



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZDROJE CEN PRO POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ V JIŽNÍ ČÁSTI OKRESU BRNO-VENKOV

PRICE SOURCES FOR THE COMPARATIVE VALUATION METHOD FOR HOUSES IN THE SOUTHERN PART OF
THE BRNO-VENKOV DISTRICT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR

AUTHOR

Ing. Radim Kopr

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Tereza Opálková

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Radim Kopr**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Tereza Opálková**
Akademický rok: 2018/19
Ústav: Odbor znaleství 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:

Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění rodinných domů v jižní části okresu Brno–venkov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V diplomové práci budou totožné rodinné domy oceněny nejprve na základě nabídkových cen a poté na základě realizovaných cen. Vytvořeny budou dvě databáze srovnávacích nemovitostí v jižní části okresu Brno – venkov. Výsledky budou analyzovány a budou vyhodnoceny a interpretovány jednotlivé rozdíly u vstupních dat.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkové a realizované databáze při aplikaci komparativního způsobu ocenění. Dále student vyhodnotí obvyklé ceny a interpretuje dosažené výsledky.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. Vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 s. ISBN 978-80- 7204-930-1.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí, Vydání I. Praha: EKOPRESS, 2012, 454 s. ISBN 978-8-86929-88-0.

ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha: EKOPRESS , 2009, ISBN 80-86929-14-0.

GORDON, B. L., WINKLER, D. T. 2017. The Effect of Listing Price Changes on the Selling Price of Single-Family Residential Homes. Journal of Real Estate Finance and Economics

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

V diplomové práci „Nabídkové a realizované ceny jako zdroj pro porovnávací metodu ocenění“ budou totožné rodinné domy oceněny nejprve na základě nabídkových a poté na základě realizovaných cen. Na základě vytvořené vlastní databáze nemovitostí v okrese Brno-venkov bude vytvořeno 10 databází srovnávacích nemovitostí v jižní části okresu Brno – venkov. Těchto deset databází bude přiřazeno k oceňovaným rodinným domům a následně budou porovnány přímou komparativní metodou ocenění. Nejprve podle nabídkových cen, jejichž zdrojem je zmíněná vlastní databáze nemovitostí a poté podle realizovaných cen, jejichž zdrojem jsou cenové údaje z kupních smluv evidovaných na katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj. Výsledky databází – ceny obvyklé, budou následně analyzovány a vyhodnoceny. Poté budou výsledky interpretovány a budou diskutovány rozdíly mezi obvyklými cenami a vstupními daty z vlastní databáze.

Klíčová slova

Rodinný dům; nabídková cena; realizovaná cena; porovnávací způsob; oceňovací metody.

Abstract

In the diploma thesis "Bid and realized prices as a source for comparative valuation method", identical detached houses will be valued first on the basis of tendering procedure and then on the basis of realized prices. Based on our own real estate database in the Brno-venkov district, ten databases of comparative properties will be created in the southern part of the Brno-venkov district. These ten databases will be assigned to the valued detached houses and then compared with the direct comparative valuation method. In the first place, according to the offer prices, the source of which is the aforementioned real estate database and then according to realized prices, the source of which is the price data from purchase contracts registered in the Land Register for the South Moravian Region. Database results - usual prices, will be subsequently analyzed and evaluated. Then the results will be interpreted and the differences between the usual prices and the input data from the database will be discussed.

Keywords

Detached house; tender price; realized price; comparative value; valuation methods.

Bibliografická citace

KOPR, Radim. *Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění rodinných domů v jižní části okresu Brno-venkov* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/116198>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Tereza Opálková.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění rodinných domů v jižní části okresu Brno-venkov“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucí 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom 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

Tímto bych rád poděkoval své vedoucí práce Ing. Tereze Opálkové za vedení mé diplomové práce, její konzultace a dále za odborné rady a vstřícný přístup při zpracovávání této práce.

Obsah

1	ÚVOD	3
2	TEORETICKÁ ČÁST	4
2.1	Nemovitá věc	4
2.2	Parcela	4
2.3	Pozemek	4
2.4	Stavba	6
2.5	Budova	7
2.6	Rodinný dům	7
2.7	Zastavěná plocha	7
2.7.1	<i>Zastavěná plocha stavby</i>	<i>7</i>
2.7.2	<i>Zastavěná plocha nadzemní části</i>	<i>7</i>
2.7.3	<i>Zastavěná plocha podzemní části</i>	<i>8</i>
2.8	Podlaží	8
2.9	Oceňování nemovitých věcí	9
2.9.1	<i>Cena</i>	<i>9</i>
2.9.2	<i>Cena obvyklá oproti tržní hodnotě</i>	<i>9</i>
2.9.3	<i>Pořizovací cena</i>	<i>9</i>
2.9.4	<i>Výchozí cena</i>	<i>9</i>
2.9.5	<i>Základní cena</i>	<i>10</i>
2.10	Hodnota	10
2.10.1	<i>Tržní hodnota</i>	<i>10</i>
2.11	Metody oceňování nemovitých věcí	10
2.11.1	<i>Metody tržního oceňování</i>	<i>10</i>
2.11.2	<i>Sales comparison approach (SCA) – porovnávací přístup ocenění</i>	<i>11</i>
2.11.3	<i>Porovnávací metoda</i>	<i>12</i>
2.11.4	<i>Definice porovnávací metody dle zahraničních zdrojů</i>	<i>15</i>
3	DATABÁZE	17
3.1	Postup při vytváření databáze	17
3.1.1	<i>Hledání informací</i>	<i>17</i>
3.1.2	<i>Volba vhodných nemovitostí</i>	<i>20</i>
3.1.3	<i>Záznam vhodných informací</i>	<i>20</i>
3.2	Podklady a cíle diplomové práce	22
3.2.1	<i>Potřebné podklady pro ocenění nemovitostí</i>	<i>22</i>
3.2.2	<i>Souhrn cílů a úkolů práce</i>	<i>23</i>
4	EXPERIMENTÁLNÍ ČÁST	24

4.1	Okres Brno – venkov – jižní část.....	24
4.2	Analýza trhu v okrese Brno – venkov – jižní část	24
4.2.1	<i>Poloha.....</i>	<i>24</i>
4.2.2	<i>Segmentace trhu.....</i>	<i>25</i>
4.3	Databáze nemovitostí.....	26
4.3.1	<i>Databáze nemovitostí pro nabídkové ceny v jižní části okresu Brno - venkov..</i>	<i>27</i>
4.3.2	<i>Databáze nemovitostí pro realizované ceny v jižní okresu Brno – venkov</i>	<i>28</i>
4.4	Porovnání databáze rodinných domů v jižní části okresu Brno – venkov.....	31
4.5	Interpretace výsledků	43
4.6	Diskuze	45
5	ZÁVĚR.....	49
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	50
6.1	Monografie.....	50
6.2	Právní předpisy a normy	51
6.3	Seznam internetových zdrojů.....	51
6.4	Seznam tabulek	52
6.5	Seznam obrázků.....	52
6.6	Seznam zkratk	52
6.7	Seznam příloh.....	53

1 ÚVOD

Během mého studia mě zaujala problematika oceňování nemovitostí, které bych se chtěl věnovat na základě získání odborné kvalifikace v tomto oboru i po studiu.

Cílem diplomové je analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkové a realizované databáze při aplikaci komparativního způsobu ocenění. Dále chci vyhodnotit obvyklé ceny nabízených a realizovaných cen rodinných domů pro rok 2018 v lokalitě Brno - venkov (jih) a interpretovat dosažené výsledky.

Diplomová práce se skládá ze dvou hlavních částí. První část je teoretická, kde se zabývám pojmy, které jsou úzce spjaty s tématem diplomové práce a týkajících se oceňování nemovitých věcí. Tedy je potřeba znát jejich význam. Uvádím zde dále metody ocenění, které jsou v rámci šetření využity.

V druhé experimentální části uvádím konkrétní ocenění srovnávaných nemovitostí na základě nabídkových cen a poté na základě realizovaných cen. Vytvořeny jsou dvě databáze srovnávacích nemovitostí v jižní části okresu Brno - venkov. Výsledky jsou analyzovány, vyhodnoceny a jsou interpretovány jednotlivé rozdíly u vstupních dat.

V závěru se věnuji hodnocení zdrojů cen pro porovnávací způsob ocenění a také celkovému hodnocení výsledků jako faktorů, které ovlivňují cenu rodinných domů.

2 TEORETICKÁ ČÁST

V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy, které jsou úzce spjaty s diplomovou prací a oceňováním podle oceňovacích předpisů.

2.1 NEMOVITÁ VĚC

Pojem nemovitá věc je vysvětlen v novém Občanském zákoníku č.89/2012 Sb. (dále jen NOZ) [7], na který se odkazuje prof. Bradáč ve své publikaci (1).

Nemovitými věcmi rozumíme pozemky a podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení, ale i věčná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud jiný právní předpis stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, ale nelze ji přesunout na jiné místo bez porušení její podstaty, je tato věc také nemovitá. (1, str. 5)

2.2 PARCELA

Definice tohoto pojmu je uvedena v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. (dále jen katastrální zákon) (13).

Parcelou rozumíme pozemek, jenž má geometricky a polohově určené hranice. Parcela je zobrazena v katastrální mapě a je označena parcelním číslem.

Stavební parcelou rozumíme pozemek, jenž je evidovaný jako druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří. Parcelou pozemkovou pak pozemek, který nepatří mezi stavební parcely. (1, str. 7)

2.3 POZEMEK

Pojem pozemek se objevuje ve více zákonech, a to v katastrálním zákoně (13), v zákoně o oceňování majetku (dále jen oceňovací zákon) a také ve stavebním zákoně.

Prof. Bradáč ve své publikaci [1] pozemek definuje takto:

Pozemkem dle katastrálního zákona rozumíme část zemského povrchu, který je oddělen od sousedních částí hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území (dále jen KÚ), územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí druhů pozemků, hranicí rozsahu práva stavby, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (1, str. 7)

Dále členíme pozemky podle oceňovacího zákona (10). Jejich členění podle tohoto zákona je:

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) Pozemky určené pro zastavění
- b) Pozemky zemědělské, které jsou v katastru nemovitostí (dále jen katastr) vedeny jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky vedené v katastru jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky vedené v katastru jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)
- f) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na
 - g) Pozemky, které nejsou zastavěné stavbou
 1. Vedené v katastru jako zastavěné plochy a nádvoří,
 2. vedené v katastru v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li určena zvláštním předpisem nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze ta část odpovídající procentuálnímu podílu stejnému jako u přípustné zastavěnosti,
 3. vedené v katastru jako zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem jsou pozemky vedené jako zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek vedený v katastru jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků vedených jako zastavěná plocha a nádvoří,
 4. evidované v katastru s právem stavby
 - a) pozemky zastavěné stavbou
 1. vedené v katastru jako zastavěné plochy a nádvoří,
 2. vedené v katastru jako ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
 - b) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na druh pozemku vedený v katastru.

- c) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.
- d) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný pouze podzemním či nadzemním vedením sítí, a to včetně jejich příslušenství; podzemními stavbami, nedosahujícími úrovně terénu; podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami nespojenými pevně se zemí základem, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.
- e) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle druhu pozemku vedeného v katastru. Při nesouladu mezi stavem v katastru a skutečným stavem se vychází ze skutečného stavu pozemku. (5, § 9)

Dále je stavební a zastavěný stavební pozemek specifikován ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. (dále jen stavební zákon) (11) Stavební pozemek je vymezen jako:

Stavebním pozemkem rozumíme pozemek, kdy je část nebo soubor pozemků vymezený a určený regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k umístění stavby. (6, § 2).

2.4 STAVBA

Tento pojem je pro účely oceňování jeden z nejdůležitějších pojmů. Tento pojem je uveden v několika zákonech. První definice, na níž se odkazuje prof. Bradáč, je v oceňovacím zákoně (10).

Stavby se člení na stavby pozemní, na stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby.

Stavbou pozemní rozumíme budovy, jež jsou ze vnějšku uzavřené obálkovými konstrukcemi a mají jeden nebo více užitkových prostorů. Dále jí pak rozumíme stavbu jednotky a venkovní úpravy.

Stavbou inženýrskou či speciální rozumíme stavby dopravní, stavby pro rozvod energií, vody a kanalizace, dále pak věže, stožáry, komíny, úpravy území, studny aj.

Stavbou jinou rozumíme ostatní stavby neuvedené v předchozích dvou odstavcích. (1, str.9)

Dále je stavba definována ve stavebním zákoně, odst. 3, (11), a to takto: Stavbou jsou stavební díla, která vznikají stavební či 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. (5, §2 odst.3)

2.5 BUDOVA

Budova je specifikována v katastrálním zákoně (13).

Budovou rozumíme nadzemní stavbu, která je spojena se zemí pevným základem, je soustředěna do prostoru a zvnějšku je uzavřena obálkovými konstrukcemi. (8, § 2)

2.6 RODINNÝ DŮM

Rodinný dům je vymezen vyhláškou č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území (dále jen vyhláška ÚP) (14).

Rodinným domem rozumíme pozemní stavbu, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům pro trvalé bydlení a je k tomuto účelů určena. Tvoří jej nejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví. Rodinný dům může mít maximálně tři samostatné byty. (9, § 2)

Oceňovací vyhláška č.441/2013 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška) (16), ve znění pozdějších předpisů uvádí:

Jako rodinný dům (dale jen RD) se oceňuje stavba, ve které je více než polovina podlahové plochy určena na trvalé rodinné bydlení a vyhovuje požadavkům na trvalé bydlení. RD má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. (10, § 13 odst. 2)

2.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Podle oceňovací vyhlášky [10] je zastavěná plocha rozdělena a definována takto:

2.7.1 ZASTAVĚNÁ PLOCHA STAVBY

Zastavěnou plochou stavby je plocha ohraničená průměty vnějšího líce svislých konstrukcí, jež jsou kolmé k vodorovné rovině. Do této plochy se nezapočítávají izolační přízdívky. (10, příloha č.1)

2.7.2 ZASTAVĚNÁ PLOCHA NADZEMNÍ ČÁSTI

Zastavěnou plochou nadzemní částí je plocha ohraničení průměty vnějšího líce svislých konstrukcí nadzemních podlaží, jež jsou kolmé k vodorovné rovině. (10, příloha č.1)

2.7.3 ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODZEMNÍ ČÁSTI

Zastavěnou plochou stavby je plocha ohraničená průměty vnějšího líce svislých konstrukcí podzemních podlaží, jež jsou kolmé k vodorovné rovině. Do této plochy se nezapočítávají izolační přízdivky. (10, příloha č.1)

2.8 PODLAŽÍ

Podlaží z hlediska oceňování definuje oceňovací vyhláška (16) a to takto:

Podlaží je část stavby o světlé výšce alespoň 1,7 m, tato část stavby slouží pro započtení do výměr. Podlaží je dole vymezeno spodním lícem podlahy příslušného podlaží a nahoře spodním lícem podlahy následujícího podlaží. U nejvyšších podlaží je pak nahoře vymezeno horním lícem stropní konstrukce, nebo podlahy půdy. V případě podkroví a podlaží, které nemají strop, je pak nahoře vymezeno vnějším lícem hřebene střechy. (10, příloha č.1)

Podlažím se také rozumí podkroví, nebo podzemní prostor, jenž je přístupný, má světlou výšku alespoň 1,7 m minimálně v jednom místě a je stavebně upravený k účelovému využití. (10, příloha č.1)

Podlaží dělíme na podzemní a nadzemní. Podzemním chápeme podlaží, jež má horní líc podlahy v průměru níže než 0,8 m pod úrovní přilehlého terénu. Pro výpočet průměru uvažujeme reprezentativní body (rohy) posuzovaného podlaží. Nadzemní podlaží číslujeme směrem nahoru (jako 1.NP, 2.NP atd.), podzemní podlaží zase směrem dolů (jako 1.PP, 2.PP atd.) Má-li podlaží podlahu o 1/3-2/3 výše, než je výška podlaží, lze toto podlaží označit za mezipatro (1.MeP atd.). Mezipatro má pořadové číslo nejbližšího nižšího podlaží. Má-li podlaží podlahu o 1/3-2/3 níže, než je výška podlaží, lze toto podlaží označit za mezipatro (1.MeP atd.). Mezipatro má pořadové číslo nejbližšího vyššího podlaží. (10, příloha č.1)

Do popisu budovy se uvádí počet všech nadzemních i podzemních podlaží, a to i podlaží, které mají menší plochu. Ku příkladu budova s dvěma nadzemními podlažími a dvěma podzemními podlažími. (10, příloha č.1)

2.9 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.9.1 CENA

Cenu lze podle profesora Bradáče (1) definovat takto:

Pojmem cena rozumíme částku požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou za určité zboží nebo službu. Částka může nebo nemusí být zveřejněna. K hodnotě, kterou určité věci přisuzují osoby má nebo nemá vztah. (1, str. 54)

2.9.2 CENA OBVYKLÁ OPROTI TRŽNÍ HODNOTĚ

Obvyklou cenou rozumíme takovou částku, za kterou je možno v obvyklém tuzemském obchodním styku určitou nebo srovnatelnou věc v určitém čase prodat nebo koupit. (1, str. 61)

Zatímco tržní hodnota je částka, za kterou je možno určitou, nebo srovnatelnou věc koupit, ale mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím v nestranné transakci a po vhodném marketingu.

