou je použita metoda nepřímého ocenění pomocí postupu určeného oceňovací vyhláškou. U rodinného domu je možno použít i nákladové ocenění ovšem pouze za splnění daných podmínek. Tato metoda však v diplomové práci není použita. Dosažené výsledky jsou posléze vyhodnoceny a postupy komparovány.

Ocenění jak cenou zjištěnou, tak cenou obvyklou je provedeno porovnáním. Ovšem cena obvyklá ke stanovení uživí přímého porovnání, zatímco ceny zjištěná porovnání nepřímého.

4 TEORETICKÁ ČÁST

V této části práce bude na problematiku oceňování nemovitých věcí (převážně rodinných domů) nahlíženo z teoretického hlediska za pomoci aktuálně platné legislativy a odborné literatury. Budou zde vymezeny základní pojmy, které jsou pro oceňování nezbytné, dále budou popsány jednotlivé postupy ocenění, které budou použity v praktické části.

4.1 ZÁKLADNÍ POJMY

4.1.1 Nemovitá věc

Význam pojmu nemovitá věc se v průběhu času měnil a vyvíjel. Ze samotného názvu lze dovodit, že se jedná o věc, která je nemovitá, tudíž nepřemístitelná. Současná legislativa pojem nemovitá věc vymezuje v § 498 zákona č. 89/2014 Sb., Občanský zákoník (dále jen „OZ“) jako: *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*

Za nemovitou věc jsou tedy v dnešní době podle platné legislativy považovány nejen pozemky a stavby, ale i věcná práva k nim.

4.1.2 Stavba

Pojem stavba je definován v několika zákonech. Obecně je stavba stavební objekt, který je samostatně stojící a vzniká stavební případně montážní technologií. Stavby lze dělit na trvalé a dočasné nebo hlavní a vedlejší.

Zákon č. 183/2066 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) vymezuje pojem stavba následovně: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“* (§ 2 odst. 3)

Podle současné právní úpravy je stavba součástí pozemku. Vyplývá to z ustanovení § 506 OZ, který říká: *„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.“*

Stavby je dále potřeba rozdělit podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) pro účely oceňování a to na:

a) „stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.“ (§ 3 odst. 1)

Tato diplomová práce se bude zabývat především bodem 1. budovy, kam spadají i rodinné domy, které jsou definovány dále v textu.

4.1.3 Pozemek a parcela

Pozemek je definován v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, kde je vymezen jako „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ (§ 2 písm. a)

Od pozemku je dále třeba odlišit pojem parcela, což je geometricky a polohově určený pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě a má přiřazeno parcelní číslo. Parcela je tedy podmnožinou širšího pojmu pozemek, protože ne všechny pozemky jsou polohově určeny a zobrazeny v katastrální mapě např. dna světových oceánů. (Ort P., 2017, s. 11)

Pozemky je možno dále rozdělit podle ZOM pro účely oceňování na:

- stavební pozemky,
    - nezastavěné pozemky,
    - zastavěné pozemky,
- zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad, zahrada, trvalý travní porost),
- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- jiné pozemky. (§ 9)

4.1.4 Rodinný dům

Při oceňování staveb je nutné rozlišit pojmy rodinný a bytový dům. Jelikož se tato diplomová práce zabývá oceňováním rodinných domů, bude vysvětlen pouze tento pojem. Rodinný dům je definován ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jako stavba pro rodinné bydlení, která splňuje následující požadavky:

- *„více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,*
- *je k tomuto účelu určena,*
- *má nejvýše tři samostatné byty,*
- *má nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.“*

(§ 2 písm. a bod 2.)

4.1.5 Podlaží a podkroví

Pojem podlaží je část budovy, která je vymezena dvěma dalšími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Za podlaží je považováno i podkroví, které je stavebně určené k účelovému užití střešní prostor nebo jeho část.

4.1.6 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha je plocha půdorysného průmětu vnějšího obvodu svislých konstrukcí. Zjištění zastavěné plochy je stěžejní pro oceňování především obytných domů.

4.1.7 Obestavěný prostor

Výpočet obestavěného prostoru se liší pokud je počítán podle příslušné normy nebo podle platné legislativy. V případě normy se obestavěným prostorem rozumí součet obestavěných

prostorů stavebně odlišných částí stavebního objektu. Stavebně odlišné části jsou: základy, spodní část objektu, vrchní část objektu a zastřešení.

Při výpočtu obestavěného prostoru podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „oceňovací vyhláška“) se sečte obestavěný prostor spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Oproti výpočtu dle ČSN se tedy nezapočte obestavěný prostor základů.

4.1.8 Cena a hodnota

Při oceňování je třeba důkladně rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota. V podmínkách české legislativy jsou tyto pojmy často zaměňovány, jelikož ani zákony nedodržují jednotnou terminologii a navíc užívají pojem „oceňování“ jak pro stanovení ceny, tak hodnoty.

Pojem cena odkazuje na požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou peněžní částku za zboží nebo službu. Cena je nejčastěji sjednávána dohodou mezi kupujícím a prodávajícím a nemusí odpovídat hodnotě, kterou jí přisuzují jiné osoby.

Naproti tomu hodnota neodkazuje na nabízenou, požadovanou ani skutečně zaplacenou peněžní částku. Hodnota se stanovuje na základě odhadu, vyjadřuje užitek vlastníka věci a vztahuje se pouze k datu ocenění. (Bradáč A., 2021, s. 54)

Výše hodnoty závisí mimo užitečnosti také na vzácnosti a nákladnosti. Užitečnost věci vyjadřuje schopnost věci uspokojovat potřeby. Se stoupající schopností uspokojovat potřeby, lze očekávat i zvýšení hodnoty. Význam vzácnosti vychází z teorie, že hodnotu mají pouze statky, které se vyskytují v omezeném množství. Důležitým faktorem jsou i náklady vynaložené na výrobu nebo úpravu statku, které logicky předcházely jeho užívání. (Zazvonil Z., 2012, s. 62)

Pojem hodnota byl vymezen i v Mezinárodních oceňovacích standardech jako: *„Hodnota není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím: a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacena 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.“*

Z teoretického hlediska lze pojmy cena a hodnota rozdělit na několik typů podle různých hledisek.

Typy cen:

- Podle stavu transakce
  - Nabízené
  - Poptávané
  - Sjednané
- Podle časového okamžiku
  - Historické
  - Současné
  - Prognózované
- Podle způsobu zveřejnění
  - Tajné
  - Zveřejněné
- Podle volnosti
  - Volné
  - Regulované
- Podle specifických podmínek
  - Cena dražební
  - Cena zvláštní obliby
  - Cena uzavřená v tísni

Typy hodnot:

- Podle zájmu o objekt
  - Nákladová
  - Výnosová
  - Porovnávací
- Podle subjektu
  - Z pohledu vlastníka
  - Z pohledu kupujícího
  - Z pohledu kupujícího se zvláštním zájmem
  - Z pohledu investora
  - Z pohledu státu
  - Z pohledu zástavního věřitele

- Podle vstupních údajů
    - Založené na analýze realitního trhu
    - Nezaložené na analýze realitního trhu (Kledus R., 2014, s.17)

4.1.9 Cena zjištěná

Cena zjištěná, označovaná jako úřední nebo administrativní, je podle § 2 odst. 7 ZOM cena, která je určena jinak než cena obvyklá nebo mimořádná. Tato cena se určí pro účely stanovené zvláštními předpisy. Cena zjištěná se určuje podle ZOM a jeho prováděcí vyhlášky, která přesně stanoví případy, ve kterých se cena zjištěna určuje a také postup.

Pro stanovení ceny nemovitých věcí se cena zjištěná využívá v případech, kdy je vyžadována jiná cena než cena obvyklá nebo tržní hodnota. Obecně lze konstatovat, že se cena zjištěná použije pro účely jiné než prodej majetku. (Ministerstvo financí, Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021)

Cena zjištěná se určuje především pro daňové účely. Při tvorbě této ceny je typická snaha o koncipování její výše tak, aby byla zajištěna spravedlnost výsledného odvodu do státního rozpočtu. Jedná se tedy o uměle vytvořenou cenu, která skutečnému trhu příliš neodpovídá. (Hütter D., 2010, s. 23)

4.1.10 Cena obvyklá

Cena obvyklá se určuje porovnáním s realizovanými prodeji obdobných nebo srovnatelných věcí v místě a čase. Pro porovnání je potřeba použít statisticky významného souboru srovnatelných nemovitých věcí. Pokud takový soubor nelze sestavit, je zapotřebí provést ocenění pomocí jiných metod. (Bradáč, A., 2021 s. 65)

Obvyklá cena je definována i v platné legislativě. Vymezuje ji občanský zákoník, zákon o oceňování majetku a zákon č. 526/2990 Sb., o cenách.

Dle OZ: *„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.“* (§ 492 odst. 1)

Zákon o cenách stanoví: *„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.“* (§ 2 odst. 6)

Zákon o oceňování majetku ji definuje následovně: *„cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“* (§ 2 odst. 2)

4.2 VZTAH CENY OBVYKLÉ A CENY ZJIŠTĚNÉ RODINNÝCH DOMŮ

Zatímco cena obvyklá je postavena na tržních principech a vychází z realizovaných prodejů, cena zjištěná je postavena na správné interpretaci zákona a prováděcí vyhlášky a o správnosti vypočítaného výsledku nejsou pochyby. Navíc cenu obvyklou nelze přesně vypočítat na rozdíl od ceny zjištěné. Výši ceny obvyklé lze pouze určit. (Ort P., 2017, s.85)

Jedná o dvě velmi odlišné koncepce pojetí hodnoty a vztah výsledků dosažených z těchto postupů je víceméně náhodný. Podobnost by se dala spatřovat v tom, že ocenění rodinného domu jak cenou zjištěnou, tak cenou obvyklou, je ve většině případů provedeno porovnávacím způsobem. Oceňovací vyhláška však umožňuje ocenění administrativní cenou i nákladovým způsobem po splnění stanovených podmínek.

Odlišností mezi jednotlivými cenami je mnoho. Jednou ze zásadních je, že cena zjištěná je prostým součtem ceny pozemku, stavby a ostatního příslušenství počítané odděleně, zatímco cena obvyklá se soustředí na nemovitost jako celek. Navíc při ocenění cenou zjištěnou oceňovateli právní přepisy přesně určí postup a jsou již předem stanoveny koeficienty, kterými se upravuje cena. Ocenění cenou obvyklou dává oceňovateli volnost při porovnání a je pak na jeho odbornosti, zkušenosti a schopnosti provést odhad hodnoty nemovitosti. (Zazvonil Z., 2012 s. 23)

4.3 TRH S NEMOVITOSTMI

Oceňování nemovitých věcí vychází z analýzy nemovitostního trhu. Realitní trh je potřeba analyzovat především při určování ceny obvyklé.

„Tržní prostředí vytváří trh, který reprezentuje oblast, na němž se názory na hodnotu střetávají.“ (Zazvonil Z., 1996, s. 33)

Na cenu neboli hodnotu nemovitosti působí velké množství cenotvorných faktorů, které je potřeba vyhodnotit, analyzovat a stanovit jejich váhu s ohledem na to, do jaké míry se odrážejí v ocenění.

Realitní trh se v mnohém řídí podobnými pravidly jako trhy s jiným zbožím. Je však potřeba zvážit specifičnost nemovitých věcí a na základě toho spatřovat odlišnosti od jiných trhů. Základní rozdíl nemovitostí oproti jinému zboží je, že nemovitost je originální a ze své podstaty vázaná na svou polohu. Žádné nemovitosti tedy nemohou být stejné, pouze do určité míry podobné.

4.4 OCEŇOVÁNÍ

„Úlohou ocenění majetku je stanovit jeho hodnotu, jinak řečeno kvalifikovat a následně kvantifikovat užitečnost majetku v ekonomickém systému. Užitečnost může mít vztah k nákladům, s nimiž byl majetek vytvořen (nákladová metoda), stejně tak může mít vztah k výnosům, které vlastnictví majetku přináší (výnosová metoda), nejčastěji a obvykle i nejlépe ji ale lze určit porovnáním s jinými obdobnými majetky, jejichž cena je známá (porovnávací metoda).“ (Ort, P, 2017, s. 8)

Oceňování se provádí z celé řady důvodů. Mezi nejčastější patří:

- pomoc při rozhodování o prodeji a koupi nemovitosti,
- podklad pro řešení soudních sporů,
- pro stanovení daňového základu u majetkových daní,
- zajištění úvěru,
- stanovení pojistné částky,
- jako součást většího majetku (např. u ocenění podniku),
- pro účely podnikatelského účetnictví. (Hütter D., 2010, s.5)

Pro oceňování jsou potřeba podklady. Některé si oceňovatel musí zajistit sám, některé dostane od zadavatele ocenění. Mezi podklady patří:

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné části katastrální mapy,
- výpisy z pozemkové knihy,
- cenová mapa pozemků,
- výkresová dokumentace,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitých věcí,
- pojistné smlouvy,
- smlouvy o službách,
- výsledky místního šetření,
- příslušné předpisy,
- databáze informací,
- informace z dálkového průzkumu Země. (Bradáč A., 2021, s. 71)

4.5 OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY A METODY

Pro oceňování nemovitostí obecně rozlišujeme 3 základní přístupy pro stanovení hodnoty. Jedná se o přístup porovnávací, nákladový a výnosový. Každý přístup je vhodné použít pro jiné typy nemovitých věcí. Porovnávací přístup nejčastěji pro nemovitosti, které jsou často obchodovány a jsou si podobné, výnosový přístup pro nemovitosti, které generují nějaký zisk a nákladový přístup pro nemovitosti, které nejsou běžně na trhu dostupné ani nepřinášejí žádný peněžní zisk. Pro každý přístup existují konkrétní metody, pomocí kterých je možné stanovit hodnotu nemovité věci.

4.5.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup stojí na myšlence, že případný kupec by za nabízený majetek nezaplatil více než jsou náklady na pořízení nemovitosti. Tento přístup zahrnuje ve své podstatě dva postupy, které je potřeba provést. Jedná se o odhad nákladů spojených s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Od této hodnoty se odečítají znehodnocení, které mohou být způsobena fyzickým opotřebením, funkční nebo ekonomickou nedostatečností. (Hütter D., 2010, s. 32)

Odhad nákladů je možné provést několika způsoby:

1. Z historických nákladů – získány přímo a mají konkrétní číselnou podobu, takové náklady je potřeba transformovat do nákladů na současnou novostavbu
2. Z nákladů v současné cenové hladině – náklady, které by bylo potřeba vynaložit na vznik stavby k datu ocenění
    a. **Metoda reprodukčních nákladů** – náklady, které by bylo potřeba vynaložit na fiktivní výstavbu duplikátu nemovitosti
    b. **Metoda náhradových nákladů** – náklady, které by bylo potřeba vynaložit na výstavbu ekvivalentu oceňované nemovitosti, ale s použitím materiálů a technologií odpovídajících současné době
    c. **Metoda alternativních nákladů** – náklady, které je nutno vynaložit na výstavbu podobné nemovitosti, která by přicházela v úvahu jako alternativa ke koupi (Zazvonil Z. 2012, s 303)

Nákladovou hodnotu v novém stavu nemovitosti neboli výchozí hodnotu stavby lze zjistit různými způsoby:

1. **Individuální cenová kalkulace** – nejpodrobnější, nejpřesnější, nejpracnější
2. **Podrobný položkový rozpočet** – cenové položky jednotlivých konstrukcí
3. **Metody agregovaných položek**
4. **Propočet ceny** – pomocí technicko-hospodářských ukazatelů, které jsou zobecněny z kompletních staveb za jednotku. (Bradáč A., 2021, s. 113)

S nákladovým přístupem k ocenění se pojí několik pojmů – životnost stavby, fyzické opotřebení, morální a ekonomické nedostatky.

Životnost stavby je potřeba rozlišovat na technickou, morální a ekonomickou. U staveb dočasných lze hovořit i o právní životnosti.

1. **Technická životnost** – od vzniku stavby do jejího zchátrání, ovlivňuje ji především konstrukční řešení, údržba, rekonstrukce a modernizace.
2. **Ekonomická životnost** – za okamžik ekonomického zániku stavby je možno považovat situaci, za které je výhodnější stavbu zlikvidovat než dále provozovat. Dalším důvodem ekonomického zániku je situace, kdy v daném místě přestane existovat důvod pro tento provoz a stavbu nelze jiným způsobem využít.

Morální životnost – stavba již nadále neodpovídá standardům současné doby, může se jednat o dispoziční řešení, styl technologie nebo změnu trhu. (Schneiderová R., 2008, s. 66)

Opotřebení vyjadřuje pokles kvality a ceny nemovitosti, které jsou způsobeny užíváním nebo vnějšími vlivy. Opotřebení se vyjadřuje obvykle v procentech a určuje o kolik poklesla technická hodnota nemovitosti. Pro výpočet existuje několik metod. Mezi základní metody patří metoda lineární, kvadratická a semikvadratická. (Bradáč A. 2021, s. 233)

4.5.2 Výnosový přístup

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ (Bradáč A., 2021, s. 288)

Výnosový přístup měří výši očekávaného prospěchu z nemovitosti. Výnosová hodnota je založena na předpokladu, že čím vyšší, jistější a delší tento prospěch bude, tím vyšší bude hodnota nemovitosti pro potenciálního poptávajícího. Na výnosovou hodnotu má velký vliv princip nabídky a poptávky, podle kterého se odhadují budoucí výnosy. (Schneiderová R., 2008, s. 42)

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ (Bradáč A., 2021, s. 289)

Při stanovení výnosové hodnoty je potřeba odhadnout budoucí prospěch. Budoucí prospěch se počítá většinou za rok a je dán nájemným z nemovité věci. Existují dva základní typy nájemného – tržní a smluvní. **Tržní** nájemné představuje nájemné, kterého se dosahuje za podobné nemovitosti na daném segmentu trhu. Tržní nájemné ovlivňuje vztah nabídky a poptávky po nájemních nemovitostech. **Smluvní** nájemné je takové nájemné, které je sjednáno v nájemní smlouvě. S nájemným souvisí také pojem *prognózované* nájemné což je nájemné, které lze očekávat v budoucnosti. (Zazvonil Z., 2012, s. 242)

4.5.3 Porovnávací přístup

Aplikace porovnávacího přístupu je postupným, systematickým, analytickým procesem. Tento proces vede k odhadu porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti. Hodnota je stanovena na základě porovnání s dosahovanými cenami srovnatelných nemovitostí.

Oceňovaná nemovitost je nemovitá věc, jejíž cenu je třeba zjistit a **srovnávací nemovitost** je pak nemovitost, u které jsou známy její parametry i cena.

Ačkoliv existuje mnoho postupů a procedur pro určení porovnávací hodnoty, každá obsahuje tento obecný postup:

Přípravná fáze

- sběr informací

Porovnávací fáze

- výběr vzorků
- volba vhodného způsobu a jednotky porovnání
- nalezení cenotvorných faktorů
- výběr a aplikace vhodné porovnávací analýzy

Závěrečná fáze

- vyhodnocení dílčích výsledků porovnání
- výsledná indikace porovnávací hodnoty. (Zazvonil Z., 2012, s. 285)

Pro stanovení porovnávací hodnoty je na výběr z několika metod. Metody jsou voleny na základě nasbíraných informací s ohledem na typ, kvantitu, kvalitu a množství srovnávacích nemovitostí.

Metoda monokriteriální

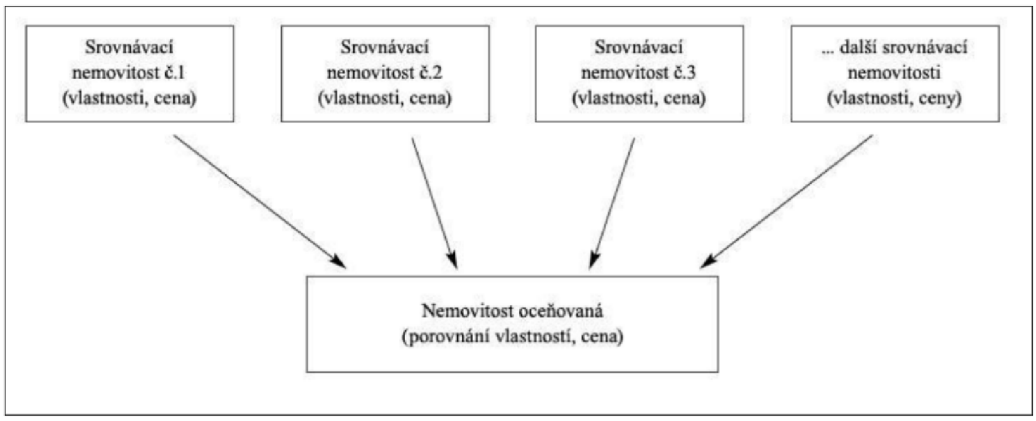
Při této metodě jsou nemovitosti porovnávány pouze na základě jednoho kritéria. Může se jednat o kritérium velikosti, polohy, technického stavu nebo třeba vybavenosti. U nemovitých věcí nepovede tato metoda k příliš přesnému výsledku, jelikož těžko najdeme nemovitosti, které by v ostatních parametrech byly natolik podobné, aby nebylo třeba provést adjustaci.

Metoda multikriteriální

Tato metoda zohledňuje více kritérií a je tudíž pro porovnání nemovitých věcí vhodnější a je možné díky ní dosáhnout výsledku, který lépe odpovídá realitě.

Metoda přímého porovnání

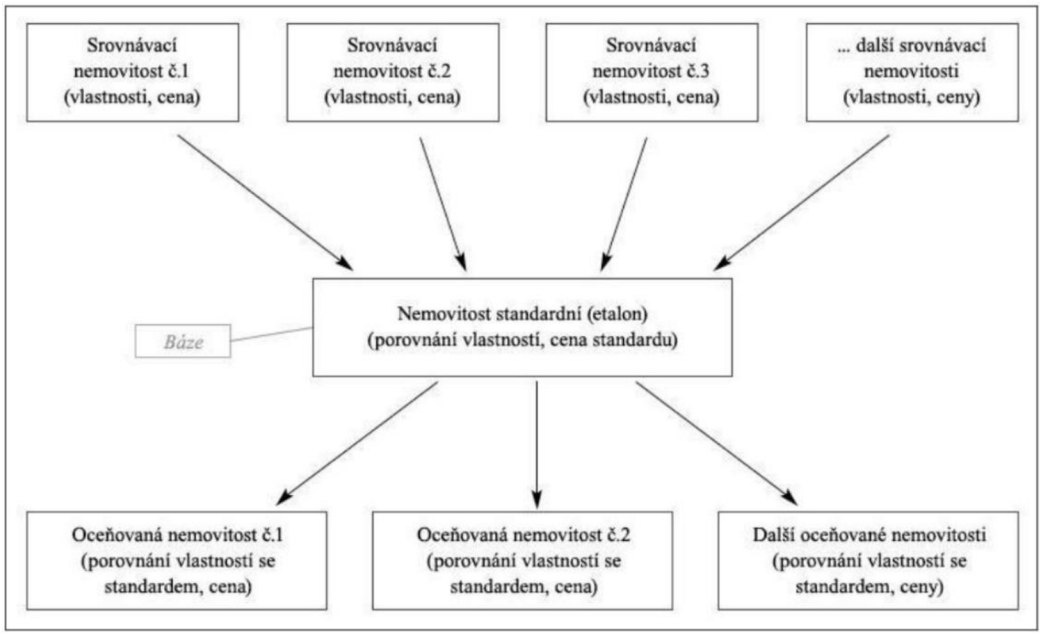
Při této metodě se oceňovaná nemovitost přímo porovnává se srovnávacími nemovitostmi na základě jejich vlastností a dosažené ceny při prodeji.



