



# 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 Jandásková**

**BRNO 2019**

# Zadání diplomové práce

Student: **Ing. Radim Kopr**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Tereza Jandásková**  
Akademický rok: 2019/20  
Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

## **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 2019/20

V Brně, dne

L. S.

---

Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

## **Abstrakt**

*V diplomové práci „Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění rodinných domů v jižní části okresu Brno-venkov“ bude deset totožných rodinných domů oceněno nejprve na základě nabídkových, bez přihlídnutí k cenám realizovaným, a poté na základě realizovaných cen. Na základě vstupní databáze nemovitostí v okrese Brno-venkov bude vytvořeno deset databází srovnávacích nemovitostí v jižní části okresu Brno – venkov. Těchto deset databází bude přiřazeno k totožným deseti rodinným domům nejprve s nabídkovými cenami a poté s cenami realizovanými. Zmíněných deset totožných RD bude poté, ve vzniklých dvaceti databázích, oceněno přímou komparativní metodou ocenění. Nejdříve na základě nabídkových cen, jejichž zdrojem je zmíněná vstupní databáze nemovitostí, a poté na základě cen realizovaných, 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 ze vstupní databáze.*

## **Klíčová slova**

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

## **Abstract**

*In the thesis "Price sources for the comparative valuation method for houses in the southern part of the Brno-venkov district," ten identical family homes will be valued first on the basis of bidding, without taking into account prices realised, and then on the basis of realized prices. Based on the entry database of properties in the Brno-venkov district, ten databases of comparison properties in the southern part of the Brno-venkov district will be created. These ten databases will be assigned to identical ten detached houses first with bidding prices and then with prices realized. The ten identical detached houses will then be awarded a direct comparative valuation method in twenty databases generated. First, on the basis of the offer prices, the source of which is the aforementioned entry property database, and then on the basis of the prices realized, the source of which is the price data from the purchase agreements registered in the Land Registry for the South Moravian Region. Database results - prices usual, will then be analysed and evaluated. The results will then be interpreted and the differences between the usual prices and input data from the input database will be discussed.*

## **Keywords**

*Detached house; offer 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 Jandásková.

### *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 anebo 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 Jandáskové 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	ZASTAVĚNÁ PLOCHA STAVBY .....	7
2.7.2	ZASTAVĚNÁ PLOCHA NADZEMNÍ ČÁSTI .....	7
2.7.3	ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODZEMNÍ ČÁSTI .....	8
2.8	PODLAŽÍ.....	8
2.9	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	9
2.9.1	CENA A HODNOTA .....	9
2.9.2	POJMY SPOJENÉ S CENOU NEBO HODNOTOU .....	9
2.9.3	KATEGORIE HODNOT DEFINOVANÉ MEZINÁRODNÍMI OCEŇOVACÍMI STANDARDY .....	10
2.9.4	KATEGORIE HODNOT NA ZÁKLADĚ OCEŇOVACÍCH PŘÍSTUPŮ .....	11
2.10	PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	12
2.10.1	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP .....	12
2.10.2	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP .....	14
2.10.3	SROVNÁVACÍ PŘÍSTUP .....	15
2.10.4	METODY POROVNÁVACÍHO PŘÍSTUPU V ČESKÉ REPUBLICE .....	18
2.10.5	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP A METODY POROVNÁVACÍHO PŘÍSTUPU V ZAHRANIČÍ .....	24
2.11	DOBA NABÍDKY NA TRHU .....	32
2.11.1	ZKOUMÁNÍ DOBY NABÍDKY NA TRHU.....	32
2.12	ZDROJE PODKLADŮ PRO DIPLOMOVOU PRÁCI .....	34
2.12.1	ZDROJE PRO INFORMACE A NABÍDKOVÉ CENY .....	34
2.12.2	ZDROJE PRO INFORMACE A REALIZOVANÉ CENY .....	36
2.13	ZDROJE CEN .....	40
2.13.1	ZDROJE CEN PRO NABÍDKOVÉ CENY .....	40
2.13.2	ZDROJE CEN PRO REALIZOVANÉ CENY .....	42
2.14	ZDROJE INFORMACÍ .....	49

2.14.1	HLEDÁNÍ INFORMACÍ.....	49
3	DATABÁZE.....	52
3.1	VSTUPNÍ DATABÁZE.....	52
3.2	POSTUP PŘI VYTVÁŘENÍ DATABÁZE.....	52
3.2.1	HLEDÁNÍ INFORMACÍ.....	52
3.2.2	VOLBA VHODNÝCH NEMOVITOSTÍ .....	53
3.2.3	ZÁZNAM INFORMACÍ .....	54
3.2.4	SROVNÁVACÍ PROCES.....	55
3.3	PODKLADY A CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE .....	56
3.3.1	POTŘEBNÉ PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....	56
3.3.2	SOUHRN CÍLŮ A ÚKOLŮ PRÁCE.....	56
3.3.3	HYPOTÉZY .....	56
4	EXPERIMENTÁLNÍ ČÁST .....	57
4.1	OKRES BRNO – VENKOV – JIŽNÍ ČÁST .....	57
4.2	ANALÝZA TRHU V OKRESE BRNO – VENKOV – JIŽNÍ ČÁST.....	57
4.2.1	POLOHA.....	57
4.2.2	SEGMENTACE TRHU .....	59
4.3	DATABÁZE NEMOVITOSTÍ .....	60
4.3.1	DATABÁZE NEMOVITOSTÍ PRO NABÍDKOVÉ CENY V JIŽNÍ ČÁSTI OKRESU BRNO – VENKOV .....	62
4.3.2	DATABÁZE NEMOVITOSTÍ PRO REALIZOVANÉ CENY V JIŽNÍ OKRESU BRNO – VENKOV .....	63
4.4	POROVNÁNÍ DATABÁZE RODINNÝCH DOMŮ V JIŽNÍ ČÁSTI OKRESU BRNO – VENKOV ...	66
4.5	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ.....	71
4.6	DISKUZE.....	77
5	ZÁVĚR.....	84
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	85
6.1	MONOGRAFIE .....	85
6.2	PRÁVNÍ PŘEDPISY A NORMY .....	86
6.3	SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ .....	87
6.4	SEZNAM TABULEK.....	88
6.5	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	88
6.6	SEZNAM GRAFŮ .....	89
6.7	SEZNAM ZKRATEK .....	89
6.8	SEZNAM PŘÍLOH.....	90

# 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 práce je analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkových a realizovaných cen při ocenění deseti totožných rodinných domů, za předpokladu ocenění přímou porovnávací metodou. Dále vyhodnotím obvyklé ceny, které jsou výsledkem ocenění deseti totožných rodinných domů ve dvaceti databázích. Ocenění deseti totožných rodinných domů proběhne nejprve na základě nabídkových cen, bez přihlídnutí k cenám realizovaným, a poté na základě cen realizovaných. Výsledky budou vyhodnoceny pro rok 2018 v lokalitě Brno - venkov (jih), pro kterou byly vstupní a srovnávací databáze pro totožných deset rodinných domů vytvořeny. Následně budou výsledky interpretovány.

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 také pojmy, které se týkají oceňování nemovitých věcí. Dále zde uvádím metody pro oceňování nemovitostí a zabývám se zejména přímou srovnávací (komparativní metodou), kterou následně využívám pro ocenění deseti totožných rodinných domů dle nabídkových, a poté realizovaných cen v praktické části.

V druhé experimentální části uvádím konkrétní ocenění deseti oceňovaných nemovitostí na základě nabídkových cen, bez přihlídnutí k cenám realizovaným, a poté totožných deseti oceňovaných nemovitostí na základě cen realizovaných. Vytvořeno je dvacet databází srovnávacích nemovitostí v jižní části okresu Brno - venkov. Výsledky jsou analyzovány, vyhodnoceny a jsou interpretovány jednotlivé rozdíly u vstupních dat.

V závěru se v diskuzi věnuji hodnocení problematiky diplomové práce.



## **2 TEORETICKÁ ČÁST**

V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy, které jsou úzce spjaty s diplomovou prací a oceňováním nemovitých věcí dle oceňovacích předpisů, ale zejména tržním oceňování nemovitých věcí.

### **2.1 NEMOVITÁ VĚC**

Pojem nemovitá věc je vysvětlen v novém Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ) (24).

Nemovitými věcmi rozumíme pozemky a podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení, ale i věcná práva k nim a práva, která ze 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. (24, §498)

### **2.2 PARCELA**

Definice tohoto pojmu je uvedena v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon) (25).

Parcelou rozumíme pozemek, jenž má geometricky a polohově určené hranice. Parcela je zobrazena v katastrální mapě a je označena parcelním číslem. (25, §2)

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 (25), v zákoně o oceňování majetku (dále jen oceňovací zákon), a také ve stavebním zákoně.

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. (25, §1)

Dále členíme pozemky podle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku (dále jen oceňovací zákon) (22).

(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:
  1. Pozemky, které nejsou zastavěné stavbou
  2. Vedené v katastru jako zastavěné plochy a nádvoří
  3. 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
  4. 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
  5. Evidované v katastru s právem stavby
- g. Pozemky zastavěné stavbou
  1. Vedené v katastru jako zastavěné plochy a nádvoří
  2. Vedené v katastru jako ostatní plochy, které jsou již zastavěny
- h. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na druh pozemku vedený v katastru
- i. Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška

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. (22)

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. (22, § 9)

Dále je stavební a zastavěný stavební pozemek specifikován ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. (dále jen stavební zákon) (23).

Stavební pozemek je vymezen takto:

Stavebním pozemkem rozumíme pozemek, kdy je část nebo soubor pozemků vymezena a určena regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k umístění stavby. (23, §2).

## **2.4 STAVBA**

Tento pojem je pro účely oceňování jeden z nejdůležitějších pojmů. Pojem je uveden v několika zákonech. První definice, na niž se odkazuje prof. Bradáč, je v oceňovacím zákonu (22).

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

Stavbou pozemní rozumíme budovy, jež jsou z 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. (22, §3)

Dále je stavba definována ve stavebním zákoně, odst. 3, (23), 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 k reklamním účelům, je stavba pro reklamu. (23, §2 odst.3)

## **2.5 BUDOVA**

Budova je specifikována v katastrálním zákoně (25).

Budovou rozumíme nadzemní stavbu, která je spojena se zemí pevným základem, je soustředěna do prostoru a z vnějšku je uzavřena obálkovými konstrukcemi. (25, §2)

## **2.6 RODINNÝ DŮM**

Rodinný dům je vymezen vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen vyhláška ÚP) (26).

Rodinným domem rozumíme pozemní stavbu, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům pro trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Tvoří jej nejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví. Rodinný dům může mít maximálně tři samostatné byty. (26, §2)

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen oceňovací vyhláška) (27), ve znění pozdějších předpisů uvádí:

Jako rodinný dům (dále 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. (27, §13 odst. 2)

## **2.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA**

Podle oceňovací vyhlášky (27) 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. (27, příloha č.1)

### **2.7.2 ZASTAVĚNÁ PLOCHA NADZEMNÍ ČÁSTI**

Zastavěnou plochou nadzemní části je plocha ohraničení průměty vnějšího líce svislých konstrukcí nadzemních podlaží, jež jsou kolmé k vodorovné rovině. (27, 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 přizdívky. (27, příloha č.1)

## **2.8 PODLAŽÍ**

Podlaží z hlediska oceňování definuje oceňovací vyhláška (27), 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 podlahou půdy. V případě podkroví a podlaží, které nemají strop, je pak nahoře vymezeno vnějším lícem hřebene střechy. (27, příloha č.1)

Podlažím se také rozumí podkrovní nebo podzemní prostor, jenž je přístupný, má světlou výšku alespoň 1,7 m minimálně v jednom místě a je stavebně upravený k účelovému využití. (27, 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. (27, příloha č.1)

Do popisu budovy se uvádí počet všech nadzemních i podzemních podlaží, a to i podlaží, která mají menší plochu. Ku příkladu budova s dvěma nadzemními podlažími a dvěma podzemními podlažími. (27, příloha č.1)

## **2.9 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

### **2.9.1 CENA A HODNOTA**

#### **1. CENA**

Cenu lze 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. (30, §1-13)

#### **2. HODNOTA**

Hodnotu lze podle profesora Bradáče definovat takto:

Hodnota nevyjadřuje cenu zaplacenou, požadovanou ani nabízenou. U hodnoty se ale jedná o ekonomickou kategorii, jež vyžaduje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, mezi kupujícím a prodávajícím na druhé straně. Hodnota je odhad. Hodnota podle ekonomické koncepce vyjadřuje užitek a prospěch vůči vlastníkovu zboží či služby k datu odhadu hodnoty. Podle rozdílných definicí existuje 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 byla hodnota při oceňování zcela přesně definována, abychom věděli, jaká hodnota je zjišťována. (1, str.54)

### **2.9.2 POJMY SPOJENÉ S CENOU NEBO HODNOTOU**

#### **1. 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. (31, §25)

#### **2. REPRODUKČNÍ CENA**

Cena odpovídající nákladům na novostavbu v době, kdy se oceňuje. (31, §25)

#### **3. ZÁKLADNÍ CENA**

Základní cenou je cena určená dle jednotkových cen uvedených v oceňovací vyhlášce (27).