Oceňovací zákon (10) ji definuje takto:

Pokud tento zákon nestanoví jinak, tak se majetek i služba oceňují cenou obvyklou. Pro tyto účely obvyklou cenou rozumíme cenu, jenž by byla dosažena při prodeji podobného či stejného předmětu či služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku a ke dni ocenění. Při oceňování cenou obvyklou se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do výše ceny se nepromítají vlivy mimořádných situací trhů, osobní poměry mezi stranami obchodního styku nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádné okolnosti trhu jsou tíseň jedné ze stran obchodního styku, případně důsledky kalamit. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná předmětu obchodního styku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena je hodnotou věci a určuje se porovnáním. (5, §2)

2.9.3 POŘIZOVACÍ CENA

Je to cena, za kterou bylo možné věc v době jejího pořízení nabýt (u nemovitostí, zvláště staveb rozumíme cenu v době jejich postavení). Určena je bez odpočtu opotřebení. (1, str. 59)

2.9.4 VÝCHOZÍ CENA

Cena odpovídající nákladům na novostavbu.

2.9.5 ZÁKLADNÍ CENA

Základní cenou je cena určená dle jednotkových cen uvedených ve oceňovací vyhlášce (16).

2.10 HODNOTA

Hodnotu lze podle profesora Bradáče definovat takto:

Hodnota nevyjadřuje cenu zaplacenou, požadovanou ani nabízenou. U hodnoty se ale jedná se o ekonomickou kategorii, jenž vyžaduje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, mezi kupujícím a prodávajícím na druhé straně. Hodnoty je odhad. Hodnota podle ekonomické koncepce vyjadřuje užitek a prospěch vůči vlastníkovu zboží či služby k datu odhadu hodnoty. Podle rozdílných definic existují několik hodnot (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), každá z nich ale může vyjadřovat úplně jiné číslo. Je tak nutné, aby hodnota bylo při oceňování zcela přesně definována, abychom věděli, jaká hodnota je zjišťována. (1, str. 54)

2.10.1 TRŽNÍ HODNOTA

Mezinárodní oceňovací standardy 2017 (dále jen MOS 2017) říkají, že tržní hodnota je částka oceňovatelem odhadnutá a předmět transakce by za tuto hodnotu, mezi ochotnými stranami transakce měl být směněn k datu ocenění. Vše by mělo probíhat po náležitém marketingu, kdy obě strany transakce byly informovány a nebyly v tísní. (4, str. 44)

2.11 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.11.1 METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ

Z hlediska tržního oceňování nemovitostí známe metody:

1. NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda zohledňuje náklady spojené s obnovením nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty se odečítají odpisy a znehodnocení způsobené fyzickým opotřebením a funkční nebo ekonomickou nedostatečností.

Informace o oceňovaném majetku se využívají ke stanovení nákladů k pořízení majetku jako nového a pro stanovení nákladů pro jeho srovnatelné nahrazení.

Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při nynějších cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Náklady na nahrazení majetku jako nového jsou náklady na vybudování majetku se stejnou využitelností při současných cenách, za použití nových technologií v souladu s novými normami, moderního projektu a celkového uspořádání. (7)

2. VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová metoda stanovuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něho lze získat. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje diskontováním budoucích hodnot příjmů na současnou hodnotu.

Majetky se schopností generovat příjem jsou obvykle touto metodou oceňovány. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře stejné, jako jsou investiční rizika obsažená ve vlastnictví tohoto majetku.

Prvním krokem u této metody je stanovení potenciálního hrubého příjmu, který může být vytvořen oceňovaným majetkem. Dále se stanovuje neobsazenost a provozní náklady, které se odčítají od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na obnovu od provozního příjmu se stanoví čistý provozní příjem před zdaněním. Hodnota majetku je potom stanovuje pomocí dvou kapitalizačních postupů, těmi jsou přímá kapitalizace a analýza diskontovaného cash flow.

Pokud je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem. (7)

3. METODA POROVNÁVACÍ

Dále se v mé diplomové práci zabývám pouze porovnávací metodou ocenění, protože pro oceňování RD se zdroji cen nabídkových i realizovaných je nejčastější používaná a je pro toto ocenění z důvodu znalosti technických parametrů nejvhodnější.

2.11.2 SALES COMPARISON APPROACH (SCA) – POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP OCENĚNÍ

Tento přístup je založen na porovnání podobných, nebo stejných technických parametrů nemovitostí a jejich cen nabízených na trhu v podobných, nebo stejných tržních segmentech k datu ocenění. Tento přístup chápeme jako nejpřímější způsob vyjádření tržní hodnoty nemovitosti. Účinnost tohoto přístupu ocenění je vyšší s rostoucí podobností porovnávaných

nemovitostí. Do ocenění porovnávacím přístupem také vstupují cenotvorné faktory, které zastupují odlišnosti nemovitostí, protože nemovitosti nikdy nejsou identické. (4)

2.11.3 POROVNÁVACÍ METODA

1. PODLE ZÁKONU

Definice porovnávací metody je uvedena v oceňovacím zákoně [5] ve znění:

„Jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“ (5)

Porovnávací metodu oceňování používáme, pokud potřebujeme zjistit obvyklou cenu nemovitosti, u které známe technické parametry. Pro parametry musí platit jejich vhodný výběr, aby došlo ke správnému vyčíslení ceny. Parametry dělíme na hlavní, které jsou voleny stejně u všech nemovitostí a parametry vedlejší, které se již individuálně liší podle potřeb ocenění a srovnání.

Mezi hlavní parametry při oceňování nemovitostí patří:

1. druh a účel věci
2. technické parametry
3. materiál
4. kvalita provedení
5. podmínky výroby
6. technický stav
7. opravitelnost
8. dostupnost náhradních dílů (1, str. 353)

U RD, kterým se pak věnuji ve své diplomové práci, bez ohledu na její typ, mezi hlavní parametry patří např. parametry:

1. poloha v obci
2. infrastruktury obce
3. účel využití
4. dopravní spojení
5. pracovní příležitosti
6. a mnoho dalších

Vedlejší parametry jsou určeny bližšími požadavky na danou nemovitost, např. tyto parametry:

1. typ domu
2. existence zahrady, balkónu či terasy
3. množství bytových jednotek v domě
4. plochá, šikmá střecha
5. existence garáže
6. a další důležité parametry

2. PODLE TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ

Porovnání neboli komparace je analytický proces, při němž se na hledaný parametr posuzovaného objektu porovnává na základě známých parametrů objektů podobných nebo stejných. Porovnávání se zakládá na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více předmětů porovnávání ve většině parametrů a jiných vlastností stejné nebo podobné, měly by být stejné, nebo podobné i jejich parametry zbývající. Protože v případě nemovitostí o plnou shodu nemůže nikdy jít, a to už vzhledem k jejich jedinečnosti a neopakovatelnosti, vyplývající z nepřemístitelné polohy, lze v tomto zvláštním segmentu trhu vycházet pouze na podobnostech, protože shodnost je předem vyloučena. Využití principu porovnání pak spočívá v zohlednění kvalitativních a kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. (2, str. 23)

Základní rozdělení porovnávací metody je na přímé porovnání a nepřímé porovnání. Nepřímé porovnání vytváří tzv. etalon z databáze nemovitých věcí, a ten se následně porovná s oceňovanou nemovitou věcí. Přímé porovnání pak porovnává nemovitosti z databáze s oceňovanou nemovitou věcí přímo, bez vytváření etalonu.

Pokud tvoříme funkční databázi porovnatelných nemovitostí narážíme na dva zásadní problémy:

- 1: Úplnost informací o porovnávané nemovitosti
- 2: Pravdivost informací

Problém zachytím ve dvou rovinách:

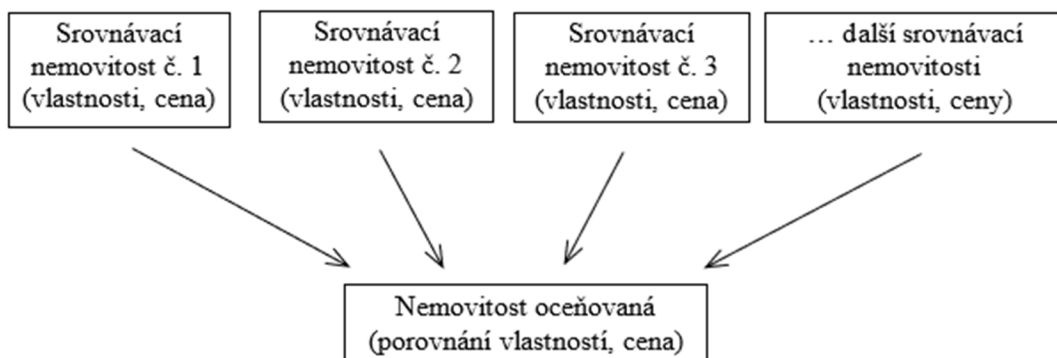
Skutečná prodejní cena – můžeme zjistit nahlédnutím do kupní smlouvy na katastrálním úřadu. Mohou existovat i případy, kdy cenu zjistíme se spolehlivostí i z jiných zdrojů (např. z realitní kanceláře apod). V úvahách oceňovatele je třeba ale počítat s tím, že skutečnou prodejní cenu zná někdy jen prodávající a kupující, což je bohužel realita.

Úplnost informací o porovnávané nemovitosti – obvykle není problém udělat místní šetření, popř. se dostat do veřejně přístupných prostor. Bez problémů také získáme výpis z

katastru nemovitostí. Pokud ale nemáme kontakt s majitelem porovnávané nemovitosti, je náročné provést zaměření budovy, což je nutné pro zjištění správného počtu porovnatelných jednotek nebo získání relevantních informací např. o možných právních rizicích. (3, str. 23)

3. METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

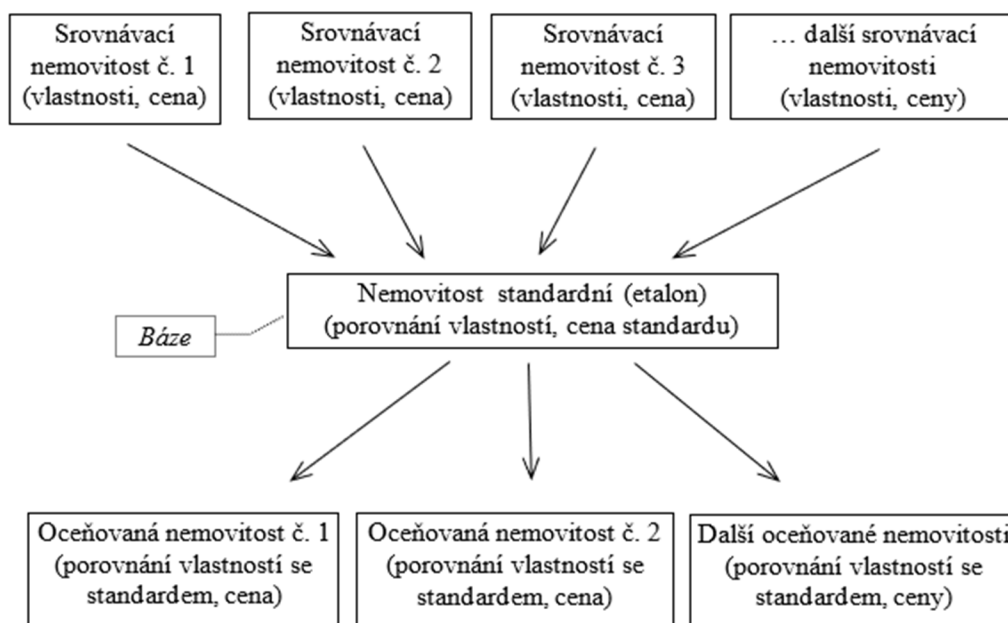
Tato metoda funguje na přímém porovnání mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. (1, str. 354)



Obr. 1: Metoda přímého cenového porovnání

4. METODA NEPŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Tuto metodu nazýváme též jako „bazická“ nebo „metoda standardní ceny“. Je to metoda, kdy je oceňovaná nemovitost porovnáвана s objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je převzata ze zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen). (1, str. 354)



Obr. 2: Metoda nepřímého porovnání (metoda bazická, metoda standardní ceny)

2.11.4 DEFINICE POROVNÁVACÍ METODY DLE ZAHRANIČNÍCH ZDROJŮ

1. PODLE MEZINÁRODNÍCH OCEŇOVACÍCH STANDARDŮ

MOS 2017 definují tzv. tržní přístup, při kterém se hodnota předmětu stanovuje porovnáním předmětu se stejnými nebo podobnými předměty, které mají zjistitelnou cenovou informaci.

Tento přístup použijeme pokud:

- a) bylo oceňované aktivum nedávno prodáno v obchodním styku vhodným ke zohlednění standardu hodnoty předmětu
- b) jsou podobné a stejné předměty běžně veřejně obchodovány
- c) pokud existují podobné obchodní styky se stejnými nebo podobnými aktivy

Přístupu se za těchto okolností přiznává významná váha. (4, str. 66)

Pokud nejsou splněny okolnosti výše, máme další okolnosti, za kterých by měla být přiznána významná váha.