Obrázek 1: Metoda přímého porovnání (Bradáč, A., 2021)

Metoda nepřímého porovnání

V této metodě je oceňovaná nemovitost srovnávána se standardním objektem, který má přesně vymezené parametry, definované vlastnosti a známou cenu. Cena tohoto standardního objektu (také etalonu, báze) je odvozena ze zpracované databáze. (Bradáč A., 2021, s. 355)



Obrázek 2: Metoda nepřímého porovnání (Bradáč, A., 2021)

4.6 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Jak již bylo zmíněno výše, cena obvyklá se dle cenového předpisu určí porovnáním oceňované nemovitosti se sjednanými cenami při prodeji srovnatelných nemovitostí. Při porovnávací metodě ocenění naráží oceňovatel na mnoho problémů, vycházejících z podstaty nemovitosti. Jelikož nemovitosti nejsou nikdy stejné, je potřeba pro porovnání brát pouze takové nemovitosti, jejichž odlišnosti je možné promítnout do ceny, neboli cenotvorné faktory.

4.6.1 Postup při stanovení ceny obvyklé

Stanovení ceny obvyklé musí být na základě zákona provedeno porovnáním s realizovanými prodeji.

Porovnávací přístup je systematický analytický proces, jehož cílem je stanovení porovnávací hodnoty. Tento přístup může mít celou řadu variací a kombinací, avšak je typické že tento postup je většinou rozdělen do tří základních fází: přípravné, porovnávací a závěrečné. (Zazvonil Z., 2012, s. 285)

Definice ceny obvyklé v oceňovací vyhlášce přibyla s novelou č. 488/2020 Sb., která je platná od 1. 1. 2021. Do této doby bylo možné užití i inzerovaných cen nemovitostí pro porovnání, jelikož nebyl striktní požadavek použití pouze realizovaných prodejů. Nicméně postup jako takový neprošel žádnými změnami a platil jak před novelou oceňovací vyhlášky, tak po ní.

Přípravná fáze

V přípravné fázi musí odhadce provést sběr dat, která budou pro následné ocenění zapotřebí. Jedná se především o informace o cenách a vlastnostech nemovitostí. Důležité jsou ceny nemovitostí, které byly v nedávné době prodány, jsou aktuálně prodávány nebo nabízeny.

V přípravné fázi je možné získávat data i z inzerce, ačkoliv jejich použití do samotného porovnání je vyloučeno. Inzerce nabízí užitečné informace o nabízené nemovitosti, jako například je vybavení, technický stav, podlahová plocha. Jakmile je prodána, je popis vlastností nemovitosti z inzerce spárován s realizovanou cenu zjištěnou z katastru nemovitostí. Pro budoucí ocenění cenou obvyklou na základě realizovaného prodeje lze takto získat komplexnější informace.

Sběr dat je možno provést přímo nebo nepřímo. Pod **přímým** sběrem dat se rozumí data, která jsou získána od účastníků konkrétní transakce. Taková data jsou nejcennější, protože nejsou ohrožena možným zkreslením. Přímým sběrem dat může být získána projektová dokumentace, fotodokumentace a další informace o nemovitosti. Data získaná **nepřímo** (zprostředkovaně) jsou informace o srovnávacích nemovitostech a o dosažených cenách.

Sběr dat lze také rozdělit na účelový a systematický. **Účelový** sběr dat je zpravidla prováděn jednorázově pro konkrétní úkol, zatímco **systematický** sběr dat oceňovatel dělá průběžně.

Data, která oceňovatel posbírá mohou mít podobu kvalitativní i kvantitativní, jež je vyjádřena v numerických nebo kategoriálních jednotkách případně popisných způsobem. Sebraná data by si měl oceňovatel uchovávat ve své databázi. Tato databáze je postupně rozšiřována o nemovitosti, se kterými se oceňovatel při práci setká. Takový sběr dat by se tedy dal označit jako kombinace mezi účelovým a systematickým sběrem. (Zazvonil Z., 2012, s. 294)

Porovnávací fáze

Pokud byla nasbírána dostatečná data v přípravné fázi může oceňovatel postoupit k dalším krokům. Z nemovitostí, u nichž jsou známé jejich vlastnosti a realizovaná cena, jsou vybrány ty, které se nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Nejdůležitějším kritériem je, aby se nemovitosti nacházely na stejném segmentu trhu. Pokud v daném segmentu žádné srovnatelné nemovité věci nejsou, nevylučuje se použití nemovitostí z příbuzných sektorů, avšak takto odhadnutá hodnota je daleko méně přesná a spolehlivá. (Zazvonil Z., 2012, s. 293) Pro porovnání jsou zapotřebí nejméně tři srovnávací nemovitosti. Tento minimální počet stanovuje oceňovací vyhláška v § 1a.

Jakmile je vytvořen datový soubor srovnávacích nemovitostí, u kterých známe jejich vlastnosti a realizovanou cenu, je potřeba převést ceny na současnou hodnotu pomocí časové řady a poté provést vyloučení extrémních hodnot. Při tvorbě databází se může stát, že nejmenší, případně nevyšší hodnoty jsou extrémní nebo odlehlé. Nemohou být pro porovnání použity jelikož při omezeném počtu srovnávacích nemovitostí by mohly zásadně ovlivnit výsledek. Proto je potřeba tyto hodnoty vyloučit. Pro vyloučení extrémních hodnot je možno použít statistické testy – **Grubbsův** test (parametrický), **Dean-Dixonův** test (neparametrický). (Bradáč, A., 2021, s. 374)

Po vyloučení extrémních hodnot je možné přistoupit k přímému porovnání mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávacími nemovitostmi.

U porovnání je i nutné zvolit vhodnou jednotku porovnání – může se jednat například o Kč/m^2 nebo Kč/m^3 případně může být nemovitost posuzována jako celek. Dále je potřeba najít cenotvorné faktory mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávacími nemovitostmi. Jelikož jsou nemovitosti jedinečné a transakce mohou být ovlivněny různými situacemi, není možné určit univerzální seznam položek, které by specifikovaly všechny typy rozlišností. Je však možné stanovit několik základních položek, které pokrývají většinu cenotvorných faktorů.

Jedná se o:

1. *„přejímaná vlastnická práva,*
2. *finanční podmínky,*
3. *podmínky prodeje,*
4. *tržní podmínky,*
5. *daňové podmínky,*
6. *polohu,*
7. *technické faktory,*
8. *ekonomické faktory,*
9. *způsob a možnosti využití,*
10. *nerealitní faktory.“* (Zazvonil, Z., 2012, s. 291)

Tyto položky je třeba zvážit a najít odlišnosti mezi oceňovanou a srovnávací nemovitostí. Tyto odlišnosti musí být možné vyjádřit v penězích, aby mohla být provedena cenová adjustace, která je následujícím krokem v porovnávací fázi ocenění. Je zapotřebí vybrat vhodný typ porovnávací analýzy na základě zjištěných odlišností a formy dat. V úvahu přicházejí kvantitativní a kvalitativní analýza, případně jejich kombinace. Na odlišnosti se reaguje cenovou adjustací – srážkou nebo přirážkou ceny. (Zazvonil Z., 2012, s. 296)

Závěrečná fáze

V porovnávací fázi dostaneme mnoho dílčích výsledků, které je potřeba zhodnotit a nalézt jednu konečnou hodnotu. Je možné postupovat v zásadě jedním ze tří směrů:

- přiklonění se k výsledku ceny srovnávací nemovitosti, která nejvíce odpovídá oceňované nemovitosti,
- stanovení střední hodnoty – k tomuto účelu poslouží statistika (může se jednat o aritmetický průměr, vážený průměr, modus, medián),
- stanovení intervalu odhadem. (Schneiderová R., 2008, s. 41)

4.7 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Cena zjištěná (též administrativní, úřední) se stanovuje podle pravidel daných zvláštním zákonem. Tímto zákonem je myšlen ZOM a jeho prováděcí vyhláška. Zákon stanoví případy, kdy se provede ocenění cenou zjištěnou a prováděcí vyhláška určí pravidla pro výpočet.

Pro pozemek je určen jednotný postup výpočtu v částí třetí oceňovací vyhlášky. Pokud je v obci platná cenová mapa stavebních pozemků, vyhláška stanovuje, že musí být oceněno podle

ní. Jestliže nelze pozemek ocenit dle cenové mapy (pro tuto skupinu parcel není vyznačena cena nebo obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků), musí být oceněn dle následujících ustanovení (§ 3 až 5).

Při stanovení ceny pozemku je potřeba rozlišit, jestli se pozemek nachází v obci vyjmenované či nikoliv. Obce vyjmenované jsou uvedeny v tabulce č. 1 v příloze č. 2 vyhlášky, kde je zároveň uvedena cena stavebních pozemků v obci v Kč za m^2. Pokud pozemek neleží v obci vyjmenované, základní cena se určí podle následujícího vzorce:

	$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$	(1)

ZC_v – základní cena stavebního pozemku vyjmenovaného okresu, ve kterém obec leží

O_1 – hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce

O_2 – hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce

O_3 – hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce

O_4 – hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci

O_5 – hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce

O_6 – hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci

Tyto hodnoty kvalitativního pásma znaku se posuzují podle tabulky č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky. Tímto je dosaženo základní ceny stavebního pozemku v Kč/m^2. Tuto základní cenu je potřeba dále upravit o index cenového porovnání, který se vypočte jako součin indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů.

Index trhu se určí podle následujícího vzorce:

	$IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} Pi)$	(2)

1 – konstanta

P_i – hodnota kvalitativního pásma znaku určená podle tabulky č. 1 v příloze č. 3

V indexu trhu se posuzují následující znaky:

- Situace na dílčím segmentu trhu s nemovitostmi
- Vlastnické vztahy

- Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovitosti
- Vlivy právních vztahů na prodejnost
- Ostatní neuvedené
- Povodňové riziko
- Význam obce
- Poloha obce
- Občanská vybavenost obce

Poslední tři znaky se posuzují pouze pokud stavba není součástí pozemku.

Index polohy se určí podle vzorce:

	$IP = P1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} Pi)$	(3)

1 – konstanta

P_i – hodnota kvalitativního pásma znaku určená podle tabulky č. 3 v příloze č. 3

U indexu polohy se posuzují následující znaky:

- Druh a účel užití stavby
- Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí
- Poloha pozemku v obci
- Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci
- Občanská vybavenost v okolí pozemku
- Dopravní dostupnost k pozemku
- Osobní hromadná doprava
- Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti
- Obyvatelstvo
- Nezaměstnanost
- Vlivy ostatní neuvedené.

Index omezujících vlivů se určí podle vzorce:

	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} Pi$	(4)

1 – konstanta

P_i – hodnota kvalitativního pásma znaku určená podle tabulky č. 2 v příloze č. 3

U indexu omezujících vlivů jsou posuzovány tyto znaky:

- Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku
- Svažitost pozemku a expozice
- Ztížené základové podmínky
- Chráněná území a ochranná pásma
- Omezení užívání pozemku
- Ostatní neuvedené.

Rodinný dům je možno oceňovat dvěma způsoby – porovnávacím a nákladovým. Nákladový způsob ocenění se provede u staveb, které nejsou dokončené nebo jejich obestavěný prostor přesahuje 1 100 m^3 nebo pokud se jedná o bývalou zemědělskou usedlost. (§ 35 oceňovací vyhlášky)

Porovnávací způsob ocenění se použije v ostatních případech, tedy u dokončených rodinných domů, jejichž obestavěný prostor nepřesahuje 1 100 m^3.

Pokud se stavba bude oceňovat nákladovým způsobem, bude se postupovat podle následujícího vzorce:

	$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$	(5)

ZCU – základní cena upravená v Kč/m^3 obestavěného prostoru

ZC – základní cena (Kč/m^3 obestavěného prostoru) určená podle přílohy č. 11 vyhlášky

K_4 – koeficient vybavení stavby

K_5 – koeficient polohový určený podle tabulky č. 1 v příloze č. 20 vyhlášky

K_i – koeficient změny cen staveb určený podle přílohy č. 41 vyhlášky

Koeficient vybavení stavby se vypočte podle následujícího vzorce:

	$K_4 = 1 + (0{,}54\ n)$	(6)

1 a 0,54 – konstanty

n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení určený podle tabulky č. 3 v příloze č. 21 vyhlášky s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. (§ 13 oceňovací vyhlášky)

Cena staveb porovnávacím způsobem se určí podle § 34 a následujících oceňovací vyhlášky a to dle vzorce:

	$CSp = OP \times ZCU \times IT \times Ip$	(7)

CS_p – cena stavby určená porovnávacím způsobem

OP – obestavěný prostor v m^3

ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3

I_T – index trhu

I_p – index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází.

Indexy jsou zaokrouhleny na tři desetinná místa a jedná se o stejné indexy, které byly vypočteny již při ocenění pozemku.

Základní cena rodinného domu určená porovnáním se stanoví podle vzorce:

	$ZCU = ZC \times I_v$	(8)

ZCU – základní cena upravená obestavěného prostoru (Kč/m3)

ZC – základní cena podle přílohy vyhlášky

Iv – index konstrukce a vybavení, který se stanoví podle vzorce:

	$I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} Vi) \times V_{13}$	(9)

1 – konstanta

Vi – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení určeného podle tabulky č. 2 v příloze č. 24 vyhlášky

Pro stanovení indexu konstrukce a vybavení jsou posuzovány tyto znaky:

- Typ stavby
- Druh stavby
- Provedení obvodových stěn
- Tloušťka obvodových stěn
- Podlažnost
- Napojení na sítě

- Způsob vytápění stavby
- Základní příslušenství v rodinném domě
- Venkovní úpravy
- Vedlejší stavby tvořící příslušenství k rodinnému domu
- Pozemky ve funkčním celku se stavbou
- Kritérium jinde neuvedené
- Stavebně-technický stav

Pokud je rodinný dům napojen na vlastní studnu, je potřeba provést ocenění studny. Postup ocenění je popsán v § 19 oceňovací vyhlášky. U studny je potřeba znát její celkovou hloubku a vnitřní průměr. Podle průměru se studna ocení jako vrtaná nebo jako kopaná. Rozhodujícím průměrem je zde 500 mm. Pokud je vnitřní průměr větší, ocení se studna jako kopaná, pokud menší pak jako studna vrtaná. Nesejde na způsobu faktického zhotovení, ale na vnitřním průměru studny.

K ceně studny patří též cena čerpadla. Ta jsou rozdělena do dvou skupin – čerpadla ruční a čerpadla elektrická. Vyhláška v příloze č. 16 určuje základní ceny rozdělené podle vnitřního průměru a hloubky studny a také základní cenu čerpadla.

	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	(10)

ZCU – základní cena upravená za metr hloubky studny

ZC – základní cena za metr hloubky studny určená dle přílohy č. 16 vyhlášky

K_5 – koeficient polohový

K_i – koeficient změny ceny staveb

Oceňovací vyhláška myslí i na venkovní úpravy. Jejich úprava se nachází v § 18 a stanoví, že se oceňují pouze ty venkovní úpravy, které nejsou zahrnuty v ocenění porovnávacím způsobem. Jedná se o zemní sklep, skleníky a fóliovníky, venkovní bazén, zahradní altán a venkovní terasy. Tyto venkovní úpravy je potřeba ocenit vynásobením měrné jednotky a základní cenou stanovenou v příloze č. 17.

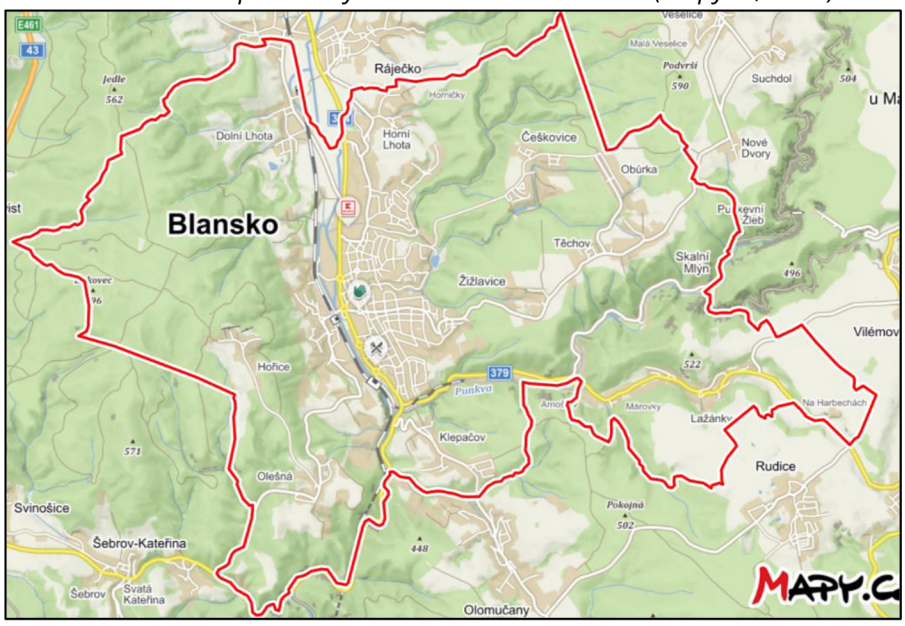
Oceňovací vyhláška rovněž stanoví postup pro oceňování ovocných dřevin, rychle rostoucích dřevin, vinné révy, chmelových a okrasných rostlin. Základní ceny jsou určeny v přílohách č. 36 – 40. Základní cenu je možno upravit srážkami nebo přirážkami, které jsou uvedeny v příloze č. 39.

5 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU BLANSKO

5.1 POPIS LOKALITY

Město Blansko je obcí s rozšířenou působností a leží v Jihomoravském kraji, přibližně 20 km severně od Brna. Rozprostírá se v údolí řeky Svitavy a větší část města je situována ve svahu na levém břehu řeky. V průběhu let, jak se město rozrůstalo, došlo k přidružení nejbližších okolních obcí, ze kterých jsou nyní městské části. Město Blansko se dělí na 8 katastrálních území. Hranice katastrálních území odpovídají stejnojmenným městským částem (k.ú. Blansko, Dolní Lhota, Horní Lhota, Hořice, Olešná, Klepačov, Lažánky), pouze katastrální území Těchov zahrnuje více městských částí, a to Češkovice, Těchov, Obůrku a Žižlavice.

Obrázek 4: Mapa ČR s vyznačením města Blanska (Mapy.cz, 2022)



Obrázek 3: Mapa Blanska (Mapy.cz, 2022)

5.1.1 Historie města

Oblast Blanenska byla údajně osídlena již od pravěku, o čemž svědčí četné archeologické nálezy a také fakt, že přes něj procházela obchodní stezka do Čech. První písemná zmínka o Blansku se však datuje až do roku 1136 v Letopisu kanovníka Vyšehradského, kdy probíhal spor o vystavení nového kostela. Blansko původně vznikalo na pravém břehu řeky okolo kostela, kde je v dnešní době tzv. Staré Blansko[1]. Až na konci 14. století se objevují zmínky o rozvoji Nového Blanska na levém břehu řeky Svitavy. Obě části Blanska se vyvíjely samostatně a k jejich spojení došlo až v roce 1526.

Obrázek 5: Historická Müllerova mapa Moravy 1790 (Archiv ČÚZK, 2022)

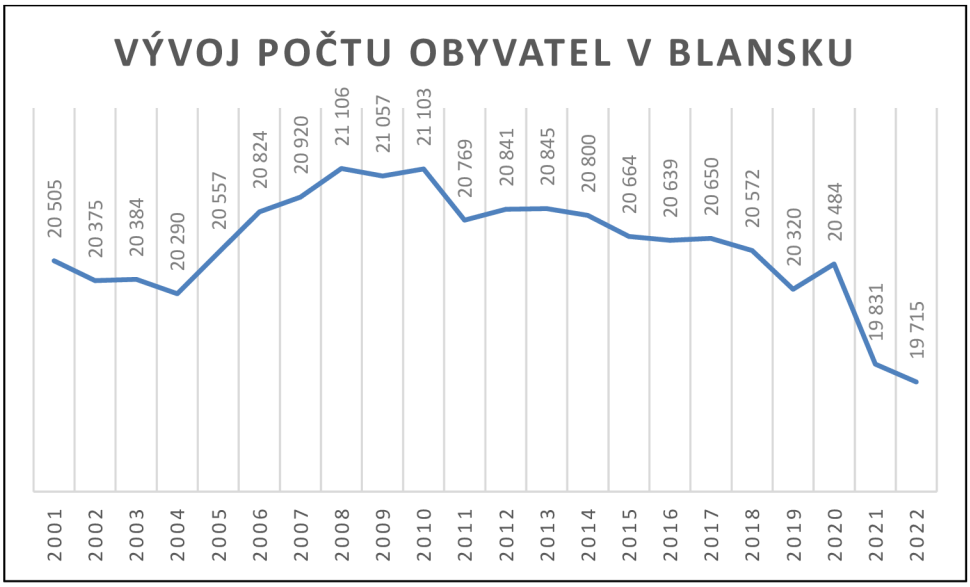
V 16. století bylo Blansko povýšeno na městys a došlo k přestavění původní gotické tvrze na renesanční zámek. Se zámkem je spjato několik významných osobností, které zde pobývaly. Jedná se například o Karolinu Meineke, první manželku anglického krále Viléma III.

Na konci 17. století zde byla založena železářská výroba a v polovině 19. století došlo k velkému rozmachu umělecké litiny, která má do dnes v Blansku silnou tradici. Významnou událostí pro rozvoj města bylo vystavění železniční tratě Brno – Česká Třebová – Praha, na které má Blansko tři železniční stanice, dvě v Blansku a jednu v Dolní Lhotě. Blansko stvrdilo svoji významnost, když se stalo okresním městem a po reformě veřejné správy obcí s rozšířenou působností, jejíž správní obvod zahrnuje 43 obcí.

[1] Staré Blansko není samostatnou městskou částí ani katastrálním územím, jedná se pouze o místní název oblasti na pravém břehu řeky Svitavy.

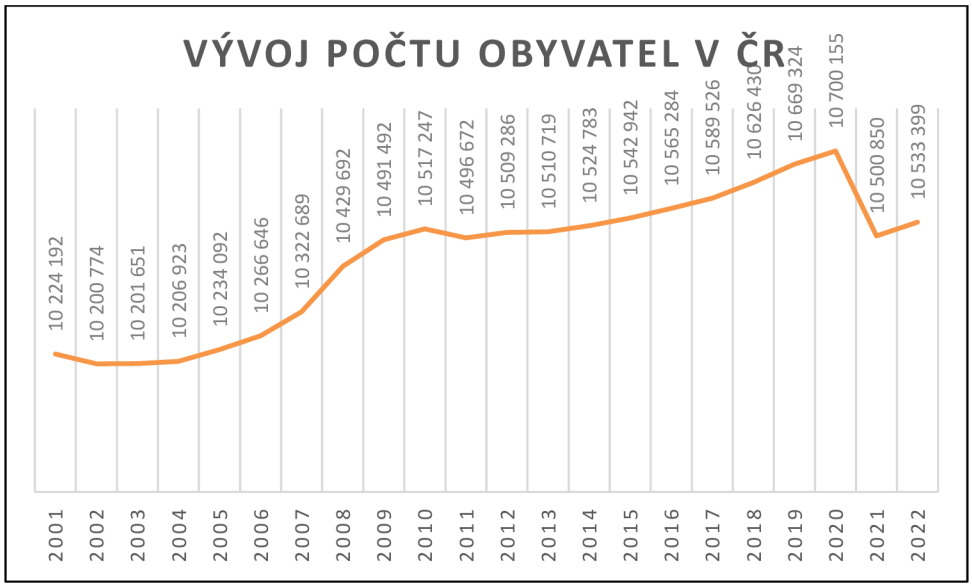
5.1.2 Obyvatelstvo

V Blansku má 19 715 obyvatel trvalý pobyt, z toho je 9 529 mužů a 10 186 žen. Nejrozšířenější je věková skupina 15–64 let, průměrný věk je 44,5 let. Míra registrované nezaměstnanosti u mužů činí 3,29 % a u žen 3,63 %. (Český statický úřad, 2022)



Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v Blansku (data: Blansko.cz, 2023)

Z grafu 1 je patrný úbytek obyvatelstva v posledních letech. Při srovnání vývoje počtu obyvatel s celou Českou republikou, který je znázorněn v grafu 2, lze spatřit, že trend je odlišný. Zatímco v Blansku od roku 2010 je vidět sestupná tendence počtu obyvatel, v celé České republice počet obyvatel rostl. Ke zlomu došlo v roce 2020 pravděpodobně kvůli pandemii Covid19.