#### **4. TRŽNÍ CENA**

Tržní cena je částka vytvořená na trhu vztahem nabídky a poptávky, kde v konkrétní transakci vystupuje konkrétní kupující i prodávající. (10, str.22)

#### **5. CENA ZJIŠTĚNÁ**

Cena zjištěná je právní termín, jenž představuje částku zjištěnou na základě cenového předpisu, a to oceňovacího zákona (22), včetně jeho prováděcí vyhlášky v platném znění. Je to tedy částka určená legislativně schváleným postupem. Výsledek je relevantní zejména pro daňové účely.

#### **6. CENA OBVYKLÁ**

Oceňovací zákon (22) obvyklou cenu definuje takto:

Pokud tento zákon nestanoví jinak, tak se majetek i služba oceňují cenou obvyklou. Pro tyto účely obvyklou cenou rozumíme cenu, jež by byla dosažena při prodeji podobného či stejného předmětu či služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, a to ke dni ocenění. Při oceňování cenou obvyklou se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná předmětu obchodního styku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena je hodnotou věci a určuje se porovnáním. (22, §2)

#### **7. TRŽNÍ HODNOTA**

Tržní hodnota je definována mezinárodními oceňovacími standardy 2017 takto:

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)

### **2.9.3 KATEGORIE HODNOT DEFINOVANÉ MEZINÁRODNÍMI OCEŇOVACÍMI STANDARDY**

#### **1. TRŽNÍ HODNOTA**

Tržní hodnotu jsem již popsal v kapitole 2.9.2 v odstavci 6. CENA OBVYKLÁ a 7. TRŽNÍ HODNOTA.

## **2. TRŽNÍ NÁJEMNÉ**

Tržní nájemné je částka oceňovatelem odhadnutá, za níž by měla být část na nemovitém majetku pronajata k datu ocenění mezi ochotnými stranami transakce. Proběhnout by vše mělo za přírodních podmínek nájmu v transakci, uskutečněné na principu tržního odstupu, po řádném marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a ne v tísní. (4, str.48)

## **3. SPRAVEDLIVÁ HODNOTA**

Spravedlivá hodnota je částka za převod aktiva nebo závazku mezi určenými znalými a ochotnými stranami, odhadnutá oceňovatelem a odrážející příslušné majetkové podíly stran transakce. (4, str.50)

## **4. INVESTIČNÍ HODNOTA**

Investiční hodnota je hodnota aktiva pro konkrétního vlastníka nebo případného vlastníka při konkrétní investici nebo při cílech v provozu. (4, str.52)

## **5. SYNERGICKÁ HODNOTA**

Synergická hodnota je výpočtem, kde se kombinuje více aktiv nebo podílů. Kombinovaná hodnota je zde větší než součet jednotlivých hodnot. Jestliže jsou synergie dostupné pouze jednomu konkrétnímu kupujícímu, bude se synergická hodnota lišit od tržní hodnoty, protože bude odrážet určité znaky aktiva, které mají hodnotu pouze pro onoho kupujícího. Přidaná hodnota přesahující souhrn příslušných podílů se často označuje jako "hodnota spojení". (4, str.52)

## **6. LIKVIDAČNÍ HODNOTA**

Likvidační hodnota je částka, jež by byla realizována při prodeji jednoho nebo více aktiv po jednotlivých částech. Likvidační hodnota má zohledňovat náklady spojené s uvedením aktiv do prodejeschopného stavu, i na činnosti spojené s likvidací. Likvidační hodnota může být určena na základě dvou různých premis hodnoty. (4, str.52)

### **2.9.4 KATEGORIE HODNOT NA ZÁKLADĚ OCEŇOVACÍCH PŘÍSTUPŮ**

Při rozdělení kategorií hodnoty je vhodné zvážit všechny tři základní přístupy ocenění, a to přístup porovnávací, výnosový a nákladový.

#### **1. HODNOTA URČENÁ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM**

Zobrazením této hodnoty je situace na aktuálním trhu nemovitostí. Podobné nebo stejné předměty jsou zde využity pro odhad tržní hodnoty k datu ocenění. (22)



## **2. HODNOTA URČENÁ VÝNOSOVÝM PŘÍSTUPEM**

Tato hodnota se určuje na základě odhadu výše budoucích výnosů (užitku). Výše se odhaduje na základě výše výnosu, který je schopen nemovitý majetek generovat jeho vlastníkov. Součet všech peněžních toků diskontovaných na současnou hodnotu je výsledná hodnota k datu ocenění. (22)

## **3. HODNOTA URČENÁ NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM**

Tato hodnota je odhadem výše minulých vstupů, které byly do majetku vloženy. Má značný význam, zejména pokud jsou oslabeny předpoklady pro funkci trhu. (22)

## **2.10 PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Zde nejprve uvedu přístupy k oceňování, jelikož hierarchicky předchází oceňovacím metodám, a až pod jednotlivé přístupy spadají určité oceňovací metody.

Těmito přístupy jsou:

### **2.10.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP**

#### **1. NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP:**

Předpokladem zde je, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu na principu nákladů obětovaných příležitostí tak, že účastník trhu vybírá výhodnější z možností:

- a. Nákup nemovitosti (pozemek se stavbou) nebo
- b. Nákup pozemků a nákladů na zhotovení nových staveb

Tržní hodnotu tedy může měřit jako náklady na vybudování nemovitostí podobných, ve své režii. Rozhoduje se však v podmínkách omezených zdrojů a vybere-li jednu z možností, druhá bude nevyužita a ztracena. Při rozhodování účastník také přihlíží k jiným možným rozdílům mezi oběma možnostmi, neboť druhá varianta uvažuje většinou s náklady na novostavbu. Při koupi jde často o stavby již užívané a obvykle ne nové, takže se mohou projevit důsledky jejich znehodnocení, zejména fyzického opotřebování, funkčního zastarávání, vad, poruch a nedodělků. (13, str.11)

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, celkovém uspořádání a kvalitě 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)

Jedná se o cenu minulou za předpokladu, že hodnotíme dokončenou stavbu.

## **2. METODY PRO NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP**

### **a. Individuální cenová kalkulace**

Metoda umožňuje stanovení jednotkové ceny dané položky. Náklady na jednotlivou konstrukci se rozdělují na přímé (materiál, mzdy dělníků, stroje a zařízení, sociální a zdravotní pojištění mezd, náklady na pořízení materiálu, výrobní a správní režie) a nepřímé náklady (zisk). (11, str.105)

### **b. Metoda odborného položkového rozpočtu**

Jde o pracnou a podrobnou metodu, kterou lze provést u staveb s kompletní stavební dokumentací nebo u novostaveb. Metoda rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry dané stavby. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Výsledek je reprodukční (pořizovací) cena. (12, str.76)

### **c. Metoda agregovaných položek**

*„Agregované položky představují sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci.“*(12, s. 76) Metoda je poměrně rychlá a přesná.

### **d. Metoda technickohospodářských ukazatelů**

Metoda je založena na statistickém vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozděleny podle druhu a vybavení. Stanovuje průměrnou jednotkovou cenu za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby, 1 m<sup>2</sup> plochy nebo délkovou jednotku stavby. Reprodukční cena se stanoví vynásobením průměrné ceny za danou jednotku stavby. Metoda se používá před realizací stavby, zdrojem pro jednotkové ceny je server [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz). (61)

## 2.10.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

### 1. VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP:

Výnosový přístup vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokladem je, že účastníci trhu mimo jiné měří hodnotu nemovitostí prostřednictvím budoucího výnosu, který by nemovitosti přinášely. Čím větší je očekávaný výnos, tím vyšší cenu je ochoten poptávající akceptovat. Stejně tak, čím vyšší výnos nabízející daným nemovitostem přikládá, tím vyšší je cena, za níž je nabízející ochoten nemovitost prodat a výnosu se vzdát. Při měření výnosu se kromě výše přihlíží k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní. (13, str.14)

Tyto standardy však nejsou závazné, oceňuje podle nich spíše jen VŠE.

Výnosová metoda stanovuje hodnotu majetku z hodnoty budoucích příjmů, které lze z majetku 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 odečítají od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na obnovu od provozního příjmu se stanoví čistý provozní příjem před zdaněním. Hodnota majetku se 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)

Jedná se o cenu budoucí.

### 2. METODY PRO VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

#### a. Přímá kapitalizace

Přímá kapitalizace nejvíce zobrazuje reálnou situaci na trhu. Jedná se o výpočet poměru realizovaných tržních cen, nikoliv hodnot, a skutečných výnosů z nemovitých věcí. (14, str.76)

#### b. Nepřímá kapitalizace

Nepřímá kapitalizace je založena na součtu 4 základních prvků:

1. Kapitalizační (úroková) míra bezrizikové investice (je zveřejňována centrální bankou). Jde například o úrokovou míru státem emitovaných dluhopisů.

2. Míra inflace, která je aktuální k datu ocenění. Vlivem inflace se reálná hodnota kapitálu snižuje. V případě, že je v nájemní smlouvě sjednána inflační doložka, počítá se s touto hodnotou.
3. Míra rizika - tj. míra návratnosti investice do nemovitého majetku. Je spojena s riziky např. požár, zřícení budovy, havárie, hospodářská krize, hyperinflace, změny v legislativě, válečný stav apod. Obecně se nemovité věci považují za méně rizikové ve srovnání například s cennými papíry.
4. Míra ekonomické životnosti – tj. doba, po kterou je majetek schopen produkovat zisk. Hodnota se uvažuje v rozmezí od 1 % do 6 %. (14, str.76)

c. Věčná renta

*„Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládáné budoucí výnosy z nemovitosti.“* (15, str. 306 )

d. Dočasná renta

Dočasná renta je výnos uložený do peněžního ústavu na složené úrokování plynoucí pouze po určitou dobu. Po uplynutí doby určité může věc zaniknout. (16, str. 42)

e. Diskontované peněžní toky

Tato metoda je obměnou věčné a dočasné renty. Rozdíl je v nahrazení nákladů a výnosů při výpočtu příjmy a výdaji. (16, str.42)

f. Složená výnosová metoda

## **2.10.3 SROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

### **1. POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP PODLE ZÁKONA**

Definice porovnávací metody je uvedena v oceňovacím zákoně (10) ve znění:

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětů ocenění, kterými jsou oceňovaný a srovnávací předmět, které jsou stejné nebo obdobné a dále s cenou sjednanou při jeho prodeji. Také je jím ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. (22, §2)

a. Metoda na bázi ocenění dle zákona

Porovnávací metoda vychází z oceňovací vyhlášky (27). Vychází z použití vzorce:

$$„ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

*ZCU ..... základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,*

*ZC ..... základní cena v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k této vyhlášce,*

*K<sub>4</sub> ..... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce*

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

*1 a 0,54 ..... konstanty,*

*n ..... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3, v příloze č. 21 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.*

*Výše koeficientu K<sub>4</sub> je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K<sub>4</sub> dále platí, že*

*a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,*

*b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),*

*c) chybí-li ve stavbě konstrukce, uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.*

*K<sub>5</sub> ..... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,*

*K<sub>i</sub> ..... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.*

*Takto se ocení rodinný dům, jímž je rozuměna stavba, kde více než polovina plochy odpovídá požadavkům pro trvalé bydlení a také je k tomu určena. V takové stavbě jsou nejvýše 3 byty a má maximálně dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví.“ (27, §13)*

## 2. POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP PODLE TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ

Je založen především na principu substituce. Předpokladem je, že účastníci trhu mimo jiné měří hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami jejich prodeje s nemovitostmi obdobnými, které lze považovat za nemovitosti, jenž lze zaměnit (za substituty). Protože jsou však nemovitosti jedinečné, je nutné rozdíly zohlednit cenovými korekcemi (adjustací), které zdůvodníme. Tyto korekce vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu. (13, str.18)

Tyto standardy však nejsou závazné a oceňuje podle nich spíše jen VŠE.

Jedná se o cenu současnou.

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Výnosová metoda
S jakými náklady byl majetek v minulosti realizován.	Jaká je současná obvyklá cena majetku na trhu.	Jaký očekáváme v budoucnosti zisk.

*Tabulka č.1- Základní metody oceňování (17, str.98)*

Porovnání neboli komparace je analytický proces, při němž se 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 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. (3, str.23)

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

- b. Úplnost informací o porovnávané nemovitosti
- c. Pravdivost informací

Problém zachytím ve dvou rovinách:

#### 1. 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. (3, str.23)

#### 2. 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. METODY PRO POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

- a. Metoda porovnání odbornou rozvahou
- b. Metoda přímého porovnání aplikací indexu odlišnosti
  - 1. Metoda nepřímého porovnání
  - 2. Metoda přímého porovnání

Dále se v mé diplomové práci zabývám pouze porovnávacím přístupem a porovnávacími metodami ocenění, které blíže specifikuji v kapitole 2.10.4. Zejména pak metodou přímého porovnání, protože pro oceňování RD se zdroji cen nabídkových i realizovaných je nejčastěji používána, a je pro toto ocenění z důvodu znalosti technických parametrů nejvhodnější. (zdroj vlastní)

## **2.10.4 METODY POROVNÁVACÍHO PŘÍSTUPU V ČESKÉ REPUBLICE**

### **1. METODA POROVNÁNÍ ODBORNOU ROZVAHOU**

Porovnání je možno provést odbornou rozvahou na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami. Jako podklad může sloužit výpis realitní inzerce s následným zdůvodněním a uvedením odhadnuté ceny nebo

rozmezí, kde by se měla cena pohybovat. Tato metoda je považována za méně přesnou. (15, str.351)

V praxi se však tato metoda nepoužívá, protože její praktický postup je v rozporu s určováním ceny obvyklé dle komentáře Ministerstva financí ČR, jež komentuje určování dle cenových předpisů. (52)

## **2. METODA POROVNÁNÍ APLIKACÍ INDEXU ODLIŠNOSTI**

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. (1, str.353)

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

- a. Poloha v obci
- b. Infrastruktura obce
- c. Existence garáže
- d. Stav nemovitosti
- e. Vybavení nemovitosti
- f. Velikost pozemků
- g. Odborná úvaha znalce

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

- a. Typ domu
- b. Existence zahrady, balkónu či terasy
- c. Množství bytových jednotek v domě
- d. Plochá, šikmá střecha
- e. Další důležité parametry

*„Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech uvedených souvislostí a zásad.“ (15, str.354)*

Srovnání provádíme minimálně se třemi obdobnými objekty.