Těmito okolnostmi jsou:

- a) vzhledem k úrovním volatility a aktivity na trhu nejsou obchodní styky se stejnými nebo podobnými předměty dostatečně nedávné
- b) dané předměty nebo podobné předměty si veřejně obchodují, byť ne aktivně
- c) jsou dostupné informace o obchodních stycích, ale stejné nebo podobné předměty jsou významně rozdílné a vyžadují subjektivní úpravu
- d) informace o nedávných obchodních stycích jsou nespolehlivé (informace z doslechu, z nedůvěryhodného internetového zdroje, obchodní styk bez souladu s principem tržního přístupu
- e) cena je kritickým prvkem ovlivňujícím hodnotu předmětu, cenu by předmět dosáhl na trhu, nikoliv v nákladech na reprodukci nebo pro schopnost generovat výnos

Za okolností výše by měl oceňovatel posoudit, zda není možné potvrdit i aplikaci jiného přístupu ocenění. (4, str. 68)

Předměty mají často různorodou povahu, což znamená, že často není možné najít informace o obchodních stycích, zahrnujících stejné a podobné předměty. Pokud se tržní přístup nepoužije, měly by se informace vycházející z trhu i tak maximálně využít. (4, str. 68)

Pokud se podobné informace z trhu netýkají stejného nebo podobného předmětu, provádí se kvalitativní a kvantitativní analýza podobnosti a rozdílů srovnávaných předmětů. Na

základě této úpravy se dělají přiměřené úpravy, které musí oceňovatel zdokumentovat a zdůvodnit, jak byly tyto úpravy kvantifikovány. (4, str. 68)

V tržním přístupu se často používají násobky odvozené z množiny stejných a podobných předmětů. Násobky se uvažují se zohledněním kvalitativních a kvantitativních faktorů. (4, str. 68)

Metody tržního přístupu:

- a) Metoda srovnatelných transakcí – zahrnuje zejména stejné nebo podobné předměty, o kterých jsou dostupné informace o obchodních stykích. Pokud tyto obchodní styky obsahují oceňovaný předmět, je tato metoda označována za předchozí transakci. (4, str. 68)
- b) Metoda kapitálových trhů – využívá ke stanovení hodnoty oceňovaného předmětu informace z obchodních styků o veřejně obchodovaných srovnatelných předmětech. Tato metoda je podobná metodě předchozí s rozdílem:
 - znalosti srovnatelných skutečností a oceňovacích metrik
 - dostupnosti informací o srovnatelných předmětech ve veřejných zdrojích
 - informace ve veřejných zdrojích jsou zpracovány podle známých účetních standardů (MOS 4, str. 72)

2. PODLE SLOVENSKÉ VYHLÁŠKY 492/2004 Z.

Tato vyhláška definuje porovnávací metodu jako použití transakčního přístupu, kdy na porovnání je třeba minimálně tří nemovitostí. Porovnání se zde počítá na měrnou jednotku, kterou může být obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, délka, kus a jiné měrné jednotky. U zemědělského pozemku se pak počítá na m² plochy. Při porovnání se přihlíží na odlišnosti porovnávacích předmětů ocenění s porovnávaným předmětem ocenění.

Hlavní faktory porovnání zde jsou:

- a. Ekonomické (datum převodu, forma převodu, způsob platby apod.)
- b. Polohové (místo, lokalita, atraktivita, přístup apod.)
- c. Konstrukční a fyzické (příslušenství, vybavení, míra standardu, kvalita půdy, možnost zástavby)

Zdroje pro porovnání musí být identifikovatelné. Těmito zdroji jsou nabídky realitních kanceláří, doklady o převodu nemovitosti apod. Při porovnání se musí vyloučit všechny vlivy mimořádných okolností trhů. (13, příloha 1 slovenská vyhláška)

Lze také použít matematickou statistiku, ale zapotřebí je velký soubor databáze nemovitostí, aby mohly být splněny podmínky pro platné testy matematické statistiky (13, příloha 1)

3 DATABÁZE

Uspořádaný a statisticky zpracovaný komplex údajů o nemovitostech (obec, umístění nemovitosti v obci, cena a velikost nemovitosti, technický stav, rozloha, forma zjištění dat atd.). (1, str. 355)

3.1 POSTUP PŘI VYTVÁŘENÍ DATABÁZE

Postup při tvorbě databáze nutné k cenovému porovnání nemovitostí dělíme do těchto po sobě jdoucích úkonů. Jedná se o:

- a. hledání informací
- b. volba vhodných nemovitostí
- c. zápis vhodných informací
- d. srovnání informací
- e. odhad předpokládané ceny

3.1.1 HLEDÁNÍ INFORMACÍ

Výchozí podmínkou pro užití komparativní metody je disponovat souborem prodejních, případně nabídkových cen nemovitostí. Pro jedinečnost nemovitostí je kromě ceny podstatné mít i další informace kvantitativní i kvalitativní podoby. Údaje můžeme získat přímo od zúčastněných stran určitého obchodu nebo též zprostředkovaně od dalších účastníků. Jsou to kupříkladu údaje realitních agentur, jejich periodik, inzerce v novinách a na různých vývěskách, webových stránkách, prospektech atd. Tyto údaje bývají nejen stručné, ale navíc jsou ovlivněny zejména představou prodávajícího. Dalšími zdroji informací mohou být další agentury a společnosti, které se shromažďováním údajů o těchto obchodech rovněž zabývají. Rozbor trhu s určitými typy nemovitostí také uveřejňují různá periodika. Nezbytné podklady vlastní katastrální úřady, které registrují práva vlastníků k nemovitostem a uschovávají kupní smlouvy. Místní stavební úřady mohou doplnit další informace, které souvisejí se stavebním řízením, stářím a původem staveb, mohou poskytnout údaje o dalším využití pozemků a případných omezeních. (9)

Jestliže má znalec k dispozici reálné tržní ceny nemovitostí v určité oblasti, je nejvýhodnější aplikovat právě tyto ceny. K získání údajů může využít externí databáze či svoji vlastní zkušenost.

Zdroji informací jsou:

1. TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ

Pro cenovou komparaci jsou nezbytné informace o skutečných dosahovaných cenách nemovitostí. Tyto jsou však téměř nedostupné, navíc mohou být zkreslené. (1, str. 361)

2. REALITNÍ INZERCE

Realitní inzerce je velmi specifická, zároveň tvoří jeden z velmi důležitých zdrojů údajů pro cenovou komparaci při určování obecné ceny nemovitosti. Cena uváděné inzerované nemovitosti bývá zpravidla nadhodnocena vzhledem ke skutečné ceně, dosažené při prodeji. Pokud sledujeme vývoj ceny nemovitosti, zjistíme, že tato cena postupem času klesá. Po jejím vymizení z inzerce lze usoudit, že prodejní cena nemovitosti bude velmi blízká ceně požadované při poslední inzerci. Podmínkou důležitou k porovnání užitím realitní inzerce je to, že cena odhadované nemovitosti nemůže být dražší než cena shodné nemovitosti právě inzerované k prodeji. Rovněž vyšší nájemné nemůže být dosaženo. Je také nutno zvážit a využít co největšího množství dostupných informací, a to u co možná největšího počtu nemovitostí. (1, str. 363)

3. MONITOROVÁNÍ CEN NEMOVITOSTÍ MF A ČSÚ

Ministerstvo financí (dále jen MF) a Český statistický úřad (dále jen ČSÚ) spolupracují již od roku 1977 na vytvoření systému monitoringu cen nemovitostí v České republice. Důležitým přelomem se stalo vydání oceňovacího zákona. Zde je v §33 finančním úřadům stanovena povinnost předávat MF a ČSÚ údaje z daňových přiznání o cenách, které byly zjištěny při oceňování nemovitostí, a pak o cenách ujednaných při prodeji za tyto nemovitosti. Účelem tohoto systému je skýtat údaje o rozložení cenové hladiny podle významných činitelů. Využití ucelených údajů má vliv na jednotnou kvalitu vstupních informací, což je velkou výhodou při užití pro komparativní metody oceňování nemovitostí z hlediska informační databáze. Tento administrativní zdroj vychází z reálných, tedy skutečně placených cen, což je jeho další velkou výhodou. (5)

4. CENOVÉ MAPY POZEMKŮ

Ke stanovení ceny pozemků by mělo být přínosem zpracování cenových map pozemků podle skutečně dosahovaných cen, což se týká hlavně obcí, ve kterých je tato cenová mapa vytvořena. Lze vzít v úvahu, že je možno je aplikovat na srovnatelné pozemky ve srovnatelných oblastech srovnatelných obcí. (1, str. 363)

5. EXTERNÍ DATABÁZE

Mezi externí databáze patří například:

- a. databáze cen a nájmu bytů IRI
- b. MOISES
- c. RPN
- d. Databáze ČSÚ

IRI (Institut regionálních informací) monitoruje výši nájemného ve zvolených statutárních a bývalých okresních městech. Byty jsou děleny na nové, starší, rekonstruované. Výše nájemného je možno srovnat s regulovaným nájemným.

Databáze MOISES získává, upravuje, uchovává a zpřístupňuje informace o skutečných obchodech s nemovitostmi. Smluvní uživatelé data sbírají a užívají.

Registr porovnávacích nemovitostí České republiky (RPN) spravuje databázi cen uskutečněných prodejů. Tuto databázi plní smluvně vázání partneři, zpravidla realitní kanceláře.

Databáze Českého statistického úřadu je sestavena na základě cenových map poskytnutých ČSÚ finančními úřady. Na základě tohoto ČSÚ stanoví jednotkové ceny pro různá území a doplní je o cenové indexy. Tato data jsou pak také vhodná jako podklad pro tvorbu koeficientu prodejnosti. (www.stavebniklub.cz)

6. VLASTNÍ DATABÁZE ZNALCE

Pro objektivní stanovení ceny nemovitosti je nezbytné, aby si každý odhadce vedl vlastní databázi cen a nájemného. Každý odhadce si vede vlastní databázi cen nemovitostí a nájemného, což je nutné pro objektivní stanovení ceny nemovitosti. Databáze je průběžně doplňována s datem zapsání každé informace, případně její změny a uvedením zdroje. (1, str. 363)

- a. Databáze nemovitostí s nabídkovou cenou

Je to soubor zpracovaných dat inzerovaných objektů z vlastní databáze. Je zde zahrnut technický stav, výměry a další důležité technické parametry vhodné pro přímé porovnání.

- b. Databáze nemovitostí s realizovanou cenou

Je to soubor zpracovaných dat z cenových údajů kupních smluv evidovaných na katastru nemovitostí za pomoci použití zpracovaných dat v databázi s nabídkovou cenou a dat vlastní databáze inzerovaných objektů. Je zahrnut technický stav, výměry a další důležité technické parametry vhodné pro přímé porovnání.

3.1.2 VOLBA VHODNÝCH NEMOVITOSTÍ

Pro vypracování databáze pro cenové porovnání je třeba dodržet několik zásad. Jedná se o výběr nemovitostí, které budou v databázi využity.

Je nutné si uvědomit, že každá nemovitost je jedinečná. Tyto odlišnosti se odráží v ceně nemovitosti. Z existujících dat je třeba vybrat takové vzorky - nemovitosti, které jsou maximálně podobné s oceňovanou nemovitostí. Drobné odchylky se upravují pomocí koeficientů cenového porovnání. Je nutné vyhledat všechny podstatné odlišnosti mezi oceňovanou nemovitostí a vzorky pro porovnání. Rovněž je důležité rozhodnout, zda budou porovnávány nemovitosti jako celky nebo prostřednictvím přepočtu na jednotkovou cenu (Kč/m² užitné, pronajímatelné nebo obytné plochy, Kč/m³). (9)

Nejdůležitější pro výběr nemovitosti je lokalita, velikost nemovitosti a cena. Pokud by cena byla výrazně vyšší nebo nižší, tak by se při statistickém testování dat nemovitost odstranila z databáze. (9)

Výběr nemovitostí je závislý na tom, zda předmětem budou nemovitosti jako celek nebo dílčí části. Většinou není vymezeno, jaká část ceny se týká pozemku a jaká samotné stavby. Nemovitosti by pak měly být porovnatelné v následujících kritériích:

- a. velikost sídla, významnost polohy (samota, vesnice, předměstí, město, apod.)
- b. účel nemovitosti (bydlení, výroba, rekreace apod.)
- c. velikost, rozsah využití (počet bytových jednotek, prostory pro podnikání apod.)
- d. kvalita (způsob provedení, vybavení, komfort, apod.)
- e. využitelnost (volné, obsazené, s možností dalšího rozvoje, apod.);
- f. cena

Při výběru nemovitostí je vhodné vybírat nemovitosti z blízkého okolí, aby následné úpravy z odlišné polohy byly co nejmenší. Pochopitelně preferujeme aktuálnější vzorky, které se neliší v podmínkách transakce. A nejhodnotnější vzorky jsou ty, u nichž je záruka vlastního ověření. Ve výběru nemovitostí by měly být zastoupeny nemovitosti lepší i horší kvality oproti oceňované nemovitosti. Ideální by bylo mít k dispozici prodejní ceny nejméně tří stejných nemovitostí, na stejném místě a realizované v současnosti (9)

3.1.3 ZÁZNAM VHODNÝCH INFORMACÍ

Cenotvorné odlišnosti mezi vzorky a oceňovanou nemovitostí mohou být způsobeny odlišnými podmínkami transakcí, za nichž byly ceny dohodnuty nebo navrhnuty, dále pak cenotvornými vlastnostmi nemovitostí. Čím jsou tyto rozdíly větší, tím větší bude rozdíl mezi

známou cenou a hledanou cenou oceňované nemovitosti. Ceny je relevantní vhodně upravit, korigovat, v závislosti na směru a velikosti odlišností. Cenové úpravy jsou realizovány ve formě:

- a. procentuálních odpočtů a přípočtů;
- b. pomocí koeficientů (násobení nebo dělení);
- c. srážkami, přírážkami absolutních částek.

Aplikace prvků porovnání spočívá v hledání cenotvorných odlišností včetně vyhodnocení směru a velikosti příspěvku k porovnávací hodnotě oceňované nemovitosti. Obvykle se používají následující prvky porovnání, které mají stejnou váhu:

- a. Odlišné podmínky transakce - přejímaná vlastnická práva k nemovitostem, finanční podmínky, podmínky prodeje, tržní podmínky, daňové podmínky.
- b. Odlišné vlastnosti nemovitostí - poloha, technické faktory, ekonomické faktory, způsob a možnosti využití, nerealitní faktory. (9)

Informace získané podle předchozích bodů je nutno vhodně zaznamenat. Při tvorbě databáze je vhodné postupovat systematicky od obecných popisů ke konkrétním údajům, které jsou důležité pro ocenění.