Graf 2: Vývoj počtu obyvatel v ČR (Český statistický úřad, 2023)

5.1.3 Turismus

Blansko nabízí několik turistických zajímavostí, jako je zámek, kde se nyní nachází Muzeum Blanenska, dřevěný kostelík převezený z Podkarpatské Rusi nebo kostel sv. Martina, který se řadí mezi nejstarší kostely na Moravě. Blansko je označováno jako „Brána Moravského krasu“, který byl vyhlášen chráněnou krajinnou oblastí a velmi ovlivňuje turistickou atraktivitu města. (Blansko.cz, 2022)

5.1.4 Občanská vybavenost

Podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu se občanskou vybaveností rozumí: *„stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.“* Mezi občanskou vybavenost se tedy řadí například: školy, školky, jídelny, sportovní střediska, divadla, kina, hotely, penziony, restaurace, lékárny, ordinace, nemocnice nebo administrativní budovy.

Školství

Vzdělání je v Blansku na dobré úrovni. Nachází se zde 5 mateřských škol, 6 základních škol, včetně speciální základní školy, 4 střední školy, všech možných oborů: cestovní ruch a gastronomie, obchodní akademie a zdravotnická škola, gymnázium a technická škola. (SeznamŠkol.eu, 2022) V Blansku je i několik jazykových škol, kde je možnost vzdělávání prostřednictvím kurzů. V oblasti školství dále vystupuje Základní umělecká škola.

Sociální služby

Sociální služby jsou v Blansku rovněž na kvalitní úrovni, avšak jejich kapacita by žádala navýšení. Nachází se zde celkem 4 pracoviště. Jedná se o jeden domov důchodců a tři domy s pečovatelskou službou s různou úrovní sociální péče.

Zdravotnictví

Hlavním poskytovatelem zdravotní péče je Nemocnice Blansko, která nabízí služby lůžkové i ambulantní péče, dále základní i specializovanou diagnostiku a léčebnou i preventivní péči. Pro pacienty s akutními potížemi je zřízeno pracoviště centrálního příjmu. Nemocnice poskytuje i prostory pro ambulance soukromých lékařů. V nemocnici se nachází oddělení jednodenní péče a operační sál, kde se vykonávají chirurgické, ortopedické, gynekologické operace, jakož i plastická chirurgie. (Blansko.cz, 2022)

Kultura

V oblasti kultury vystupuje především Kulturní středisko města Blanska, které zprostředkovává různorodé kulturní akce. Ve městě se nachází kino, knihovna, divadlo Kolárka, Dělnický dům, kde se pořádají plesy, taneční kurzy, koncerty a jiné akce. Ve městě se tradičně pořádají nejrůznější akce, které přispívají občanské soudržnosti. Jedná se o akce jako Gulášobraní, Zažít Blansko jinak, Morava Park fest, Den dětí, Vítání sv. Martina, Pálení čarodějnic, Farmářské a Vánoční trhy.

V prostorách blanenského zámku sídlí Muzeum Blanenska, které se zaměřuje především na historii a výrobu umělecké litiny, archeologii Blanenska a výzkum Moravského krasu.

Sportoviště

Blansku by se dalo přezdívat město sportu, protože je zde velké množství sportovních zařízení, která umožňují sportování jak na rekreační, tak závodní úrovni. Na poli sportu působí množství sportovních klubů a sdružení, které lákají sportovce od útlého věku po dospělost. Nachází se zde Sportovní ostrov Ludvíka Daňka, na kterém lze nalézt plavecký bazén, aquapark, zimní stadion, tenisové kurty, beachvolejbalové hřiště, víceúčelovou sportovní halu, skatepark, atletický stadion, fotbalové hřiště, posilovna, venkovní posilovnu, basebalové hřiště nebo cyklostezku. Jelikož je Blansko a jeho okolí poměrně kopcovité nabízí možnost horské cyklistiky.

Obchody a služby

V Blansku je poměrně velký výběr obchodů i služeb. Jsou zde supermarkety, drogerie, lékárny, domácí potřeby, hračkářství, elektronika, optiky, chovatelské potřeby, květinářství a další obchůdky. Také se zde nachází řada restauračních zařízení.

Doprava a infrastruktura

Hlavní pozemní komunikaci v Blansku je silnice II. třídy, která spojuje některá z jeho katastrálních území. Silnice spojuje Blansko a Horní Lhotu a dále pokračuje do ostatních obcí v jiných katastrálních území. Je to zároveň silnice, která později navazuje na silnici I. třídy vedoucí do Brna. Blanskem prochází železniční trať Brno – Česká Třebová – Praha. Na trase jsou v rámci města Blansko celkem tři zastávky – Blansko, Blansko město a Dolní Lhota. Toto železniční spojení s Brnem velmi zvyšuje atraktivitu Blanska, protože vlaky do Brna jezdí v pravidelných a častých intervalech. Ve městě jezdí i městská hromadná doprava, ovšem její četnost není příliš velká. Nachází se zde rovněž všechny sítě technické infrastruktury.

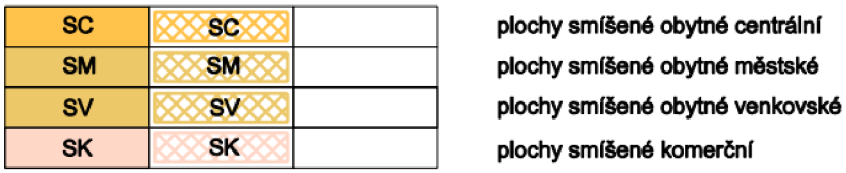
5.1.5 Územní plán města Blanska

Územní plán města Blanska vydalo zastupitelstvo jako opatření obecné povahy č. 1/2021. V územním plánu jsou implementovány všechny poslední změny. Dle textové části územního plánu bylo zastavěné území vymezeno v červenci 2011 a došlo k několika změnám a rozšířením: v roce 2012 rozšíření v Těchově a v roce 2014 v Klepačově. Zastavěné území má plochu 807,31 ha a nezastavěné území má výměru 3690 ha. (Územní plán Blansko, 2022)

Územní plán města Blanska je přiložen jako příloha č. 1.

Plochy smíšené

Plochy smíšené se nachází převážně v centru města Blanska, v menší četnosti v městských částech. V centrální části Blanska se nacházejí administrativní budovy, komerční objekty, obchodní domy nebo bytové domy s bytovými jednotkami. Tyto budovy mají smíšené využití a kombinují několik, případně všechny, vyjmenovaná využití.



Obrázek 6: Rozdělení smíšených ploch (Územní plán Blansko, 2022)

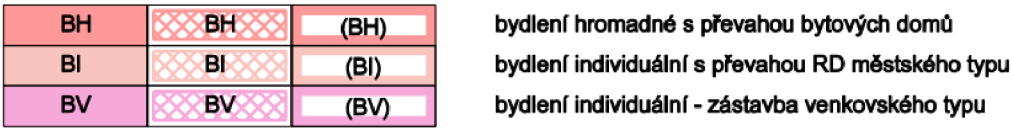
Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení se taktéž sdružují převážně v Blansku, kde jsou rovnoměrně rozmístěny po celé ploše k.ú. Blansko, aby byly v blízkosti ploch bydlení a byla zajištěna jejich jednoduchá dostupnost, ale jejich největší koncentrace je v centru města. Plochy občanské vybavenosti zahrnují převážně školská zařízení, nemocnici, sportoviště, nákupní centra a hřbitov.

Obrázek 7: Rozdělení ploch občanského vybavení (Územní plán Blansko, 2022)

Plochy bydlení

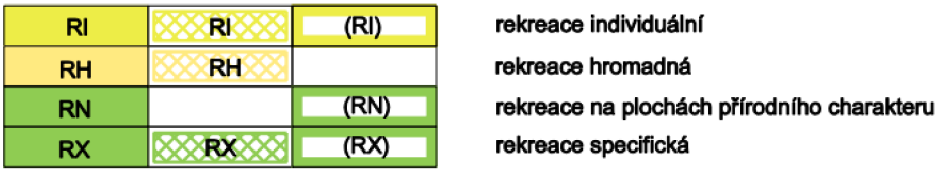
Významnou část města tvoří plochy bydlení. Plochy bydlení jsou jak v centrální části Blanska, tak ve všech městských částech. Bydlení se dělí na bydlení hromadné s převahou bytových domů, které se nachází převážně v centrální části Blanska, bydlení individuální s převahou rodinných domů městského typu a zástavbu venkovského typu. Tyto zástavby se nacházejí hlavně v okrajových částech Blanska a v ostatních městských částech.



Obrázek 8: Rozdělení ploch bydlení (Územní plán Blansko, 2022)

Plochy rekreace

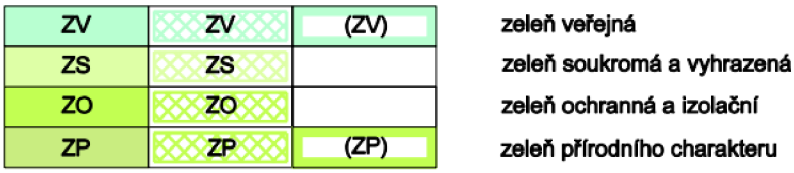
Rekreační plochy se nacházejí hlavně v okrajových částech Blanska na levém břehu řeky Svitavy a v okolních městských částech, hlavně v Češkovicích, Olešné a Hořicích. Nejčastěji se zde vyskytuje rekreace individuální s převahou zahrádkářských oblastí a rekreace hromadná.



Obrázek 9: Rozdělení ploch rekreace (Územní plán Blansko, 2022)

Plochy zeleně

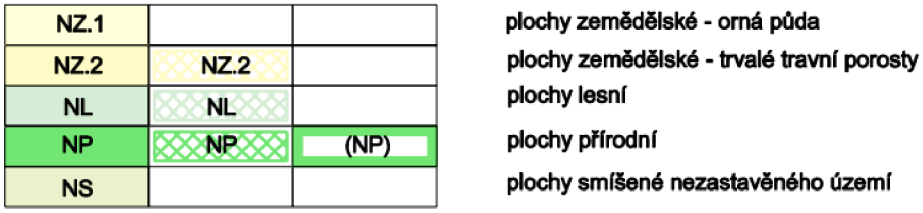
Město Blansko si zakládá na krásné přírodě, a proto i ve městě jsou plochy zeleně. Jedná se především o zeleň veřejnou, do které spadají různé veřejné parky a přírodní oblasti, které jsou snadno přístupné pro obyvatele města.



Obrázek 10: Rozdělení ploch zeleně (Územní plán Blansko, 2022)

Plochy zemědělské, lesní a přírodní

Tyto plochy se téměř vůbec nenacházejí v centru Blanska, ale jsou situovány převážně na okraji Blanska. Naprostá většina těchto ploch se nachází v nezastavěných oblastech mezi jednotlivými městskými částmi.



Obrázek 11: Rozdělení ploch zemědělské, lesní a přírodní (Územní plán Blansko, 2022)

Plochy těžby

Poměrně rozsáhlá plocha těžby nerostů se nachází v Dolní Lhotě.

Obrázek 12: Rozdělení ploch těžby nerostů (Územní plán Blansko, 2022)

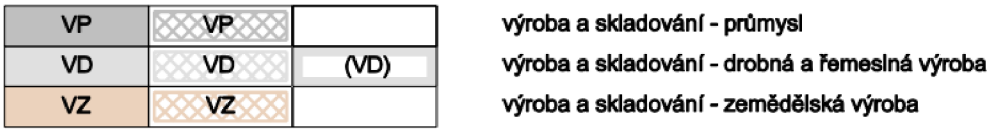
Plochy vodní a vodohospodářské

Vodních ploch se na území Blanska nachází několik. Jedná se o tok řeky Svitavy, přehradu Palava, rybník v zámeckém parku a několik dalších menších vodních ploch.

Obrázek 13: Rozdělení vodních ploch (Územní plán Blansko, 2022)

Plochy výroby a skladování

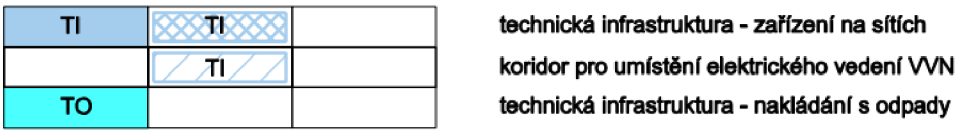
Velké výrobní plochy se nacházejí podél řeky Svitavy a dále v Lažánkách.



Obrázek 14: Rozdělení ploch pro výrobu a skladování (Územní plán Blansko, 2022)

Technická infrastruktura

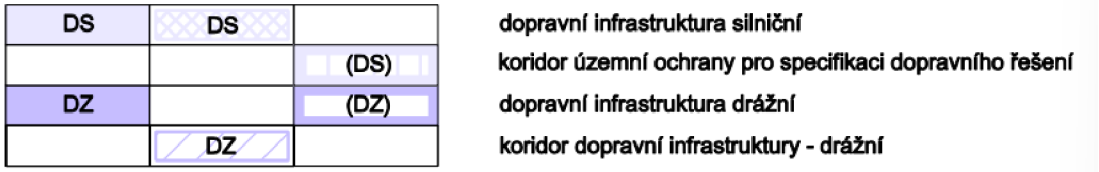
Sítě technické infrastruktury se nachází po celé oblasti města Blanska.



Obrázek 15: Rozdělení ploch technické infrastruktury (Územní plán Blansko, 2022)

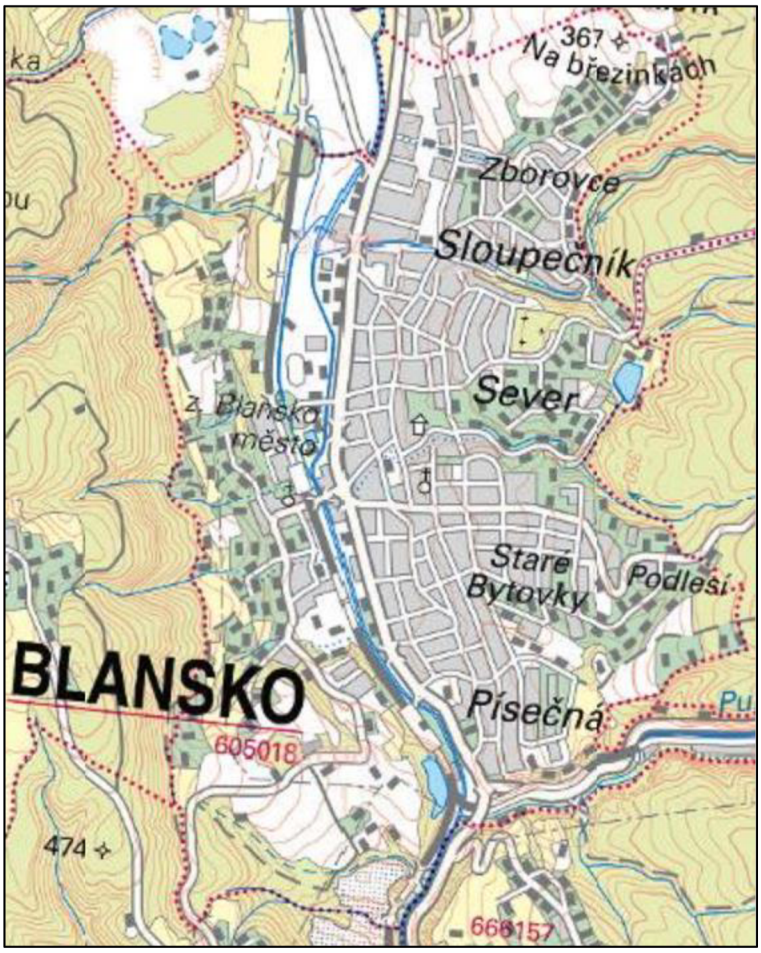
Dopravní infrastruktura

Mezi plochy dopravní infrastruktury patří dopravní infrastruktura silniční a železniční. Dále sem patří autobusové a železniční nádraží a plochy pro městskou hromadnou dopravu.



Obrázek 16: Rozdělení ploch dopravní infrastruktury (Územní plán Blansko, 2022)

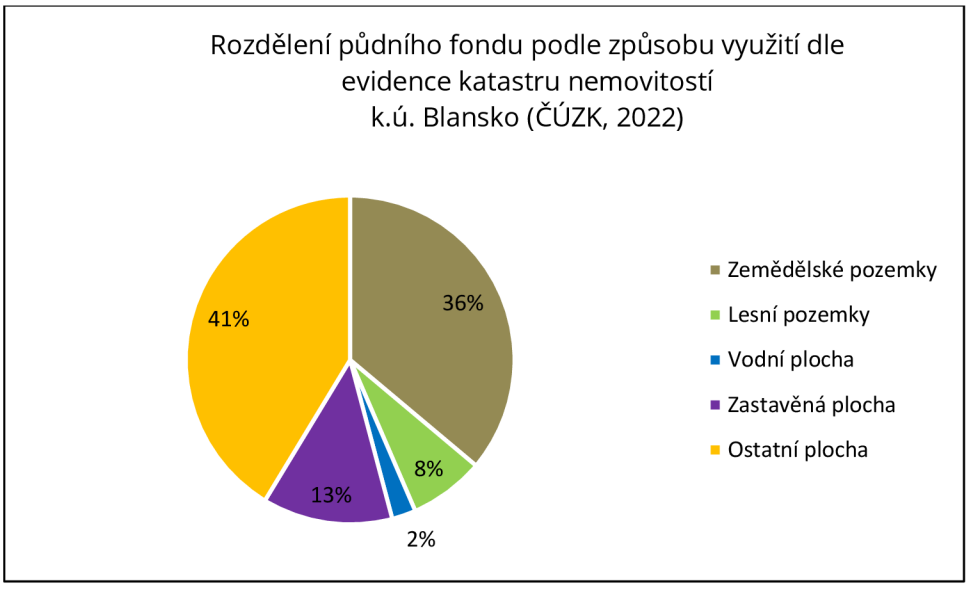
5.2 REALITNÍ TRH BLANSKO



Obrázek 17: Katastrální území Blansko 605018 (ČÚZK, 2022)

Katastrální území Blansko se rozprostírá na území 7,6 km^2 a tvoří hlavní část a centrum města Blanska. Dále se člení na několik čtvrtí. Jedná se o čtvrti: Staré Blansko, Na Březinkách, Zborovce, Sloupečník, Sever, Staré bytovky, Podlesí a Písečná. Přes území protéká řeka Svitava, která historicky dělí Blansko na Staré Blansko a Nové Blansko. Rovněž tudy vede železniční trať, na které jsou 2 blanenské zastávky – Blansko a Blansko město.

Občanská vybavenost katastrálního území je dopodrobna popsána v kapitole 5.1.4.



Graf 3: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence katastru nemovitostí k.ú. Blansko (ČÚZK, 2022)

Graf 3 znázorňuje rozdělení půdního fondu podle způsobu využití. Z grafu je patrné, že na území převládá ostatní plocha a zemědělské pozemky. Do ostatní plochy jsou zahrnuty silnice a místní komunikace, náměstí, parkoviště, manipulační plocha, dráha a další plochy. Ze zemědělských pozemků nejvýznamnější plochu zabírá orná půda. Na dalším místě, co do rozlohy, je zastavěná plocha. Malou část území zabírají lesní pozemky a nejmenší část tvoří vodní plocha.

Během roku 2021 proběhlo v katastrálním území 451 transakcí, které se týkaly nemovitých věcí. Z celkového počtu transakcí se zobchodovalo 23 rodinných domů nebo objektů k bydlení. Největší část trhu v katastrálním území tvoří obchod s jednotkami, dále se ve velkém obchodují zemědělské pozemky. V celém katastrálním území je registrováno 758 rodinných domů, to znamená, že během roku 2021 byly zobchodovány 3 % rodinných domů. (ČÚZK, 2022)

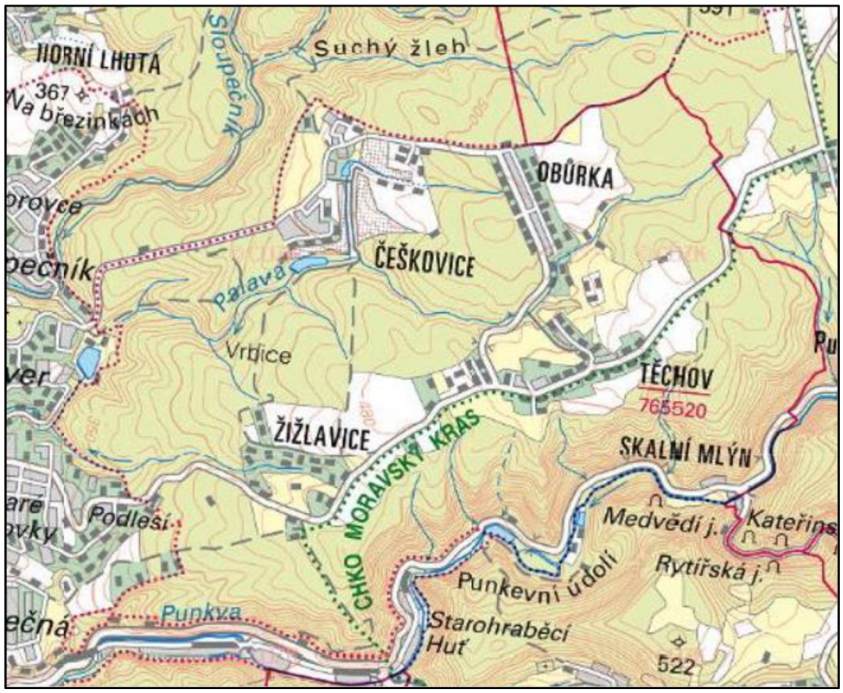
V průběhu roku 2022 proběhlo 269 transakcí s nemovitými věcmi. Z těchto transakcí se 18 týkalo prodeje rodinných domů. Oproti předešlému roku došlo k výraznému úbytku transakcí, ačkoliv prodejnost rodinných domů nebyla ovlivněna až v takové míře. I v tomto roce byly nejvíce obchodovány jednotky. Ze 758 registrovaných rodinných domů bylo během roku 2022 zobchodováno 2,3 %. (ČÚZK, 2023)

V roce 2023 (v období od začátku roku do konce května) došlo k 59 transakcím s nemovitými věcmi. Bylo zaznamenáno 5 transakcí, které se týkaly rodinných domů. (ČÚZK, 2023)

Ve sledovaném období 1.9. – 31.12. 2022 bylo v realitní nabídce objeveno 7 rodinných domů na prodej. Z toho některé byly již během sledovaného období zobchodovány. Ostatní jsou

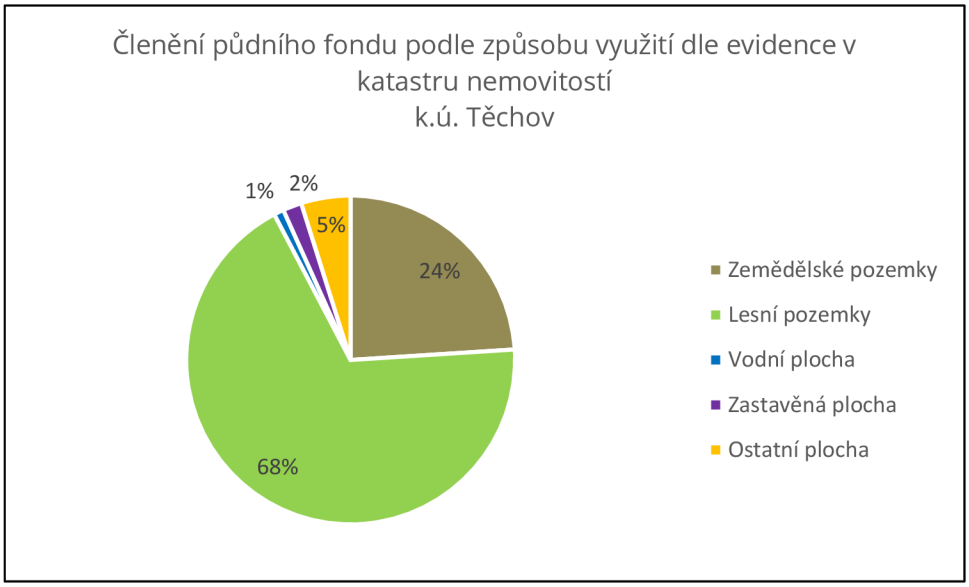
v realitní inzerci dlouho, pouze jejich cena mírně klesá. Dále jsou v nabídce byty jak k prodeji, tak k pronájmu, stavební a zemědělské pozemky, komerční objekty (sklady a kanceláře) a to též k prodeji i k pronájmu a rekreační objekty. (Sreality.cz, 2022)

5.3 REALITNÍ TRH TĚCHOV



Obrázek 18: Katastrální území Těchov 765520 (ČÚZK, 2022)

Katastrální území Těchov se se rozprostírá na 8,84 km^2 a nacházejí se v něm celkem 4 městské části – Těchov, Češkovice, Obůrka a Žižlavice. Dopravní napojení na Blansko je velmi dobré, vede sem několik silnic III. třídy. Jezdí zde i linka městské hromadné dopravy. Občanská vybavenost je však na velmi špatné úrovni, počítá se s využitím občanské vybavenosti v k.ú. Blansko, která je popsána v kapitole 5.1.4.