Index odlišnosti určíme jako poměr tržní ceny srovnávací nemovitosti (TCSI) a tržní ceny oceňované nemovitosti (TCO) nebo jako poměr jednotkové tržní ceny srovnávací nemovitosti



(JTCSI) a jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTCO). Vzhledem k tomu, že prozatím neznáme tržní cenu nebo jednotkovou tržní cenu oceňované nemovitosti, použijeme pro zjištění indexu odlišnosti kombinaci koeficientů odlišnosti. Výběr koeficientů je na odborné rozvaze odhadce s ohledem na druh oceňované nemovitosti, jejich parametrů a parametrů substitutů.

*„Index odlišnosti srovnávacího objektu (ISI) vyjadřuje, kolikrát je podle názoru odhadce cena (jednotková cena) srovnávacího objektu vyšší než cena (jednotková cena) objektu oceňovaného.“ (15, str.331)*

Ort popisuje tutéž metodu jako metodu korekčních činitelů a metodu popisuje pro použití jednotkových cen, přitom se v praxi tržního oceňování běžně používá pro ocenění celé nemovitosti.

*„Pro správně stanovené korekce je třeba vybrat vhodné porovnávané nemovitosti tak, aby:*

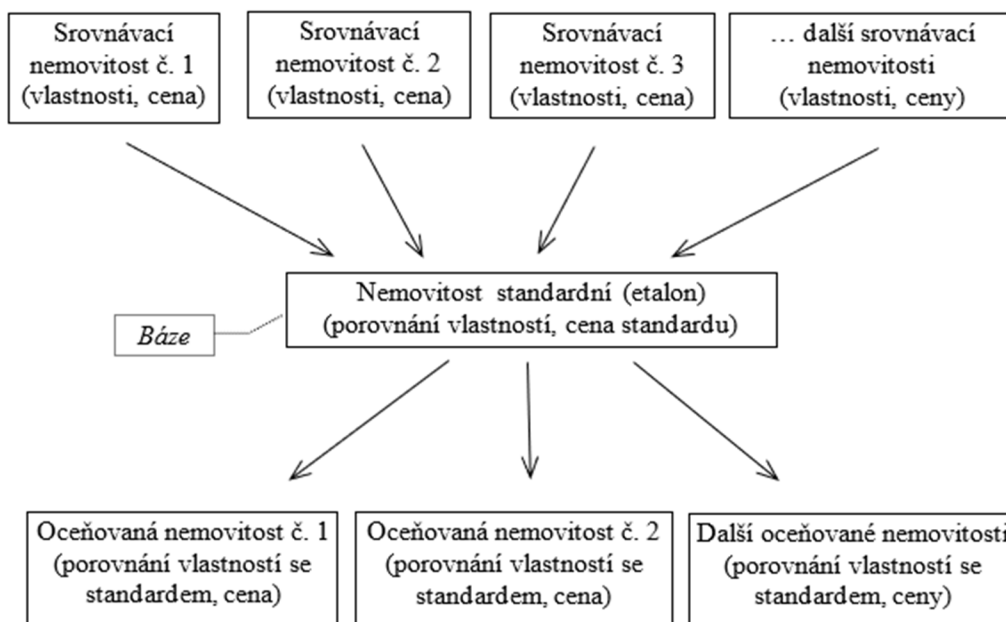
- 1) Cena za 1 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy se příliš neliší od oceňované nemovitosti.*
- 2) Žádná z použitých korekcí nebyla vyšší než 50 % - větší odchylka = menší přesnost.*
- 3) Není vhodné vybrat porovnávané nemovitosti tak, že všechny jsou horší nebo všechny jsou lepší než oceňovaná nemovitost.“ (10, str.16)*

Potom by korekční činitelé mohli způsobit to, že získáme tržně nesmyslné číslo. Ideální je, pokud jsou některé porovnávané nemovitosti lepší, jiné horší, a oceňovaná nemovitost leží uprostřed intervalu. Korekční činitele vybíráme dle druhu nemovitosti a dostupnosti dat. Jednotlivě upravené hodnoty odpovídají násobku jednotkové tržní ceny srovnávacího objektu a korekčního činitele. (10, str.16)

### **1. Metoda nepřímého porovnání**

U této metody je hledána hodnota oceňovaných nemovitostí s realizovanými cenami podobných nemovitostí, jejichž průměrná cena je určitým standardem. Výhodnější je tento způsob – průměrná standardní cena eliminuje extrémní vlivy a je tudíž „bezpečnější“. (18, str.81)

Tuto metodu nazýváme též jako „bazická“, nebo „metoda standardní ceny“. Je to metoda, kdy je oceňovaná nemovitost porovnávána 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. č.1 - Metoda nepřímého porovnání (metoda bazická, metoda standardní ceny)

(1, str.354)

## 2. Metoda přímého porovnání

Při použití metody přímého porovnání celých cen nemovitostí vycházíme z celkových tržních cen srovnávacích objektů. Pomocí indexu odlišnosti specifikuje rozdílné vlastnosti vůči objektu oceňovanému a následně tržní cenu objektu oceňovaného. „V indexu odlišnosti musí být zahrnuta i případná jiná výměra.“ (15, str.333)

Tabulka č. 7.2 - Vztahy při komparativním oceňování - <u>přímé vzájemné porovnání nemovitostí jako celku</u> <i>V indexu odlišnosti musí být zahrnuta i případná jiná výměra</i>				
Objekty srovnávací 		Index odlišnosti $I$	Objekt oceňovaný 	
Číslo	Tržní cena objektu	Index odlišnosti srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému	Indexovaná tržní cena, odvozená ze srovnávacího objektu	Průměrná cena oceňovaného objektu
1	$TC_{S1}$	$\xrightarrow{I_{S1}}$	$ITC_{S1} = \frac{TC_{S1}}{I_{S1}}$	$TC_O = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{S_i}}{n}$
2	$TC_{S2}$	$\xrightarrow{I_{S2}}$	$ITC_{S2} = \frac{TC_{S2}}{I_{S2}}$	
...	...	...	...	
$i$	$TC_{Si}$	$\xrightarrow{I_{Si}}$	$ITC_{Si} = \frac{TC_{Si}}{I_{Si}}$	
...	...	...	...	
$n$	$TC_{Sn}$	$\xrightarrow{I_{Sn}}$	$ITC_{Sn} = \frac{TC_{Sn}}{I_{Sn}}$	

Tabulka č.2 – Vztahy při komparativním oceňování (15, str.333)







„Postup výpočtu:

- 1) Připravíme data porovnávacích objektů podobných objektu oceňovanému.
- 2) Ceny srovnávacích nemovitostí upravíme koeficientem pramene ceny a to podle zdroje dat. Pokud se jedná o realizované prodejní ceny, je koeficient pramene ceny 1,00. Pokud se jedná o data získaná z realitní inzerce, bude koeficient pramene ceny určen na základě odborného úsudku znalce dle druhu oceňovaného objektu. Například v případě rodinného domu může být použita hodnota 0,85 a u stavebního pozemku může být použita hodnota 0,95 – 0,98.
- 3) V dalším kroku určíme sledované koeficienty odlišnosti ( $K_i$ ) a jejich počet. Druhy koeficientů volíme v závislosti na druhu oceňované nemovitosti. U stavebních pozemků můžeme sledovat například umístění, výměru, tvar, orientaci ke světovým stranám, svažitost, přípustnou míru zastavění atd.
- 4) Jednotlivým srovnávacím nemovitostem přiřadíme hodnoty koeficientů odlišnosti.

5) Vynásobením jednotlivých koeficientů ( $K_{si}$ ) získáme index odlišnosti ( $I_{si}$ ) ke každé jednotlivé srovnávací nemovitosti.

6) Každý jednotlivý index odlišnosti ( $I_{si}$ ) vydělíme upravenou cenou příslušného srovnávacího objektu a získáme indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $ITC_{si}$ ) tj. ceny oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů.

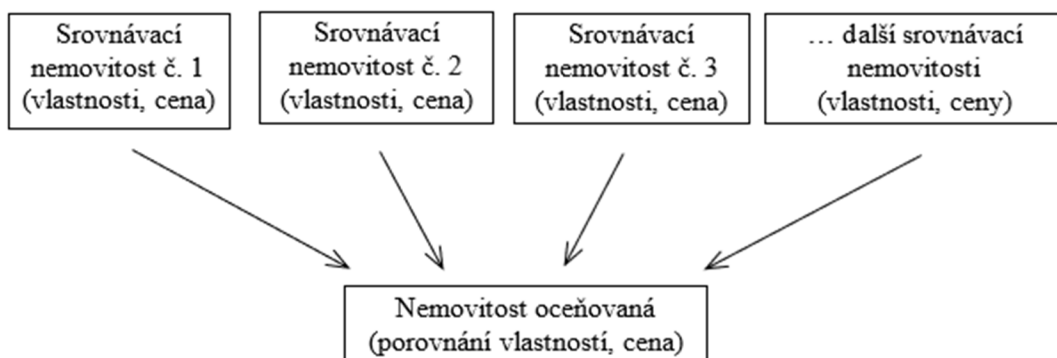
7) Získané hodnoty následně statisticky vyhodnotíme. Obdržíme tak průměrnou, minimální a maximální cenu. Pokud je potřeba přesnějšího výsledku, určíme směrodatnou odchylku a hodnotu průměru  $\pm$  směrodatná odchylka. Viz tabulka Příklad ocenění pomocí indexu odlišnosti.“ (15, str.355.) v příloze č. 2.

Tabulka 7.1 - Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitostí			
Objekt (cena)		Cena objektu srovnávacího:	Index odlišnosti
srovnávací	oceňovaný		
		větší než objektu oceňovaného	$I > 1$
		stejná jako u objektu oceňovaného	$I = 1$
		menší než objektu oceňovaného	$I < 1$

Tabulka č.3 – Vztahy při komparativním oceňování (15, str.355)

U přímého porovnání je hledána obvyklá cena oceňované nemovitosti s realizovanou cenou obdobné nemovitosti, která je vybraným vzorkem podobných parametrů. Minimálně se oceňovaná nemovitost srovnává se třemi srovnávacími vzorky, lépe však se čtyřmi. Důležité je, aby byly vzorky co nejpodobnější oceňované nemovitosti, nikoliv jejich vysoký počet. Jednotlivé odlišnosti a podobnosti jsou zohledněny pomocí koeficientu odlišnosti, které určí odhadce. Pozitivní odlišnosti se zohlední srážkou a negativní přírážkou k obchodovatelné ceně. Výše koeficientu vychází z odborné úvahy odhadce, jenž je založena na rozboru trhu. (18, str.88)

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



Obr. č.2 - Metoda přímého cenového porovnání(1, str.354)

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

Při pozorování a hodnocení máme možnost mít k dispozici všechna data, která 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)

## 2.10.5 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP A METODY POROVNÁVACÍHO PŘÍSTUPU V ZAHRANIČÍ

### 1. PODLE SLOVENSKÉ VYHLÁŠKY 492/2004 Z.

Tato vyhláška definuje porovnávací metodu jako použití transakčního přístupu, kdy je na porovnání 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 m<sup>2</sup> 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. (25, příloha 1)

Lze také použít matematickou statistiku, ale zapotřebí je velký soubor databáze nemovitostí, aby mohly být splněny podmínky pro platné testy matematické statistiky (25, příloha 1)

#### 1. Porovnávací metoda dle oceňovacího předpisu na Slovensku

Na Slovensku jsou pro oceňování nemovitostí používány obdobné porovnávací metody jako v ČR. Při použití porovnávací metody je nutné převádět na měrnou jednotku ( $m^3$  obestavěného prostoru,  $m^2$  zastavěné plochy, metr délky apod.) a následně přihlížet k odlišnostem srovnávacích nemovitostí o nemovitosti oceňované. Pokud to bude pro výpočet dobré, lze použít i matematickou statistiku.

U porovnávací metody máme hlavní faktory porovnání:

- a. Datum převodu
- b. Forma převodu
- c. Způsob platby
- d. Lokalita
- e. Atraktivita
- f. Standard
- g. Příslušenství apod.