Č.	Lokalita (Bmo)	Počet místností (pokojů + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
419	Nová Ves, okres Břežany	5+kk	223	2.	cihlová	velmi dobrý	v bloku	ano	676	neuveveno	Má celkem 5 pokojů a kuchyňský kout, je celý podsklepený, má garáž, šatnu, dostatek úložného prostoru. Prostě vše, co má splňovat moderní bydlení. Dům prošel v roce 2013 celkovou vnitřní rekonstrukcí a na nového majitele zbývá pouze vnější kabát. K tomuto účelu je k domu vypracovaná analýza, která řeší dotace v rámci dotačního programu EU. Rodina zde může využít osluněnou zahradu přístupnou z obývacího pokoje a suterénu. Na zahradu můžete přijet i autem bočním vjezdem. Pokud rádi zahradničíte, máte zde možnost, k ruce vám bude i vlastní studna. V obci je MŠ, ZŠ, bazén s krytou halou, obchody a restaurace. Dostupnost do Oslavan 5 minut do Břežan autem 30 minut. IDS do

Obr. 3: Příklad zaznamenání obsahu inzerátu do tabulky

Nakonec jednotlivé nemovitosti porovnáme pomocí koeficientů odlišnosti. Koeficientů se běžně používá 7. Jedná se o:

1. koeficient redukce na pramen ceny
2. K1 - koeficient úpravy na polohu objektu
3. K2 - koeficient úpravy na velikost objektu
4. K3 - koeficient pro existenci garáže
5. K4 - koeficient úpravy na celkový stav
6. K5 - koeficient úpravy na celkovou velikost pozemků
7. K6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Běžně by se hodnoty koeficientů měly pohybovat blízko okolo 1,00. Obecně se doporučuje hodnota mezi 0,8 a 1,2. Koeficienty se totiž při výpočtu pronásobují a malé hodnoty indexu odlišnosti by konečnou hodnotu nežádoucně zkreslovaly. (9)

Index odlišnosti

Index odlišnosti (dále jen IO) dostaneme vynásobením koeficientů K1 až K6. Zahrnuje v sobě vliv všech předchozích vlastností, majících podíl na rozdíl v ceně. (zroj: vlastní)

Koeficient redukce na pramen ceny

V případě, že známe skutečnou kupní cenu nemovitosti, použijeme koeficient 1. Pokud jsme informace získali z realitní inzerce, musíme koeficient snížit.

Cena nemovitostí uváděných na realitních serverech zpravidla v čase klesá. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny a ceny nabídkové. Občas se paušálně používá hodnota 0,85. Tato hodnota je ale nepřesná a nerozlišují se tak různé typy nemovitostí a polohy nemovitostí. (9)

Podle (6) je koeficient redukce ceny v případě bytů roven 0,99 a v případě RD 0,96. Medián i modus je v obou případech roven 1,00. Minimální koeficient redukce u bytů je 0,83 a RD 0,69.

Nejlepší by bylo sledovat změnu ceny nemovitosti až do jejího úplného vymizení z realitní inzerce. Tuto cenu lze brát jako konečnou s tím, že se za ni realizoval prodej. Tato metoda je ovšem časově a administrativně velmi náročná. (6)

3.2 PODKLADY A CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE

3.2.1 POTŘEBNÉ PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Databáze objektů – vlastní databáze RD inzerovaných v době sběru dat v roce 2016-2018. Databáze se stejně jako diplomová práce věnuje pouze rodinným domům.

Fotodokumentace rodinných domů - fotografie všech objektů vlastní databáze, získané v době sběru dat z inzerátů realitních kanceláří.

Cenové údaje z kupních smluv – získané z evidovaných smluv katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj. Cenové údaje jsou poskytnuty ke všem objektům vlastní databáze.

Podklady pro oceňovací metody - literatura, zákony, vyhlášky a internetové zdroje obsahující informace o porovnávacích metodách použitelné v diplomové práci.

Dostupné programy použité pro ocenění porovnávacím způsobem – jedná se o programy využitelné k ocenění databází komparativní metodou. V diplomové práci byl použit program Microsoft excel. (zdroj: vlastní)

3.2.2 SOUHRN CÍLŮ A ÚKOLŮ PRÁCE

Cílem diplomové práce bude analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkové a realizované databáze při aplikaci komparativního způsobu ocenění. Dále vyhodnocení obvyklé ceny a interpretování výsledků. (zdroj: vlastní)

4 EXPERIMENTÁLNÍ ČÁST

4.1 OKRES BRNO – VENKOV – JIŽNÍ ČÁST

Diplomová práce se zabývá analýzou trhu v jižní části okresu Brno – venkov, což je oblast toho okresu, oddělená od severní části tohoto okresu dálnicí D1. Jižní část okresu Brno – venkov je tedy ohraničena dálnicí D1 a dále hranicemi s okresy Vyškov, Břeclav, Znojmo, Třebíč a Brno - město. Následně se v této lokalitě zjistí obvyklá cena RD v této části okresu, a to oceněním porovnávacím způsobem na základě nabídkových a realizovaných cen.

4.2 ANALÝZA TRHU V OKRESE BRNO – VENKOV – JIŽNÍ ČÁST

4.2.1 POLOHA

Okres Brno-venkov je jeden ze sedmi okresů Jihomoravského kraje, k roku 2017 zde žilo 217 720 obyvatel. V jeho jižní části, kterou se moje diplomová práce zabývá, je pět správních obvodů obcí s rozšířenou působností: Šlapanice, Ivančice, Pohořelice, Rosice a Židlochovice.

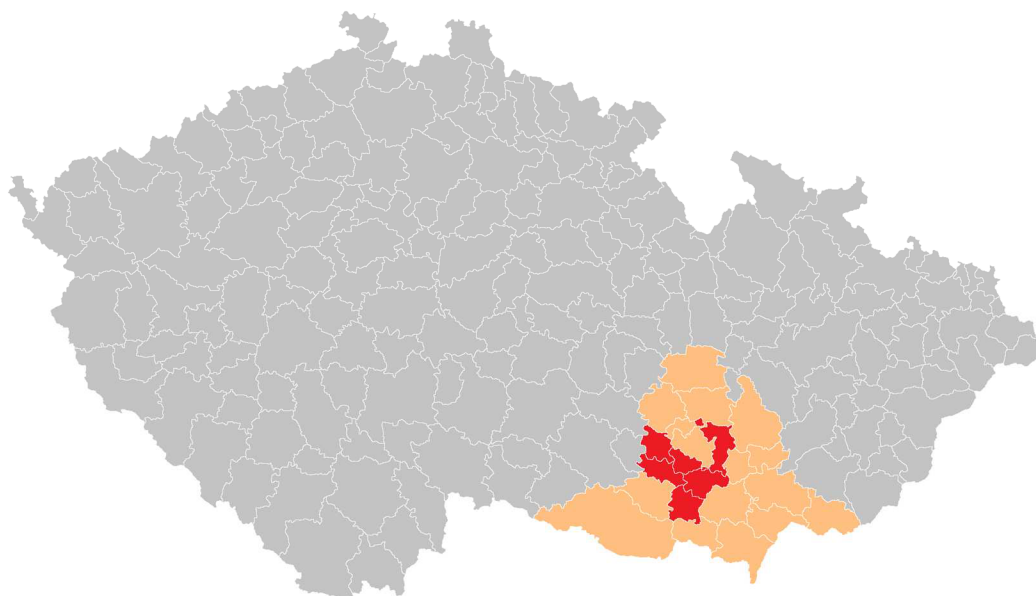
Správní obvod Šlapanice čítá 40 obcí (z toho 3 města a jeden městys), počet obyvatel je 67 446 (2017) a jeho rozloha činí 343,13 km².

Správní obvod Ivančice čítá 17 obcí (z toho 3 města), počet obyvatel je 24 150 (2017) a jeho rozlohy činí 172,49 km².

Správní obvod Pohořelice čítá 13 obcí (z toho 1 město a 1 městys), počet obyvatel je 14 050 (2017) a jeho rozlohy činí 195,31 km².

Správní obvod Rosice čítá 24 obcí (z toho 2 města a 1 městys), počet obyvatel je 25 721 (2017) a jeho rozloha činí 174,45 km².

Správní obvod Židlochovice čítá 24 obcí (z toho 2 města a 2 městyse), počet obyvatel je 32 774 (2017) a jeho rozloha činí 194,25 km².



Obr. 4: Mapa okres Brno-venkov – jižní části v rámci ČR

Celkově tedy jižní část okresu Brno – venkov (dále okres) čítá 118 obcí, má 164 141 obyvatel (2017) a její rozloha činí 1079,63 km². Okres patří mezi oblasti průmyslově-zemědělské, zemědělská půda tu zabírá více než 57% celkové rozlohy. 26% obyvatelstva pracuje v průmyslu, 13,9% v obchodě a 8,6% zaměstnaných pracuje ve stavebnictví. Míra nezaměstnanosti je dlouhodobě nejnižší v Jihomoravském kraji. Okres je turisticky zajímavý, je zde množství kulturně-historických památek, které jsou doplněny přírodními zajímavostmi.

Z hlediska různorodosti tohoto okresu není možné přesně definovat občanskou vybavenost. Ve většině obcí se však nachází kanalizace, plynovod, vodovod a elektřina. V menších obcích však často chybí kanalizace. Občanská vybavenost je na vyšší úrovni ve větších obcích. Zde se nachází zdravotnická centra, základní, případně střední a vyšší odborné školy, sportovní haly atd. V menších obcích taková vybavenost není, často zde chybí lékař nebo školy. Dopravní obslužnost centrálních i okrajových částí je na dobré úrovni, všechny obce jsou napojeny na město Brno autobusovou nebo železniční dopravou.

4.2.2 SEGMENTACE TRHU

Segmentace trhu je důležitým nástrojem pro identifikaci tržních částí okresu. Základní segmentace trhu s nemovitostmi je z důvodu zájmu o rodinné domy rozdělena do těchto skupin:

- a. Trh se stavbami

7. TRH SE STAVBAMI

Trh se stavbami se liší tím, že stavby jsou reprodukovatelné a mají širší možnost změny. Nevýhodou staveb ale je, že zastarávají a v průběhu času se jejich hodnota snižuje. Aby jejich

hodnota byla zachována, je potřeba je udržovat a spravovat, a to vyžaduje investice. Nabídka a poptávka na trhu se stavbami má několik limitujících faktorů, jako kapacitu stavebních pozemků, technické možnosti a právní limity.

Trh se stavbami dělíme na:

a. trh s rodinnými domy, o ten se dále v diplomové práci zajímám

Dále pak na:

- trh s byty
- trh s rekreačními objekty
- trh s objekty občanské vybavenosti
- trh s administrativními budovami
- trh s výrobními a skladovými prostory
- trh s ostatními stavbami

8. TRH S RODINNÝMI DOMY

Trh s rodinnými domy uspokojuje potřebu bydlení. Vzhledem k větší náročnosti na rozlohu pozemku pro zástavbu rodinnými domy se tyto stavby realizují tam, kde jsou levnější stavební pozemky. Do rodinných domů investují spíše rodiny s malými dětmi nebo věková skupina nad 50 let. Na úkor docházení do práce si připlatí za prostornost a klid.

Trh se dělí dle lokace na skupiny:

- Praha
- Statutární města
- Příměstské regiony
- Ostatní regiony

Pro oblast Brno-venkov je stěžejní oblast Příměstské regiony = bydlení v RD v dojezdové vzdálenosti od města. Nevýhodou této skupiny je doba dojezdu a finanční náklady na dojíždění.

4.3 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ

Databáze nemovitostí byla vytvořena před započítáním ocenění objektů porovnávací metodou. Tato databáze zahrnuje prodeje rodinných domů z dostupných internetových zdrojů s prodejem v nemovitosti, a to v roce 2016-2018.

4.3.1 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ PRO NABÍDKOVÉ CENY V JIŽNÍ ČÁSTI OKRESU BRNO - VENKOV

Databáze nemovitostí s nabídkovou cenou je zpracována ze souhrnné databáze, ze které byly vybrány vhodné nemovitosti, které mají nabídkovou cenu dostupnou z veřejných zdrojů. Pro vytvoření databází jsem tak použil nemovitosti sobě podobné a ty, které měly dostatek informací o zdroji inzerátu. Týká se to informací o technickém stavu, zařízení a příslušenství objektů v databázi. Tyto informace jsem zkopíroval z vytvořené souhrnné databáze, která byla vytvořena před započítáním porovnávání objektů porovnávací metodou. Dalším kritériem bylo, že moje posuzovaná oblast (okres Brno – venkov (jih)) je rozdělena do pěti správních celků, pro něž jsem v každém z nich vytvořil dvě databáze. Při výběru objektů jsem se také zabíral tím, zda mám pro ně i kupní smlouvu, což bylo kritériem pro to, aby mi vznikly databáze vhodné i pro další kapitolu, kterou jsou databáze s realizovanou cenou. Po výběru všech vhodných objektů mi tak vzniklo deset databází s oceňovanými objekty. Po vytvoření těchto databází jsem následně porovnal objekty v jednotlivých databázích podle zkopírovaných informací.

Ceny objektů redukuji koeficientem redukce, kde se jeho hodnota pohybuje v intervalu 0,93-0,98 podle délky nabídky objektu na trhu. Cena objektu je na začátku nabídky objektu na trhu hodně nadhodnocena, proto se pak cena redukuje koeficientem 0,93. Vzhledem k tomu, že nabídka mnou vybraných objektů je střednědobá, zvolil jsem koeficient o hodnotě 0,95.

Výhody: množství informací, které bez osobního místního šetření nejsme schopni zjistit; jednoduchost postupu při vytváření databází, založená na míře informovanosti; míra hotovosti zdroje; rychlý postup oceňování z důvodu zdroje informací v databázi

Nevýhody: Zkreslení ceny nemovitostí z důvodu provizí; nadhodnocení ceny nemovitostí, protože při realitní činnosti je to běžným postupem v praxi; nepřesnost a míra důvěryhodnosti informací o stavu nemovitostí

Pro porovnávání objektů v databázích jsem použil koeficientů odlišnosti, kterými jsou:

- Lokalita - v lokalitě beru v potaz pozici objektu vzhledem k návaznosti na komunikace s dostupností do Brna. Také zohledňuji vzdálenost od těchto komunikací, železničních tratí apod. Dále v něm zahrnuji míru dostupnosti služeb v obci. Toto posuzuji s porovnávaným objektem dle zdroje www.mapy.cz a www.risy.cz. Tyto skutečnosti porovnávám s informacemi, které mám zkopírovány ze souhrnné databáze.
- Užitná plocha - užitnou plochu posuzuji s porovnávaným objektem dle informací zkopírovaných ze souhrnné databáze. Koeficient tvořím prostým poměrem ploch.

- Plocha pozemku – plochu porovnávám podle informací zkopírovaných ze souhrnné databáze. Jako ideální pozemek považuji pozemek o velikosti 600 m².
- Technický stav – porovnávám podle vizuálního ohodnocení objektu s porovnávaným dle fotografií objektů a podle popisu zkopírovaného ze souhrnné databáze.
- Příslušenství - posuzuji s porovnávaným objektem podle informací zkopírovaných ze souhrnné databáze. Hodnotím zde příslušenství jako je studna, hospodářská budova apod.
- Vybavení – posuzuji s porovnávaným objektem podle informací zkopírovaných ze souhrnné databáze a podle fotografií. Hodnotím zde vnitřní vybavení objektu.
- Úvaha znalce – žádný objekt není podstatně rozdílný, tedy je všude roven 1,0.

4.3.2 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ PRO REALIZOVANÉ CENY V JIŽNÍ OKRESU BRNO – VENKOV

Databáze nemovitostí s realizovanou cenou je zpracována ze souhrnné databáze. Z této databáze byly vybrány vhodné nemovitosti, které mají realizovanou cenu dostupnou z veřejných zdrojů. Pro vytvoření databází jsem použil objekty stejné jako u databází s nabídkovou cenou, kde jsem i zmiňoval, že kritériem pro výběr objektu byla dostupnost cenového údaje z kupních smluv, jenž nemám jako zdroj cenových informací pro všechny objekty databáze objektů na trhu. Vzniklo mi tedy taktéž deset databází, které jsem porovnával podle informací z internetových zdrojů.

Konkrétními zdroji pro realizované ceny byly cenové údaje z kupních smluv vložených do katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj.