Graf 4: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Těchov (ČÚZK, 2022)

Graf 4 zobrazuje rozdělení půdního fondu dle způsobu využití. Největší plochu zabírají lesní a zemědělské pozemky, jedná se především o ornou půdu. Dále je zde ostatní plocha, kterou tvoří především pozemní komunikace. Zastavěná plocha zabírá pouze 2 % z celkové rozlohy katastrálního území a nejmenší podíl patří vodní ploše. (ČÚZK, 2022)

Za rok 2021 zde proběhlo celkem 33 obchodů s nemovitými věcmi. Za uplynulý rok se nejvíce obchodovalo s ornou půdou a se stavbami s číslem evidenčním. Co se rodinných domů týče, bylo za rok 2021 zobchodováno celkem 6 nemovitostí. Celkový počet rodinných domů v k.ú. je 360, byly tedy zobchodovány 2 %. (ČÚZK, 2022)

V katastrálním území se během roku 2022 uskutečnilo celkem 20 transakcí s nemovitými věcmi. Pouze 2 transakce se týkaly rodinných domů, z celkového počtu registrovaných rodinných domů bylo tedy zobchodováno pouze 0,5 %. Kromě rodinných domů se dále obchodovalo převážně s ornou půdou, travními porosty nebo zahradami. (ČÚZK, 2023)

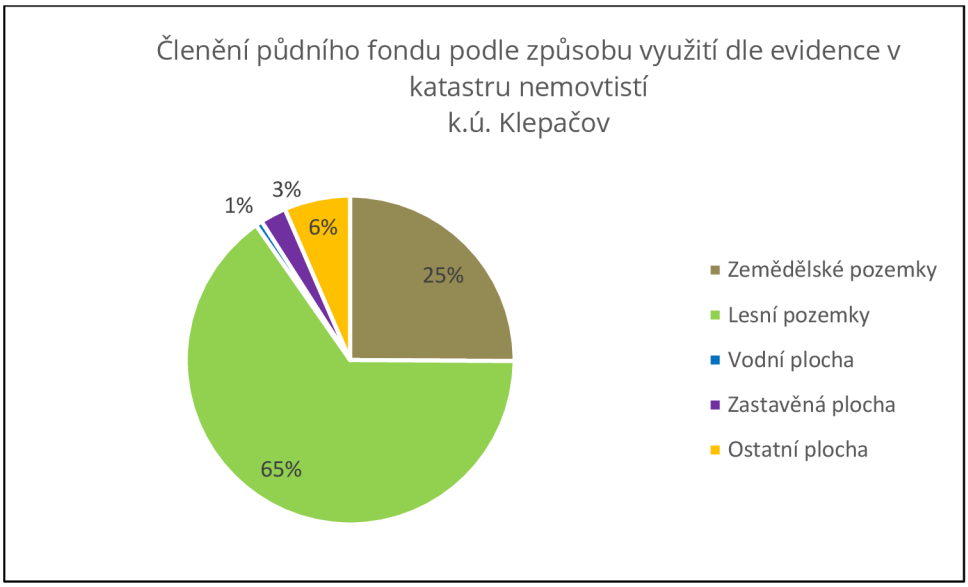
V roce 2023 v období od začátku roku do května došlo v katastrálním území celkem k 7 transakcím. Z toho se 5 transakcí týkalo rodinných domů, přičemž 4 z nich se nacházely v městské části Češkovice. (ČÚZK, 2023)

Ve sledovaném období 1.9. – 31.12. 2022 byly v nabídce na prodej 2 rodinné domy na prodej. Jeden z nich byl během sledovaného období zobchodován. V katastrálním území Těchov jsou dále v nabídce stavební pozemky, orná půda a zahrady. Prakticky zde neexistuje trh s byty, protože na celém území jsou pouze dva bytové domy. V nabídce se nevyskytují ani žádné komerční nemovitosti. (Sreality.cz, 2022)

5.4 REALITNÍ TRH KLEPAČOV

Obrázek 19: Katastrální území Klepačov 666157 (ČÚZK, 2022)

Katastrální území Klepačov zabírá 2,37 km^2 a leží na kopci na jižní straně Blanska. Dopravní napojení na Blansko je velmi dobré a jezdí zde i linka městské hromadné dopravy. Občanská vybavenost Klepačova je na velmi špatné úrovni, je zde jedno dětské hřiště, jeden hotel s restauračním zařízením a sportovní hřiště. Veškerá občanská vybavenost je realizována v k.ú. Blansko, která je popsána v kapitole 5.1.4.



Graf 5: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Klepačov (ČÚZK, 2022)

Graf 5 zobrazuje rozdělení půdního fondu podle způsobu využití. I v tomto katastrálním území převládají plochy, které zabírají lesní pozemky a zemědělská půda, která je tvořena převážně ornou půdou. Dále jsou zde ostatní plochy, z nichž největší část zabírají pozemní komunikace. Pouze 3 % celkové plochy zabírá zastavěná plocha a nejmenší podíl má vodní plocha. (ČÚZK, 2022)

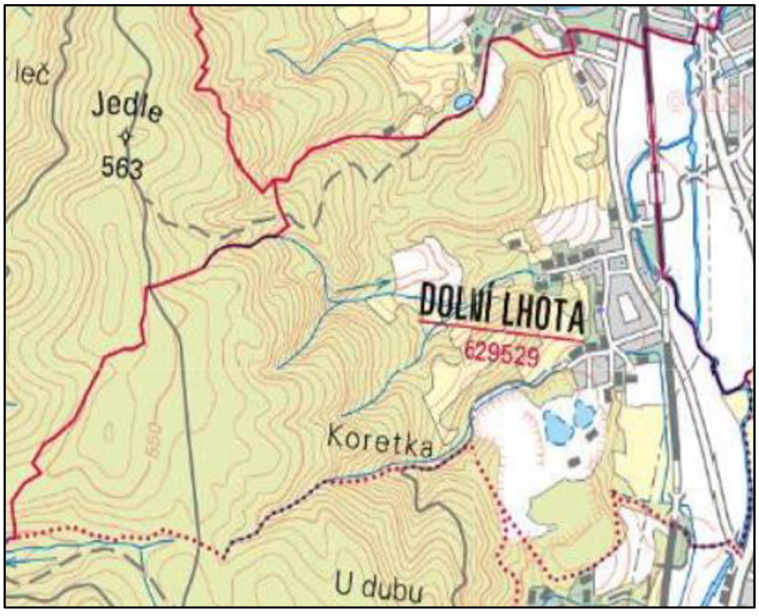
Během roku 2021 proběhlo celkem 10 transakcí s nemovitými věcmi. Nejvíce se obchodovalo s rodinnými domy, kterých bylo dohromady prodáno 5, tedy polovina transakcí v roce 2021 byla spojena s prodejem rodinných domů. Zbylá polovina transakcí se týkala zemědělských pozemků. V katastrálním území se nachází celkem 216 rodinných domů, tedy 2 % byly během roku zobchodovány. (ČÚZK, 2022)

V průběhu roku 2022 proběhlo v katastrálním území celkem 11 transakcí, z nichž pouze 2 se týkaly rodinných domů. Za rok tedy z celkového počtu registrovaných rodinných domů bylo zobchodováno 0,9 %. Kromě rodinných domů se dále obchodovalo s ornou půdou, zahradami a travním porostem. (ČÚZK, 2023)

V roce 2023 v období od začátku roku do konce května došlo zatím pouze k jedné transakci s nemovitou věcí. Tato transakce se týkala rodinného domu. (ČÚZK, 2023)

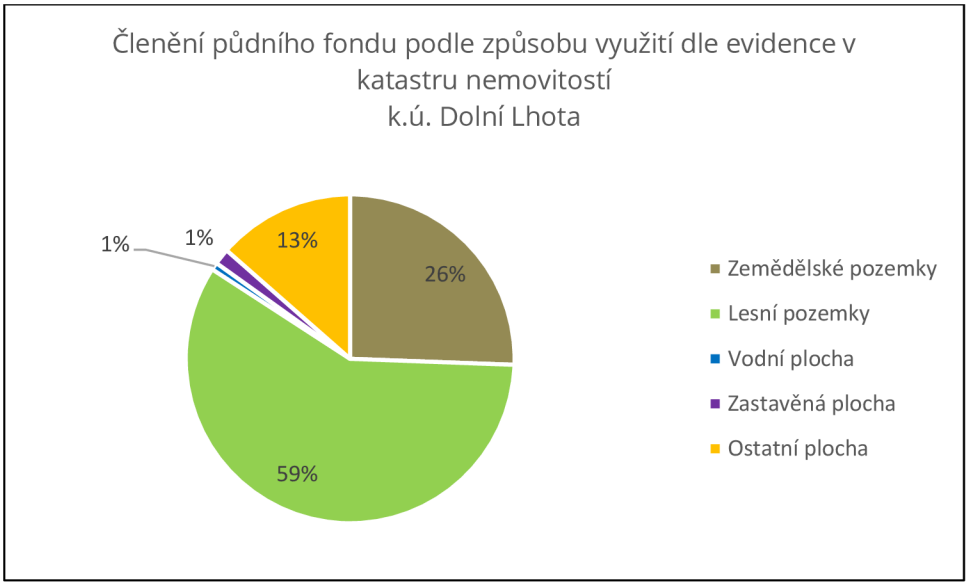
Ve sledovaném období 1.9. – 31.12. 2022 byl v nabídce na prodej 1 rodinný dům. V katastrálním území Klepačov je nabídka nemovitostí velmi omezená. Kromě rodinných domů se v ní nenacházejí žádné jiné nemovitosti. (Sreality.cz, 2022)

5.5 REALITNÍ TRH DOLNÍ LHOTA



Obrázek 20: Katastrální území Dolní Lhota 629529 (ČÚZK, 2022)

Katastrální území Dolní Lhota o celkové ploše 4 km^2 se nachází na severní straně Blanska. Spojení s Blanskem je silnicí II. a III. třídy, jezdí zde i linka městské hromadné dopravy a je zde vlaková zastávka. Občanská vybavenost je na základní úrovni, je zde mateřská a základní škola, obchod, dvě restaurační zařízení, penzion a dětské a sportovní hřiště.



Graf 6: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Dolní Lhota (ČÚZK, 2022)

Graf 6 znázorňuje rozdělení půdního fondu podle způsobu využití. Největší plchu zabírají jednoznačně lesní pozemky a dále pozemky zemědělské, kde nejvíce plochy tvoří orná půda. Poměrně velký podíl zabírá ostatní plocha. Nejmenší podíl tvoří zastavěná a vodní plocha, shodně v míře 1 %.

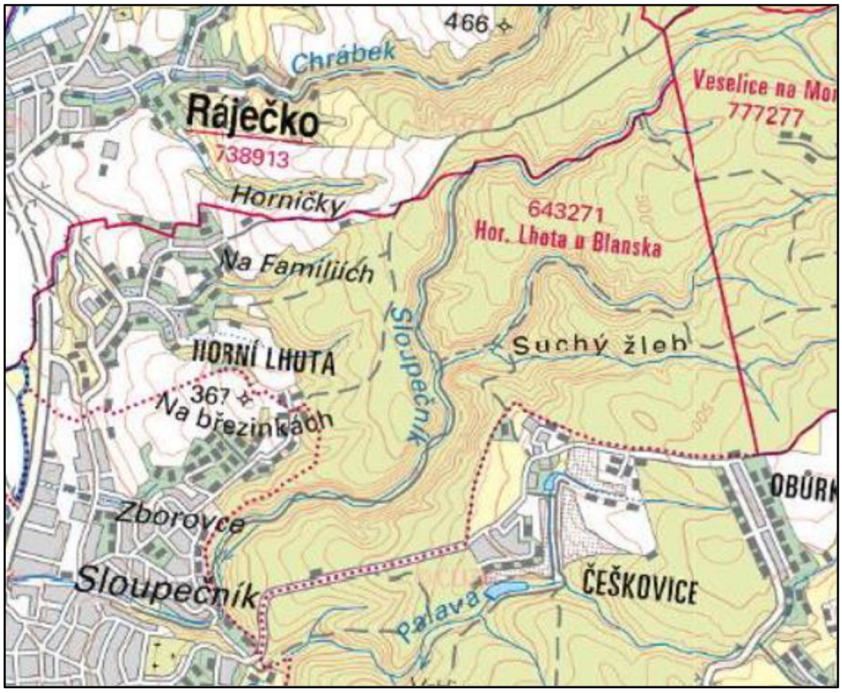
Během roku 2021 došlo celkem k 7 transakcím s nemovitými věcmi. Pouze jedna z nich se týkala prodeje rodinného domu. V průběhu roku se dále obchodovalo s lesními pozemky, zahradou, ornou půdou a bytem. V katastrálním území je celkem 190 rodinných domů a pouze jeden byl za celý rok zobchodován. (ČÚZK, 2022)

V roce 2022 proběhlo v katastrálním území 10 transakcí s nemovitými věcmi, z nichž pouze 1 se týkala rodinného domu. V průběhu roku se obchodovalo s lesními pozemky, ornou půdou a zahradami. (ČÚZK,2023)

V roce 2023 v období od začátku roku do konce května došlo pouze k jedné transakci s nemovitými věcmi. Tato transakce se týkala rodinného domu. (ČÚZK, 2023)

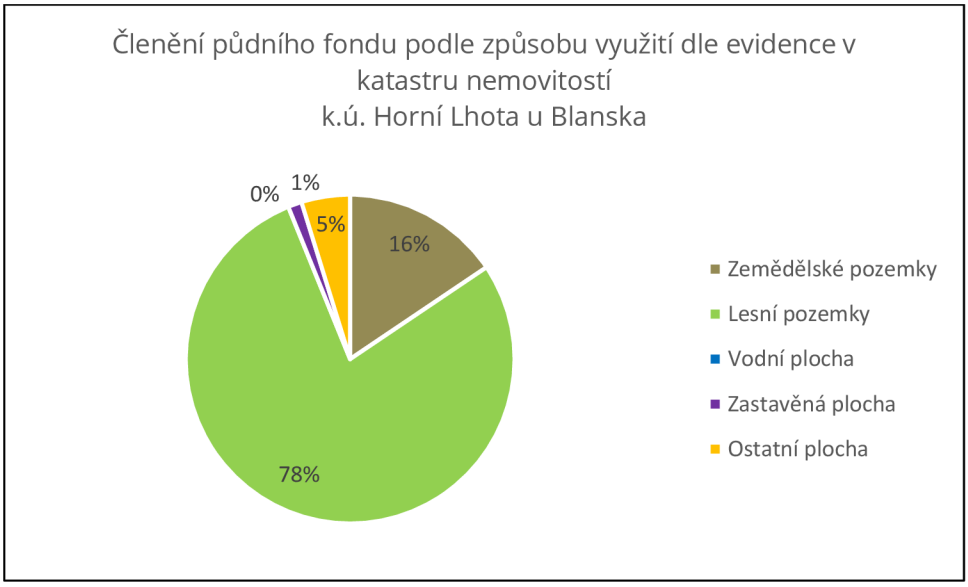
Ve sledovaném období 1.9. – 31.12. 2022 se v inzerci objevil pouze jeden rodinný dům na prodej. Kromě tohoto rodinného domu je v nabídce dále komerční skladovací prostor. V nabídce se však nenacházejí žádné pozemky ani byty, k prodeji ani k pronájmu. (Sreality.cz, 2022)

5.6 REALITNÍ TRH HORNÍ LHOTA



Obrázek 21: Katastrální území Horní Lhota 643271 (ČÚZK, 2022)

Katastrální území Horní Lhota o celkové ploše 4,7 km^2 se nachází na severní straně Blanska. Spojení s Blanskem je po silnici II. a III. třídy, jezdí zde i linka městské hromadné dopravy. Občanská vybavenost je na špatné úrovni, je zde jedna jednota, poštovní schránka a koupaliště. Počítá se s využitím občanské vybavenosti v k.ú. Blansko, která je popsána v kapitole 5.1.4.



Graf 7: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Dolní Lhota (ČÚZK, 2022)

Na grafu 7 je znázorněno rozdělení půdního fondu podle způsobu využití. Jednoznačně největší plochu zabírají lesní pozemky, které tvoří 78 % katastrálního území. Dále jsou zde zemědělské pozemky, ostatní plocha a 1 % plochy patří zastavěné ploše. Vodní plocha svojí rozlohou nezabírá ani 1 %, ale vyskytuje se zde na 230 m^2. (ČÚZK, 2022)

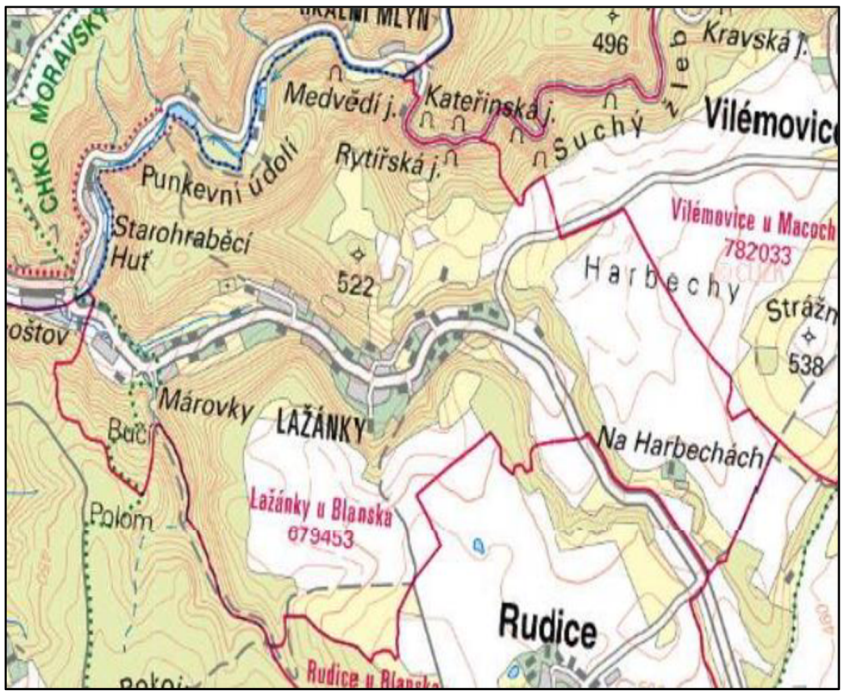
V průběhu roku 2021 bylo zobchodováno celkem 11 transakcí, z nichž 4 se týkaly rodinných domů. Dále se obchodovalo s lesními pozemky, ornou půdou a zahradami. V celém katastrálním území se nachází 149 rodinných domů, to znamená, že během roku 2021 bylo zobchodováno 2,7 % rodinných domů. (ČÚZK, 2022)

Za rok 2022 proběhlo celkem 5 transakcí s nemovitými věcmi, 2 z nich se týkaly rodinných domů. Kromě rodinných domů se dále obchodovalo s ornou půdou a zemědělskými objekty. (ČÚZK, 2023)

V roce 2023 nedošlo od začátku roku do května k žádné transakci s nemovitými věcmi. (ČÚZK, 2023)

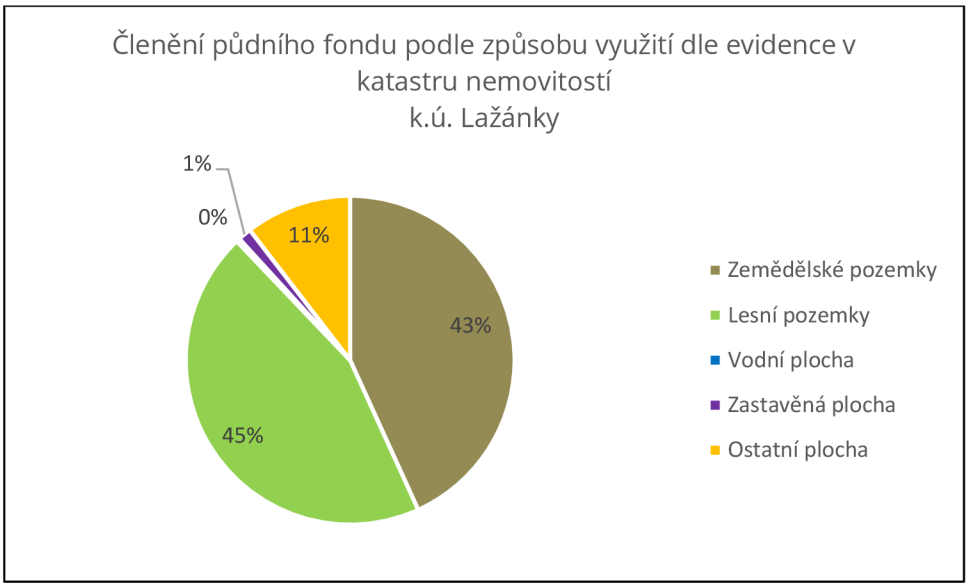
Ve sledovaném období 1.9. – 31.12. 2022 se v inzerci neobjevil žádný rodinný dům na prodej. Nabídka nemovitostí v katastrálním území je velmi omezená, ve sledovaném období nebyl v nabídce objeven žádný byt, pozemek, komerční objekt ani rekreační objekt, k prodeji ani k pronájmu. (Sreality.cz, 2022)

5.7 REALITNÍ TRH LAŽÁNKY



Obrázek 22: Katastrální území Lažánky 679453 (ČÚZK, 2022)

Katastrální území Lažánky zabírá plochu 6,1 km^2 a leží jihovýchodně od k.ú. Blansko. Zasahuje do chráněné krajinné oblasti Moravský kras a do Národní přírodní rezervace Vývěry Punkvy. Spojení s Blanskem je po silnici II. třídy, jezdí zde i linka městské hromadné dopravy, byť s velmi malou četností. Občanská vybavenost je na špatné úrovni, nejbližší obchod s potravinami se nachází až ve vedlejším k.ú. Počítá se s využitím občanské vybavenosti v k.ú. Blansko, která je popsána v kapitole 5.1.4. Nicméně se zde nachází jedno restaurační zařízení, penzion, kavárna a dětské hřiště.