Podklady poskytující informace k těmto faktorům musí být identifikovatelné. Při porovnávání se musí vyloučit pokud možno všechny mimořádné okolnosti trhu. (43)

## 2. 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 ne podobnými předměty dostatečné nedávné
- b. Dané předměty nebo podobné předměty se 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 uvedených 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)

### 1. Porovnávací metody dle mezinárodních oceňovacích standardů

IVS definují dvě metody tržního přístupu, těmi jsou:

- a. Metoda srovnatelných transakcí – zahrnuje zejména stejné nebo podobné předměty, o kterých jsou dostupné informace o obchodních stycích. 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:
  1. Znalosti srovnatelných skutečností a oceňovacích metrik
  2. Dostupnosti informací o srovnatelných předmětech ve veřejných zdrojích
  3. Informace ve veřejných zdrojích jsou zpracovány podle známých účetních standardů (4, str.72)

### 3. PODLE EVROPSKÝCH OCEŇOVACÍCH STANDARDŮ

Při použití přístupu k porovnání dlouhodobé parametry a trendy převažují proti současným cenám nemovitostí. Ke stanovení srovnávací hodnoty je třeba uvést ceny nemovitostí, které dostatečně odpovídají majetku, který má být oceněn z hlediska udržitelné funkce, které mají velký vliv na jeho hodnotu, zejména na umístění, interiéry a možné způsoby použití. Lze porovnat ceny od spolehlivých poskytovatelů tržních databází. Srovnatelné ceny se posuzují s ohledem na jejich udržitelnost. Nevýhodou je zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu roste i přesnost hodnocení a schopnost odlišit vliv jednotlivých parametrů na cenu. (19, str.314)

#### 1. Porovnávací metoda dle evropských oceňovacích standardů

Tato metoda musí být považována za upřednostňovanou metodu k dosažení tržní hodnoty a měla by být přijata všude tam, kde je to vhodné nebo přijatelné. Důvodem je to, že poskytuje nejpřímější vazbu na skutečné tržní transakce, které byly analyzovány za účelem ocenění.

Porovnávací metoda odhaduje tržní hodnotu analýzou cen získaných z prodeje nebo pronájmu nemovitostí podobných majetku subjektu a úpravou jednotkových hodnot tak, aby se zohlednily rozdíly mezi srovnatelnými a majetkem subjektu. Ideální by bylo mít důkazy o nedávných tržních transakcích. Každá nemovitost je však jedinečná z hlediska umístění, fyzické formy, právního zájmu, použití atd. To znamená, že odhadce možná bude muset provést několik různých úprav jednotkových hodnot získaných ze srovnatelné nemovitosti. Je důležité, aby byly



definovány srovnávací jednotky a měřeny stejným způsobem pro všechny vlastnosti v určité třídě. Je zřejmé, že čím rozdílnější jsou srovnatelné vlastnosti objektu, tím méně spolehlivá je hodnota vyplývající ze srovnávací metody.

Při zkoumání spolehlivosti existuje řada faktorů, které je nutno zvážit:

- a. Jejich umístění ve srovnání s umístěním nemovitosti, která má být oceněna
- b. Faktor času
- c. Stupeň zastaralosti budov a jejich vybavení - fyzické, technické a ekonomické
- d. Síla smlouvy nájemce, procenta obsazené nebo neobsazené nemovitosti a poměr hrubé plochy k čisté
- e. Počet srovnatelných transakcí je další důležitou otázkou a odhadce bude muset rozhodnout, co považuje za přijatelný počet srovnatelných transakcí

Vývoj IT nástrojů umožňuje použití rafinovaných technik pro analýzu tržních důkazů.

Techniky používané v rámci srovnávací metody mohou zahrnovat:

- a. Regresní analýza, lineární i nelineární
- b. Analýza časových řad
- c. Geograficky vážené modely
- d. Simulační modely
- e. Modely neuronových sítí
- f. Modely oceňování opcí
- g. Fuzzy logické modely

Při vytváření modelů musí být odhadce obzvláště opatrný, aby použité předpoklady nebyly vyvráceny. Aby se tomu zabránilo, musí si být plně vědom interakce mezi použitou analytickou technikou a metodou. (19, str.314)

#### **4. V ARGENTINĚ**

Přístup porovnávání prodejů vytváří názor na hodnotu porovnáním nemovitosti s podobnými, nedávno prodanými nemovitostmi v okolí nebo konkurenční oblasti. Tento přístup je vlastním principem náhrady, který uvádí, že když je majetek na trhu vyměnitelný, jeho hodnota má tendenci být stanovena na úkor získání stejně žádoucího nahradního majetku, za předpokladu, že při výměně není žádné nákladné zpoždění. Analýza prodejů, které lze považovat za transakce mezi ochotnými a informovanými kupci a prodejci, mohou identifikovat trendy v hodnotě a ceně.

Základní kroky tohoto přístupu jsou:

- a. Hledat nedávné, relevantní prodeje nemovitostí a aktuální nabídky v celé konkurenční oblasti
- b. Vybrat a analyzovat vlastnosti, které jsou podobné. Vlastnost je hodnocena, analyzuje ostatní fyzické, funkční nebo lokalizační faktory
- c. Snižovat prodejní ceny na společnou jednotku srovnání, jako je cena za metr čtvereční čisté pronajímatelné plochy, efektivní multiplikátor hrubého příjmu, nebo čistý příjem na metr čtvereční
- d. Provést příslušné srovnávací úpravy ceny srovnatelných vlastností, které se vztahují k oceňovanému majetku
- e. Interpretovat upravené údaje o prodeji a popsat logický závěr hodnoty

Nejrozšířenější a tržně orientovaná jednotka srovnání nemovitostí je prodejní cena za čtvereční metr čisté pronajímatelné plochy. (20, str.1)

## **5. VE SPOJENÝCH STÁTECH AMERICKÝCH**

V SCA se tržní hodnota odhaduje porovnáním vlastnosti předmětu s podobným vlastnostmi předmětů, které byly prodány nebo jsou v současné době nabízeny k prodeji. (20, str.597)

Tento přístup je založen na principu substituce, který uvádí, že když je k dispozici několik podobných nemovitostí, přitáhne největší poptávku ten s nejnižší cenou. Ve Spojených státech je většina kancelářských, maloobchodních a průmyslových budov do prodeje uváděna na základě ceny za čtvereční metr pronajímatelné plochy. Hotely se obvykle porovnávají dle počtu pokojů, zatímco hodnota pozemku může být vyjádřena jako cena za čtvereční stopu, za akr, nebo na čtvereční stopu přípustné stavební plochy. Ačkoli jednotková srovnání jsou široce přijímána, je třeba postupovat s mimořádnou péčí, protože odhadce neprovádí přesná měření budovy. Místo toho se musí odhadci spoléhat na zveřejněné adresáře významných budov na hlavních trzích, nájemní nebo dokonce i čísla uvedená v tisku. Ve vzácných případech byla dodána přesná měření vypočtená architektem. Často se ale využitelná plocha může velmi lišit. Pro kancelářské a maloobchodní nemovitosti je měření pronajímatelné plochy obvykle nadstandardní. Suterény jsou vyloučeny, ale maloobchodní prostory v prvním patře se počítají. Jeden obecně přijímaný zvyk je spolehnout se na nájemné budovy jako na ukazatele pronajímatelné plochy. Zatímco nájemné je pravděpodobně nejpřesnější a podrobný zdroj informací, které odhadce může očekávat, může se i to změnit s podpisem smlouvy o

pronájmu, která zahrnuje oblast jako chodba, která byla dříve zvažována jako společný prostor, do pronajaté oblasti nového nájemce. Protože sklady a průmyslové nemovitosti jsou obecně konstruovány mnohem jednodušeji, rozdílné názory na jejich velikost jsou méně časté. U velkých nemovitostí s investičním stupněm poskytuje srovnatelný prodej užitečnou kontrolu výsledků přístup k příjmům. Pro investora by bylo však velmi neobvyklé, že koupí nemovitost produkující příjem pouze na základě ceny za čtvereční stopu. (20, str.597)

Čtvereční stopou je myšlena plošná jednotka o obsahu 0.09290304 m<sup>2</sup>.

## **6. POROVNÁVACÍ METODA V NĚMECKU**

Porovnávací metoda je metoda ocenění nemovitosti (§15 vyhláška o oceňování nemovitostí – ImmoWertV). Podle tohoto postupu se tržní hodnota odvozuje z nákupních cen skutečně realizovaných u jiného nemovitého majetku, který je ve stejné lokalitě, má stejnou kvalitu a jiné vlastnosti dostatečně srovnatelné s oceňovaným majetkem. Optimálním případem je přímé srovnání: sousední plochy podobného umístění, velikosti, použití atd. byly prodány včera v tržních cenách. V praxi je však tento případ spíše výjimkou. Proto se obvykle používá metoda nepřímé srovnávací hodnoty. (43)

Výsledkem je průměrná hodnota za podmínek, že počet srovnávacích objektů je nejméně 15 až 25 objektů. Přírážky na odlišnosti se odhadují. (43)

## **7. POROVNÁVACÍ METODA V RAKOUSKU**

Při použití přímé porovnávací metody se hodnota objektu vyhodnotí porovnáním předmětu se skutečně dosaženým nákupem ceny srovnatelných předmětů (komparativní hodnota). Srovnatelné předměty jsou ty, které v podstatě odpovídají cennému předmětu, pokud jde o hlediska, která mohou ovlivnit hodnotu. Odchylující se vlastnosti nebo změněná situace na trhu se zvažují v rozsahu, v jakém zvyšují nebo snižují hodnotu. Musí být provedeny odpovídající úpravy. (43)

Srovnání je založeno na prodejních cenách, které byly dosaženy v rámci uspořádaných obchodních transakcí ve srovnatelných oblastech v nedávné minulosti. Pokud byly ceny dohodnuty před nebo po datu ocenění, příslušná hodnota se zvýší nebo sníží tak, aby odrážela cenové výkyvy v uspořádané obchodní transakci. (43)

Prodejní ceny, které byly dosaženy v důsledku neobvyklých okolností nebo osobní situace smluvních stran, mohou být použity pouze pro srovnání, pokud lze tyto okolnosti nebo situace hodnotit odpovídajícím způsobem, lze to tak provést. (43)

Při použití přímé porovnávací metody musí být uvedeny předměty, které byly použity pro srovnání, musí být uvedena jejich kritéria a jejich prodejní ceny. Jakékoli přírážky nebo srážky přecenění nebo devalvace či jiné úpravy prodejní ceny musí být vysvětleny. (43)

## **8. POROVNÁVACÍ METODA V KANADĚ**

Hlavní zásadou, která se vztahuje na přístup přímého srovnání, je zásada náhrady, tj. hodnota daného majetku by neměla být vyšší než náklady na nákup jiného náhradního majetku. Kvůli tomu musí být znalec dobře informován o trhu tak, aby v době, kdy je čas najít srovnatelné vlastnosti, věděl, o co jde a kde informace najít. Znalec si tedy musí dělat přehled o trhu z tisku, sítě apod. (62)

Hlavními parametry jsou rozdíly v právních, fyzických, lokalizačních parametrech a ekonomické charakteristice srovnatelných prodejů a výpisů. Rovněž jsou zkoumány rozdíly vlastnického práva, data prodeje, data výpisu, motivace stran a financování. Pro ocenění je třeba vyhledat nedávné prodeje podobných nemovitostí, které lze použít jako srovnatelné. Data z těchto prodejů musí být ověřena jednou ze stran transakce. (62)

Jelikož je každá nemovitost jedinečná, a vlastnosti jsou zřídka totožné, musí být srovnatelné vlastnosti upravené pro všechny charakteristiky, které se liší od vlastností oceňovaného předmětu. Hodnoty úprav lze nalézt pomocí párových prodejů k izolaci určitých součástí. V jiných případech může být nutné, pokud chybí údaje o trhu, aby byly obecné trendy využity. Každá metoda má své vlastní výhody a nevýhody a měla by být plně vysvětlena v hodnotící zprávě. Při provádění úprav je nutné se ujistit, že je zachována konzistence mezi porovnávanými nemovitostmi a že pořadí úprav je logické a systematické. (62)

Toto je princip rovnováhy: postupem času se člověk dozví, zda je příliš mnoho nebo příliš málo domů na trhu v určitém cenovém rozpětí, nebo zda je trh podhodnocený nebo nadhodnocený, a zda ceny stagnují, klesají nebo rostou. (62)

### **Použitelnost a omezení**

Znalec by měl znát výhody a nevýhody metody přímého porovnání, protože je široce používána. Jakékoli problémy s uplatňováním tohoto přístupu by měly být uvedené v hodnotící zprávě.