Řízení V-25408/2017-703		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	5.350.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2017. Zápis proveden dne 16.01.2018.		V-25408/2017-703
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:	3122/182, LV 2031 k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	
	3122/262, LV 2031 k.ú. Pohořelice nad Jihlavou	

Obr. 5: Cenový údaj z kupní smlouvy evidované na katastru nemovitostí

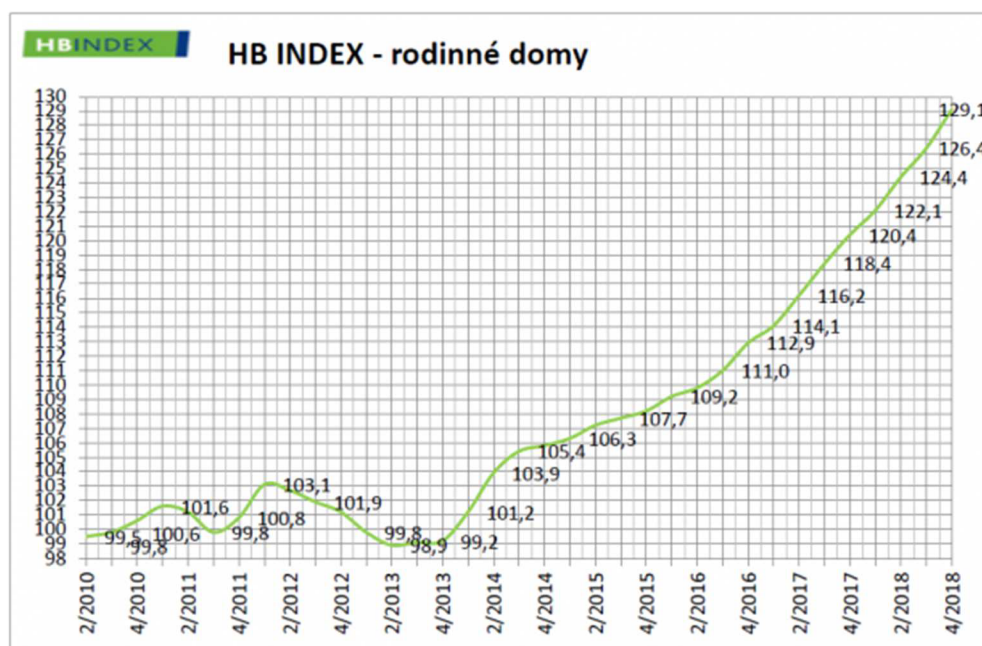
Konkrétně jsem uvažoval cenu uvedenou v druhém řádku cenového údaje. Tato cena byla sjednána mezi oběma stranami obchodu v den sjednání kupní smlouvy a nabyla právních účinků v den vložení do katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj (19. 12. 2017, resp. 21. 12. 2017 viz obr.5).

Právními účinky je myšleno nabytí opory ve smlouvě a práv sjednaných ve smlouvě, pokud by jedna ze smluvních stran nejednala bezdůvodně dle smlouvy.

Výhody: přesnost informací, které jsem schopni zjistit, na základě toho jejich důvěryhodnost, přesnost a důvěryhodnost cenových údajů; cena bez velké míry nadhodnocení (objekt již nějakou dobu byl na trhu s nemovitostmi a míra nadhodnocení klesala).

Nevýhody: množství informací, které jsem schopni bez osobního místního šetření zjistit; zdoluhavý proces tvoření databází, protože informace zjišťujeme sami a pokud tyto informace neskládáme dohromady do databáze, tak i zdoluhavý proces oceňování; míra informovanosti během oceňování; nutnost zjistit ještě další informace potřebné k porovnání.

Ceny objektů redukuji přepočtovým indexem, kde se jeho hodnota řídí podle hodnoty H_b indexy hypoteční banky a zahrnuje rozdíl ceny objektů v den prodeje a v dnešní době.



Obr. 6: Graf růstu/poklesu H_b indexu

"Index cen rodinných domů po dlouhé době těsně přesáhl 2% hranici. Aktuálním problémem pro stavebníky je především nedostatek stavebních kapacit a materiálů. Developeři pak nejvíce staví ve Středočeském kraji. Stále více stoupá zájem o starší rodinné domy ve stabilizovaných lokalitách s dobrou dostupností, zájemce lákají výhodnější pořizovací cenou. Také zájem o dřevostavby a jednopatrové domy typu bungalov rozhodně neklesá". (www.hypotecnibanka.cz)

"Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých

parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.”(www.hypotecnibanka.cz)

Tento index jsem tvořil poměrem mezi hodnotou H_b indexu z grafu hypoteční banky pro oceňovací období, tím je 4. kvartál 2018 s hodnotou, a hodnotou pro období, kdy byla uzavřena kupní smlouva.

V závislosti na délce doby od prodeje objektu jsem tak tyto indexy volil v hodnotách 1,111; 1,072; 1,038.

Pro porovnávání objektů v databázích jsem použil koeficientů odlišnosti, kterými jsou:

- Lokalita – v lokalitě posuzuji pozici objektu vzhledem k návaznosti na komunikace s dostupností do Brna. Také zohledňuji vzdálenost od těchto komunikací, železničních tratí apod. Dále hodnotím velikost obce vzhledem k dostupnosti služeb. Toto porovnávám s porovnávaným objektem dle zdroje www.mapy.cz a www.risy.cz.
- Plocha pozemku – plochu zjišťuji na webových stránkách katastru nemovitostí při prohlížení parcel. Jako ideální pozemek jsem uvažoval pozemek o velikosti 600 m².
- Technický stav – porovnávám podle vizuálního ohodnocení objektu s porovnávaným dle street view na zdroji www.mapy.cz, popř. maps.google.cz.
- Užitná plocha - užitnou plochu porovnávám s porovnávaným objektem dle zastavěné plochy, jež je daná výměrou pozemku pod objektem po odečtu 10-15% plochy, které zahrnují stěny, dle velikosti objektu.
- Příslušenství - porovnávám podle vizuálního ohodnocení objektu s porovnávaným dle leteckého pohledu a street view na zdroji www.mapy.cz, popř. maps.google.cz. Hodnotím zde pouze příslušenství, které bylo z těchto zdrojů zřetelné (studny, hospodářské budovy apod.).
- Inženýrské sítě – porovnávám s porovnávaným objektem podle internetového zdroje www.risy.cz. Jedná se zde o zasíťování obce, nikoliv o přípojky objektů.
- Úvaha znalce – žádný objekt nebyl podstatně rozdílný, tedy je všude roven 1,0

4.4 POROVNÁNÍ DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ V JIŽNÍ ČÁSTI OKRESU BRNO – VENKOV

Již mám vytvořené databáze z cen nemovitostí a jednotlivých parametrů nemovitostí, které jsem zpracoval zpravidla s použitím matematické statistiky a pravděpodobnosti. Tyto informace jsem zpracovával z vlastní databáze nemovitostí.

Poté jsem pomocí koeficientu odlišnosti v mezích 0,8-1,2 stanovil index odlišnosti vzorků od oceňovaného domu. Po přenásobení IO s cenou srovnávacího objektu jsem určil cenu obvyklou oceňovaného domu.

Následně jsem určil číselné charakteristiky, jako směrodatnou odchylku, výběrovou směrodatnou odchylku a variační koeficient.

Jestliže model má být při ocenění nemovitostí použit pro objektivní posouzení, musí být známo, s jakou odchylkou byly získány vstupní data dosazované do výpočtu a jaká je z těchto chyb konečná chyba. (1, str. 364)

Při pozorování a hodnocení máme možnost mít k dispozici všechna data, které je třeba zpracovat - například kupní ceny všech bytů určité velikosti, prodané v daném místě a čase. Tento úplný soubor se nazývá základní soubor. Neobjektivnější hodnotou ceny pak bude střední hodnota - modus vyjadřující charakteristiku polohy dat. (1, str. 364)

Ve skutečnosti však nebudeme mít možnost zjistit všechna data, jejichž průběžné zjišťování by bylo velmi pracné a neekonomické. Pak pracujeme pouze s částí základního souboru - výběrovým souborem, který je částí základního souboru. Střední hodnota výběrového souboru se však již nemusí shodovat se střední hodnotou souboru základního. Je potřeba vědět, jaká je nejmenší velikost výběrového souboru, aby dostatečně reprezentoval soubor základní. (1, str. 365)

Matematická statistika umožňuje na základě znalosti náhodného výběru a statistik z něj odvozených učinit závěry o vlastnostech nebo tvaru rozložení, z něhož daný výběrový soubor pochází. (8)

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
302	Říčany, okres Brno-venkov	4+1	204	2.	cihlová	před rekonstrukcí	řadový	voda, elektřina, kanalizace	745	tuhá paliva+krb	Celopodsklepený RD 4+1 se zahradou, v klidné ulici. Dům z roku 1977 prošel částečnou rekonstrukcí cca před 10 lety. Nová střešní krytina a plastová okna. Obývací pokoj s krbem, plastovými okny a plovoucí podlahou. Ložnice, dětský pokoj, kuchyně se zánovní linkou. V podkroví velká ložnice, další část půdy se zateplenou podlahou připravena pro vybudování dalšího pokoje. V suterénu zřízena obytná jednotka 1+kk, prádelna, sklep. Za domem velká zahrada (745 m2) a vlastní studna. Dům se prodává nevyklizen. Říčany se nachází 15 km západně od Brna.
321	Dobrovošického, Rosice	4+2	102	2.	cihlová	dobrý	řadový	voda, elektřina, plyn, jímka	523	ústřední plynové	Po celkové rekonstrukci z 80.let 20.st. První podlaží je v úrovni venkovní komunikace a je rozděleno na dva sklepní prostory sloužící jako technické místnosti a sklad. Druhé podlaží je rozděleno na dvě bytové jednotky se samostatnými vchody a nachází se zde celkem čtyři pokoje se dvěma kuchyněmi, předsíněmi, koupelnou a WC. Dům má sedlovou střechu z pálených tašek s prostornou půdou. Na dvoře se nachází venkovní posezení, šopa a suché WC. Navazuje terasovitá udržovaná zahrada s ovocnými stromy. Bez nutnosti dalších úprav je zde možnost okamžitého bydlení. V obci je veškerá občanská vybavenost. 15 min jízdy jižně od Brna. Kabelové rozvody, IDS.
427	Kollářova, Rosice	3+kk	164	2.	cihlová	po rekonstrukci	řadový	voda, elektřina, ČOV	106	ústřední elektrické	Dům před šesti lety prošel rekonstrukcí, kdy byla zhotovena nová střecha, fasáda se zateplením, pořízena nová kuch. linka a bojler. Ústřední topení je zabezpečeno el. kotlem, je zde nízký tarif pro spotřebu el. energie. Je zaveden internet, pevná linka telefonu a televize. V přízemí domu je velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s vanou a WC a předsín. V podkroví se nachází dva pokoje a samostatné WC. K domu patří uzavřený dvorek a prostorná garáž, vzdálená od domu 50 m. Blízko centra města. V obci je veškerá občanská vybavenost. 15 min jízdy jižně od Brna. MHD, autobus, vlak.
295	Újezd u Rosic, okres Brno-venkov	6+2	200	2.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	1411	ústřední plynové + tuhá paliva+krb	Dům se zahradou a další stavební parcelou. Dům prošel kompletní rekonstrukcí a je ve velmi dobrém technickém stavu. Dispozice domu: 1.PP sklepní místnosti, 1.NP - 3 pokoje, obývací pokoj s krbem, kuchyně, 2x samostatné wc, koupelna s vanou i sprchovým koutem. Dále je v přízemí veranda, ze které je vstup do druhé kuchyně (pracovny) a volné místnosti. 2.NP - pokoj s výhledem do zahrady a volný půdní prostor, do kterého jsou přivedeny inženýrské sítě. hrada je okrasná s automatickým zavlažováním. Na pozemku je v budoucnu možná výstavba ještě jednoho rodinného domu.
263	Omice, okres Brno-venkov	5+2	420	2.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	665	plynové+tuhá paliva	Dům s garáží, parkovacím stáním a zahradou v malebné obci Omice (15minut od Brna). Dům je částečně podsklepený a po úpravě nabízí i dvougenerační bydlení s možností účelového rozšíření o prostorné půdní prostory. Dům prošel rekonstrukcí - nová plastová okna, vstupní dveře, zateplení, fasáda a rozvody vody (na pozemku rovněž studna). Vnitřní prostory domu jsou vhodné k rekonstrukci dle představ nového majitele. Z přízemí je vchod do technické části domu, kde se nacházejí velké místnosti, které se dají po úpravě obývat nebo využívat jako dílny. Na dvoře je dále sklep na uschovu ovoce či vína, udrna a další místnost, kde se dříve zpracovávalo maso. Zahrada za domem je oplocená a osázena ovocnými stromy a keři, je zde skleník, kompost a přívod vody. Obec Omice nabízí veškerou občanskou vybavenost. Přímo před domem je zastávka autobusu s výborným spojením do centra Brna i okolních vesnic.
156	Nová, Zbraslav	3+kk	140	1.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	965	plynové + krb	Dům po velmi zdařilé rekonstrukci má prostorný obývací pokoj s kuch. koutem a krbem, ložnice, pokoj pro hosty, praktická vstupní chodba se schodištěm do podkroví vhodného k vestavbě, koupelna, WC, komora, terasa. Objekt je částečně podsklepený. Na pozemku parkovací místo, dílna, v části oplocené zahrady je zbudována pergola s venkovním posezením, grilem a udrnou. Lokalita s veškerou občanskou vybaveností (škola, školka, obchody, lékař, zubař, sportovní areál, lyžařská sjezdovka aj.) a s velmi dobrou dopravní dostupností do Brna (30 km). Telekomunikace.
104	Stanoviště, okres Brno-venkov	5+1	200	2.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	600	plynové +elektrické	Dispoziční řešení: v suterénu se nachází garáž pro dvě vozidla, prádelna, sušárna, sklep a kotelna. Ze čtvercové vstupní haly se vstupuje do prostorného obývacího pokoje a druhého přízemního pokoje (z obou pokojů se vchází na terasu o ploše asi 30 m2), také do kuchyně, koupelny a na toaletu. Druhá koupelna i toaleta jsou v podkroví, které je přístupné schodištěm z haly v přízemí. V podkroví se nacházejí tři ložnice. Ze dvou větších ložnic se vstupuje na balkon. Pitná voda se získává z veřejného vodovodu nebo čerpadlem z vlastní studny, ohřívá se ve 120l bojleru. V domě je rozveden centrální vysavač. Zahrada o ploše 442 m2 je obhánána zdi, je v rovném terénu, upravená, se zahradním krbem a posezením. Stanoviště má 400 obyvatel a dobrou dostupnost do blízké Velké Bíteše, kde najdete všechnu občanskou vybavenost, po dálnici se pak rychle dostanete do Brna.