Graf 8: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Lažánky (ČÚZK, 2022)

Graf 8 znázorňuje rozdělení půdního fondu podle způsobu využití. Největší plochu zabírají lesní pozemky a podobně velkou plochu zemědělské pozemky. Dále jde zde ostatní plocha, a vodní plocha tvoří necelé procento celého katastrálního území. Zastavěná plocha se rozprostírá na 1 % plochy.

Za rok 2021 v katastrálním území proběhlo celkem 18 transakcí a pouze jedna se týkala prodeje rodinného domu. Nejvíce se obchodovalo se zahradami a ornou půdou. Objevily se zde i obchody s ostatní plochou. (ČÚZK, 2022)

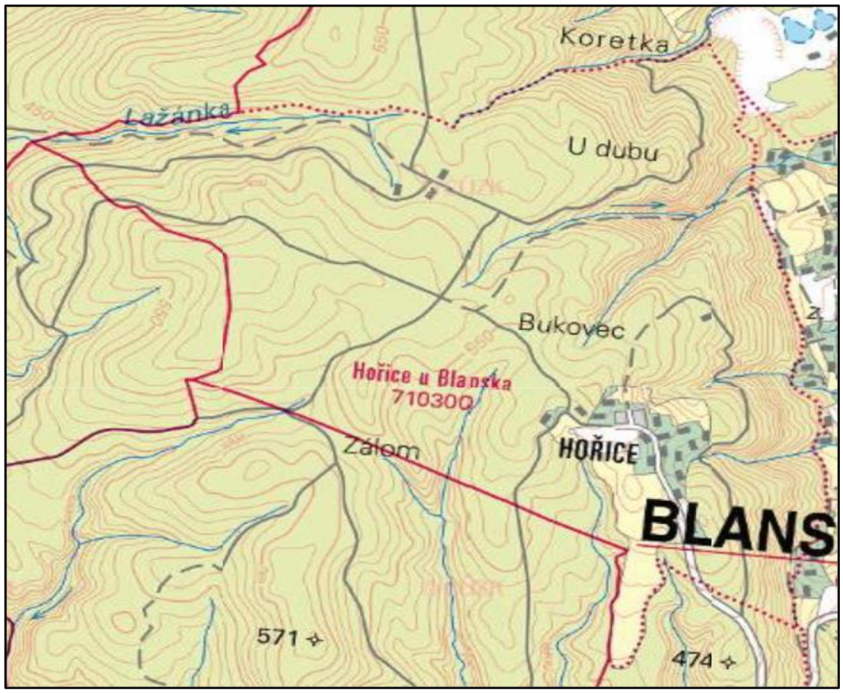
V roce 2022 bylo zobchodováno 12 transakcí s nemovitými věcmi, pouze jedna z nich se týkala rodinného domu. Ostatní transakce se týkaly travního porostu nebo orné půdy. (ČÚZK, 2023)

V dosavadním průběhu roku 2023, tj. do konce května, došlo celkem k 6 transakcím s nemovitými věcmi, z nichž jedna se týkala rodinného domu. (ČÚZK, 2023)

Během sledovaného období 1.9. – 31.12. 2022 byl v inzerci nabízen 1 rodinný dům k prodeji. Ve daném období nebyl zobchodován, ale zaznamenal změnu ceny v čase, která

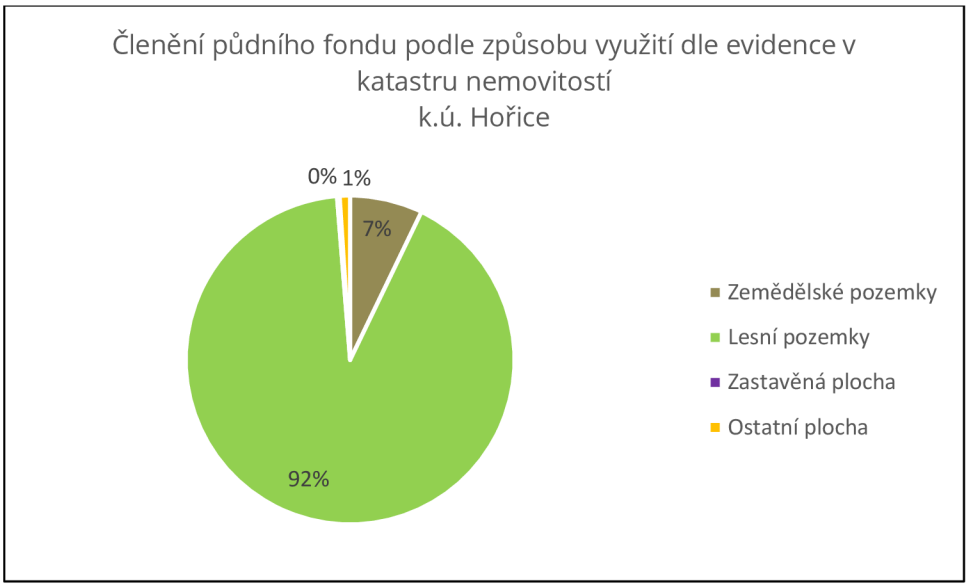
se postupně snižovala. Nabídka nemovitého majetku je v katastrálním území velmi omezená, ve sledovaném období nebyl v nabídce k prodeji ani k pronájmu nalezen žádný byt, stejně tak žádný stavební nebo zemědělský pozemek. V nabídce byly pouze komerční prostory k prodeji. (Sreality.cz, 2022)

5.8 REALITNÍ TRH HOŘICE



Obrázek 23: Katastrální území Hořice 710300 (ČÚZK,2022)

Katastrální území Hořice zabírá plochu 6,7 km^2 a nachází se západně od Blanska na pravém břehu řeky Svitavy. Katastrální území je velmi kopcovité a dopravní spojení s Blanskem je po silnici III. třídy, která vede přes Olešnou a jezdí zde i linka městské hromadné dopravy s velmi malou četností. Občanská vybavenost je zde velmi špatná, není zde obchod ani žádné vzdělávací zařízení, nicméně se zde nacházejí dvě restaurační zařízení, jeden penzion a sportovní hřiště. Ostatní občanská vybavenost je realizována v Blansku.



Graf 9: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Hořice (ČÚZK, 2022)

Graf 9 znázorňuje rozdělení půdního fondu podle způsobu využití. Téměř celou plochu katastrálního území zabírají lesní pozemky, malou část tvoří pozemky zemědělské. V katastrálním území se nenachází žádná vodní plocha. Dále 1 % zabírá ostatní plocha a zastavěná plocha netvoří ani 1 % celkové rozlohy katastrálního území.

Během roku 2021 zde proběhla pouze 1 transakce, která se týkala prodeje rekreačního objektu se zahradou. Rodinný dům nebyl zobchodován žádný. (ČÚZK, 2022)

Během roku 2022 došlo v celém katastrálním území pouze ke 3 transakcím na trhu s nemovitými věcmi. Ani jedna z nich se netýkala rodinného domu. Obchodovaly se pouze zahrady. (ČÚZK, 2023)

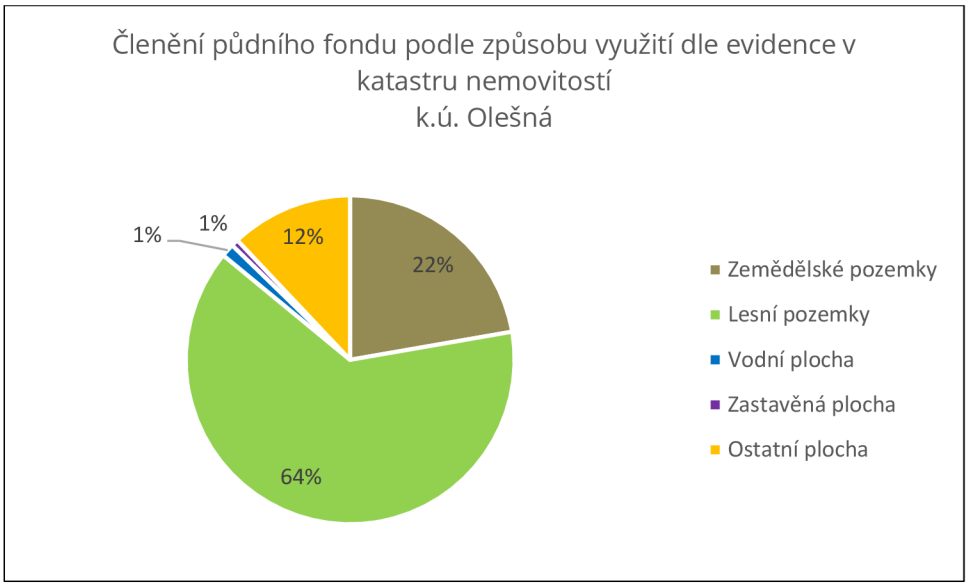
V období do května roku 2023 nešlo k žádné transakci s nemovitými věcmi (ČÚZK, 2023)

Ve sledovaném období 1.9. – 31.12. 2022 se v nabídce neobjevil žádný rodinný dům na prodej. Realitní nabídka v katastrálním území prakticky neexistuje. Nebyl nalezen ani jeden inzerát na byt, pozemek, komerční nemovitost či rekreační objekt, a to ani k prodeji ani k pronájmu. (Sreality.cz, 2022)

5.9 REALITNÍ TRH OLEŠNÁ

Obrázek 24: Katastrální území Olešná 710318 (ČÚZK, 2022)

Katastrální území Olešná se rozprostírá na 3,8 km^2 a nachází se jihozápadně od Blanska. Spojení s Blanskem je po silnici III. třídy a jezdí zde linka městské hromadné dopravy, avšak s velmi malou četností. Občanská vybavenost v katastrálním území téměř neexistuje, počítá se s využitím občanské vybavenosti v Blansku.



Graf 10: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Olešná (ČÚZK, 2022)

Na grafu 10 je znázorněno rozdělení půdního fondu podle jeho využití. Největší plochu v katastrálním území zabírají lesní pozemky, dále pozemky zemědělské a ostatní plocha. Vodní plocha a zastavěná plocha tvoř shodně 1 % plochy katastrálního území.

V roce 2021 proběhlo 14 transakcí, které se týkaly nemovitých věcí. Nejvíce se obchodovalo s objekty pro rodinou rekreaci a zahradami, dále s ornou půdou nebo lesními pozemky. Žádný rodinný dům nebyl během roku 2021 zobchodován. (ČÚZK, 2022)

Během roku 2022 došlo v katastrálním území k 7 transakcím na trhu s nemovitými věcmi. Ani jedna z nich nezahrnovala obchod s rodinným domem. Obchodovalo se s travním porostem a zahradami. (ČÚZK, 2023)

V části roku do května 2023 nedošlo v katastrálním území k žádné transakci s nemovitými věcmi (ČÚZK, 2023)

Ve sledovaném období 1.9. – 31.12. 2022 nebyl v nabídce žádný rodinný dům k prodeji. Nejenom, že v nabídce nebyl žádný rodinný dům, ale ve sledovaném období se neobjevil ani žádný byt, pozemek, komerční ani rekreační objekt k prodeji ani k pronájmu. (Sreality.cz, 2022)

6 POPIS OCEŇOVANÉHO RODINNÉHO DOMU

Vybraný oceňovaný rodinný dům s adresou Češkovice č.p. 196, 678 01 Blansko se nachází na parcele č. 1106/200, katastrální území Těchov [765520]. Pozemek má celkovou výměru 613 m^2 z toho 150 m^2 tvoří zastavěná plocha rodinným domem a zbylých 463 m^2 náleží zahradě. Rodinný dům byl zkolaudován v roce 2009. Projektová dokumentace je v příloze č. 2, 3, 4 a 5.

6.1 POPIS LOKALITY

Dům se nachází v městské části Češkovice, která je součástí katastrálního území Těchov. Češkovice byly dříve zaniklou vesnicí, později chatovou oblastí a v dnešní době tvoří poměrně rozsáhlou městskou část. Dominantou okolí je Orea resort Panorama Moravský kras. Češkovice jsou od ostatních obydlených částí města odděleny lesem. Stále se zde nachází velká chatová oblast. V okolí se nachází dva rybníky. (Blansko.cz, 2023)

Oblast Češkovice byla dříve známá jako Těškovice a její založení se datuje do 13. století. První zmínky pocházejí ze soupisu lenních statků olomouckého biskupství. Od 17. století se píše o Češkovicích jako o panském dvoru. (Koudelka M., 2015, s. 72)

Obrázek 25: Letecký snímek městské části Češkovice s vyznačeným oceňovaným objektem (Blansko.cz, 2023)

6.2 POPIS RODINNÉHO DOMU

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má dvě podlaží. Svislé konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce tvoří keramický strop, krov je dřevěný hambálkový, výplně otvorů tvoří plastová okna a balkonové dveře s venkovními roletami. V domě je centrální vysavač. RD není podsklepen. RD je komunikačně propojený s garáží pro dvě auta o výměře 50 m^2 s posuvnými vraty. Nad garáží se nachází prostorná půda, kam je možný vstup po žebříku.

V 1NP se nachází předsíň, koupelna s WC a technickou místností, dále obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem a rozsáhlá spíž. Vytápění je zajištěno podlahovým topením a krbová kamna na dřevo.

V podkroví se nacházejí 3 obytné pokoje, nejmenší z nich má samostatnou šatnu. Ze dvou větších pokojů je přístup na balkon. V podkroví nachází koupelna a samostatné WC. Vytápění v podkroví je tvořeno ústředním topením s plynovým kotlem. Z podkroví vede žebřík na půdu.

Obrázek 28: Oceňovaný RD (pohled severní)

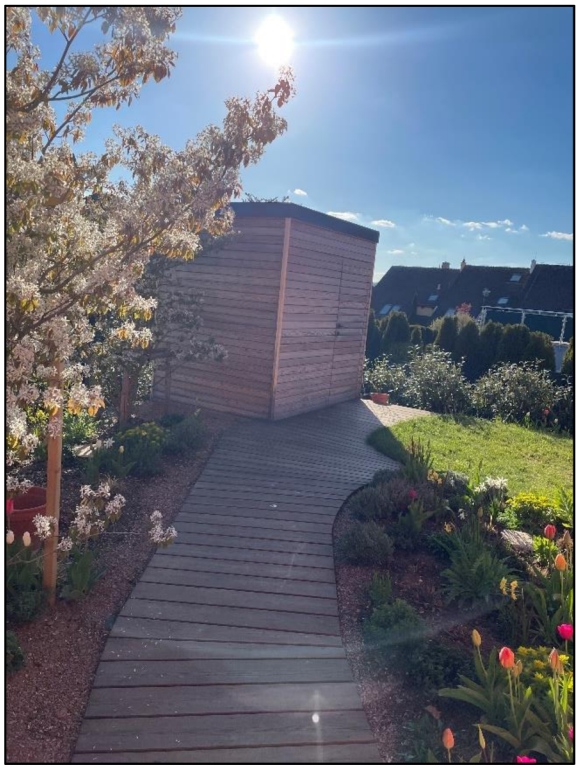
Obrázek 27: Oceňovaný RD (pohled jižní)

Obrázek 26: Oceňovaný RD (pohled západní)

6.3 POPIS ZAHRADY

Zahrada okolo domu je oplocena částečně drátěným plotem v místech, kde zahrada sousedí s okolními zahradami, a částečně plotem z betonových tvárnic a hliníkovou výplní. Okolo celého domu vede chodník, který je zhotoven z venkovní dlažby. Zahrada by se dala rozčlenit do dvou částí a to na západní část. tato část zahrady má trojúhelníkový půdorysný tvar a je částečně svažitá. Na tomto místě se nachází zahradní domek o velikosti 2 m^2 a vede k němu dřevěný chodník. Jsou zde i vyvýšené záhony a dřevěné schody ve svažité části pozemku.

Druhá část pozemku je severní a obdélníkového půdorysného tvaru. Na této části pozemku je bioklimatická hliníková pergola a venkovní vířivka. Nachází se zde také 34 m hluboká vrtaná studna. Po celé zahradě je natažen zavlažovací systém.



Obrázek 30: Zahradní domek

Obrázek 29: Zahrada a pergola

7 OCENĚNÍ VYBRANÉHO OBJEKTU CENOU OBVYKLOU

Jak již bylo zmíněno výše, cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním ze sjednaných cen. Pro účely stanovení ceny obvyklé bylo postupováno podle obecného postupu, který je popsaný v kapitole 2.6 Stanovení ceny obvyklé.

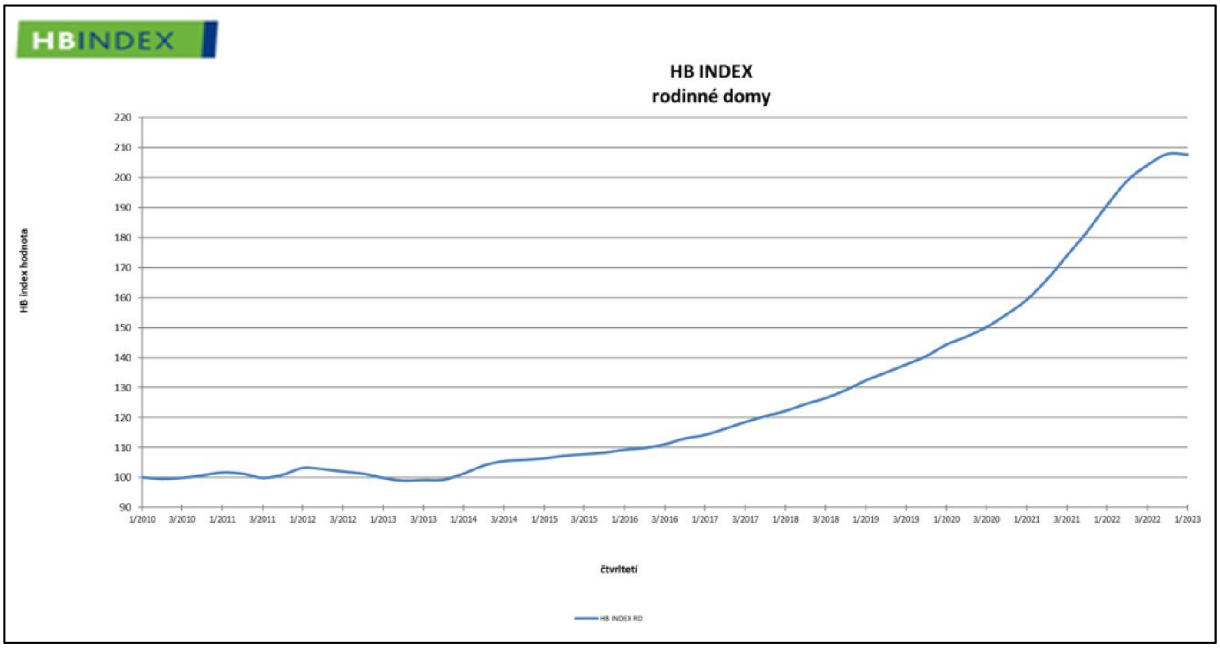
7.1 PŘÍPRAVNÁ FÁZE

V této části ocenění byly získávány informace o oceňované nemovitosti a o možných srovnávacích objektech. Jelikož cena nemovitostí musí vycházet z realizovaných prodejů, byla vytvořena databáze s nemovitostmi, které byly prodány v roce 2021, 2022 a 2023 (pouze do konce května). Takto bylo nasbíráno 29 rodinných domů z celého Blanska. Cenové údaje a informace o nemovitých věcech byly získány z Katastru nemovitostí. Dalším zdrojem informací byly Mapy.cz. a Valuo.

7.2 POROVNÁVACÍ FÁZE

V databázi jsou rodinné domy, které se v Blanku za rok 2021, 2022 a 2023 (do konce května) prodaly a které jsou s oceňovanou nemovitostí porovnatelné. S těmito nemovitostmi bude provedeno porovnání. Vzhledem v počtu a kvalitě dat nashromážděných o nemovitostech, bude použita metoda přímého porovnání multikriteriální.

Data o realizovaných cenách jsou z různého období, pro přepočet na současnou hodnotu byl využit HB index pro rodinné domy, který je znázorněn v následujícím grafu 11.



Graf 11: HB index – rodinné domy (Hypoteční banka, HB index rodinné domy, 2023)

2010				2011			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
100,00	99,50	99,80	100,60	101,60	101,20	99,80	100,80
2012				**2013**			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
103,10	102,70	101,90	101,20	99,80	98,90	99,10	99,20
2014				**2015**			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
101,20	103,90	106,40	105,40	106,30	107,20	107,70	108,20
2016				**2017**			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
109,20	109,80	111,00	112,90	114,10	116,20	118,40	120,40
2018				**2019**			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
122,10	124,40	126,40	129,10	132,30	134,90	137,60	140,40
2020				**2021**			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
144,20	146,90	150,10	154,30	159,20	165,90	173,90	181,90
2022				**2023**			
1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
190,40	198,90	204,10	207,80	207,60	-	-	-

Tabulka 1: Čtvrtletní hodnoty HB indexu rodinných domů

Ceny byly přepočteny pomocí HB indexu s bází v roce 2010. Cena obvyklá je odhadována pro období prvního kvartálu roku 2023, pro přepočet je tedy použita nejaktuálnější hodnota 207,6. HB index je určován Hypoteční bankou čtvrtletně a to pouze pro pozemky, byty a rodinné domy. Podle aktuálních informací je nejvíce zájem o menší a levnější rodinné domy.

Tyto nemovité věci jsou testovány na vyloučení extrémních nebo odlehlých hodnot. Soubor dat by testován na normálnost rozdělení dat v souboru. Tento test prokázal, že se nejedná o normální rozdělení. Z toho důvodu byl pro test na vyloučení extrémních hodnot vybrán neparametrický Dean-Dixonův test, jelikož nepředpokládá normální rozdělení souboru. Test odhalil jeden odlehlý extrém a z datového souboru pro porovnání byla odebrána nemovitost s nejvyšší realizovanou cenou.

7.2.1 Koeficienty pro ocenění porovnávací metodou

Cenové koeficienty způsobují srážky nebo přirážky v ceně. Koeficienty vyjadřují kolikrát je oceňovaná nemovitost lepší nebo horší než srovnávací nemovitost. Pokud je oceňovaná nemovitost v daném kritériu lepší než srovnávací koeficient K bude vyšší než 1, a naopak, pokud bude oceňovaná nemovitost horší než srovnávací objekt, K bude menší než 1. V případě, že pro dané kritérium budou mít obě nemovitosti shodné vlastnosti, K bude rovno 1.

Koeficient úpravy na lokalitu

Koeficient K1 zohledňuje atraktivitu okolí. Posuzována je nejkratší vzdálenost po silnici od centra města Blanska v kilometrech. Pro účely ocenění bylo jako centrum města zvoleno náměstí Republiky. Pro tento koeficient byla stanovena dolní mez v hodnotě 0,95.

Dolní mez byla stanovena v takové hodnotě, jelikož dle předpokladu vzdálenost od centra nemá na cenu příliš velký vliv v lokalitách Blanska. Navíc vzdálenost od centra nemusí být rozhodujícím faktorem. Lidé často vyhledávají naopak okrajové klidnější části. Z toho důvodu dolní mez nastavená tímto způsobem.