Mezi jeho výhody patří:

- a. Odráží akce kupujících a prodávajících, a proto by měl vyústit v „tržní hodnotu“
- b. Je to snadno pochopitelné a vysvětlitelné

Metoda přímého porovnání má však také řadu nevýhod:

- a. V některých případech může být obtížné najít srovnatelné prodeje, ať už je jich málo, nebo neexistují
- b. Při porovnávání vlastností může dojít k potížím
- c. Umístění objektu
- d. Jelikož ceny jsou historické, nemusí představovat současnou tržní aktivitu
- e. Pro označení rozsahu hodnot bude možná nutné použít výpisy nebo nepodmíněné nabídky, i když se nejedná o dokončené prodejní transakce
- f. Vlastnosti tohoto zvláštního použití se k tomuto přístupu nehodí, např. vládní budovy, kostely, sportovní arény atd.
- g. I když jde o nejvhodnější metodu, kterou lze použít ve většině hodnocení obytných budov, musí být aplikována opatrně. V analytických a nastavovacích procesech odhadce používá matematické postupy, které pomáhají při úpravách prodeje ceny srovnatelných předmětů. Je třeba vzít v úvahu stupeň podobnosti srovnávací a oceňované nemovitosti. Je důležité neztratit ze zřetele „přiměřenost“ úprav. (62)

## **2.11 DOBA NABÍDKY NA TRHU**

Zkoumáním doby nabídky na trhu se mimo studie Gordona a Winklera zabývali v minulosti také Horowitz (1992), Knight a kol. (1994 a 1998), Yavas a Yang (1995), Springer (1996), Benjamin a Chinloy (2000), Genesove a Mayer (2001), Knight (2002), Anglin a kol. (2003), Allen a Dare (2004), Allen a kol. (2005), Haurin a kol. (2010), Tucker a kol. (2013), Haurin a kol. (2013), Bucchianeri a Minson (2013) a Beracha a Seiler (2014) (21)

### **2.11.1 ZKOUMÁNÍ DOBY NABÍDKY NA TRHU**

#### **1. DATA**

Data byla získána od North Alabama Multiple Listing Service. Vzorek čítal na 13 461 nemovitostí, z čehož jich 11 678 bylo prodáno bez nouze, v 1728 případech se jednalo o prodej zabaveného majetku a 55 nemovitostí bylo prodáno s krátkou dobou na trhu. Z pohledu kótované ceny zůstalo 8790 nemovitostí beze změny, u 4308 nemovitostí se cena snížila, zatímco z původních kótovaných cen vzrostla pouze u 366 nemovitostí. Asi 12,4 % obyvatel měl příjem pod hranicí chudoby, střední příjem domácnosti v letech 2008–2012 byl 58 242 USD. Míra vlastnictví domu byla 70 %, tedy mírně nad průměrem státu. (21)

## 2. METODOLOGIE

Gordon a Winkler ve své studii zkoumají dobu nabídky na trhu různými výpočty za pomoci modelů a cenových regresí. Pro svoje výzkumy použili např. probitový model, který je běžně používanou statistickou metodou. Na základě výsledků modelových výpočtů, sestavených do tabulek, vyhodnocují výsledky z modelů sestavených za různých podmínek, které v nich dosadili za proměnné. Proměnné zahrnují vlastnosti nemovitosti, obsazený nebo neobsazený stav, hotovostní prodeje, zprostředkovatelské a transakční charakteristiky, zoufalý prodej nemovitostí, předražení a proměnné časového umístění a PSČ. Po proměnných do výpočtu vstupovalo také stáří nemovitosti, rozloha, počet ložnic, počet koupelen, umístění centrální klimatizace, krb, garáž a stav nemovitosti. (21)

V tomto výzkumu dále porovnávali vlastnosti měnící kotační cenu s vlastnostmi ji udržující. Protože pravděpodobnost kotace ceny může souviset s umístěním nemovitosti, je zahrnuta specifikace shlukování založená na základě sčítání. Vzorek se skládá z nemovitostí beze změn, nemovitostí s nedůvěryhodnými vlastnostmi a nemovitostí s krátkou dobou prodeje. (21)

Předpokladem výzkumu je, že poměr kotační ceny k regresi prodejní ceny nebude ovlivňovat pouze cenu kotace, ale i procentuální změnu ceny ve výpisu. Také, že standardní vlastnosti nutně nesouvisí se změnami cen kótovaných na burze, protože by je měli zjišťovat a oceňovat kotační agenti a prodejci. Nicméně, výzkum ukazuje, že stáří a rozloha souvisí s dobou nabídky na trhu a změna listing price pozitivně souvisí s dobou na trhu, jak prodávající mění ceny neprodaných nemovitostí. (21)

Faktorem, který dále může změnit výši kotační ceny, listing price a prodejní cenu je proměnné financování a zprostředkování. (21)

## 3. VÝSLEDKY

### a. Výsledky pro nemovitosti s cenovými změnami

Průměrná čistá prodejní cena je 150 748 \$. Původní kótovací cena je o 7,0 % vyšší. Sleva z původní ceny na konečnou kótovací cenu činí 2,3 % u všech nemovitostí. Asi 65,3 % prodejců nezměnilo svou kótovací cenu, zatímco 32,0 % ji snížilo a přibližně 2,7 % ji zvýšilo. Průměrná sleva pro prodejce, kteří snížili své kótovací ceny, je 7,5 %. Průměrná přírážka pro prodejce, kteří kótovací cenu zvýšili, je 4,8 %. Průměrný počet dní na trhu je 82 dní pro nemovitosti, kde se kótovací cena nezměnila, 92 dní pro ty, kde se kotační cena zvýšila a 147 dní pro ty, kde se kotační cena snížila. (21)

- b. Výsledky pro nemovitosti ve stavu bez nouze, nemovitosti s nedůvěryhodnými vlastnostmi a nemovitosti prodané v krátké době

Průměrná čistá prodejní cena pro nemovitosti s nedůvěryhodnými vlastnostmi je 79 093 USD, což je výrazně pod čistou prodejní cenou nemovitostí s krátkým prodejem, která je 133 679 USD a nemovitostí ve stavu bez nouze, která je 161 426 USD. I když prodejci nemovitostí prodaných v tísni přijali slevu 4,1 % z konečné ceny kotace, prodejci nemovitostí s nedůvěryhodnými informacemi a nemovitostí prodaných v krátké době akceptovali větší slevy ve výši 5,7 % a 6,1 %. Průměrná změna kótovací ceny je jen 1,9 % u nemovitostí v nouzi, ve srovnání s 4,4 % u nemovitostí s nedůvěryhodnými vlastnostmi a 8,2 % u nemovitostí prodaných v krátké době. Průměrná doba na trhu je však 172 dní u nemovitostí prodaných v krátké době, 344 dní u nemovitostí s nedůvěryhodnými vlastnostmi a 567,6 dní u nemovitostí prodaných ve stavu bez nouze. (21)

- c. Regrese čisté prodejní ceny

Věkový koeficient ukazuje, že ceny nemovitostí klesají o 0,4 % ročně. Čistá prodejní cena se zvyšuje o 35 % na tisíc čtverečních stop vytápěného prostoru. Ceny nemovitostí jsou asi o 12 % vyšší u domů s centrální klimatizací, krbem a garáží. Nemovitosti ve špatném stavu se prodávají v průměru o 13 % méně než nemovitosti v lepším stavu. Ceny nemovitostí jsou vyšší na jaře a v létě. (21)

## **2.12 ZDROJE PODKLADŮ PRO DIPLOMOVOU PRÁCI**

### **2.12.1 ZDROJE PRO INFORMACE A NABÍDKOVÉ CENY**

Zdrojem pro nabídkové ceny, ale mnohdy i zdrojem informací o konkrétních nemovitostech jsou:

- a. Realitní kanceláře

Počet hledaných nemovitostí může být obrovský, avšak nevýhody takto získaných informací jsou mnohdy tak výrazné, že znamenají nutnost vyloučení vzorku z porovnání. Negativem je pouze nabídková cena a s velkou pravděpodobností bude dosaženo jiné kupní ceny. Spolehlivým vodítkem pro koeficient redukce na pramen ceny není ani datum vložení inzerátu na trh, protože řada prodejců inzerát stahuje z nabídky a následně jej vkládá zpět jako novou nabídku. Samostatnou kapitolou by potom bylo posouzení objektivnosti a přesnosti informací popisujících nemovitost. Informace totiž obvykle vyzdvihují pouze pozitiva, ne negativa. Z realitní inzerce obvykle není možné stanovit podlahovou plochu jednotlivých podlaží, a proto je realitní inzerce nepoužitelná pro metodiky bank. (44)

Průběh transakce na realitním trhu:

### 1. Vytvoření nabídky

Velice důležitý je hned začátek procesu, kdy je třeba zjistit všechny konkrétní požadavky klienta. Hned poté klientovi vysvětlit postup a strategii, kterou se transakce bude ubírat. Až tehdy, kdy je klient spokojený s postupem a odsouhlasí ho, se můžeme posunout dále. Specialista trhu s nemovitostmi musí nyní vhodně definovat, jaké budou cílové skupiny, které má daná nabídka zaujmout. Dle toho musí nabídku uzpůsobit, aby byla pro potencionální kupující atraktivnější. Toho dosáhneme vhodnou aplikací různých nástrojů. Těmi jsou například klíčová slova, správně cílený text nabídky či homestaging. Pouze tak lze garantovat, že se nemovitost prodá za nejvyšší možnou cenu.

### 2. Analýza a prezentace

Dalším krokem je analýza, kdy se zkoumá, zda je daná nemovitost zajímavá pro investory, se kterými realitní kancelář spolupracuje. Výstupem je zjištění potřebných informací, které se předávají investorům. Jde o varianty návratnosti konkrétní investice. Je-li tato investiční příležitost pro nějakého investora zajímavá, zajistí to velice rychlý prodej této nemovitosti. V drtivé většině případů je kupní cena hrazena hotově, což spoří čas. Poté se nabídka inzeruje na všech dominantních serverech s realitní inzercí, kde se pravidelně aktualizuje, modifikuje a „topuje“, což zajišťuje potřebnou návštěvnost nabídky a velice zvyšuje šanci na nalezení kupujících. Pojem „zprostředkování“ by na realitním trhu měl znamenat komplexní řešení situace a potřeb klientů. Např. majetkové vyrovnání rozvádějících se manželů související s prodejem dané nemovitosti, řešení okolností spojených s poskytnutím stavebního povolení, pomoc s vyjednáváním potřebných výjimek a další asistence při odstraňování právních vad. Realitní specialista by neměl zařídit pouze prodej či pronájem dané nemovitosti, ale pomoci i v situacích, které mohou být s prodejem spjaty.

### 3. Rezervační smlouva

Když nalezneme vhodného kupce, je třeba jeho zájem stvrdit smluvně. Vyhotovíme dohodu o rezervaci k prodeji nemovitosti a tu zašleme ke schválení kupujícímu. Když jsou doplněny i případné dodatky a znění rezervační smlouvy je odsouhlaseno, domluví se termín podpisu. Poté je už kupující zavázán plnit jednotlivé body dohody. Prvním bodem je zaplacení rezervační jistoty.

### 4. Podpis kupní smlouvy

Obdobný proces je i u podpisu kupní smlouvy. Pokud není domluva s klientem jiná, vyhotoví advokátní kancelář kupní smlouvu a smlouvu o úschově kupní ceny. Smlouvy se



následně zašlou oběma stranám k odsouhlasení a případnému zanesení dodatků. Poté se již dohodne termín podpisu smluv. Smlouvy s ověřenými podpisy uschová advokát (či notář) spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V den, kdy je na účet advokátní úschovy připsána kupní cena, doručí realitní kancelář zmíněný návrh na vklad spolu s kupní smlouvou na příslušný katastrální úřad. Po uplynutí zákonné „čekací“ 20 denní lhůty provede katastr zápis nového vlastnického práva (může trvat dalších až 30 dní, zpravidla však pouze 1-3 dny). Poté advokát (notář) na základě potvrzení o provedeném zápisu vyplatí peníze z úschovy prodávajícímu.

#### 5. Předání nemovitosti

Celý proces je ukončen předáním nemovitosti a podpisem předávacího protokolu, kde je přesně definováno, co vše nabyde kupující s nemovitostí a taktéž jsou zde uvedeny stavy energií. (45)

- b. Internetové servery zabývající se nabídkou
- c. Vlastní databáze s nabídkovými cenami

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)

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

Vlastní databázi, kterou si odhadce tvoří a v průběhu své praxe doplňuje, by měl doplňovat i o fotodokumentaci. Fotodokumentace je součástí inzerce jak realitní kanceláře, tak serverů zabývajících se nabídkou (sreality.cz), stačí si tedy fotodokumentaci pouze uložit hned v návaznosti po doplnění jisté nemovitosti a informací o ní do své složky. Ve složce stačí už jen přiřadit dokumentaci ke správnému objektu např. podle čísla zakázky, případně podle vlastního číslování. (zdroj vlastní)

### **2.12.2 ZDROJE PRO INFORMACE A REALIZOVANÉ CENY**

- a. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je zdrojem nejen cen, ale i obecných informací potřebných pro ocenění. Níže popisují katastr nemovitostí i jako zdroj informací.

Informace z katastru nemovitostí lze získat více způsoby, těmito způsoby jsou:

1. Nahlížení do katastru a poskytování ústních informací na místě a čase k tomu určeném

Při nahlížení do katastru lze bezúplatně pořizovat opisy, výpisy, náčrty a fotografie.