Tabulka č.1 – Příklad dat pro ocenění databáze pro nabídkové ceny – Rosice 2

Rosice 2	
302	 
321	 
427	 
295	 
263	 
156	 
104	 

Tabulka č.2 – Fotodokumentace databáze pro nabídkové ceny – Rosice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
321	3 800 000	0,95	3 610 000	1,02	0,80	0,97	0,95	1,00	0,97	1,00	0,73	4 945 205
427	3 540 000	0,95	3 363 000	1,02	0,80	0,80	1,05	0,98	1,03	1,00	0,70	4 804 286
295	4 990 000	0,95	4 740 500	0,97	0,98	1,11	1,07	0,97	1,07	1,00	1,17	4 051 709
263	4 090 000	0,95	3 885 500	0,97	1,20	1,01	1,00	1,07	0,95	1,00	1,20	3 237 917
156	3 950 000	0,95	3 752 500	0,98	0,80	1,06	1,05	1,05	1,06	1,00	0,97	3 868 557
104	3 650 000	0,95	3 467 500	0,97	0,98	1,00	1,05	1,05	1,03	1,00	1,08	3 210 648
Celkem průměr			3 803 167								Kč	4 019 720
Výběrová směrodatná odchylka			496 321								Kč	743 203
Minimum			3 363 000								Kč	3 210 648
Maximum			4 740 500								Kč	4 945 205
Průměr - s			3 306 846									3 276 517
Průměr + s			4 299 487									4 762 923
Variační koeficient			0,13050									0,18000
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu											
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu											
K3	Koeficient úpravy na plochu pozemku											
K4	Koeficient úpravy na technický stav											
K5	Koeficient úpravy na příslušenství											
K6	Koeficient úpravy na vybavení											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce											
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištěný cen: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č.3 – Příklad oceněné databáze pro nabídkové ceny – Rosice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
109	V Sádku, Újezd u Brna	4+1	120	2.	cihlová	dobrý	samostatný	ano	1342	ústřední plynové	Celková cena: 3 600 000, Poznámka k ceně: včetně poplatků, + provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí, ID zakázky 04112, Aktualizace: 29.03.2017, Stavba: Cihlová, Stav objektu: Dobrý, Poloha domu: Řadový, Typ domu: Přízemní, Podlaží: 2 včetně 1 podzemního, Užitná plocha: 120, Plocha pozemku: 1342, Plocha zahrady: 994, Sklep: true, Garáž: 1, Voda: Místní zdroj, Topení: Ústřední plynové, Plyn: Plynovod, Odpad: Veřejná kanalizace, Telekomunikace: Internet, Elektřina: 230V, Doprava: Vlák, Doprava: Autobus, Komunikace: Asfaltová, Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná, Vybavení: Částečně,
30	Kosmáková, Šlapanice	5+1	179	1.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	224	plyn+krb	Dům je po rekonstrukci, se dvěma parkovacími místy před domem a zahrádkou za domem, s novými plastovými okny, zateplený. Ve střední části nad obývacím pokojem je světlolod. V kuchyni krásná rustikální linka včetně spotřebičů a oddělená spíž. Pod kuchyní jsou dva sklepní kamenné prostory, půdní prostor je přístupný z chodby po stahovacích schodech. V přední části domu jsou 4 místnosti se samostatnými vstupy. Střed domu tvoří prostorný obývací pokoj, s pracovním koutem a tech.místností. V druhé části se nachází koupelna se sprchovým koutem, WC, průchod do kuchyně, sklepa a na dvůr. Dopravní dostupnost:- zastávka MHD do 7 minut chůze (pravidelné spoje do Brna vč. noční linky)- dálnice D1 (4 km / 8 min) ŠKOLA, ŠKOLKA I GYMNAZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY! Telekomunikace.
148	Břemská, Otechoy	3+kk	108	1..	cihlová	dobrý	řadový	ano	475	plyn	Dispozice: 1.NP: vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, koupelna s WC, chodba, zimní zahrada, WC. Podkroví: možnost půdní vestavby. Rodinný dům je v dobrém technickém stavu s možností okamžitého užívání. Možnost rozšíření o půdní vestavbu. Rodinný dům se nachází na okraji klidné obce 15 km jihozápadně od Brna. Obec se základní občanskou vybaveností včetně ordinací lékařů, lékárny, základní a mateřskou školou.
202	Ponětovská, Šlapanice	4+1	114	2.	smíšená	velmi dobrý	řadový	ano	114	etážové topení	Dům se dvorkem bez garáže a zahrady. Má obytné podkroví, částečně podsklepený. Kuchyni je vybavena kuch.linkou a kombinovaným sporákem, el. ohřívacem na TUV nad dřezem. Pokoje mají pohledy z různých materiálů. Okna, vstupní dveře do domu a na dvorek jsou plastová, okno do pracovní střešní dřevěné. Dům má rezervoár na dešťovou vodu. Je velmi světlý. Dopravní dostupnost:- zastávka MHD do 7 minut chůze (pravidelné spoje do Brna vč. noční linky)- dálnice D1 (4 km / 8 min)- ŠKOLA, ŠKOLKA I GYMNAZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY! Telekomunikace.
329	Břemská, Šlapanice	5+1	162	1.	cihlová	dobrý	řadový	ano	339	neuvezeno	Nemovitost nabízí půdu i sklep. Za domem je menší zahrada a příjemné posezení s kamenným grilem. Na zahradě je také studna, která je využívána na užitkovou vodu. Parkování před domem. Dopravní dostupnost:- zastávka MHD do 7 minut chůze (pravidelné spoje do Brna vč. noční linky)- dálnice D1 (4 km / 8 min)- ŠKOLA, ŠKOLKA I GYMNAZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY!
324	ulice Na Padělkách, Sokolnice	4+kk	210	3.	cihlová	dobrý	rohový	IS před domem, odpad sveden do septiku	545	plyn+uhá paliva	Součástí prodeje je zahrada 300 m2 hned vedle domu a garáž 20 m2. Za domem je dlážděný dvůr s atypickým betonovým bazénem. Celý dům je podsklepený. Dispozice domu: sklep má vstup do dvora. První nadzemní podlaží: prostorná předstěn, toaleta a chodba. Druhé nadzemní podlaží: zádveř, kuchyně propojená s jídelnou, koupelna vanou a umyvadlem, dva pokoje průchozí. Třetí nadzemní podlaží: prostorný neprůchozí pokoj, který lze rozdělit na dva samostatné pokoje a vstup na půdu. Podlahy jsou v celém domě betonové. Střecha je sedlová s pálenými taškami. Voda z vlastní studny a odpa je sveden do septiku. Před domem jsou veškeré inženýrské sítě plyn, kanalizace a obecní voda. Dům z roku 1971 je v původním, ale udržovaném stavu. Pozemek a dům tvoří jeden celek a je celý oplocený. Parkování v garáži vedle domu nebo na pozemku, v případě potřeby bezproblémové parkování na ulici. Výborné dopravní spojení do Brna autem, vlakem i IDS. V obci je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, restaurace, sportoviště, lékaři, obchody.
383	Švehlova, Šlapanice	3+1	102	1.	cihlová	před rekonstrukcí	řadový	ano	152	ústřední plynové	Dům byl postaven v roce 1958, je částečně podsklepený. Dispozice domu: prostorná vstupní chodba, ze které se vchází do jídelny, která je průchozí se dvěma pokoji (na této straně domu je dům podsklepený a po rekonstrukci by se dala udělat půdní vestavba). Ze vstupní chodby se také vchází na verandu/kuchyni, ze které se vchází do koupelny, která je průchozí s menším pokojem (táhle část je určena ke kompletní rekonstrukci nebo demolici). Z verandy/kuchyně se vchází na dvůr, ze kterého se vchází do menších dílen, sklepa a na půdu. Dopravní dostupnost:- zastávka MHD do 7 minut chůze (pravidelné spoje do Brna vč. noční linky)- dálnice D1 (4 km / 8 min) ŠKOLA, ŠKOLKA I GYMNAZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY! MHD, vlak, autobus.

Tabulka č.4 – Příklad dat pro ocenění databáze pro nabídkové ceny – Šlapanice 2

Šlapanice 2	
109	 
30	 
148	 
202	 
329	 
324	 
383	 




Tabulka č.5 – Fotodokumentace databáze pro nabídkové ceny – Šlapanice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K8 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
30	4 490 000	0,95	4 265 500	1,01	1,20	0,85	1,05	1,00	1,05	1,00	1,14	3 741 667
148	3 500 000	0,95	3 325 000	0,99	0,90	0,96	1,05	1,03	0,92	1,00	0,85	3 911 765
202	3 200 000	0,95	3 040 000	1,01	0,95	0,81	1,02	0,98	1,02	1,00	0,79	3 848 101
329	3 990 000	0,95	3 790 500	1,01	1,20	0,89	1,07	1,00	1,05	1,00	1,21	3 132 645
324	3 700 000	0,95	3 515 000	0,99	1,20	0,98	0,95	1,03	0,98	1,00	1,12	3 138 393
383	2 750 000	0,95	2 612 500	1,01	0,85	0,82	0,97	0,96	0,98	1,00	0,64	4 082 031
Celkem průměr			3 424 750								Kč	3 642 430
Výběrová směrodatná odchylka			577 323								Kč	407 890
Minimum			2 612 500								Kč	3 132 645
Maximum			4 265 500								Kč	4 082 031
Průměr - s			2 847 427									3 234 540
Průměr + s			4 002 073									4 050 320
Variační koeficient			0,16857									0,11000
K1				Koeficient úpravy na lokalitu objektu								
K2				Koeficient úpravy na užitnou plochu								
K3				Koeficient úpravy na plochu pozemku								
K4				Koeficient úpravy na technický stav								
K5				Koeficient úpravy na příslušenství								
K6				Koeficient úpravy na vybavení								
K7				Koeficient úpravy dle úvahy znalce								
K _{CR}				Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _C = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší								
IO				Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č.6 – Příklad oceněné databáze pro nabídkové ceny – Šlapanice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
486	Syrovice, okres Brno-venkov	4+kk	150	2	cihlová	novostavba	v bloku	ano	332	lokální plynové	Jedná se o zděný dům s obytným podkrovím z roku 2008. Zastavěná plocha 83m ² , celková plocha pozemku 332m ² . V zahradě je k dispozici zahradní domek. Dům je vytápěn plynovým topením, dálkový vodovod + veřejná kanalizace.RD je řešen jako 4+kk. V přízemí je obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem, vstupní předstíh, sprchový kout s WC a garáž, která je průjezdná do zahrady.V podkroví se nacházejí tři ložnice a velká koupelna s WC.
264	Opatovice, okres Brno-venkov	4+kk	150	2.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	voda, elektrina, kanalizace	1562	el.+ tuhá paliva	Dispoziční řešení: Dílna, samostatné WC – vchod z menší vstupní předstíh. Šatna – vstup z menší vstupní předstíh z pokoje, vstupní chodba, prostor kuchyně propojené s obývacím pokojem, koupelna s WC, pokoj – vstup přes šatnu nebo opět samostatný vstup z obývacího pokoje, samostatná menší místnost – slouží jako spíž.Z kuchyně i obývacího pokoje lze projít na terasu se zastřešením a letní kuchyní.Vybavení kuchyně – kuchyňská linka – nutné dokončit. Plně funkční kachlová kamna.Obývací pokoj má také kamna, která jsou nyní používána na vytopení celého domu. IILNP: pokoj se šatnou,samostatný pokoj – menší, pokoj pro hosty/ děti koupelna nedokončená/ příprava pro zapojení všech sanitárních zařízení – vana, umyvadlo, WC.Malá šatna u schodiště.Dům je možno vytápět i elektřinou.Připojka vody je na pozemku. Dům má připravené rozvody na centrální vysavač. Telekomunikace.
484	Syrovice, okres Brno-venkov	?	167		cihlová	velmi dobrý	v bloku	ano	475	ústřední plynové+tuhá paliva, krb	Samostatný rodinný dům s garáží, zahradou a předzahradkou, zateplený, s plastovými okny. V přízemí se nachází zádveř a hala se schodištěm, pokoj pro hosty, koupelna s vanou a záchodem. Za vstupní halou je kuchyně, spojená s obývacím pokojem, ve kterém je instalován vestavěný krb. Z obývacího pokoje je francouzským oknem přímý vstup na zastřešenou terasu a zahradu. Kuchyňská linka je vyrobena na míru. V podkroví je koupelna s rohovou vanou a záchodem. Zde je také pracovna, ložnice a velký prostorný pokoj. V obci jsou v současnosti tři obchody se smíšeným zbožím a s běžným sortimentem, restaurace a bistro, pošta a autobusové spojení. škola 1-5 ročník a mateřská škola.
130	Syrovice, okres Brno-venkov	5+kk	150	1.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	761	plynové	Je to nízkoenergeticky cihlový dům typu bungalov, který byl postavený v roce 2009. .K domu náleží prostorná vytápěná garáž a zahrada. Na vstupní prostory navazuje samostatné WC s umyvadlem a sprchovým koutem a dále technická místnost a pracovna. Z prostorné chodby, s několika vestavěnými šatními skříněmi, je zajištěn vstup do tří pokojů a rozlehlé koupelny s toaletou. Dům má 5 samostatných neprůchozích pokojů. Obývací pokoj s krbem a kuchyní, zde je možnost vstupu francouzským oknem na zahradu. Dům se prodává zařízený v rámci dohody. Telekomunikace, autobus
285	Unkovic, okres Brno-venkov	4+1	215	2.	cihlová	po rekonstrukci	řadový	ano	1183	el. kotel, plyn. kotel a na tuhá paliva, krbová kamna,po dlahové vytápění.	Dům prošel od roku 2005 celkovou rekonstrukcí - euro okna, vstupní a inter. dveře dřevěná, veškeré rozvody, vytápění, podlahy, střešní krytina, fasáda a ve dvoře zámková dlažba. Přízemí: obývací pokoj spojený s jídelním koutem a kuchyní, velká koupelna, samostatné WC, chodba, šatna a vstup na dvůr.Patro: galerie, dvě ložnice, pracovna, koupelna spojená s WC.Dům je cihlový, nepodsklepený. Vybavení domu: v přízemí jsou kachlové podlahy s podlahovým vytápěním v patře dřevěné podlahy, kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči, a dílnou navazuje velmi vkusně osázená zahrada se zastřešeným bazénem, altán s grilem pro letní posezení a dílnou na zahradní nářadí.Součástí domu jsou dvě studny, jedna je v letním období využívána v domě (pitná přes filtr) v zimním období se využívá obecní vodovod. Druhá studna je zaslepená.V těsné návaznosti obce je vybudovaná cyklostezka Brno - Vídeň. V obci obchod, školka, škola I. stupeň. Autobus.
431	Syrovice, okres Brno-venkov	5+kk	168	1.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	609	plynové + tuhá paliva + krb	Je to přízemní rodinný dům s garáží, krytými parkovacími místy pro několik vozů, architektonicky řešenou zahradou, terasou a vířivkou. Dům je jako nový, bez nutnosti dalších investic (kolaudace v r. 2008) a prodává se včetně luxusního vybavení. Vstupní chodba se dostaneme do velkého obývacího pokoje jehož součástí je kuchyně s možností přímého vstupu na terasu. Dále navazují jednotlivé pokoje, z ložnice je opět přímý vstup na terasu, dámská a pánská šatna, koupelna s dvojumyvadlem, vanou, sprchovým koutem a toaletou. Z pracovny je potom vstup na zimní zahradu, která výrazně zvyšuje komfort bydlení. K relaxaci lze využít také celoroční vířivku pro 4 osoby, která je umístěna na zahradě, jež poskytuje naprosté soukromí.Dům má elektronické zabezpečení, internet, SAT – příjem na dvě družice.V obci jsou v současnosti tři obchody se smíšeným zbožím a s běžným sortimentem, restaurace a bistro, pošta a autobusové spojení. Základní škola 1-5 ročník a mateřská škola.
319	Syrovice, okres Brno-venkov	4+kk	150	2.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	332	plyn	Jedná se o zděný dům s obytným podkrovím z roku 2008. V zahradě je k dispozici zahradní domek.V přízemí je obývací pokoj s kuchyňským koutem, vstupní předstíh, sprchový kout s WC a garáž, která je průjezdná do zahrady.V podkroví se nacházejí tři ložnice a velká koupelna s WC. Obec leží 10 km jihozápadním směrem od Brna.V obci jsou v současnosti tři obchody se smíšeným zbožím a s běžným sortimentem, restaurace a bistro, pošta a autobusové spojení. Základní škola 1-5 ročník a mateřská škola.