Koeficient úpravy na počet podlaží

Druhým koeficientem K2 byl zvolen koeficient úpravy na počet podlaží. Za podlaží je považováno i podkroví. V tomto koeficientu nejsou zohledněny sklepy, jelikož není možné takoví informace o srovnávacích nemovitostech získat. Proto je uvažováno, že jsou všechny nemovitosti nepodsklepeny. Koeficientem menším než 1 budou ohodnoceny ty nemovitosti, které mají nižší počet podlaží než oceňovaná nemovitost. Pro koeficient byla stanovena dolní mez ve výši 0,90. Koeficient úpravy na podlaží dle předpokladu vstupuje do ocenění větší měrou než K1.

Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy

Dalším koeficientem K3 byl zvolen koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy. Nižší koeficient dostanou nemovitosti, které mají menší zastavěnou plochu než oceňovaný objekt. U koeficientu K3 je nastavena honí mez v hodnotě 1,3 a i spodní mez v hodnotě 0,7.

Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy vstupuje do ocenění nejvýrazněji, jelikož právě zastavěnou plochu lze považovat za nejvíce rozhodující cenotvorný faktor.

Koeficient úpravy na umístění nemovitosti

Koeficient K4, koeficient úpravy na umístění stavby, posuzuje umístění stavby ve vztahu k okolním stavbám. K4 je rozdělen do 3 kategorií. Nejvyšší hodnocení dostanou nemovitosti

samostatně stojící, nižší koncové řadové domy a nejnižší řadové rodinné domy. Rozčlenění do těchto kategorií je s ohledem na soukromí a pohodlí užívání nemovitosti.

Koeficient úpravy na možnost parkování

Koeficient úpravy na parkování K5 řeší možnosti parkování. Je opět rozdělen do kategorií nejvyšší hodnocení dostanou nemovitosti, ke kterým náleží i garáž, dále jsou pokud je možnost parkovat na pozemku a poslední kategorií s nejnižším ohodnocením je bez možnosti parkování na pozemku.

Koeficient úpravy na výměru pozemku

Koeficient K6 hodnotí nemovitosti podle velikosti pozemku. Do této plochy se počítá celková plocha pozemků, jak zastavěných stavbou či vedlejšími stavbami tak zahrada. Horší hodnocení dostanou nemovitosti, které mají menší celkovou plochu pozemků než oceňovaný objekt. Byla nastavena dolní mez v hodnotě 0,95.

Dolní mez je stanovena v takové hodnotě dle předpokladu, že výměra pozemku nehraje příliš významnou roli, jelikož se v databázi nevyskytl žádný rodinný dům, který by se nacházel na cizím pozemku.

Koeficient úpravy na technický stav

Posledním koeficientem K7 je koeficient úpravy na technický stav. Tento K6 hodnotí nemovitosti s ohledem na jejich vizuálně odhadnutelný technický stav. Tento koeficient opět nemovitosti rozděluje do kategorií. Nejvyšší hodnocení dostanou novostavby, dále v nemovitosti v dobrém technickém stavu, udržované nemovitosti a nakonec nemovité věci ve špatném stavu.

7.3 ZÁVĚREČNÁ FÁZE

V poslední fázi hodnocení byly využity statistické metody pro určení ceny obvyklé. Byl spočítán aritmetický průměr a výběrová směrodatná odchylka. Tyto hodnoty daly odhadu určité meze, ve kterých by se cena obvyklá měla pohybovat. Po odborném zvážení všech okolností a s přihlédnutím na rozsáhlé venkovní úpravy oceňované nemovité věci oproti srovnávacím nemovitostem, byla cena obvyklá odhadnuta v hodnotě **12 000 000 Kč**.

Zjištění ceny obvyklé rodinného domu v Blansku – informace o nemovitostech						
Č.	Lokalita:	Číslo vkladu	Počet podlaží vč. podkroví	Zastavěná plocha [m²]	Popis	Výměra pozemku m²
	Češkovice	-	*2*	*150,00*	*Dvoupodlažní samostatně stojící RD s podkrovím. Dvojgaráž, nepodsklepený*	*613*
1	Blansko – Absolonova 28	2908/2022	2	80,00	Dvoupodlažní, řadový RD s garáží, kolaudován 1993, 2012 a 2014 rekonstrukce	374
2	Blansko – Svitavská 6	3163/2022	2	374,00	Dům patří k původní, historické zástavbě města. Jedná se o rodinný dům s komerčními prostory, dvorem, garáží.	1 420
3	Blansko – Havlíčkova 55	675/2022	2	87,00	Dvoupodlažní řadový koncový dům bez garáže a možnosti parkování na pozemku.	475
4	Blansko – Sloupečník 55	1506/2022	2	104,00	Dvoupodlažní řadový RD s garáží	253
5	Blansko – Husova 4	2756/2022	1	75,00	Jednopodlažní řadový dům se zahrádkou a garáží. RD je podsklepen, kolaudován 1998, přístavba 2006.	175
6	Blansko – Masarykova 47	1684/2022	2	100,00	Dvoupodlažní řadový dům s garáží a možností parkování na pozemku	355
7	Blansko – Havlíčkova 46	3565/2022	2	180,00	Dvoupodlažní samostatně stojící dům s dvougaráží, částečně podsklepený. Celý prošel renovací v roce 2022	752
8	Blansko – Sloupečník 36	3340/2022	2	130,00	Dvoupodlažní řadový rodinný dům s garáží. Zkolaudovaný v roce 1992. Neprošel žádnou modernizací, vše v původním stavu	378
9	Horní Lhota 76	3494/2022	1	119,00	Jednopodlažní řadový, koncový rodinný dům, bez garáže, parkování na pozemku. Kompletní rekonstrukce v roce 2022	406
10	Klepačov – Dlouhá 131	615/2022	2	106,00	Dvoupodlažní rodinný dům, řadový, koncový. Dvě podlaží s využitým podkrovím, garáž a parkování na pozemku.	1 413

Č.	Lokalita:	Číslo vkladu	Počet podlaží vč. podkroví	Zastavěná plocha [m²]	Popis	Výměra pozemku m²
11	Klepačov – Potoční 128	2550/2022	2	124,00	Samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům s využitým podkrovím, garáž a parkování na pozemku.	770
12	Těchov 133	119/2021	1	102,00	Jednopodlažní řadový koncový rodinný dům s garáží	727
13	Češkovice 205	1674/2021	2	77,00	Dvoupodlažní rodinný řadový dům s využitým podkrovím, garáž	186
14	Klepačov – Na Špici 51	161/2021	2	106,00	Samostatně stojící rodinný dům, dvoupodlažní s využitým podkrovím, bez garáže, parkování na pozemku	782
15	Klepačov – Dlouhá 75	5012/2021	2	130,00	Dvoupodlažní samostatně stojící rodinný dům, bez garáže a možnosti parkování na pozemku.	830
16	Blansko – Divišova 29	5648/2021	2	189,00	Dvoupodlažní koncový, řadový rodinný dům s využitým podkrovím, bez garáže, parkování na pozemku	525
17	Blansko – Husova 40	912/2021	2	114,00	Dvoupodlažní samostatně stojící rodinný dům, bez garáže a možnosti parkování na pozemku.	491
18	Blansko – Bezručova 14	1338/2021	1	95,00	Jednopodlažní řadový koncový rodinný dům, bez garáže a možnosti parkování na pozemku.	305
19	Blansko – Na Vyhlídce 5	2062/2021	2	110,00	Dvoupodlažní samostatně stojící rodinný dům, bez garáže s možností parkování na pozemku.	671
20	Blansko – Pražská 6	5036/2021	2	75,00	Dvoupodlažní řadový rodinný dům bez garáže a možnosti parkování na pozemku.	205
21	Blansko – Hybešova 10	5109/2021	2	82,00	Dvoupodlažní řadový koncový rodinný dům, bez garáže, možnost parkování na pozemku	237
22	Češkovice 323	5055/2021	1	391,00	Jednopodlažní samostatně stojící rodinný dům, garáž	984
23	Dlouhá 102	327/2023	2	174,00	Dvoupodlažní rodinný dům s garáží v udržovaném stavu.	969

Č.	Lokalita:	Číslo vkladu	Počet podlaží vč. podkroví	Zastavěná plocha [m²]	Popis	Výměra pozemku m²
24	Křížkovského 5	4374/2022	1	155,00	Jednopodlažní rodinný dům, postaven v roce 1939, v roce 1989 došlo k rozšíření domu. Pod domem se nachází garáž.	462
25	Jiráskova 22	641/2023	2	100,00	Dvoupodlažní rodinný dům s garáží ve špatném stavu.	583
26	Češkovice 326	138/2023	1	173,00	Jednopodlažní rodinný dům s garáží	752
27	Češkovice 249	652/2023	2	139,00	Dvoupodlažní rodinný dům s garáží.	605
28	Češkovice 275	270/2023	3	122,00	Třípodlažní rodinný dům se dvěma garážemi, dokončen v roce 2007	691
29	Češkovice 240	576/2023	2	278,00	Dvoupodlažní rodinný dům se dvěma garážemi, dokončen v roce 2006	1 037

Tabulka 2: Informace o srovnávacích nemovitostech pro přímé porovnání

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku

Č.	Cena dle KS [Kč]	HB Index ceny	Přeindexovaná cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	*IO*	Cena oceňovaného objektu [Kč]
1	9 890 000	1,04	10 322 594	0,98	1,00	1,14	1,10	1,00	1,03	1,00	*1,26*	13 006 469
2	15 000 000	1,02	15 257 227	0,96	1,00	0,70	1,00	1,00	0,97	1,67	*1,08*	16 477 805
3	5 000 000	1,09	5 451 681	0,96	1,00	1,13	1,10	1,33	1,01	1,25	*2,02*	11 012 395
4	10 000 000	1,04	10 437 406	0,98	1,00	1,09	1,16	1,00	1,07	1,25	*1,66*	17 326 094
5	4 000 000	1,04	4 174 962	0,96	1,10	1,15	1,16	1,00	1,13	1,25	*1,99*	8 308 175
6	4 866 000	1,09	5 305 576	0,96	1,00	1,10	1,10	1,00	1,04	1,25	*1,51*	8 011 419
7	13 810 000	1,02	14 046 820	0,96	1,00	0,94	1,00	1,00	0,99	0,83	*0,75*	10 535 115
8	7 300 000	1,02	7 425 184	0,98	1,00	1,04	1,16	1,00	1,03	1,67	*2,03*	15 073 123
9	9 290 000	1,02	9 449 309	0,99	1,10	1,06	1,10	1,20	1,03	0,83	*1,30*	12 284 102
10	9 300 000	1,09	10 140 126	1,00	1,00	1,09	1,10	1,00	0,97	1,00	*1,16*	11 762 546
11	6 240 000	1,02	6 347 006	0,99	1,00	1,05	1,00	1,00	0,99	1,25	*1,29*	8 187 638
12	6 710 000	1,30	8 749 975	1,02	1,10	1,10	1,10	1,00	0,99	1,25	*1,68*	14 699 958
13	6 960 500	1,25	8 710 065	1,00	1,00	1,15	1,16	1,00	1,11	1,00	*1,48*	12 890 896
14	7 300 000	1,30	9 519 347	0,99	1,00	1,09	1,00	1,20	0,99	0,83	*1,06*	10 090 508
15	4 500 000	1,14	5 135 789	1,00	1,00	1,04	1,00	1,33	0,99	1,00	*1,36*	6 984 673
16	4 200 000	1,14	4 793 403	0,97	1,00	0,92	1,10	1,20	1,01	1,25	*1,48*	7 094 236
17	5 550 000	1,30	7 237 312	0,97	1,00	1,07	1,00	1,33	1,01	1,67	*2,34*	16 935 309
18	4 000 000	1,30	5 216 080	0,97	1,10	1,11	1,10	1,33	1,05	1,25	*2,27*	11 840 503
19	7 500 000	1,25	9 385 172	0,97	1,00	1,08	1,00	1,20	1,00	1,25	*1,57*	14 734 720
20	4 995 000	1,14	5 700 726	0,97	1,00	1,15	1,16	1,33	1,10	1,25	*2,37*	13 510 720
21	4 945 000	1,14	5 643 661	0,96	1,00	1,14	1,10	1,20	1,08	1,00	*1,56*	8 804 112
22	13 900 000	1,14	15 863 881	1,01	1,10	0,70	1,00	1,00	0,98	1,00	*0,77*	12 215 189
23	5 100 000	1,00	5 100 000	0,99	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	1,25	*1,15*	5 865 000

Č.	Cena dle KS [Kč]	HB Index ceny	Přeindexovaná cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	*IO*	Cena oceňované ho objektu [Kč]
24	6 270 000	1,00	6 263 965	0,96	1,10	0,99	1,16	1,00	1,02	1,67	*2,06*	12 903 769
25	5 500 000	1,00	5 500 000	0,97	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,67	*1,96*	10 780 000
26	13 550 000	1,00	13 550 000	1,01	1,10	0,95	1,00	1,00	0,99	1,00	*1,05*	14 227 500
27	9 500 000	1,00	9 500 000	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	*1,02*	9 690 000
28	13 200 000	1,00	13 200 000	1,00	0,97	1,06	1,00	1,00	0,99	1,00	*1,01*	13 332 000
29	26 000 000	1,00	26 000 000	1,01	1,00	0,74	1,00	1,00	0,98	1,00	*0,73*	18 980 000

K1 – Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Republiky)
K2 – koeficient úpravy na počet podlaží
K3 – Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy
K4 – Koeficient úpravy na umístění nemovitosti
K5 – Koeficient úpravy na možnost parkování
K6 – Koeficient úpravy na výměru pozemku
K7 – Koeficient úpravy na technický stav

Celkem průměr	Kč	11 735 142
Směrodatná výběrová odchylka	Kč	3 112 761
Průměr bez směrodatné odchylky	Kč	8 622 381
Průměr se směrodatnou odchylkou	Kč	14 847 903
Odhad ceny objektu	**Kč**	**12 000 000**

Tabulka 3: Odhad ceny obvyklé metodou přímého porovnání s realizovanými cenami

8 OCENĚNÍ VYBRANÉHO OBJEKTU CENOU ZJIŠTĚNOU

Ocenění vybraného rodinného domu je provedeno podle zákona č 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Zákon určuje, které nemovité věci mohou být oceněny cenou zjištěnou. Mimo jiné budou podle zákona oceněny stavby a pozemky. Způsob stanovení ceny uvádí prováděcí vyhláška. Rodinný dům je tedy možno ocenit cenou zjištěnou.

Ocenění rodinného domu jako celku se skládá z několika částí – ocenění pozemku, stavby, studny, venkovních úprav a porostů. Tyto dílčí výsledky ocenění se posléze sečtou a tím je určena cena zjištěná. Pro ocenění rodinného domu oceňovací vyhláška stanovuje dva možné způsoby – nákladový a porovnávací. Pro vybraný rodinný dům bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem, jelikož splňuje podmínky pro toto použití.

Ocenění cenou zjištěnou se provádí na základě nepřímého porovnání oceňované nemovitosti s vytvořeným etalonem. Tento etalon je možné dovodit z příloh oceňovací vyhlášky. Jedná se o nemovitost, která se nachází v místě, kde nabídka odpovídá poptávce, pozemek je nezastavěný nebo stavba, která je součástí, má stejného vlastníka. Nachází se ve stabilizovaném území, nejsou žádné vlivy právních vztahů na prodejnost a v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Co se pozemku týče, má geometrický tvar a velikost, která nemá vliv na využití, svažitost pozemku je do 15 %, jsou zde neztížené základové podmínky, nachází se mimo chráněné území a ochranné pásmo a není žádné omezení užívání pozemku.

Dále je možno nemovitost napojit na všechny sítě v obci, občanská vybavenost je dostupná v okolí nemovité věci, příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci a jsou zde dobré parkovací možnosti. Poloha pozemku nebo stavby neumožňuje komerční využití, obyvatelstvo je bezproblémové a nezaměstnanost průměrná.

Etalon stavby rodinného domu je vymezen jako samostatný rodinný dům z cihelného nebo tvárnicového zdiva o tloušťce 45 cm, podlažnost objektu je 1, napojení stavby na elektro, vodu a odkanalizování do žumpy nebo septiku. Způsob vytápění je ústřední, etážové, dálkové. Základní příslušenství v rodinném domě je úplné ve standardním provedení a nemá další vybavení. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu i provedení. Vedlejší stavby, které tvoří příslušenství rodinného domu, jsou buď o zastavěné ploše nad 25 m^2 nebo nejsou žádné. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

8.1 OCENĚNÍ POZEMKU

Index trhu je určen podle přílohy č. 3 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky. Tento index zahrnuje několik znaků, podle kterých je zhodnocena situace na realitním trhu.

Tento index ve vyhlášce obsahuje celkem 9 znaků. Znaky 7–9 jsou však pouze pro stavby, které nejsou součástí pozemku, stavby, které se oceňují porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1. Ani jedno z těchto pravidel vybraná nemovitost nesplňuje. Tyto znaky nejsou v následující tabulce ani uvedeny, protože se na jejich místo má dosadit hodnota 1 a neovlivní to nijak výsledek.

Index trhu I_T				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	2	0
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	2	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	2	0
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			**Index I_T =**	**1,000**

Tabulka 4: Určení indexu trhu

Jakmile je určen index trhu je dále potřeba určit index omezujících vlivů. Tento index zahrnuje podmínky, které by mohly na nemovitou věc mít negativní vliv. Zkoumaný negativní vliv se posuzuje především s ohledem na užívání nemovitosti. Index omezujících vlivů se určí podle tabulky č. 2 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky. Jelikož nebyly u nemovitosti pozorovány vlastnosti, které by nějakým způsobem negativně ovlivňovaly její užívání, výsledný index omezujících vlivů je roven 1.

Index omezujících vlivů je určen v následující tabulce.

Index omezujících vlivů pozemku I_O				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	2	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	4	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	3	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	1	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			**Index I_O = 1,000**	

Tabulka 5: Určení indexu omezujících vlivů

Posledním indexem, který je potřeba určit pro stanovení ceny zjištěné je index polohy. Tento index je podle vyhlášky rozdělen dle druhu a účelu stavby na pozemku. Pro vybraný oceňovaný dům nejlépe odpovídá kategorie rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel.

Index polohy se určuje podle tabulky č. 3 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky.

Index polohy I_P				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční v obci nad 2 000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	1	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	-0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	3	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0,01
7	Osobní hromadná doprava*	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	3	0
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	2	0
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	2	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0
Součet znaků č. 2 až 11= -0,05			**Index I_P =**	**0,950**

Tabulka 6: Určení indexu polohy

Pro výpočet zjištěné ceny pozemku je dále potřeba znát základní cenu. Rodinný dům se nachází v obci Blansko, která je vyjmenovaná v příloze č. 2 tabulce č. 1. Jelikož se jedná o obec vyjmenovanou, není třeba dále základní cenu upravovat a je bude použita přímo do výpočtu.

Dle vzorce se základní cena vynásobí indexem cenového porovnání a bude dosaženo základní ceny upravené. Tato cena je v Kč/m^2, tudíž je potřeba touto cenou vynásobit celkovou plochu oceňovaného pozemku.

Výpočet ceny zjištěné pozemku		
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)		1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)		1,000
Index polohy		0,950
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$		0,950
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	Kč/m^2	1335,70
Koeficient redukce **R** na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)		1,000
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m^2	613
Cena pozemku bez staveb v Kč		**818 784,10**

Tabulka 7: Výpočet ceny zjištěné pozemku

8.2 OCENĚNÍ STAVBY

Pro ocenění stavby je potřeba určit index konstrukce a vybavení. Tento index se určuje podle tabulky č. 2 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky.

Index konstrukce a vybavení				
1	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	3	0
2	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	3	0
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	2	0
4	Podlažnost	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	2	0,01
5	Napojení na sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	4	0,05
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné – standardní provedení	3	0
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	1	0
9	Venkovní úpravy	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	4	0,04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Standardní příslušenství – vedlejší stavby celkem do 25 m2	3	0,06
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Od 300 m2 do 800 m2 celkem	2	0
12	Kritérium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu	4	0,02
	Součet znaků 1 až 12			0,26
13	Stavebně – technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	2	1
	Stáří stavby (roků)			14
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce – s		s=1-0,005*y	0,93
Index konstrukce a vybavení				**1,172**

Tabulka 8: Určení indexu konstrukce a vybavení

Některé znaky jsou podmíněny pomocným výpočtem, zejména znak č. 4 – podlažnost, což je podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby k zastavěné ploše 1.NP. Podlažnost je bezrozměrná veličina. Výpočet viz tabulka 8. Cenový předpis vyžaduje doložení podlažnosti výpočtem.

Výpočet podlažnosti rodinného domu	
Součet všech ZP podlaží	239,01
Zastavěná plocha 1. NP	144,51
Podlažnost	1,65

Tabulka 9: Výpočet podlažnosti oceňovaného rodinného domu

Po určení indexu konstrukce a vybavení je nutné provést výpočet ceny zjištěné rodinného domu. Pro výpočet je třeba zjistit základní cenu stavby. Tato cena se nachází v příloze č. 24 v tabulce č. 2. Tato základní cena se posléze vynásobí indexem konstrukce a vybavení a také indexy polohy a trhu. Poté se základní cena upravená vynásobí počtem měrných jednotek (m^3) a je tak vyčíslena cena zjištěná rodinného domu.

Výpočet ceny zjištěné rodinného domu			
Základní cena	ZC	Kč / m^3	4 493,00
Index konstrukce a vybavení I_V	*Iv*		1,172
Základní cena upravená = ZC × Iv	*ZCU*	Kč / m^3	5 265,80
Index trhu	I_T		1,000
Index polohy	*Ip*		0,950
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m^3	4 272,09
Výměra		m^3	732
Cena rodinného domu	bez pozemku	**Kč**	3 127 169,88
Cena RD po zaokrouhlení	bez pozemku	**Kč**	**3 127 170**

Tabulka 10: Výpočet ceny zjištěné rodinného domu

8.3 OCENĚNÍ STUDNY

Postup ocenění studny je závislý na vnitřním průměru studny. Rozlišuje se studna vrtaná (do 0,5 m včetně) a kopanou (od 0,5 m). Studna na pozemku oceňovaného objektu má vnitřní průměr 0,15, bude tedy oceněna jako studna vrtaná. Samotné ocenění se skládá z ocenění studny

na základě její celkové hloubky a ocenění čerpadla. Vyhláška rozlišuje, zda se jedná o čerpadlo ruční nebo elektrické, cena je závislá i na celkové hloubce studny. Studny se oceňují podle § 19 oceňovací vyhlášky, která stanoví základní cenu za metr hloubky studny v příloze č. 16. Ocenění studny rodinného domu je v následující tabulce 11.

Studna vrtaná			
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu		m	34,00
Průměr vrtu		m	0,2
Rok odhadu			2023
Rok pořízení			2009
Stáří		roků	14
Předpokládaná životnost		roků	100
Opotřebení		%	14,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0,00 až 34 m	34,00	2 380,00	80 920,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	80 920,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	80 920,00
Opotřebení studny	14,00 %	Kč	11 328,80
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna	Kč	69 591,20
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		12 840,00
Výchozí cena		Kč	12 840,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	12 840,00
Opotřebení čerpadla	14,00 %	Kč	1 797,60
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	čerpadlo	Kč	11 042,40
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	*studna + čerpadlo*	*Kč*	*80 633,60*
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		1,05
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 41	CZ-CC 2222	3,070
Koeficient pp	dle příl. č. 3		0,950
Cena ke dni odhadu s pp		**Kč**	**246 926,29**

Tabulka 11: Ocenění studny vrtané

8.4 OCENĚNÍ VENKOVNÍCH ÚPRAV

Ocenění venkovních úprav je z části zahrnuto již v ocenění stavby porovnávacím způsobem. V § 35 odst. 5 jsou určeny venkovní úpravy, které potřeba ocenit nad rámec ocenění stavby, pokud jsou předmětem ocenění. Mezi tyto venkovní úpravy patří:

- Zemní sklep
- Skleníky a fóliovníky
- Venkovní bazén
- Zahradní altán
- Terasy venkovní.