Opisy nelze provádět z přehledu vlastnictví a sbírky listin katastru. (32, §1-25)

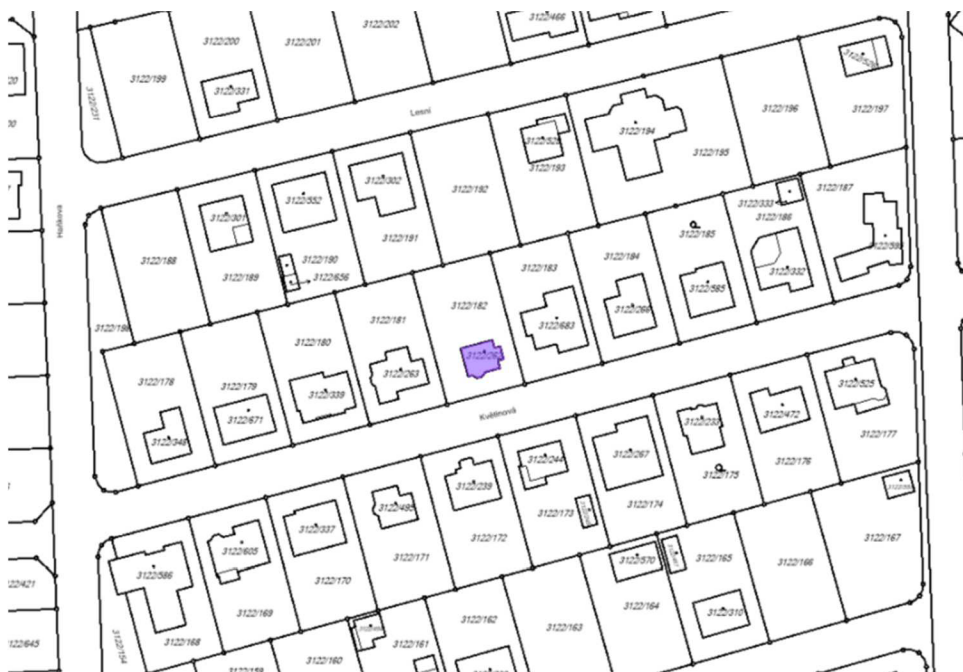
2. Žádost o výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických, popisných informací a identifikace parcel ve formě veřejných listin

Data lze získat formou žádosti, do které se doplní předmět žádosti, název obce a katastrálního území, číslo listu vlastnictví a informace o druhu číslování. Na základě takovéto žádosti katastrální úřad vydá výtisk výpisu (opisu) s datem ověřeným otiskem razítka a číslem řízení. (32, §1-25)

3. Elektronické nahlížení na portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Na tomto portálu lze nahlížet na obraz katastrální mapy, najít parcely, LV, vlastníky parcel a také geodetické informace a stáhnout informace na vlastní úložiště. Toto nahlížení funguje bezúplatně, ale má omezené možnosti. (32, §1-25)

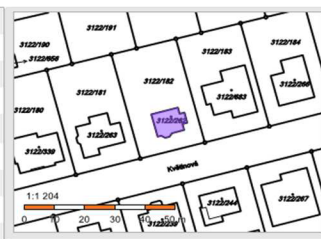
Za pomoci portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) jsem zjišťoval informace v mé diplomové práci.



Obr. č.3 – Obraz katastrální mapy na portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (46)

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3122/262</a>
Obec:	<a href="#">Pohořelice [584801]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pohořelice nad Jihlavou [724866]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2031</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	81
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Pohořelice [124869]</a> č. p. 1291; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">3122/262</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 1291</a>
Ulice:	<a href="#">Květinová</a>
Adresní místa:	<a href="#">Květinová č. p. 1291</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kyprý Miroslav JUDr. a Kyprá Lenka JUDr., Květinová 1291, 69123 Pohořelice	

Obr. č.4 – Zobrazení LV na portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (46)

#### 4. Elektronické nahlížení do katastru nemovitostí po registraci do systému

V tomto případě funguje elektronické nahlížení stejně jako v předchozím odstavci bezúplatně s rozdílem, že omezené možnosti jsou zde zpřístupněny za úplat. Tzn., že pokud chceme informace ve zpoplatněné části portálu stáhnout (pořídit kopii), musíme ze ně zaplatit formou převodu na účet. Poplatky se řídí tabulkami ve vyhlášce 358/2013 sb., vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí, kde jsou určeny taxy za měrné jednotky. (32, §1-25)

#### 5. Vyžádáním kopií z dokumentů katastru nemovitostí

- Kopie kupní smlouvy - za finanční úplatu si lze od katastru nemovitostí vyžádat kopie kupních smluv. V těchto smlouvách lze mimo jiné zjistit i skutečnou realizovanou cenu. Výhodou této formy je, že tyto kopie jsou nám poskytnuty a zůstávají nám ve vlastnictví po neomezenou dobu.
- Kopie cenového údaje - za finanční úplatu si na katastru nemovitostí lze vyžádat cenové údaje z kupních smluv. Na těchto údajích je uvedené katastrální území, číslo parcely a skutečná realizovaná cena nemovitosti. (32, §1-25)

Katastr nemovitostí dále za úplatu a na žádost poskytuje ověřené kopie a ověřené výstupy písemností ze sbírky listin katastru převedených z listinné podoby do elektronické. Toto KN poskytuje na žádost, která je předána na pracovišti KN nebo na základě elektronického podpisu. Dále také za úplatu poskytuje elektronickou formu dat. (32, §1-25)

- Servery zobrazující realizované ceny
- Cenová mapa pozemků
- Český statistický úřad a ministerstvo financí

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 poskytovat údaje o rozložení cenové hladiny podle významných činitelů. Využití ucelených údajů má vliv na jednotnou kvalitu vstupních informací, což je velkou výhodou při užití 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)

e. Externí databáze

Počátky tohoto způsobu tvorby databáze spadají před rok 2010. V této době existovaly vyměňované listiny s vytištěnými tabulkami. Neformální systém vedl k vytvoření jednotného elektronického způsobu sdílení informací o kupních cenách a sjednaných nájmech nemovitých věcí. Tento projekt od června do prosince 2010 procházel zkušebním provozem a v lednu 2011 byl zahájen standardní provoz. (44)

Databáze jsou zpracovány ve spolupráci s realitními kanceláři, popř. ve spolupráci s odhadci, které je využívají pro svoji potřebu a zároveň databázi doplňují, proto se jedná o důvěryhodné informace. (44)

f. Sdělení majitele / účastníka transakce

Pokud známe majitele nemovitosti nebo účastníka transakce, můžeme skutečně realizovanou cenu zjistit od této osoby. Sdělení účastníka transakce lze zjistit i další informace o určité nemovitosti. Na zvážení tu je však důvěryhodnost informace, pokud není podložena smlouvou, či jiným dokumentem potvrzujícím cenu. (zdroj vlastní)

g. Vlastní databáze nemovitostí s realizovanými cenami

Jak jsem již uvedl ve zdrojích pro nabídkové ceny, je nutné, aby si každý odhadce vedl vlastní databázi cen a nájemného.

Je to soubor zpracovaných dat z cenových údajů kupních smluv evidovaných na katastru nemovitosti, příp. z jiných zdrojů pro realizované ceny, za pomoci použití zpracovaných dat v databázi nemovitostí s nabídkovou cenou. Je zde zahrnut technický stav, výměry a další důležité technické parametry, vhodné pro přímé porovnání. (zdroj vlastní)

## 2.13 ZDROJE CEN

Výchozí podmínkou pro užití komparativní metody je disponovat souborem prodejních, případně nabídkových cen nemovitostí. (9)

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

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.

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, vlastní databáze. Tyto údaje bývají nejen stručné, ale v případě nabídek jsou navíc ovlivněny zejména představou prodávajícího. Dalšími zdroji informací mohou být další agentury a společnosti, které se shromažďováním údajů o těchto obchodech rovněž zabývají a vedou vlastní databáze a statistiky. 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. (9)

### 2.13.1 ZDROJE CEN PRO NABÍDKOVÉ CENY

#### 1. REALITNÍ KANCELÁŘE

Cena 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. (1, str.363)

Cenu nemovitosti inzerované realitní kanceláří získáme vyhledáním nemovitosti v inzerci realitní kanceláře. Realitní kanceláře vydávají různá periodika, jedná se zejména o vydávání časopisů, kde jsou nabízené nemovitosti popsány a je zde uvedena i cena nemovitosti. Dále se jedná o vývěsky a letáčky, jež kancelář pravidelně aktualizuje o nově nabízené nemovitosti. Jelikož realitní kanceláře nejsou zdrojem pouze cen, ale i informací, lze i tyto čerpat z těchto zdrojů. Pokud je na těchto zdrojích uvedena i cena, využíváme tuto cenu jako nabídkovou. V opačném

případě se musíme obrátit na konkrétní realitní kancelář a navštívit místně příslušnou pobočku nebo se obrátit telefonátem na realitního agenta z příslušné realitní kanceláře. (zdroj vlastní)

Informace získáme např. u realitní kanceláře PATREAL, BRAVISREALITY apod. (zdroj vlastní)

## **2. INTERNETOVÉ SERVERY ZABÝVAJÍCÍ SE NABÍDKOU**

U těchto zdrojů je také často inzerován měsíc a rok vstupu nabídky na trh. Podle datumu lehce zjistit cenu obvyklou (obvyklé nájemné) pro příslušný datum.

Tyto zdroje jsou zdrojem nejen nabídkových cen, ale také informací potřebných pro tržní oceňování nemovitostí.

### **a. Servery nabízející prodej, pronájem i dražby**

Toto jsou weby, které shrnují celý realitní trh na jednom serveru. Jsou to servery, které spolupracují s realitními kancelářemi, státními, právními i jinými institucemi a na svých webových stránkách zveřejňují inzerce a nemovitosti v nabídce těchto institucí. Vyhledáním webových stránek těchto serverů lze získat informace i nabídkovou cenou příslušné nemovitosti. Pokud v této nabídce není uvedena cena, jsou zde uvedeny kontakty na realitní kancelář, která nabídku vytvořila a lze se s kanceláří telefonicky spojit, popř. ji navštívit. Mezi tyto servery patří např. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). (47)

Za pomocí webu [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) jsem ve své práci zjišťoval informace o oceňovaných i srovnávacích nemovitostech. (zdroj vlastní)

### **b. Servery nabízející prodej a pronájem nemovitosti**

Zde se jako v části „1.“ jedná převážně o realitní kanceláře, které poskytují svou inzerci na webových stránkách, kde zveřejňují veškeré informace o nemovitostech. Cenu a informace tak lze zjistit prohlížením těchto stránek. (48)

Druhotně se jedná o servery nabízející pronájmy vlastního majetku za účelem zisku. Cenu a potřebné informace tak lze zjistit na serverech nabízejících pronájmy nemovitostí, např. na serverech [www.skladuj.cz](http://www.skladuj.cz), [www.officemap.cz](http://www.officemap.cz). Často jsou zde ale uvedeny jednotkové ceny. Skutečnou cenu celého objektu k pronájmu lze pak zjistit vynásobením jednotkové ceny a výměrou mezi sebou. (zdroj vlastní, 63)

Jedná se o cenový zdroj vhodný pro získání odhadu obvyklého nájemného. U těchto zdrojů je také často inzerován měsíc a rok vstupu nabídky na trh. Podle datumu lehce zjistit cenu obvyklou (obvyklé nájemné) pro příslušný datum. (49)

### c. Servery nabízející dražby nemovitosti

Jedná se zejména o dražební webové portály, kde jsou nemovitosti v dražbě inzerovány. Na portálech jsou nemovitosti inzerovány podobně jako na webových stránkách realitních kanceláří, lze tu zjistit informace i cenu objektu, ale vzhledem k odhadu ceny, která je stanovena odhadcem v rozpětí, nejsou dražby vhodným zdrojem pro zjišťování ceny. Další roli hraje základní cena, ke které se v dražbě přihazuje, tato cena je však nižší než samotné rozpětí odhadnutých obvyklých cen a není taktéž vhodná jako zdroj ceny. Dražby se tedy jako zdroj pro oceňování nemovitostí nepoužívají. (zdroj vlastní, 50)

Mezi dražební portály patří např. server [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz), [www.portaldrazeb.cz](http://www.portaldrazeb.cz), [www.drazebniweb.cz](http://www.drazebniweb.cz) apod. (zdroj vlastní, 50)

Dále se jedná o státní instituce, insolvenční kanceláře apod. U insolvenčních kanceláří lze informace zjistit vyptáním při návštěvě kanceláře, nebo na webových stránkách. Nabídku nalezneme např. na stránce [www.insolvencni-spravce.com](http://www.insolvencni-spravce.com). (51)

### 3. VLASTNÍ DATABÁZE NEMOVITOSTI S NABÍDKOVÝMI CENAMI

Takto vytvořená vlastní databáze nám opět poskytne nejen zdroj cen, ale i zdroj pro informace pro další odhady obvyklých cen. Starší databáze je vhodná jako podklad pro ocenění ve zpětném datumu. (zdroj vlastní)

Z této vlastní databáze můžeme čerpat ceny i informace pro odhady obvyklých cen. Starší databáze je vhodná jako podklad pro ocenění ve zpětném datumu. (zdroj vlastní)

## 2.13.2 ZDROJE CEN PRO REALIZOVANÉ CENY

### 1. KATASTR NEMOVITOSTÍ

Na základě těchto údajů jsem zpracovával databázi pro realizované ceny v praktické části.

#### a. Získáním kupní smlouvy

Vyplněním žádosti, kterou lze najít na stránkách katastru nemovitostí a jejím podáním na místně příslušné pobočce katastru nemovitostí je možno požádat o kopie kupních smluv.

Do žádosti se vyplňují osobní údaje, důvod žádosti, předmět(y) žádosti.

Po podání udělá katastr nemovitostí kopie do zákonem stanovené doby. Po této lhůtě si lze kopie za finanční úplatu vyzvednout. (32)

## b. Získáním cenových údajů

Vyplněním žádosti, kterou lze najít na stránkách katastru nemovitostí a jejím podáním na místně příslušné pobočce katastru nemovitostí je možno zažádat o kopie cenových údajů.

Do žádosti se vyplňují osobní údaje, důvod žádosti, předmět(y) žádosti.