Tabulka č.7 – Příklad dat pro ocenění databáze pro nabídkové ceny – Židlochovice 2

Židlochovice 2	
486	 
264	 
484	 
130	 
285	 
431	 
319	 

Tabulka č.8 – Fotodokumentace databáze pro nabídkové ceny – Židlochovice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
264	5 990 000	0,95	5 690 500	0,99	1,00	1,14	1,00	0,94	0,90	1,00	0,95	5 990 000
484	6 500 000	0,95	6 175 000	1,00	1,11	0,97	0,99	1,00	0,99	1,00	1,06	5 825 472
130	6 500 000	0,95	6 175 000	1,00	1,00	1,03	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	6 175 000
285	5 900 000	0,95	5 605 000	0,99	1,20	1,10	0,99	1,00	0,96	1,00	1,24	4 520 161
431	6 500 000	0,95	6 175 000	1,00	1,12	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,10	5 613 636
319	5 990 000	0,95	5 690 500	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	6 466 477
Celkem průměr			5 918 500								Kč	5 765 120
Výběrová směrodatná odchylka			282 711								Kč	676 312
Minimum			5 605 000								Kč	4 520 161
Maximum			6 175 000								Kč	6 466 477
Průměr - s			5 635 789									5 088 808
Průměr + s			6 201 211									6 441 432
Variační koeficient			0,04777									0,12000
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu											
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu											
K3	Koeficient úpravy na plochu pozemku											
K4	Koeficient úpravy na technický stav											
K5	Koeficient úpravy na příslušenství											
K6	Koeficient úpravy na vybavení											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce											
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena; K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č.9 – Příklad oceněné databáze pro nabídkové ceny – Židlochovice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
302	Říčany, okres Brno-venkov	2.	989
(1)	(2)	(3)	(4)
321	Dobrovského, Rosice	2.	523
427	Kollárova, Rosice	2.	128
295	Újezd u Rosic, okres Brno-venkov	2.	1411
263	Omice, okres Brno-venkov	2.	665
156	Nová, Zbraslav	1.	965
104	Stanoviště, okres Brno-venkov	3.	600

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu	
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce		Kč	
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
321	3 200 000	1,038	3 320 900	1,02	0,97	0,94	0,80	1,00	1,01	1,00	0,75	4 266 667	
427	3 400 000	1,038	3 528 457	1,02	0,80	1,04	0,80	0,98	1,00	1,00	0,67	5 074 627	
295	4 000 000	1,072	4 289 037	0,97	1,11	1,06	0,98	1,00	1,01	1,00	1,13	3 539 823	
263	3 850 000	1,072	4 128 198	0,97	1,01	1,00	1,20	1,02	1,01	1,00	1,21	3 181 818	
156	3 950 000	1,072	4 235 424	0,98	1,06	1,04	0,80	1,02	1,01	1,00	0,89	4 438 202	
104	3 853 333	1,111	4 281 113	0,97	1,00	1,04	0,98	1,02	1,01	1,00	1,02	3 777 777	
Celkem průměr											3 963 850	Kč	4 046 490
Výběrová směrodatná odchylka												Kč	683 456
Minimum												Kč	3 181 818
Maximum												Kč	5 074 627
Průměr - s													3 363 034
Průměr + s													4 729 946
Variační koeficient													0,17000
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu													
K2 Koeficient úpravy na plochu pozemku													
K3 Koeficient úpravy na technický stav													
K4 Koeficient úpravy na užitnou plochu													
K5 Koeficient úpravy na příslušenství													
K6 Koeficient úpravy na inženýrské sítě													
K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce													
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší													
IO Index odlišnosti													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tabulka č.10 – Příklad dat a oceněné databáze pro realizované ceny – Rosice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
109	V Sádku, Újezd u Brna	2.	1342
(1)	(2)	(3)	(4)
30	Kosmákova, Šlapanice	1.	224
148	Brněnská, Ořechov	1.	475
202	Ponětovská, Šlapanice	2.	114
329	Brněnská, Šlapanice	1.	339
324	ulice Na Padělkách, Sokolnice	3.	545
383	Švehlova, Šlapanice	1.	152

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Přepočtový index %/100	Přepočtená cena Kč	K1 Lokalita	K2 Plocha pozemku	K3 Technický stav	K4 Užitná plocha	K5 Příslušenství	K6 Inženýrské sítě	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
30	4 080 000	1,111	4 532 943	1,01	0,85	1,06	1,20	1,00	1,00	1,00	1,09	3 743 119
148	3 250 000	1,072	3 484 000	0,99	0,96	1,05	0,87	1,02	1,00	1,00	0,89	3 651 685
202	3 200 000	1,072	3 431 229	1,01	0,81	1,04	0,92	1,00	1,00	1,00	0,78	4 102 564
329	3 990 000	1,072	4 278 314	1,01	0,89	1,08	1,20	1,00	1,00	1,00	1,16	3 439 655
324	3 000 000	1,072	3 216 777	0,99	0,98	0,95	1,20	1,00	1,00	1,00	1,11	2 702 703
383	2 570 000	1,038	2 667 098	1,01	0,82	1,00	0,83	1,02	1,00	1,00	0,70	3 671 429
Celkem průměr			3 601 730									Kč 3 551 860
Výběrová směrodatná odchylka											Kč 468 567	
Minimum											Kč 2 702 703	
Maximum											Kč 4 102 564	
Průměr - s											3 083 293	
Průměr + s											4 020 427	
Variační koeficient											0,13000	
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu											
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku											
K3	Koeficient úpravy na technický stav											
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu											
K5	Koeficient úpravy na příslušenství											
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce											
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č. 11 – Příklad dat a oceněné databáze pro realizované ceny – Šlapanice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
486	Syrovice, okres Brno-venkov	2	332
(1)	(2)	(3)	(4)
264	Opatovice, okres Brno-venkov	2.	1729
484	Syrovice, okres Brno-venkov	2.	469
130	Syrovice, okres Brno-venkov	1.	761
285	Unkovice, okres Brno-venkov	2.	1183
431	Syrovice, okres Brno-venkov	1.	609
319	Syrovice, okres Brno-venkov	2.	322

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu
(5)	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce	(16)	Kč
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
264	5 000 000	1,072	5 361 296	0,99	1,14	1,00	0,97	0,98	1,00	1,00	1,07	4 672 897
484	6 150 000	1,038	6 382 355	1,00	0,97	0,99	1,08	1,02	1,00	1,00	1,06	5 801 887
130	6 500 000	1,072	6 969 684	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	6 701 031
285	5 800 000	1,072	6 219 103	0,99	1,10	0,99	1,20	1,00	1,00	1,00	1,10	4 496 124
431	6 400 000	1,038	6 641 801	1,00	1,00	0,98	1,10	1,02	1,00	1,00	1,10	5 818 182
319	5 749 000	1,072	6 164 418	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	6 532 955
Celkem průměr			6 289 780									Kč 5 670 510
Výběrová směrodatná odchylka											Kč 918 615	
Minimum											Kč 4 496 124	
Maximum											Kč 6 701 031	
Průměr - s											4 751 895	
Průměr + s											6 589 125	
Variační koeficient											0,16000	
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na plochu pozemku K3 Koeficient úpravy na technický stav K4 Koeficient úpravy na užitnou plochu K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na inženýrské sítě K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší IO Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č.12 – Příklad dat a oceněné databáze pro realizované ceny – Židlochovice 2

4.5 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ

Vybrané rodinné domy jsou oceněny porovnávací (komparativní) metodou ocenění. Na základě tohoto ocenění jsou zjištěny odhady obvyklých cen rodinných domů v pěti správních okrscích jižní části okresu Brno-venkov.

Cena obvyklá je zde stanovena podle odborné úvahy znalce, a to na základě uvážení všech ovlivňujících okolností.

Vzhledem k tomu, že každý správní okrsek v jižní části okresu Brno – venkov je poměrně odlišná lokalita a v každém z nich byl také jiný poměr nabízených nemovitostí ve městě a na venkově, nebylo ze získané vlastní databáze nemovitostí sestavit etalon rodinných domů v jedné cenové kategorii. Dalším ovlivňujícím prvkem pro nemožnost vzniku tohoto etalonu byl rozdíl

technického stavu rodinných domů v jednotlivých okrscích, kdy nejlepší rodinné domy byly ve správním okrsku Židlochovic a naopak nejhorší ve správním okrsku Ivančic.

Vznikly mi tedy datábase v různých cenových kategoriích, kdy jsem v každém okrsku vytvořil dvě databáze, ze kterých jedna je pro nižší ceny a druhá pro ceny vyšší. Přesto ale u nižších i vyšších cen jde často o rozdílné hodnoty.

V tabulce jsou níže je zobrazen přehled zjištěných obvyklých cen s variačními koeficienty a skutečnou nabídkovou a realizovanou cenou oceňovaného objektu.

SPRÁVNÍ CELEK	ODHAD CENY OBVYKLÉ DLE NABÍDKOVÝCH CEN (KČ)	VARIAČNÍ KOEFCIENT	ODHAD CENY OBVYKLÉ DLE REALIZOVANÝCH CEN (KČ)	VARIAČNÍ KOEFCIENT	DOBA TRVÁNÍ NABÍDKY (DNŮ)	KOEFCIENT REDUKCE NA PRAMEN CENY	INICIAČNÍ CENA (KČ)	REALIZOVANÁ CENA (KČ)
IVANČICE 1	4 200 000	0,17	4 100 000	0,25	94	0,98	4 490 000	4 490 000
IVANČICE 2	2 500 000	0,18	2 200 000	0,29	183	0,88	2 400 000	2 200 000
POHOŘELICE 1	5 000 000	0,18	4 800 000	0,14	88	0,96	4 900 000	4 500 000
POHOŘELICE 2	2 300 000	0,21	2 200 000	0,29	274	0,96	2 495 000	2 246 000
ROSICE 1	3 200 000	0,09	3 100 000	0,29	377	0,97	3 300 000	2 860 000
ROSICE 2	4 000 000	0,18	4 000 000	0,17	52	1,00	3 990 000	4 090 000
ŠLAPANICE 1	6 100 000	0,23	5 700 000	0,24	143	0,93	6 490 000	5 900 000
ŠLAPANICE 2	3 600 000	0,11	3 600 000	0,13	435	1,00	3 600 000	3 600 000
ŽIDLOCHOVICE 1	4 200 000	0,25	4 200 000	0,29	85	1,00	4 300 000	4 400 000
ŽIDLOCHOVICE 2	5 800 000	0,12	5 700 000	0,16	149	0,98	5 990 000	5 749 000
						0,97		

Tabulka č. 13 – Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů

Z přehledu zjištěných cen objektů lze konstatovat, že ceny v databázích Židlochovice 1 a Ivančice 1 jsou stejné. Tato skutečnost vznikla na základě faktu, že v obou okrscích byly nabízené nemovitosti střední cenové kategorie dosti podobné a byly nabízeny za přibližně stejnou cenu. Stejný fakt lze konstatovat u databází Ivančice 2 a Pohořelice, zde se ale jedná o starší objekty nižší cenové kategorie. Opak lze říct o databázích Šlapanice 1 a Židlochovice 2, zde se naopak jedná o nemovitosti vyšší cenové kategorie a taktéž o objekty novější.

Celkově lze shrnout, že v jižní části okresu Brno – venkov se spíše vyskytují objekty nižší a střední cenové kategorie, kdy se jedná o starší domy a zemědělské usedlosti, které případně prošly celkovou rekonstrukcí. Méně se tu však nabízí objekty nové a novější s vyšší nabídkovou cenou.

Jižní část okrasu Brno – venkov lze podle oceněných databází rozdělit na nízkou, střední a vyšší cenovou kategorii. Cenové kategorie rozdělují takto:

- nízká cenová kategorie s cenami pohybujícími se mezi 2,2 až 3,5 miliony Kč
- střední cenová kategorie s cenami pohybujícími se mezi 3,5 až 4,8 miliony Kč
- vyšší cenová kategorie s cenami pohybujícími se nad 4,8 miliony Kč

4.6 DISKUZE

Uvedené diskuze jsou vztaženy k tabulce výše - Tabulka č.10 – Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů.

Při zpracování diplomové práce jsem se utvrdil v předpokladu toho, že ceny nemovitostí, zejména rodinných domů, neúměrně rostou i vzhledem k tomu, že technický stav objektů se se stářím zhoršuje. Také jsem se utvrdil v tom, že až na výjimky jsou RD, které jsem vzhledem k neporovnatelnosti s oceňovaným objektem při zpracování diplomové práce vyřadil.

Též se mi potvrdilo pravidlo, že ceny inzerovaných nemovitostí jsou zpravidla dosti nadhodnocené, a toto bych nyní diskuzí vyvrátil, nebo potvrdil.

1. DATABÁZE IVANČICE 1

Zde bych odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 4 200 000 Kč, který je nižší než skutečná nabízená cena ve výši 4 490 000 Kč, odůvodnil faktem, že za dobu inzerce cena oceňovaného objektu neklesala. Inzerovaná cena je zpravidla dosti nadhodnocená a i když byl objekt nabízen jen velmi krátkou dobu tak cena zpravidla klesá. Dalším faktorem zde je datum inzerce, tedy 04/2018. Toto datum je pozdější než u ostatních objektů databáze, které jsou inzerovány průměrně v datumu 07/2017. Za tuto dobu cena nabídek rodinných domů výrazně rostla, tak mohl vzniknout ještě větší rozdíl mezi cenami. Cenu mého ocenění také snížil koeficient redukce na pramen ceny k_{cr} , jenž se používá pro redukcí právě inzerované nadhodnocené ceny.

Pro realizované ceny lze jen dodat, že odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou je zpravidla menší, jen málokdy je stejná. Tento fakt svědčí i odhadu obvyklé ceny ve výši 4 100 000 Kč v mé databázi.

2. DATABÁZE IVANČICE 2

V této databázi bych odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 2 500 000 Kč, který je vyšší než skutečná nabízená cena ve výši 2 400 000 Kč, odůvodnil koeficientem redukce k_{cr} . Pravděpodobně cena nabízeného objektu byla více nadhodnocena než jsem předpokládal a pomocí odhadu koeficientu redukce jsem měl více zmenšit redukovanou cenu, tedy použít koeficient redukce 0,93 namísto 0,95.

Pro realizované ceny jen dodám, že odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou se dle předpokladu snížil a je stejný jako cena realizovaná, tedy 2 200 000 Kč.