V případě oceňovaného rodinného domu bude zapotřebí ocenit pouze zahradní altán, jelikož ostatní vyjmenované věci se u rodinného domu nenachází.

Zahradní altán			
Výměra L:		m^2	28,00
CZ-CC			242051
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,833
Rok odhadu		rok	2023
Rok pořízení		rok	2022
Stáří	*S*	roků	1
Předpokládaná životnost	*Z*	roků	50
Opotřebení	*O*	%	2,00
Základní cena podle přílohy č. 17		ZC v Kč/jedn.	3 250,00
Koeficient polohový (podle RD)	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez pp	*ZCU = ZC × K5 × Ki*	Kč/jedn.	9 667,61
Výchozí cena (bez pp)	*CN = ZCU × L*	Kč	270 693,15
Opotřebení	*2,00 %*	Kč	2 706,93
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem		Kč	267 986,22
Koeficient pp = IT × IP (podle RD)	*pp*	-	0,958
Cena ke dni odhadu s pp (*CS*)	**Zahradní altán**	**Kč**	**256 704,00**

Tabulka 12: Ocenění zahradního altánu

Altán byl přistaven až v roce 2022 a jeho cena podle cenového předpisu vychází na **256 704 Kč.**

8.5 OCENĚNÍ OKRASNÝCH POROSTŮ

Ocenění okrasných porostů je upraveno v § 46 oceňovací vyhlášky. V přílohách č. 39 a 40 jsou vymezeny jednotlivé skupiny okrasných porostů a věkové skupiny. Podle těchto kategorií je určena základní cena za kus. Do výpočtu vstupuje také koeficient stanoviště okrasných rostlin a koeficient polohový.

Na zahradě u oceňovaného rodinného domu je zasazeno pět muchovníků Lamarcových a jedna třešeň sakura. Všechny okrasné porosty jsou staré 15 let.

Ocenění okrasných porostů podle § 46								
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K_Z – tabulka č. 9 přílohy č. 39, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75
Koeficient polohový – příloha č. 20 tabulka č. 1 oceňovací vyhlášky							*K5*	1,05
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zvýšení ceny (%)	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
065	Třešeň sakura	15	13 160	1	0	0	10 363,50	10 363,50
339	Muchovník Lamarckův	15	1 330	5	0	0	1 047,38	5 236,88
Celkem							Kč	**15 600,38**

Tabulka 13: Ocenění okrasných porostů

Všechny okrasné porosty byly podle oceňovací vyhlášky oceněny na **15 600,38 Kč.**

Cenu zjištěnou tvoří součet dílčích ocenění. Souhrn a výpočet celkové ceny zjištěné je v následující tabulce 14. Po ocenění jednotlivých částí je potřeba sečíst dílčí výsledky ocenění a zaokrouhlit na desetikoruny.

Rekapitulace ocenění pozemku jehož součástí je stavba cenou zjištěnou porovnávací metodou	
Pozemek	818 784,10 Kč
Rodinný dům	3 127 170,00 Kč
Studna	246 926,29 Kč
Zahradní altán	256 704,00 Kč
Trvalé porosty	15 600,38 Kč
Celkem	4 465 184,77 Kč
Celkem po zaokrouhlení dle § 50	**4 465 180,00 Kč**

Tabulka 14: Rekapitulace ocenění pozemku jehož součástí je stavba cenou zjištěnou

9 POSOUZENÍ JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ

Pro ocenění rodinného domu jak cenou obvyklou, tak cenou zjištěnou bylo použito porovnávací metody ocenění. Každá metoda ovšem vychází z jiných zdrojů a procedura jejich stanovení je velmi odlišná. V této kapitole budou tyto postupy srovnány z hlediska náročnosti na dostupnost, množství a komplikovanost zpracování dat.

Pro přehlednost byly vytvořeny vývojové diagramy s jasným postupem při stanovení ceny obvyklé i ceny zjištěné. Tyto diagramy tvoří přílohy č. 6 a 7 této práce. Diagramy jsou zpracovány na základě znalostí z odborné literatury, vlastního ocenění v této práci a příslušných právních norem.

Jak je patrno z vývojových diagramů postup při stanovení jednotlivých cen je rozdílný. Podobnosti jsou pouze v začátcích ocenění, kdy je třeba určit účel ocenění a provést základní identifikaci. Identifikovat je potřeba nemovitou věc, která má být oceněna, a to jak z pohledu nemovité věci samotné, tak z pohledu věcných práv k ní. Dále je z diagramů patrno, že určení ceny zjištěné je daleko komplikovanější a spletitější než určení ceny obvyklé.

9.1 ZÁKLADNÍ ROZDÍLNOSTI

9.1.1 Koncept ceny

Mezi základní rozdíly spatřované v postupu ocenění je samotný koncept složení ceny. Cena obvyklá se zaměřuje na nemovitost jako na celek, hodnotí dohromady stavbu, pozemek, venkovní úpravy i všechno ostatní co by na cenu mohlo mít vliv. Cena zjištěná ve svém postupu rozdělila všechny jednotlivé části nemovité věci, které jsou oceněny zvlášť a výsledná cena je pouhým součtem jednotlivých výsledků ocenění.

Oba postupy používají pro stanovení hodnoty porovnávací způsob. Cena zjištěná však používá porovnání nepřímé, kdy je oceňovaný objekt porovnán s vytvořeným etalonem, který je popsán v kapitole 6 Ocenění vybraného objektu cenou zjištěnou. Naopak cena obvyklá používá porovnání přímé, které více odpovídá reálné hodnotě.

Ocenění rodinného domu cenou zjištěnou je označeno jako ocenění porovnávacím způsobem, avšak jsou zde i patrné znaky nákladového přístupu. O porovnávacím přístupu se dá hovořit pouze u ocenění pozemku a stavby. Další dílčí ocenění, studna a venkovní úpravy, nesou prvky nákladového přístupu. Tyto ocenění jsou prováděny tím způsobem, že je určena základní cena a zhodnocen technický stav, což je typické pro nákladový přístup.

9.1.2 Subjektivnost a objektivnost

Cena zjištěná prakticky omezila veškerou subjektivní stránku oceňovatele na absolutní minimum. Výpočet ceny zjištěné dává oceňovateli jen velmi málo příležitostí k odbornému uvážení, jelikož nejenomže vyhláška stanoví kritéria, která jsou pro jednotlivou nemovitou věc posuzována, zároveň určuje i hodnotu, kterou je potřeba dosadit po přiřazení do konkrétní položky. Pouze v některých případech dává oceňovací vyhláška rozptyl hodnot, ve kterém musí oceňovatel zvolit konkrétní hodnotu.

Tímto je zajištěna téměř dokonalá objektivnost, protože ať bude oceňovat nemovitost kdokoliv, bude dosaženo stejného výsledku. To stejné se ovšem nedá tvrdit o ceně obvyklé, jejíž stanovení je daleko komplexnější a vyžaduje vyšší odbornost oceňovatele. U ceny obvyklé jsou právními předpisy stanovena pouze základní pravidla, jako že cena obvyklá se určuje porovnáním s realizovanými prodeji a pro porovnávání musí být použity minimálně tři vzorky. Oceňovatel má tedy při ocenění relativní volnost, na druhou stranu nese větší zodpovědnost za dosažené výsledky.

Při porovnání pro cenu obvyklou tedy nejsou stanovena pravidla pro kritéria porovnání, určeny hodnoty, meze ani postup pro dosažení konkrétního výsledku. V takovém případě se nemůže nikdy jednat o přesný výpočet, ale pouze o odhad ceny obvyklé a více oceňovatelů by pravděpodobně dosáhlo různých výsledků pro stejnou nemovitost. Je to způsobeno tím, že každý oceňovatel bude do odhadu vkládat svoje subjektivní pohledy, zkušenost a odbornost. Ačkoliv by měla být cena obvyklá co nejvíce objektivní, protože představuje hodnotu, za kterou by se nemovitost směnila na trhu, nelze zcela vyloučit subjektivní názor oceňovatele.

9.1.3 Realitní trh

Při stanovení ceny zjištěné není potřeba sledovat dění na realitním trhu, protože tento krok je již přednastavený oceňovací vyhláškou, kde jsou určeny základní ceny nemovitých věcí. Tyto ceny jsou určeny na základě hromadného sběru dat Ministerstvem financí a je vytvořen průměr, který nemusí vůbec odpovídat dění na určitém segmentu trhu v daném čase. Jelikož se jedná o hromadný sběr dat a složitost právní úpravy neumožňuje rychlejší postup, jsou ceny stanovené ve vyhlášce už prakticky historické. Navíc vyhláška bývá aktualizována jednou ročně, avšak trh je v tomhle ohledu pružnější a je schopen lépe a rychleji reagovat na změny.

Při stanovení ceny obvyklé je potřeba realitní trh sledovat. Oceňovatel by si měl tvořit vlastní průběžnou databázi nabízených i realizovaných prodejů. Nabízené nemovitosti dále párovat s realizovanými prodeji, čímž získá plnohodnotnou databázi se základními informacemi

o nemovitosti i realizovanou cenou. Zákon však neumožňuje použití inzerovaných nemovitostí jako zdroj pro výpočet ceny obvyklé.

Pokud však cena obvyklá nelze určit, například z důvodu nedostatku porovnávacích nemovitostí, je možné nemovitost ocenit tržní hodnotou. Pro určení této hodnoty je již možné nabízené nemovitosti použít. Tržní hodnota ovšem předpokládá použití více metod ocenění a jejich následnou rekonciliaci.

9.1.4 Náročnost zajištění vstupních údajů

Pro postup u obou cen jsou zapotřebí základní informace, které se v jednotlivých postupech neliší. Může se jednat o výměru stavby, pozemku, fotodokumentaci nebo informace o okolí či obci, ve které se nemovitost nachází. Pro výpočet ceny zjištěné je dále potřeba zjistit počet obyvatel obce z Malého lexikonu obcí. Tímto však získávání informací pro stanovení ceny zjištěné prakticky končí.

U ceny obvyklé je potřeba kromě údajů a informací příkladně vyjmenovaných výše zajistit srovnávací nemovitosti. Navazuje to na předchozí podkapitolu, kde byla zdůrazněna důležitost sledování realitního trhu a tvorba databáze. Je zapotřebí získat co nejvíce informací o srovnávacích nemovitostech, aby následné porovnání bylo relevantní a opravdu odráželo rozdílnosti mezi nemovitostmi.

Ze získaných srovnávacích nemovitostí si oceňovatel vytváří průběžnou databázi a pro ocenění vybere ty nemovitosti, které jsou alespoň porovnatelné. Z podstaty nemovitých věcí nemůže být dosaženo stejných srovnávacích nemovitostí, bude tedy muset postačit předpoklad porovnatelnosti. Oceňovací vyhláška stanoví, že minimální počet vzorků pro porovnání jsou 3. Je však vhodnější použít jich více, pokud jsou k dispozici.

Zajištění vstupních údajů s sebou nese řadu úskalí. Často je jediným zdrojem informací katastr nemovitostí, který však neeviduje všechna důležitá data o nemovitostech. Dalším zdrojem jsou letecké snímky a mapy. Může se však stát, že nemovitost nebude na fotografiích vidět, například z důvodu vysokých porostů nebo ž není dohledatelná žádná fotografie. V takovém případě nezbývá oceňovateli nic jiného, než se osobně dostavit na místo a získat vizuální obrázek o nemovitosti tímto způsobem. Tímto se pak prodlužuje časová náročnost na ocenění.

9.1.5 Časová náročnost

Stanovení ceny zjištěné je zdlouhavý proces, kdy je zapotřebí dokonale se orientovat v oceňovací vyhlášce a jejích přílohách. Oceňovací vyhláška slouží jako návod a oceňovatel musí

postupovat podle jednotlivých kroků. Nejprve ocenění pozemku, stavby, venkovních úprav, studny a nakonec porostů.

Ocenění se provádí odděleně, a proto se jedná o časově náročný postup. Navíc vyhláška zohledňuje velké množství faktorů, které se do ceny obvyklé nepromítají a jejich posouzení přidává na časové náročnosti.

Cena obvyklá přistupuje k nemovitosti jako k celku, což by se mohlo zdát jako časově méně náročné. Je však velmi náročná na zajištění vstupních dat pro porovnání a tato přípravná fáze může být též velmi zdlouhavá. Avšak samotné porovnání a odhad ceny není až tak časově náročný.

9.1.6 Odbornost

Mohlo by se zdát, že oceňovací vyhláška slouží jako dokonalý návod pro ocenění a nevyžaduje velké odbornosti, jelikož jsou stanoveny parametry porovnání a prostor pro odborné uvážení je minimální. Do určité míry to tak opravdu je, avšak některá dílčí ocenění si žádají velkou odbornost. Může se například jednat o ocenění porostů, kdy vyhláška sice stanoví základní ceny, ale tyto ceny je možno upravit o srážky případně přirážky, jejichž správné stanovení si žádá téměř odborného posouzení.

Pro určení ceny zjištěné je nutná hlubší znalost souvisejících právních předpisů pro jejich správný výklad a aplikaci. Právní předpisy v této oblasti se vyznačují silnou specifičností a detailností a užíváním pojmů typických pro oblast oceňování.

Odbornost při stanovení ceny obvyklé je především ve vhodném výběru vzorků pro porovnání, správném nastavení koeficientů odlišnosti a nakonec řádném vyhodnocení výsledků. Vyloučení odlehlých hodnot a stanovení konečné ceny vyžaduje základní statistickou odbornost.

10 FAKTORY ZPŮSOBUJÍCÍ ROZDÍLNOST CEN

Cena obvyklá a cena zjištěná jsou dvě velmi odlišné koncepce hodnoty a jejich stanovení se skládá z celé řady faktorů, které do postupu ocenění vstupují. Obecně se dá říci, že cena zjištěná zohledňuje více faktorů. Ze stanovení obou cen na modelovém případu je patrné, že se ceny liší nejen způsobem stanovení ale i výslednou výší a to výrazně. Cena obvyklá vybraného rodinného domu v Češkovicích činí 12 000 000 Kč, zatímco cena zjištěná pouze 4 462 960 Kč.

Většina faktorů, které způsobují rozdílnost cen, vychází ze samotného pojetí cen. Cena obvyklá vychází z přímého porovnání a cena zjištěná z porovnání nepřímého. Z tohoto základního rozdílu je zřejmé, že faktory, které vstupují do ceny zjištěné nebudou při ocenění cenou obvyklou hrát roli. Toto je způsobeno tím, že při přímém porovnání se předpokládá porovnání se srovnatelnými nemovitostmi. Některé věci tudíž nemá význam posuzovat, protože by byly velmi podobné, ne-li stejné a jejich posouzení by nemělo na výslednou hodnotu vliv.

Navíc porovnání pro cenu obvyklou vychází z realizovaných prodejů. Informace o srovnávacích nemovitostech jsou velmi omezené a není tedy možné provést takové komplexní posouzení jaké předpokládá oceňovací vyhláška.

Ocenění pozemku

Při oceňování pozemku vyhláška stanovuje základní cenu, kterou následně upravuje (pokud se jedná o obec nevyjmenovanou) o různé hodnoty kvalitativního pásma. Jedná se o velikost obce, polohu obce, dopravní obslužnost, hospodářsko-správní význam obce, občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu.

Tyto znaky při odhadu ceny obvyklé nehrají roli, protože se předpokládá, že srovnávací nemovitosti budou z podobné oblasti, případně z jednoho města, tudíž v tomto kontextu je nemá význam posuzovat. Do ceny obvyklé se ovšem také promítne vliv lokality, ale jiným způsobem.

Důležité rozlišení je časové hledisko. Cena zjištěná udává základní ceny, které jsou platné na celou dobu platnosti konkrétní novely. Cena obvyklá však vyhodnocuje realizované prodeje zapsané do katastru nemovitostí, které jsou přepočítány pomocí HB indexu, který platí pro čtvrtletí.

Dále cena zjištěná bere v úvahu omezující vlivy pozemku, jako jsou geometrický tvar a svažitost pozemku, základové podmínky, chráněná území a ochranná pásma. Tyto faktory by mohly vstupovat do ocenění v extrémních případech, kdy pozemek opravdu má výrazně omezující vlivy, jako například velmi dlouhý úzký obdélníkový tvar pozemku. Takové případy však nejsou

předmětem diplomové práce, a tudíž ani modelového ocenění. Odhad ceny obvyklé se bude spíše reflektovat velikost pozemku.

Ocenění stavby

Při ocenění stavby cenou zjištěnou je opět určena základní cena, která je následně upravena o koeficienty. V indexu konstrukce a vybavení stavby se vyhláška zabývá provedením a tloušťkou obvodových stěn, napojením na sítě, způsobem vytápění, příslušenstvím nebo venkovními úpravami. Při stanovení ceny obvyklé nejsou takovéto informace o srovnávacích nemovitostech dostupné. Není tedy možné, aby takové faktory vstupovaly do odhadu ceny obvyklé.

Ocenění studny

Cena zjištěná jako jedno ze svých dílčích ocenění řeší cenu studny a čerpadla. Při tomto ocenění vybočila z porovnávacího přístupu a naklonila se k přístupu nákladovému. Studna se nebude při stanovení ceny obvyklé posuzovat. Zjistit, jestli srovnávací nemovitosti mají studnu nebo nikoliv je téměř nemožné.

Ocenění studny by mohlo vstoupit do odhadu ceny obvyklé například v případě, že oceňovaná nemovitost je napojena pouze na vlastní studnu v lokalitách, kde je rozveden obecní vodovod nebo naopak.

Ocenění venkovních úprav

Ocenění venkovních úprav se do ceny obvyklé určitě nepromítne tak jako do ceny zjištěné. Ta řeší venkovní úpravy dvojím způsobem. Nejprve jako součást koeficientu konstrukce a vybavení stavby, kde je posuzováno v jakém rozsahu a provedení se venkovní úpravy u nemovitosti nacházejí. A poté samostatné ocenění venkovních úprav, které nejsou zahrnuty v indexu. Jedná se zahradní altán, venkovní bazén a terasy, zemní sklep, venkovní, skleníky a fóliovníky. Ocenění venkovních úprav je tedy vyhláškou řešeno velmi komplexně a jedná se o plnohodnotnou část ocenění cenou zjištěnou.

Při stanovení ceny obvyklé by venkovní úpravy mohly zasáhnout do výsledku ocenění, kdyby se jednalo například o velmi rozsáhlé a nadstandardně provedené venkovní úpravy. V takovém případě by je musel oceňovatel zohlednit v určité míře. Jednalo by se však pouze o koeficient úpravy nikoli o samostatné ocenění venkovních úprav tak, jak je stanoveno v oceňovací vyhlášce.

Ocenění porostů

Ocenění trvalých porostů je další dílčí součástí ceny zjištěné rodinného domu. Oceňují se jednotlivé trvalé porosty základní cenou sníženou případně zvýšenou. Posuzují se ovocné a rychle rostoucí dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny. Porosty nejsou v ocenění cenou obvyklou brány v úvahu. Navíc se ani nedá objektivně určit do jaké míry zhodnocují nemovitost. Pro někoho se může jednat o věc znehodnocující hodnotu nemovitosti, protože například brání další výstavbě nebo jiné realizaci.

11 DISKUZE

Cena obvyklá a cena zjištěná vybraného rodinného domu se významně liší. Cena obvyklá je odhadnuta na 12 000 000 Kč a výpočet ceny zjištěné činí 4 465 180 Kč. Obvyklá cena byla určena porovnáním s realizovanými prodeji, jak stanovuje zákon o oceňování majetku. Prodeje srovnatelných nemovitostí se realizovaly v letech 2021, 2022 a část roku do května 2023. Pro cenu zjištěnou byla použita metoda nepřímého porovnání, jejíž postup je stanoven v oceňovací vyhlášce.

Cena zjištěná je velmi podhodnocena. Toto může být způsobeno tím, že oceňovací vyhláška předpokládá porovnání s předem jasně určeným etalonem. Tato báze je jednotně definována pro celou Českou republiku, avšak ocenění v této diplomové práci se vztahovalo pouze na lokalitu města Blanska. Vytvořený celorepublikový etalon tedy nemusí být zcela objektivní pro Blansko.

Cena obvyklá byla stanovena porovnáním s 29 realizovanými cenami srovnatelných nemovitostí. Oceňovaný rodinný dům se dá považovat za typický samostatně stojící rodinný dům s garáží a zahradou v dobrém technickém stavu. Nemovitosti do porovnání byly sbírány z celých 2 let a 5 měsíců. I přes takovou dlouhou dobu byly nalezeno pouze 29 srovnatelných nemovitostí. Vyplývá to z analýzy realitního trhu, který je součástí této práce. Blansko je rozděleno na 8 katastrálních území a prodejnost v nich se velmi liší. V následující tabulce 15 je vypsán počet transakcí s nemovitými věcmi v daném roce a počet prodaných rodinných domů.

Blansko			Těchov		
	Počet transakcí	Rodinné domy		Počet transakcí	Rodinné domy
2021	451	23	2021	33	6
2022	269	18	2022	20	2
2023	59	5	2023	7	5
Klepačov			Horní Lhota		
	Počet transakcí	Rodinné domy		Počet transakcí	Rodinné domy
2021	10	5	2021	11	4
2022	11	2	2022	5	2
2023	1	1	2023	0	0
Dolní Lhota			Lažánky		
	Počet transakcí	Rodinné domy		Počet transakcí	Rodinné domy
2021	7	1	2021	18	1
2022	10	1	2022	12	1
2023	1	1	2023	6	1
Hořice			Olešná		
	Počet transakcí	Rodinné domy		Počet transakcí	Rodinné domy
2021	1	0	2021	14	0
2022	3	0	2022	7	0
2023	0	0	2023	0	0

Tabulka 15: Počet transakcí a prodaných rodinných domů

Ačkoliv transakcí s nemovitými věcmi nebylo málo, většina se týkala bytů nebo pozemků. Z celkového počtu 956 transakcí bylo zobchodováno pouze 79 rodinných domů. Většina navíc musela být vyřazena z databáze z důvodu nesrovnatelnost s oceňovaným rodinným domem. A u velké části prodejů se zjevně jednalo o prodej mezi blízkými, jelikož cena neodpovídala dané nemovitosti. Takovéto ceny není možné použít pro stanovení ceny obvyklé, a proto byly taktéž vyřazeny.

Podle Českého statistického úřadu a sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 se ve městě Blansku nachází 2708 rodinných domů. Z toho vyplývá, že během sledovaného období bylo zobchodováno 2,9 % rodinných domů.