Po podání katastr nemovitostí udělá kopie do zákonem stanovené doby. Po této lhůtě si lze kopie za finanční úplatu vyzvednout. (32)

Další možností jak získat cenové údaje, je dálkovým přístupem do KN, což je placená služba. Získání cenových údajů lze pak provést zobrazením nemovitostí s cenovými údaji na prohlížeči katastrální mapy. Tyto nemovitosti se pak na mapě podbarví a rozkliknutím této nemovitosti pomocí funkce KN lze získat cenový údaj v elektronické podobě. (32)

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. Pohodělice nad Jihlavou

3122/262, LV 2031 k.ú. Pohodělice nad Jihlavou

308

### Obr. č.5 – Cenový údaj (zdroj vstupní databáze)

Poplatky se řídí tabulkami ve vyhlášce 358/2013 sb., vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí, kde jsou určeny taxy za měrné jednotky. (32)

## 2. SERVERY ZOBRAZUJÍCÍ REALIZOVANÉ CENY

Server cenovamapa.org je aplikace, ve které se dají najít informace o cenách nemovitostí ve vybraných lokalitách České republiky. Je to první aplikace svého druhu, protože vychází ze skutečných prodejních cen nemovitostí evidovaných katastrálními úřady. Cenová mapa přehledně zpracovává nejrozsáhlejší databázi informací o skutečných prodejních cenách, za které se aktuálně prodávají byty a rodinné domy. Tyto informace třídí přehlednou formou podle jednotlivých typů nemovitostí a území, kde se nemovitosti nacházejí. (53)

Podobným serverem je server aplikace.cenovamapa.cz.

Tyto servery jsou však jako zdroje pro oceňování nemovitostí nevhodné, a to z důvodu nevědomosti o způsobu získání uváděných cen, zda se jedná o průměry apod. (zdroj vlastní)

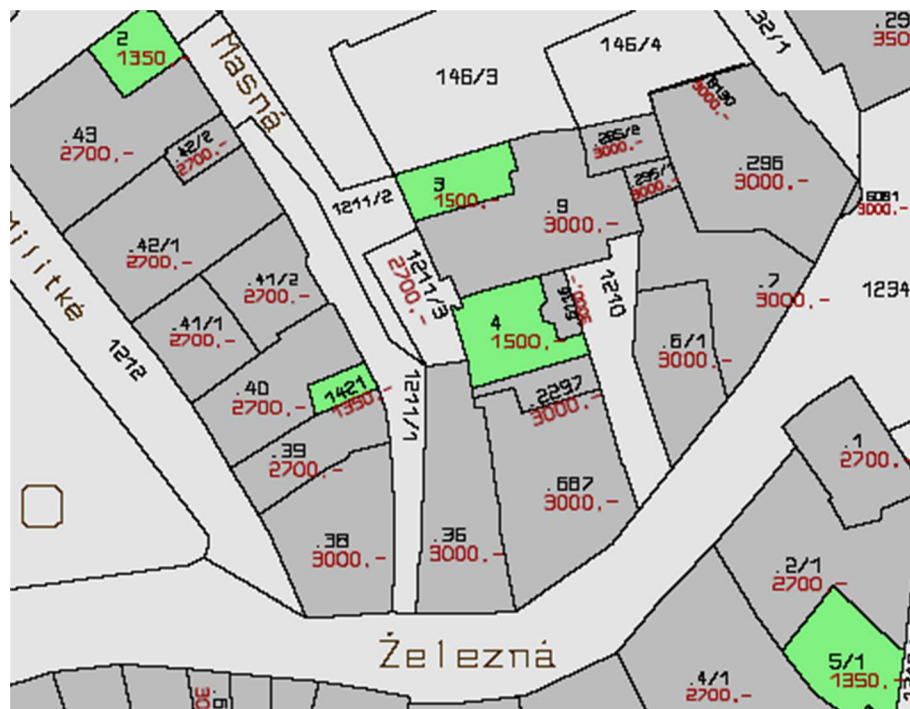
## 3. CENOVÁ MAPA POZEMKŮ

Cenová mapa je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo části obce v měřítku 1: 5000, případně v menším měřítku, kde jsou vyznačeny ceny. Stavební pozemky



v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. (10, §10 odst. 2)

Před zveřejněním nebo změnami cenové mapy předkládá cenovou mapu obec Ministerstvu financí ČR k vyjádření a ke zveřejnění v cenovém věstníku. Obec má povinnost aktualizovat a doplňovat cenové mapy vždy ke konci roku a zároveň zajistit, aby byly na zažádání přístupné veřejnosti. Mapy větších měst jsou dostupné na internetu. (54)



Obr. č.6 - Ukázka části výstupu cenové mapy Brna (54)

Cenové mapy obecně slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde zobrazují dosahované realizované ceny jednotlivých druhů nemovitostí k určitému datu. (54)

V praxi pak cenové mapy slouží k ocenění pozemků, a to převážně za účelem daní z nemovitosti, dědické a darovací a dále pro jiné případy, kde je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu. (54)

Cenové mapy vychází z průměru cen uskutečněných prodejů nemovitostí a proto jsou vhodné spíše pro ocenění dle předpisu, pro tržní oceňování jsou jako zdroj nevhodné a pouze orientační. (54)

#### 4. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD A MINISTERSTVO FINANCÍ

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. (36)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. RD v m <sup>2</sup>	Průměrné opotř. v %	variační koef. KC	Kupní cena po kvantilech				
								10 %	25 %	50 %	75 %	90 %
Vysočina	do 1 999 obyv.	134	1 629	1 117	665	41,1	73	395	733	1 411	2 205	3 159
	2 000 - 9 999 obyv.	45	1 805	1 331	825	48,9	70	605	879	1 535	2 316	3 079
	10 000 - 49 999 obyv.	31	2 704	2 004	872	29,8	39	1 610	1 937	2 497	3 382	4 053
	50 000 obyv. a více	11	2 912	2 379	999	36,3	38	1 829	2 011	2 499	3 211	4 085
<b>Celkem Vysočina</b>		<b>221</b>	<b>1 880</b>	<b>1 348</b>	<b>743</b>	<b>40,8</b>	<b>67</b>	<b>534</b>	<b>870</b>	<b>1 610</b>	<b>2 480</b>	<b>3 541</b>
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	280	2 321	1 615	762	41,8	74	699	1 118	1 752	3 001	4 886
	2 000 - 9 999 obyv.	171	2 405	1 915	758	38,9	60	989	1 281	1 976	3 180	4 382
	10 000 - 49 999 obyv.	59	2 880	2 252	784	30,4	52	1 227	1 913	2 585	3 357	4 568
	50 000 obyv. a více	51	5 530	4 185	797	23,0	36	2 831	4 093	5 330	6 351	8 584
<b>Celkem Jihomoravský</b>		<b>561</b>	<b>2 697</b>	<b>2 007</b>	<b>766</b>	<b>38,0</b>	<b>70</b>	<b>843</b>	<b>1 281</b>	<b>2 109</b>	<b>3 530</b>	<b>5 441</b>
Olomoucký	do 1 999 obyv.	224	1 805	1 552	711	48,2	81	530	892	1 428	2 280	3 252
	2 000 - 9 999 obyv.	64	2 140	1 770	725	37,7	57	898	1 289	1 789	2 658	3 478
	10 000 - 49 999 obyv.	33	2 898	2 142	718	23,6	52	1 545	1 962	2 509	3 627	4 082
	50 000 obyv. a více	9	4 092	3 244	850	37,5	50	1 107	2 703	3 715	4 666	6 593
<b>Celkem Olomoucký</b>		<b>330</b>	<b>2 042</b>	<b>1 699</b>	<b>718</b>	<b>43,4</b>	<b>74</b>	<b>611</b>	<b>1 047</b>	<b>1 689</b>	<b>2 573</b>	<b>3 785</b>
Zlínský	do 1 999 obyv.	62	1 995	1 384	751	25,9	49	970	1 171	1 740	2 498	3 376
	2 000 - 9 999 obyv.	33	1 923	1 536	790	28,7	49	709	1 237	1 949	2 564	2 978
	10 000 - 49 999 obyv.	37	2 781	2 366	841	23,5	37	1 489	2 129	2 587	3 524	3 862
	50 000 obyv. a více	12	3 172	2 596	805	48,6	64	1 178	1 634	2 363	4 013	4 780
<b>Celkem Zlínský</b>		<b>144</b>	<b>2 278</b>	<b>1 772</b>	<b>788</b>	<b>27,8</b>	<b>52</b>	<b>970</b>	<b>1 324</b>	<b>2 106</b>	<b>2 978</b>	<b>3 753</b>
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	95	1 686	1 408	839	43,2	62	593	846	1 538	2 319	2 998
	2 000 - 9 999 obyv.	93	2 255	1 809	782	27,4	54	964	1 514	2 024	2 709	3 485
	10 000 - 49 999 obyv.	22	2 266	1 715	812	32,1	59	1 165	1 371	1 776	2 726	3 063
	50 000 obyv. a více	62	2 834	2 159	763	26,5	54	1 478	1 673	2 199	3 585	5 059
<b>Celkem Moravskoslezský</b>		<b>272</b>	<b>2 189</b>	<b>1 741</b>	<b>800</b>	<b>33,1</b>	<b>61</b>	<b>836</b>	<b>1 359</b>	<b>1 913</b>	<b>2 709</b>	<b>3 956</b>

Tabulka č.4 - Průměrné ceny rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m<sup>3</sup>) v roce 2017(55)

Jak uvádí tabulka a popis databáze výše, databáze ČSÚ a MF vychází z průměru cen v uskutečněných prodejkách, a proto jsou jako zdroj pro tržní oceňování nevhodné.

#### 5. EXTERNÍ DATABÁZE

Databáze, které uvádím níže, jsou kromě cen taktéž zdrojem i pro informace.

- Databáze realizovaných kupních cen nemovitých věcí zpracované znaleckou kanceláří v Brně

- Účel databáze a mlčenlivost znalce

Databáze umožňuje znalcům a odhadcům sdílet on-line způsobem informace o realizovaných kupních cenách nemovitých věcí vč. přesných informací o těchto nemovitostech. Tyto informace lze využít pro ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem. Systém je určen registrovaným členům z řad odborné veřejnosti, kteří dodržují smluvní podmínky užívání serveru, a to zejména:

- Minimální množství vložených dat během jednotky období
- Pravdivost uváděných informací
- Ochrana osobních údajů

#### d. Užívání informací pouze pro vlastní odbornou činnost

Zajištění ochrany osobních údajů a mlčenlivost znalce jsou ošetřeny tak, že informace označují pouze danou nemovitost a vlastníka. Převážná část informací se zabývá odhadem obvyklé ceny a nejedná se tedy o znalecký posudek. (44)

#### 2. Základní pravidla

Přístup k serveru je možný přes internetové připojení pomocí správce souborů, např. Total Commander (tzv. souborový manažer). Server má dva adresáře. Prvním je nemovitosti\_sklad a slouží pro ukládání vlastních souborů formou zápisů do jednotných tabulek podle typu nemovitosti. Provozovatel serveru provádí průběžně kontrolu a přemísťuje data do příslušných podadresářů. Druhým základním je adresář nazvaný nemovitosti\_data, ze kterého uživatelé informace stahují. Pro vyhledání konkrétních informací se používá filtr pro zúžení výběru hledaných informací příslušného podadresáře. Zde jsou uloženy soubory ve Wordu a PDF formátu. (44)

#### 3. Metodika zápisů

Pro zapisování informací podle typů nemovitostí byla stanovena jednotná metodika zápisu. Návrh vzhledu prošel během let zkušebním provozem a při dotváření vzhledu a uspořádání tabulek byl kladen důraz hlavně na jednoduchost a přehlednost. V následujících letech byly doplněny drobnosti, které zohledňují metodické požadavky České bankovní asociace pro stanovení rozměrových parametrů budov, jednotek a pozemků v rámci odhadů pro úvěrová řízení. (44)

Mezi další externí databáze patří například:

##### a. Databáze cen a nájmu bytů IRI

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.

Mapu výše nájemného zpracovává a provozuje Institut regionálních informací, s.r.o. na základě sběru a zpracování dat o obvyklém nájemném v určených obcích. (42)

b. MOISES

Databáze MOISES získává, upravuje, uchovává a zpřístupňuje informace o skutečných obchodech s nemovitostmi. Smluvní uživatelé data sbírají a užívají. Sběr, zpracování a distribuce dat probíhá tak, že informace (které získáme od odhadců, znalců...), o zrealizovaných obchodech nemovitostí, doplněné o fotografie, příspěvatel odešle elektronicky centrále. V centrále jsou data vložena do systému a zpracována. Aktualizovaná verze databáze je poté rozeslána na datovém médiu všem uživatelům. Uživatelé mají tedy k dispozici všechny informace v rámci celé České republiky. Systém funguje za úplatu. (56)

Záznam databáze MOISES

Záznam č. 6623    Vybavenost obce    Vybavenost stavby    W    Zpět

MOISES

Počet fotografií k záznamu 3  
kuchyně



Segment	Ceny
Typ: byt	Reprodukční: Kč
Podtyp: 3+1	Věcná: Kč
Speciální: převod vlastn. práva	Výnosová: Kč
Materiálová charakteristika: monol. betonová plošná	Administr.: Kč
Fyzické op.: 2. třetina životnosti	Cen. předpis: Kč
	Administr. II: Kč
	Cen. předpis II: Kč
	<b>Obchodovaná: 950 000 Kč</b>
Kvalita tohoto záznamu: 4	Inf. o ceně: ověřená, jistá
	Realiz. cena: optimální

Základní charakteristiky    Poloha, časové a jiné údaje    Stavby a pozemky    Nájemné a stáří

Stavby							Pozemky			
Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JLUP	Nájemné	Popis	SC	Výměra	USC
obytné	2,00	72,60		12960,00	0,00					
sklepní	1,00	1,40		6480,00	0,00					
				0,00	0,00					
				0,00	0,00					
				0,00	0,00					
Celk. obest. prostor:			m3	Celková cena staveb:						
Jedn. cena OP:			Kč/m3	950 000		Kč	Celková cena pozemků:	0		Kč

Obr. č.7 - Editace záznamu (57)

The screenshot displays a software interface for editing private real estate records. The main window is titled "Editace privátních záznamů odhadce". At the top, there is a navigation bar with buttons for back, forward, and search, along with a search box containing "Číslo záznamu: 20" and an "OK" button. Below this, the record is identified as "MOISES".