3. DATABÁZE POHOŘELICE 1

Zde bych odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 5 000 000 Kč, který je vyšší než skutečná nabízená cena ve výši 4 900 000 Kč, odůvodnil koeficientem redukce k_{cr} . Pravděpodobně cena nabízeného objektu byla více nadhodnocena než jsem předpokládal a pomocí odhadu koeficientu redukce jsem měl více zmenšit redukovanou cenu, tedy použít koeficient redukce 0,93 namísto 0,95. Tento fakt je také pravděpodobně podpořen krátkou dobou inzerování oceňovaného domu, kdy cena nabídka neklesla jako je to obvyklé.

Odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou se dle předpokladu snížil na výši 4 800 000, ale přesto je vyšší než cena realizovaná ve výši 4 500 000 Kč. Toto bych zdůvodnil dalšími cenotvornými faktory trhu, jako je cena obvyklá pro rodinné domy v dané cenové kategorii v této lokalitě, nutnost prodeje nemovitosti apod.

4. DATABÁZE POHOŘELICE 2

V této databázi je odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 2 300 000 Kč nižší než skutečná nabízená cena ve výši 2 495 000 Kč. Zde se však potvrdilo obvyklé pravidlo poklesu nadhodnocení inzerované ceny, taktéž zvolení koeficientu redukce na pramen ceny k_{cr} bylo vhodné pro snížení cen srovnávacích objektů. Odhad ceny obvyklé i cena nabídková tak vyšel stejný, tedy 2 300 000 Kč.

Pro realizované ceny jen dodám, že odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou se dle předpokladu snížil na výši 2 200 000 Kč. Cena realizovaná je však vyšší, a to 2 246 000 Kč. Tento rozdíl však není markantní a lze na něj přistoupit.

5. DATABÁZE ROSICE 1

Zde je odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 3 200 000 Kč nižší než iniciační cena ve výši 3 300 000 Kč. V této databázi se však potvrdilo obvyklé pravidlo poklesu nadhodnocení inzerované ceny, která klesla až na hodnotu 3 100 000 Kč. Odhad ceny obvyklé pro nabídkové ceny je tak relevantní k oběma cenám. Pro odhad naposledy inzerované ceny by se koeficient redukce na pramen ceny k_{cr} snížil, naopak potom pro odhad iniciační ceny.

Pro realizované ceny se odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou dle předpokladu snížil na výši 3 100 000, ale přesto je vyšší než cena realizovaná ve výši 2 860 000 Kč. Toto bych zdůvodnil dalšími cenotvornými faktory trhu, jako je cena obvyklá pro rodinné domy v dané cenové kategorii v této lokalitě, nutnost prodeje nemovitosti apod.

6. DATABÁZE ROSICE 2

V této databázi je odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 4 000 000 Kč téměř stejný jako iniciační ve výši 3 990 000 Kč. Tento rozdíl není tedy za potřebí řešit. Zde se však nepotvrdilo obvyklé pravidlo poklesu nadhodnocení inzerované ceny, ba právě naopak a poslední inzerovaná cena je ve výši 4 090 000. Hodnota nemovosti je tak nadhodnocená a nerelevantní.

Při odhadu obvyklé ceny dle realizovaných cen hodnota neklesla právě z důvodu opačného procesu pohybu nabídkové ceny, ale zůstala ve výši 4 000 000 Kč. Nemovitost tak považuji za cenově nadhodnocenou.

7. DATABÁZE ŠLAPANICE 1

Zde bych odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 6 100 000 Kč, který je nižší než skutečná nabízená cena ve výši 6 490 000 Kč, odůvodnil faktem, že cena je příliš nadhodnocená. Rozhodně se nejedná o tak rozdílný rodinný dům, aby odhad ceny obvyklé dále stoupal o 400 000 Kč. Tento fakt nevyřeší ani koeficient redukce na pramen ceny $k_{cr} = 1,0$, který je navíc vzhledem k poklesu inzerované ceny nerelevantní.

Pro realizované ceny lze pouze konstatovat ten stejný fakt. Odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou klesl na hodnotu 5 700 000 Kč, což je však stále větší než realizovaná cena ve výši 5 900 000 Kč.

8. DATABÁZE ŠLAPANICE 2

V této databázi je odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 3 600 000 Kč stejný jako skutečná nabízená cena ve výši 3 600 000 Kč. Zvolení výše koeficientu redukce na pramen ceny k_{cr} bylo tedy vhodné pro snížení cen srovnávacích objektů.

Odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou zůstal stejný jako cena realizovaná, tedy 3 600 000 Kč. Toto lze zdůvodnit, že od počátku bylo záměrem cenu nenadhodnotit a zároveň ji neupravovat.

9. DATABÁZE ŽIDLOCHOVICE 1

Zde bych odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 4 200 000 Kč, který je nižší než skutečná nabízená cena ve výši 4 300 000 Kč, odůvodnil faktem, že za dobu inzercce cena oceňovaného objektu neklesala. Inzerovaná cena bývá zpravidla dosti nadhodnocená a i když je objekt nabízen jen velmi krátkou dobu, tak cena zpravidla klesá. Cenu ocenění také snížil koeficient redukce na pramen ceny k_{cr} , který z důvodu odhadu a obvyklé hodnoty je nízký a měl by být 0,98 namísto 0,95.

Zde se však nepotvrdilo obvyklé pravidlo poklesu mezi nabídkovou a realizovanou cenou, ba právě naopak a realizovaná cena je ve výši 4 400 000 Kč. Při odhadu obvyklé ceny dle realizovaných cen hodnota neklesla právě z důvodu opačného procesu pohybu ceny, ale zůstala ve výši 4 200 000 Kč. Nemovitost tak považuji za cenově nadhodnocenou.

10. DATABÁZE ŽIDLOCHOVICE 2

V této databázi je odhad obvyklé ceny pro ceny nabídkové ve výši 5 800 000 Kč nižší než iniciační cena ve výši 5 990 000 Kč. V této databázi se však potvrdilo obvyklé pravidlo poklesu nadhodnocení inzerované ceny, která klesla až na hodnotu 5 749 000 Kč. Odhad ceny obvyklé pro nabídkové ceny je tak relevantní k oběma cenám. Pro odhad naposledy inzerované ceny by se koeficient redukce na pramen ceny k_{cr} snížil na hodnotu 0,94, naopak potom pro odhad iniciační ceny na hodnotu 0,93.

Pro realizované ceny jen dodám, že odhad ceny obvyklé s realizovanou cenou se dle předpokladu snížil na výši 5 700 000 Kč. Cena realizovaná je však vyšší, a to 5 749 000 Kč. Tento rozdíl však není markantní a lze na něj přistoupit.

11. VARIČNÍ KOEFICIENT

Co do výše variačních koeficientů bylo snahou vybrat co nejlepší etalon oceňovaných a srovnávacích nemovitostí, aby variační koeficienty vycházeli co nejnižší. Avšak z důvodu větší rozdílnosti nemovitostí od oceňovaného objektu v některých databázích je koeficient vyšší, ale stále menší než mez 0,3. Vzhledem k tomuto byly prováděny experimenty ve výměně srovnávacích vzorků databází a pravděpodobně již nelze tuto hodnotu snížit.

12. KOEFICIENT REDUKCE NA PRAMEN CENY

Tento koeficient jsem volil na základě informací v literatuře (1) a na internetových zdrojích ve výši 0,95. Výsledky zpětně dopočítaných koeficientu redukce na pramen ceny nejsou extrémně odlišné a jejich průměrnou hodnotu 0,97 ku zvoleným 0,95 lze přijmout ze relevantní. Rozdíly v cenách z důvodu odlišnosti tohoto koeficientu jsou vysvětleny, pokud se jich to týká, u jednotlivých databází.

5 ZÁVĚR

Oceňování nemovitostí se provádí, pokud chceme zjistit hodnotu nemovitosti. Česká republika má dvě hlavní skupiny nemovitostí, a to podle cenového předpisu a tržního ocenění. Každá ze skupin je určena pro jiné účely, má své opodstanění a má oporu v zákoně.

Cenový předpis je pevně vymezen pravidly a jím určenou cenu nelze považovat za tržní hodnotu.

Tržní způsob ocenění není určen zákonem a jedná se o názor odhadce. Tržní způsob má pouze metodické postupy, kterými se však odhadce nemusí řídit. Tržní způsob oceňování odráží reálnou hodnotu nemovitosti.

Diplomová práce je rozdělena na dvě části:

Cílem teoretické části bylo vysvětlit pojmy související s diplomovou prací a uvést danou problematiku z hlediska teorie.

Cílem praktické části bylo vytvoření etalonu pro vytvoření oceňovaných databází. Databáze byly vytvořeny pro nabídkové a pro realizované ceny, v obou případech se jednalo o databáze s totožnými oceňovanými RD. Dalším cílem bylo databáze ocenit pro odhad obvyklé ceny rodinných domů v jižní části okresu Brno – venkov. Dále analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkových a realizovaných cen. Poté interpretovat výsledky a zhodnotit odhad ceny obvyklé.

Daných databází bylo vytvořeno deset s totožnými RD pro nabídkou i realizovanou cenou. Pro každou databázi bylo vybráno 6 srovnávacích vzorků, na základě kterých byly databáze oceněny.

V poslední řadě byly zhodnoceny rozdíly a interpretovány výsledky.

V závěru bych chtěl říct, že tato diplomová práce byla pro mne velkou zkušeností pro výběr etalonu vhodných nemovitostí a tvoření databází samotných a přinesla mi další zkušenosti s oceňováním komparativní metodou.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

6.1 MONOGRAFIE

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [2] ZAZVONIL, Z., Porovnávací hodnoty nemovitostí, I. vydání, Praha: Nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0
- [3] ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Nakladatelství Leges, 2013.176 s. ISBN 978-80-87212-77-9
- [4] International Valuation Standards Council, Londýn; Mezinárodní oceňovací standardy 2017, Nakladatelství EKOPRESS, s.r.o.; český překlad ASA Europe, z.s.,
- [5] CUPAL, Martin. Porovnávací (komparativní) metody oceňování nemovitostí [online]. Brno; Vysoké učení technické v Brně, 2007. 5s. článek Vysoké učení technické v Brně. Dostupné z WWW: <[http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce7/Cupal Martin CL.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce7/Cupal%20Martin%20CL.pdf)>
- [6] CUPAL, Martin. Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky. *Soudní inženýrství*. 2009, Ročník 20, č. 4, s. 188-195. ISSN 1211- 443X.
- [7] *American Appraisal* [online]. 2009 [cit. 2010-04-04]. Jaké jsou metody oceňování nemovitostí?. Dostupné z WWW: <<http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217/>>
- [8] BUDÍKOVÁ, Marie. *Statistika II*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2006. 158s. ISBN 80-210-4105-6.
- [9] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Stavební klub [online]. 13.5.2009 [cit. 2010-03-01]. Oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebniklub.cz/4/6/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-cid214883/>>.

6.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY A NORMY

- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2014. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.
- [13] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [14] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- [15] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [16] Vyhláška č. 540/2002 Sb. Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [17] Vyhláška 492/2004 Z. Vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku

6.3 SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ

- [18] www.mapy.cz
- [19] www.risy.cz
- [20] www.wikipedie.cz
- [21] www.stavebniklub.cz
- [22] www.zakonyprolidi.cz
- [23] www.hypotecnibanka.cz
- [24] <https://eur-lex.europa.eu>
- [25] www.herbinger.cz
- [26] www.inem.cz
- [25] www.iri.name

6.4 SEZNAM TABULEK

Tabulka č.1 – Příklad dat pro ocenění databáze pro nabídkové ceny – Rosice 2	32
Tabulka č.2 – Fotodokumentace databáze pro nabídkové ceny – Rosice 2	33
Tabulka č.3 – Příklad oceněné databáze pro nabídkové ceny – Rosice 2	34
Tabulka č.4 – Příklad dat pro ocenění databáze pro nabídkové ceny – Šlapanice 2	35
Tabulka č.5 – Fotodokumentace databáze pro nabídkové ceny – Šlapanice 2	36
Tabulka č.6 – Příklad oceněné databáze pro nabídkové ceny – Šlapanice 2	37
Tabulka č.7 – Příklad dat pro ocenění databáze pro nabídkové ceny – Židlochovice 2	38
Tabulka č.8 – Fotodokumentace databáze pro nabídkové ceny – Židlochovice 2	39
Tabulka č.9 – Příklad oceněné databáze pro nabídkové ceny – Židlochovice 2	40
Tabulka č.10 – Příklad dat a oceněné databáze pro realizované ceny – Rosice 2	41
Tabulka č.11 – Příklad dat a oceněné databáze pro realizované ceny – Šlapanice 2	42
Tabulka č.12 – Příklad dat a oceněné databáze pro realizované ceny – Židlochovice 2	43
Tabulka č.13 – Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů	44

6.5 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Metoda přímého cenového porovnání	14
Obr. 2: Metoda nepřímého porovnání (metoda bazická, metoda standardní ceny)	14
Obr. 3: Příklad zaznamenání obsahu inzerátu do tabulky	21
Obr. 4: Mapa okres Brno-venkov – jižní části v rámci ČR	25
Obr. 5: Cenový údaj z kupní smlouvy evidované na katastru nemovitostí	28
Obr. 6: Graf růstu/poklesu H_b indexu	29

6.6 SEZNAM ZKRATEK

KÚ	- Katastrální území
NOZ	- Nový občanský zákoník
ÚP	- Územní plánování
RD	- Rodinný dům
PP	- Podzmení podlaží
NP	- Nadzemní podlaží
MeP	- Mezipodlaží
MOS	- Mezinárodní očňovací standardy
SCA	- Sales comparison approach – porovnávací přístup ocenění
MF	- Ministerstvo finance

- ČSÚ – Český statistický úřad
 IRI – Institut regionálních informací
 RPN – Registr porovnávacích nemovitostí
 IO – Index odlišnosti
 K_{cr} – Koeficient redukce na pramen ceny
 DP – Diplomová práce

6.7 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 – tabulka objektů pro databázi Ivančice 1	54
Příloha č.2 – oceněná databáze Ivančice 1.....	55
Příloha č.3 – tabulka objektů pro databázi Ivančice 2	56
Příloha č.4 – oceněná databáze Ivančice 2.....	57
Příloha č.5 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 1.....	58
Příloha č.6 – oceněná databáze Pohořelice 1	59
Příloha č.7 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 2.....	60
Příloha č.8 – oceněná databáze Pohořelice 2.....	61
Příloha č.9 – tabulka objektů pro databázi Rosice 1	62
Příloha č.10 – oceněná databáze Rosice 1	63
Příloha č.11 – tabulka objektů pro databázi Šlapanice 1	64
Příloha č.12 – oceněná databáze Šlapanice 1.....	65
Příloha č.13 – tabulka objektů pro databázi Židlochovice 1	66
Příloha č.14 – oceněná databáze Židlochovice 1.....	67
Příloha č.15 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 1	68
Příloha č.16 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 2.....	69
Příloha č.17 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 1	70
Příloha č.18 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 2	71
Příloha č.19 – tabulka objektů a oceněná databáze Rosice 1.....	72
Příloha č.20 – tabulka objektů a oceněná databáze Šlapanice 1	73
Příloha č.21 – tabulka objektů a oceněná databáze Židlochovice 1	74
Příloha č.22 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 1	75
Příloha č.23 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 2	76
Příloha č.24 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 1	77
Příloha č.25 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 2.....	78
Příloha č.26 – Fotodokumentace pro databázi Rosice 1	79
Příloha č.27 – Fotodokumentace pro databázi Šlapanice 1.....	80
Příloha č.28 – Fotodokumentace pro databázi Židlochovice 1.....	81