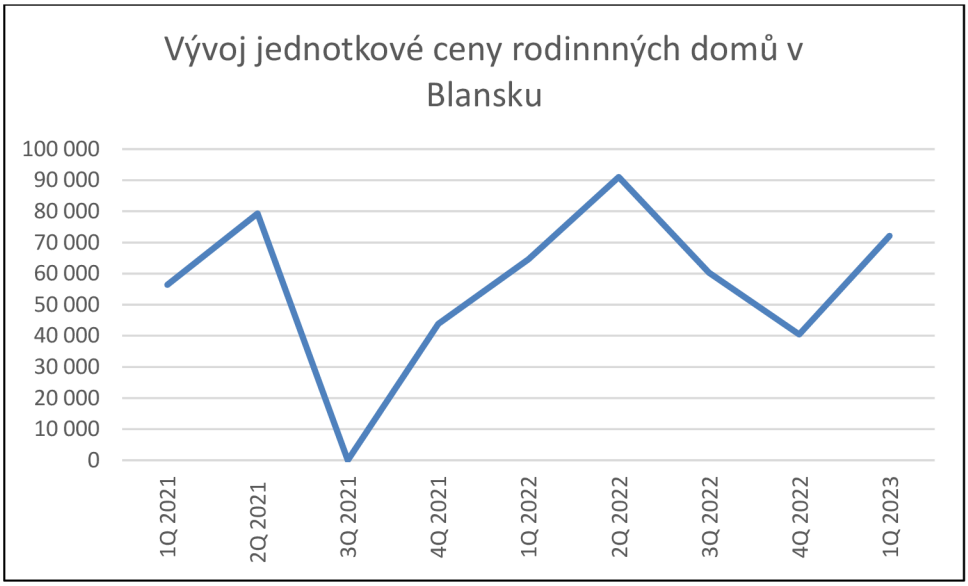
Taková malá prodejnost se dá vysvětlit několika způsoby. Může to být tím, že jsou lidé v Blansku spokojení a nic je nenutí odcházet, například do blízkého Brna. Této teorii přispívá i fakt, že se město Blansko umístilo na 18. místě v Indexu kvality života, ve kterém bylo hodnoceno 206 obcí po celé České republice. Mezi hlavní kategorie posuzované v indexu patří zdraví a životní

prostředí, materiální zabezpečení a vzdělání, vztahy a služby. Posuzovány jsou i další kategorie jako například index finanční dostupnosti bydlení. V této oblasti je na tom Blansko velmi špatně a s indexem 1,8 z 10 se umístilo až na 175. místě v České republice. Může to být dalším faktorem, proč byla v Blansku tak nízká prodejnost. Nemovitosti jsou zde drahé, a proto se s nimi tolik neobchoduje. (Obce v datech, 2023)

Jelikož byla nasbírána data z více období, je možné zaznamenat určitý vývoj cen v čase. Následující graf 13 tento vývoj znázorňuje. Pro každé čtvrtletí od roku začátku 2021 byl vypočítán průměr cen realizovaných prodejů nemovitostí. Jedná se o nemovitosti porovnatelných nemovitostí z databáze pro ocenění. Průměrná cena je jednotková v Kč/m^2 zastavěné plochy rodinným domem. V tabulce 12 je zapsán počet realizovaných prodejů za jednotlivé kvartály.

2021			
1Q	2Q	3Q	4Q
4	2	0	5
2022			
1Q	2Q	3Q	4Q
3	3	5	1
2023			
1Q	2Q	3Q	4Q
6	-	-	-

Tabulka 16: Počet realizovaných prodejů srovnatelných rodinných domů v Blansku

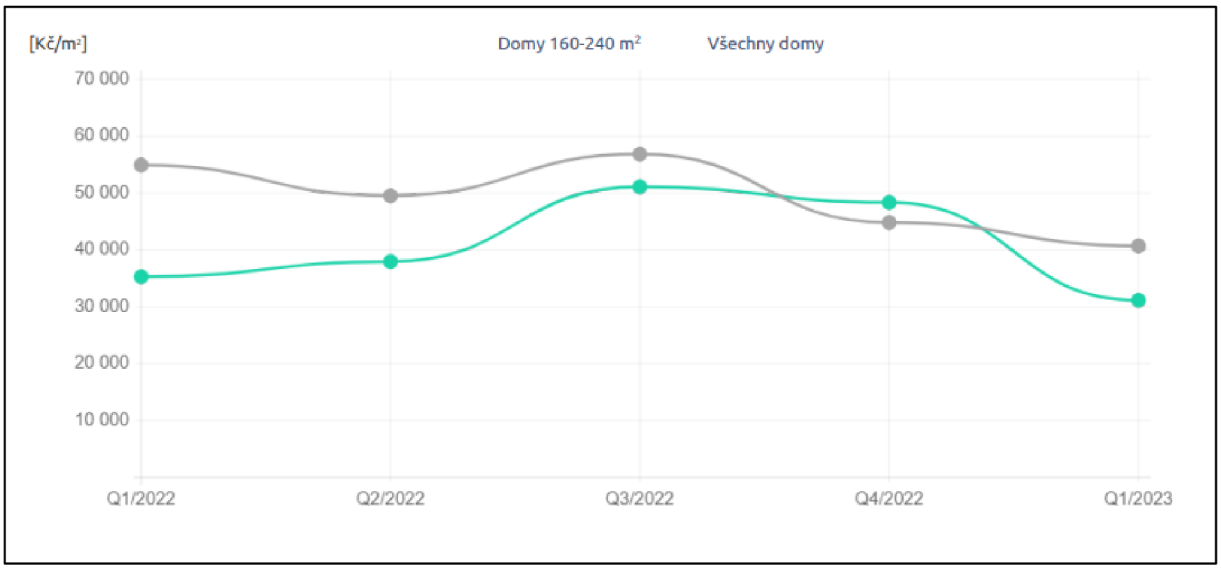


Graf 12: Vývoj realizovaných cen rodinných domů v Blansku

Z grafu 13 je patrné, že jednotková cena rodinných domů v Blansku stoupala do druhého čtvrtletí roku 2022, následně cena klesala až do čtvrtého kvartálu roku 2022. V tomto kvartálu byl

však realizován pouze jeden prodej, nejedná se tedy o průměr, ale jednotkovou cenu konkrétního prodaného domu. Nicméně je zřejmý další růst cen v prvním kvartálu roku 2023.

V diplomové práci je využito i externích zdrojů, konkrétně portálu Valuo. Tento také nabízí graf vývoje ceny. Nicméně porovnává nemovitosti pouze v období od prvního kvartálu roku 2022 a navíc jsou do průměru započítány i inzerované ceny a vychází pouze z osmi prvků databáze porovnatelných nemovitostí. Portál Valou do ocenění zohlednil srovnávací nemovitosti z širšího okolí, zatímco výsledky diplomové práce jsou zaměřeny konkrétně na město Blansko. Graf 14 jasně znázorňuje, že závěry této diplomové práce se liší od závěrů portálu Valuo.



Graf 13: Vývoj cen rodinných domů (Valuo, 2023)

Při oceňování cenou obvyklou se v porovnání objevily nemovitosti, které měly velký koeficient odlišnosti. Jednalo se o menší, starší rodinné domy, jejichž koeficient odlišnosti dosahoval i přesahoval hodnotu 2,0. Byl proveden test, jestli tyto nemovitosti výrazným způsobem ovlivňují cenu, tím, že byly z výpočtu odstraněny. Po odstranění 8 nemovitostí s koeficientem odlišnosti 1,96 – 2,37 průměrná cena oceňovaného rodinného domu z 11 735 142 Kč klesla na 11 410 999 Kč. Cena tedy klesla, ale ne výrazně.

Při porovnání bylo dosaženo i koeficientů velmi blízkých hodnotě 1. Jedná se o nemovitosti s koeficientem odlišnosti 1,01 – 1,08. Je to celkem 5 nemovitostí a 3 z nich se nacházejí v Češkovicích, stejně jako oceňovaná nemovitost. Kdyby se při vyhodnocení přihlédlo k nejvíce podobným průměrná cena by z 11 735 142 Kč stoupla na 12 736 563 Kč. Hodnota nemovitosti by tedy byla výrazně vyšší.

Variační koeficient před cenovou adjustací byl 0,437 a po ní byl snížen na 0,265. Adjustační matice byla tedy správně nastavena a snížila variační koeficient téměř k doporučené hodnotě 0,25.

Jedná se však pouze o doporučenou hodnotu, nikoli striktně určenou. Důležitým faktem zůstává, že se variační koeficient snížil.

Cena zjištěná ve svých dílčích ocenění zahrnuje koeficient polohy a koeficient trhu. Tyto koeficienty vstupují do ocenění pozemku, stavby, studny a venkovních úprav. Kromě porostů tedy hrají roli ve všech částech ocenění. Jejich určení je tedy pro cenu zjištěnou velmi zásadní.

Při posuzování rozdílnosti ceny obvyklé a ceny zjištěné byly vytvořeny vývojové diagramy které jsou přílohami č. 6 a 7 této práce. Již na první pohled je patrné, že cena zjištěná je daleko komplikovanější, co se postupu týče, než cena obvyklá. Cena zjištěná zcela jasně obsahuje více kroků, aby bylo dosaženo konečné ceny. Navíc jednotlivé části rodinného domu jsou rozděleny a oceňovány samostatně. Cena obvyklá má jasnou hlavní linii postupu a stanovení obsahuje daleko méně kroků než je tomu u ceny zjištěné.

12 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývala problematikou stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné rodinných domů, zjištěním a posouzením rozdílností mezi nimi.

V první části práce jsou vymezeny základní pojmy, oceňovací přístupy a metody z teoretického hlediska. Pro teoretickou rovinu problematiky byla využita platná legislativa a odborná literatura.

Po teoretické části navazuje analýza stavu na realitním trhu ve vybrané lokalitě. Zvolenou lokalitou je město Blansko. V analýze je nejprve proveden popis lokality z hlediska historie, územního plánu a občanské vybavenosti. Dále se práce soustředí na analýzu realitního trhu. Pro tyto účely jsou zvlášť posuzována jednotlivá katastrální území v rámci města. Analýza je prováděna především pro následné stanovení ceny obvyklé, a proto se soustředí hlavně na realizované prodeje. Sledovaným obdobím jsou roky 2021, 2022 a část roku 2023. Z analýzy vyplývá, že četnost transakcí s nemovitými věcmi se v jednotlivých katastrálních územích liší. Obecně by se dala katastrální území rozdělit na k.ú. Blansko a ostatní. K.ú. Blansko generuje nejvyšší počet transakcí s nemovitými věcmi i četnost prodaných rodinných domů. V ostatních katastrálních územích se obchoduje podstatně méně. Z analýzy realitního trhu byla vytvořena databáze realizovaných prodejů rodinných domů ve vybraném sledovaném období. Jako zdroj informací o realizovaných cenách a srovnávacích nemovitostech bylo využito katastru nemovitostí a portálu Valuo.

Další částí práce je samotné ocenění vybrané nemovité věci. Modelový rodinný dům se nachází v Češkovicích, k.ú. Těchov. Pro stanovení ceny obvyklé bylo využito 29 srovnávacích nemovitostí z celého Blanska v cenovém rozmezí 4 000 000 – 26 000 000 Kč. Jelikož se jedná o realizované prodeje z různých let, byl pro přepočet na současnou hodnotu aplikován HB index. Před samotným porovnáním byl proveden test na vyloučení extrémních hodnot. Soubor vzorků neprokázal normálnost rozložení dat a z toho důvodu byl použit Dean-Dixonův neparametrický test, který takové rozložení nepředpokládá. Tento test vyloučil jednu odlehlou hodnotu. Jednalo se o tu nejvyšší, která nadále nebyla použita pro porovnání. Pro cenovou adjustaci bylo využito koeficientu úpravy na lokalitu, počet podlaží, zastavěnou plochu, umístění nemovitosti, možnost parkování, velikost pozemku a technický stav. Po cenové adjustaci za užití statistického posouzení byla stanovena cena obvyklá ve výši 12 000 000 Kč.

Pro stanovení ceny zjištěné byl následován postup podle aktuálně platné oceňovací vyhlášky. Bylo provedeno dílčí ocenění pozemku, stavby, studny, venkovních úprav a okrasných porostů. Po sečtení dílčích výsledků bylo dosaženo ceny zjištěné v celkové výši 4 465 180 Kč.

Další částí práce je posouzení stanovení cen. Pro tento účel byly vytvořeny vývojové diagramy (příloha č. 6 a 7) znázorňující postup při určování jednotlivých cen. Tyto diagramy slouží jako přehledná a názorná ukázku rozdílnosti stanovování cen. Dále jsou ceny posuzovány z hlediska samotného konceptu ceny, subjektivnosti a objektivnosti ocenění, náročnosti na zajištění vstupních dat, časové náročnosti a odbornosti.

V poslední části diplomové práce jsou vymezeny faktory, které způsobují rozdílnost ceny zjištěné a ceny obvyklé. Jedná se o ocenění pozemku, stavby, studny a trvalých porostů.

Výsledkem diplomové práce je zjištění, že cena zjištěná a cena obvyklá jsou dvě velmi odlišné koncepce ceny. Obě jsou definovány zákonem o oceňování majetku. Za shodné se dá rovněž považovat, že obě ke stanovení užívají porovnávací metody. Cena zjištěná však využívá nepřímého porovnání a ceny obvyklá porovnání přímého. Z tohoto rozdílného způsobu porovnání pramení většina rozdílů mezi těmito cenami.

Na závěr je třeba zdůraznit, že výsledky práce a tudíž závěr, že cena zjištěná je velmi podhodnocena, byl koncipován pouze pro lokalitu města Blanska. V jiných lokalitách se může stát, že ceny budou podobné, případně cena zjištěná bude vyšší než obvyklá.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní zdroje

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.

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

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

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

HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. [Brno]: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. ISBN 978-80-904261-5-3.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5040-0.

Mezinárodní oceňovací standardy: s účinností od 31. ledna 2022. Jesenice: Ekopress, [2022]. ISBN 978-80-87865-78-1.

KOUDELKA, Milan a Zdeněk HASOŇ. *Hrady, hrádky a tvrze na Blanensku: Blansko 2015-2016*. Ilustroval Zdeněk BRACHTL. Blansko: Město Blansko, 2015. ISBN 978-80-260-8358-0.

Frank E. Grubbs (1969) Procedures for Detecting Outlying Observations in Samples, Technometrics, 11:1, 1-21, DOI: 10.1080/00401706.1969.10490657.

Zákony a vyhlášky

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 237/2020 Sb.: Zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 488/2020 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006: Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 526/1990: Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Internetové zdroje

Mapa České republiky s vyznačením města Blansko: *Mapy.cz* [online]. [cit. 15.10. 2022]. Dostupné z: https://mapy.cz/turisticka?l=0&q=blansko&source=muni&id=6131&ds=2&x=17.5950705&y=49.7040014&z=6.

Mapa města Blanska: *Mapy.cz* [online]. [cit. 15.10.2022] Dostupné z: https://mapy.cz/turisticka?l=0&q=blansko&source=muni&id=6131&ds=2&x=16.6825186&y=49.3625337&z=12.

Historie města: *Blansko.cz* [online]. [cit. 20.10.2022] Dostupné z: https://www.blansko.cz/poznejte-blansko/historie-mesta/.

Historická Müllerova mapa Moravy 1790: *Archiv, Zeměměřický úřad* [online]. [cit. 20.10.2022]. Dostupné z: https://ags.cuzk.cz/archiv/.

Počet obyvatel v Blansku: *Český statistický úřad* [online]. [cit. 15.4. 2023]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112022.

Nezaměstnanost v Blansku: *Český statistický úřad* [online]. [cit. 15.4.2023]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/nezamestnanost-v-jihomoravskem-kraji-k-31-prosinci-2022.

Vývoj počtu obyvatel v Blansku: *Blansko.cz* [online]. [cit. 2.5.2023]. Dostupné z: https://www.blansko.cz/poznejte-blansko/mesto-blansko/obyvatelstvo.

Vývoj počtu obyvatel v České republice: *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2.5.2023]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=33155&pvo=DEM14&str=v94.

Turismus v Blansku: *Blansko.cz* [online]. [cit. 3.12.2022]. Dostupné z: https://www.blansko.cz/poznejte-blansko/turisticke/#obsah.

Školství v Blansku: *SeznamŠkol.eu* [online]. [cit. 3.12.2022]. Dostupné z: http://www.seznamskol.eu/typ/?kraj=jihomoravsky&okres=blansko.

Zdravotnictví v Blansku: *Blansko.cz* [online]. [cit. 3.12.2022]. Dostupné z: https://www.blansko.cz/poznejte-blansko/mesto-blansko/zdravotnictvi.

Územní plán Blanska: *Blansko.cz* [online]. [cit. 3.12.2022]. Dostupné z: https://www.blansko.cz/mestsky-urad/odbor-stavebni-urad/uzemni-plan/581283#obsah.

Katastrální území Blansko: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=605018&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Blansko: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:605018.

Inzerované nemovitosti: *Sreality.cz* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy?region=Blansko&region-id=6131&region-typ=municipality.

Katastrální území Těchov: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=765520&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Těchov: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:765520.

Katastrální území Klepačov: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-

nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=666157&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Klepačov: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:666157.

Katastrální území Dolní Lhota: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 5.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=629529&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Dolní Lhota: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 6.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:629529.

Katastrální území Horní Lhota: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 6.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=643271&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Horní Lhota: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 6.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:643271.

Katastrální území Lažánky: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 6.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=679453&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Lažánky: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 6.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:679453.

Katastrální území Hořice: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 10.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=710300&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Hořice: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 10.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:710300.

Katastrální území Olešná: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 10.11.2022]. Dostupné z: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=710318&MarQParamCount=1.

Informace o k.ú. Olešná: *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 10.11.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:710318.

Popis lokality oceňovaného domu: *Blanko.cz* [online]. [cit. 10.11.2022]. Dostupné z: https://www.blansko.cz/poznejte-blansko/casti-mesta/cast-ceskovice.

HB index: *Hypoteční banka* [online]. [cit. 15.5 2023]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-v-prvnim-kvartale-klesaly-ceny-bytu-/.

Sčítání lidu, domů a bytů: *Český statistický úřad* [online]. [cit. 15.5. 2023]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4894&katalog=33836&pvo=SLD21064-OB-OR&pvo=SLD21064-OB-OR&pvokc=65&pvoch=6201.

Index kvality života v Blansku: *Obcevdatech.cz* [online]. [cit. 20.5.2023]. Dostupné z: https://www.obcevdatech.cz/blansko.

Portál Valuo: *Valuo.cz* [online]. [cit. 2.4.2023]. Dostupné z: https://www.valuo.cz/.

Ministerstvo financí – odbor cenové politiky: *Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021.* [online]. [cit. 28.11.2022]. Dostupné online z: https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska/stanovisko-k-cene-zjistene-po-1-1-2021-47484. [cit. 24. 5. 2023]

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Čtvrtletní hodnoty HB indexu rodinných domů 62
Tabulka 2: Informace o srovnávacích nemovitostech pro přímé porovnání 67
Tabulka 3: Odhad ceny obvyklé metodou přímého porovnání s realizovanými cenami 68
Tabulka 4: Určení indexu trhu 70

Tabulka 5: Určení indexu omezujících vlivů 71
Tabulka 6: Určení indexu polohy 72
Tabulka 7: Výpočet ceny zjištěné pozemku 73
Tabulka 8: Určení indexu konstrukce a vybavení 74
Tabulka 9: Výpočet podlažnosti oceňovaného rodinného domu 75
Tabulka 10: Výpočet ceny zjištěné rodinného domu 75
Tabulka 11: Ocenění studny vrtané 76
Tabulka 12: Ocenění zahradního altánu 77
Tabulka 13: Ocenění okrasných porostů 78
Tabulka 14: Rekapitulace ocenění pozemku jehož součástí je stavba cenou zjištěnou 78
Tabulka 15: Počet transakcí a prodaných rodinných domů 87
Tabulka 16: Počet realizovaných prodejů srovnatelných rodinných domů v Blansku 88

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v Blansku (data: Blansko.cz, 2023) 37
Graf 2: Vývoj počtu obyvatel v ČR (Český statistický úřad, 2023) 37
Graf 3: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence katastru nemovitostí k.ú. Blansko (ČÚZK, 2022) 45
Graf 4: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Těchov (ČÚZK, 2022) 47
Graf 5: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Klepačov (ČÚZK, 2022) 48
Graf 6: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Dolní Lhota (ČÚZK, 2022) 50
Graf 7: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Dolní Lhota (ČÚZK, 2022) 51
Graf 8: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Lažánky (ČÚZK, 2022) 53
Graf 9: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Hořice (ČÚZK, 2022) 55
Graf 10: Členění půdního fondu podle způsobu využití dle evidence v katastru nemovitostí k.ú. Olešná (ČÚZK, 2022) 56
Graf 11: HB index – rodinné domy (Hypoteční banka, HB index rodinné domy, 2023) 61
Graf 12: Vývoj realizovaných cen rodinných domů v Blansku 88
Graf 13: Vývoj cen rodinných domů (Valuo, 2023) 89

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Metoda přímého porovnání (Bradáč, A., 2021) 26
Obrázek 2: Metoda nepřímého porovnání (Bradáč, A., 2021) 26
Obrázek 3: Mapa Blanska (Mapy.cz, 2022) 35
Obrázek 4: Mapa ČR s vyznačením města Blanska (Mapy.cz, 2022) 35
Obrázek 5: Historická Müllerova mapa Moravy 1790 (Archiv ČÚZK, 2022) 36
Obrázek 6: Rozdělení smíšených ploch (Územní plán Blansko, 2022) 40
Obrázek 7: Rozdělení ploch občanského vybavení (Územní plán Blansko, 2022) 40
Obrázek 8: Rozdělení ploch bydlení (Územní plán Blansko, 2022) 41
Obrázek 9: Rozdělení ploch rekreace (Územní plán Blansko, 2022) 41
Obrázek 10: Rozdělení ploch zeleně (Územní plán Blansko, 2022) 41
Obrázek 11: Rozdělení ploch zemědělské, lesní a přírodní (Územní plán Blansko, 2022) 42
Obrázek 12: Rozdělení ploch těžby nerostů (Územní plán Blansko, 2022) 42
Obrázek 13: Rozdělení vodních ploch (Územní plán Blansko, 2022) 42
Obrázek 14: Rozdělení ploch pro výrobu a skladování (Územní plán Blansko, 2022) 42
Obrázek 15: Rozdělení ploch technické infrastruktury (Územní plán Blansko, 2022) 43
Obrázek 16: Rozdělení ploch dopravní infrastruktury (Územní plán Blansko, 2022) 43
Obrázek 17: Katastrální území Blansko 605018 (ČÚZK, 2022) 44
Obrázek 18: Katastrální území Těchov 765520 (ČÚZK, 2022) 46
Obrázek 19: Katastrální území Klepačov 666157 (ČÚZK, 2022) 48
Obrázek 20: Katastrální území Dolní Lhota 629529 (ČÚZK, 2022) 49
Obrázek 21: Katastrální území Horní Lhota 643271 (ČÚZK, 2022) 51
Obrázek 22: Katastrální území Lažánky 679453 (ČÚZK, 2022) 52
Obrázek 23: Katastrální území Hořice 710300 (ČÚZK,2022) 54
Obrázek 24: Katastrální území Olešná 710318 (ČÚZK, 2022) 56
Obrázek 25: Letecký snímek městské části Češkovice s vyznačeným oceňovaným objektem (Blansko.cz, 2023) 58
Obrázek 26: Oceňovaný RD (pohled západní) 59
Obrázek 27: Oceňovaný RD (pohled jižní) 59
Obrázek 28: Oceňovaný RD (pohled severní) 59
Obrázek 29: Zahrada a pergola 60
Obrázek 30: Zahradní domek 60

SEZNAM ZKRATEK

OZ – zákon č. 89/2014 Sb., občanský zákoník

ZOM – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Územní plán Města Blanska (hlavní výkres)

Příloha č. 2: Půdorys 1NP oceňovaného rodinného domu

Příloha č. 3: Půdorys 2NP oceňovaného rodinného domu,

Příloha č. 4: Řez stavbou oceňovaného rodinného domu

Příloha č. 5: Řez stavbou garáže

Příloha č. 6: Vývojový diagram postupu stanovení ceny obvyklé

Příloha č. 7: Vývojový diagram postupu stanovení ceny zjištěné

Příloha č. 8: Databáze realizovaných cen srovnatelných nemovitostí