The interface is divided into several sections:

- Segmentace MOISES:** This section contains three columns of options:
  - Typ objektu:** Includes options like "Rodinný dům", "Nájemní dům", "Rekreační objekt", "Byt - nebyt. prostory", "Provozní objekt", "Obj. veřejného zájmu", "Ostatní", and "Pozemek".
  - Podtyp objektu:** Includes "Garsonka KK+1", "1+1", "2+1", "3+1", "4+1", "Nebyt. prostory", and "Jiný".
  - Materiálová charakteristika:** Includes "zděná z cihel, tvárníc, bloků", "monol. betonová tyčová", "monol. betonová plošná", "mont. z dílců bet. tyčových", "mont. z dílců bet. plošných", "mont. z prostor. buněk", "kovová", "dřevěná a na bázi dř. hmoty", and "z jiných materiálů".
- Speciální charakteristika:** Includes "převod práva užívání" and "převod vlastn. práva".
- Fyzické opotřebení:** Includes "novostavba (do 5 let)", "1. třetina životnosti", "2. třetina životnosti", "3. třetina životnosti", and "max. amortizace".
- Zákl. cenotvorné charakteristiky nemovitosti:** Includes "Byt v historickém centru Kroměříže. Jedná se o třípodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou s valbami. Byt. jednotka č.6 se".
- Kvalita inf. o ceně:** Set to "ověřená jistá".
- Realizovaná cena:** Set to "pravd. optim.".
  - Způsob obchodování:** "privátní prodej".
  - Způsob zveřejnění:** (empty field).
  - Délka obchodu (měsíce):** "1".
  - Obchod ze dne (přibližně):** "1.1.2007".
- CENY:** A table of prices:
  - Reprodukční: (empty) Kč
  - Věcná: (empty) Kč
  - Výnosová: (empty) Kč
  - Administr. I.: (empty) Kč
  - Cen. předpis I.: (empty) Kč
  - Administr. II.: "618 000" Kč
  - Cen. předpis II.: "617/2006" Kč
  - Obchodovaná: "790 000" Kč
- POLOHA:** Location details:
  - Okres: "KM", Statut: "okr.město"
  - Obec: "Kroměříž", Vyber: "Vyber"
  - Kat. území: "Kroměříž"
  - Ulice: "Pilařova"
  - Zóna: "Centrum"
  - Poloha v zóně: "nejlepší"

Obr. č.8 - Prohlížení záznamu v centrální databázi (57)

### c. RPN

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

Systém funguje od roku 2007, slouží jako databáze pouze realizovaných obchodů s nemovitostmi, a to prodejů i pronájmů. Správcem registru je Komora soudních znalců České republiky, o.s., sekce stavebnictví Region Ještěd. (58)

Systém funguje na principu evidence emailové adresy u ministerstva spravedlnosti ČR. Na základě zpětné kontroly této adresy je databáze znalci zpřístupněna. (59)

## 6. SDĚLENÍM MAJITELE / ÚČASTNÍKA TRANSAKCE

Pokud známe majitele nemovitosti nebo účastníka transakce, můžeme skutečně realizovanou cenu zjistit od této osoby. Sdělením účastníka transakce lze zjistit i další informace o určité nemovitosti. Na zvážení tu je však důvěryhodnost informace, pokud není podložena smlouvou, či jiným dokumentem potvrzujícím cenu. (zdroj vlastní)

## 7. VLASTNÍ DATABÁZE NEMOVITOSTÍ S REALIZOVANÝMI CENAMI

Z této vlastní databáze můžeme čerpat ceny i informace pro odhady obvyklých cen. Starší databáze je vhodná jako podklad pro ocenění ve zpětném datumu. (zdroj vlastní)

Výhodou je osobní znalost prohlédnutých a zaměřených nemovitostí, nevýhodou zase počet nemovitosti ve vlastní databázi. (44)

## **2.14 ZDROJE INFORMACÍ**

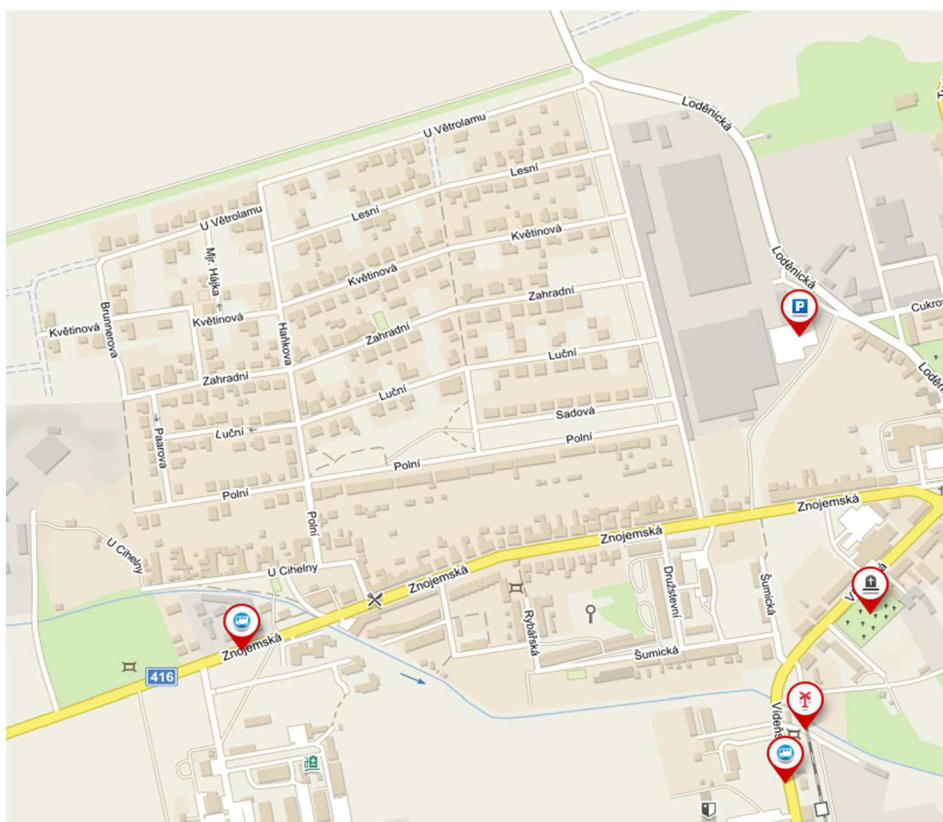
### **2.14.1 HLEDÁNÍ INFORMACÍ**

Pro jedinečnost nemovitostí je kromě ceny podstatné mít i další informace kvantitativní i kvalitativní podoby. Informace o nemovistech můžeme získat od zúčastněných stran určitého obchodu. Jsou to kupříkladu informace realitních agentur a jejich serverů, jejich periodik, inzerce v novinách a na různých vývěskách, webových stránkách, prospektech atd. Tyto údaje bývají nejen stručné, ale bývají často zkresleny rozličným chápáním popisu realitního agenta a odhadce. Dalšími zdroji informací mohou být místní stavební úřady, které mohou doplnit další informace, jež souvisejí se stavebním řízením, stářím a původem staveb, mohou poskytnout údaje o dalším využití pozemků a případných omezeních. (9)

#### **1. MAPOVÉ SERVERY**

Mapové servery, které lze najít na internetových portálech, jsou vhodným zdrojem informací pro tržní oceňování nemovitostí. Poskytují důvěryhodné informace o poloze, dopravní dostupnosti, a to hlavně za pomoci funkce streetview. Případně poskytuje i informace o stavu nemovitosti (to však jen v případě, že snímek „streetview“ je aktuální k datu ocenění). Tyto portály však již neposkytují cenu, tudíž informace, které zde zjistíme, poslouží pouze jako doplňkové. Informace nalezneme zejména na portálech [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a [mapy.google.cz](http://mapy.google.cz). ([www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))





Obr. č.9 - Zobrazení mapy na mapovém portálu (33)



Obr. č.10 - Zobrazení funkce streetview na mapovém portálu (33)

## **2. STAVEBNÍ ÚŘAD**

Stavebnímu úřadu zůstává v archivu jedno paré z každého projektu, který daný úřad povoloval. Na žádost lze na stavebním úřadu do projektů nahlížet, případně si vyžádat konkrétní informace. Stavební úřad kromě osobních údajů může sdělovat tyto informace:

- a. Stáří
- b. Velikost
- c. Podlažnost
- d. Příslušenství apod. (zdroj vlastní)

## **3. OSTATNÍ ZDROJE INFORMACÍ**

Další zdroje jsem již zmínil a popsal v kapitolách 2.11.1 a 2.11.2. Těmito zdroji jsou realitní kanceláře, internetové servery zabývající se nabídkou, servery nabízející pronájem nemovitosti, katastr nemovitostí, externí databáze, sdělení majitele /účastníka transakce/, vlastní databáze nemovitostí. (zdroj vlastní)

## **4. SOFTWARE JAKO ZDROJ INFORMACÍ**

Další možnosti, jak získat informace, je pořídit si za úplaty program, který data poskytuje. Popisují program NEMExpress AC, v jehož možnostech je sbírat data vložením dat z realitních serverů, katastru nemovitostí a vlastních databází. Sbíráním dat si tak lze tvořit vlastní databázi dat, kterou je poté možno použít jako zdroj informací. Každou nemovitost z této databáze lze během okamžiku vložit do odhadu. (60)

Součástí programu je možnost úředního oceňování, dále metodiky pro stanovení obvyklých cen (obvyklého nájemného), tržních cen a také stavební kalkulačka a lexikon obcí, který je potřebným zdrojem pro informace o obcích. (60)

Tento program však nefunguje pro tržní oceňování. Jelikož nemám tento program s databází k dispozici, je pro moji práci nevyužitelný. (60)



## **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 VSTUPNÍ DATABÁZE**

Vstupní databáze byla hlavním podkladem pro tvorbu databází v mé diplomové práci. Vstupní databáze zahrnuje zpracovaná data o rodinných domech z realitní inzerce z let 2016-18 v okrese Brno – venkov (jižní část). Těmito daty jsou myšleny informace o nemovitostech vč. nabídkových cen, fotodokumentace těchto nemovitostí a cenové údaje z kupních smluv. Databáze tvořila hlavní zdroj pro získání informací pro tvorbu 20 databází s oceňovanými objekty. (zdroj vlastní)

### **3.2 POSTUP PŘI VYTVÁŘENÍ DATABÁZE**

Zde hovořím o tvorbě databáze pro rezidenční nemovitosti jako segment realitního trhu. Rezidenčním nemovitostem se právě tak věnuji v praktické části, kde oceňuji deset rodinných domů pro odhad obvyklé ceny na základě nabídkových i realizovaných cen.

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 informací
- d. Srovnání informací
- e. Odhad obvyklé ceny (zdroj vlastní)

#### **3.2.1 HLEDÁNÍ INFORMACÍ**

Zde se odkazuji na kapitoly 2.11 ZDROJE CEN a 2.12 ZDROJE INFORMACÍ, kde jsem popsal, jaké máme zdroje informací pro ocenění nemovitostí a jak samotné informace získat. (zdroj vlastní)

Dané informace máme tedy evidované již ve vlastní databázi. Informace také získáme na popsaných serverech a zaevidováváme je do této vlastní databáze. Z vlastní databáze na základě informací o oceňované nemovitosti následně vybereme vhodné srovnávací nemovitosti. (zdroj vlastní)

V mojí práci jsem měl k dispozici vstupní databázi, v níž již byly všechny objekty zaevidovány. Z této vstupní databáze jsem čerpal i potřebné informace. Další informace jsem čerpal z internetových a knižních zdrojů. (zdroj vlastní)

### **3.2.2 VOLBA VHODNÝCH NEMOVITOSTÍ**

Nyní hovořím o vhodných rezidenčních nemovitostech jako segmentu realitního trhu.

Volba vhodných rezidenčních nemovitostí pro vypracování databáze pro cenové porovnání spočívá v několika zásadách, jež je třeba dodržet. Jedná se o výběr nemovitostí, které budou v databázi využity. (9)

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/m<sup>2</sup> užitné, pronajímatelné nebo obytné plochy, Kč/m<sup>3</sup>). (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, comfort, 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. 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)

Vybrané nemovitosti zaznamenáme do zvláštní databáze, kam později přiřadíme informace o těchto nemovitostech a vytvoříme tak databázi pro ocenění dané nemovitosti.

V mojí práci oceňuji deset rodinných domů pro odhad obvyklé ceny prodeje v jižní části okresu Brno – venkov.

### **3.2.3 ZÁZNAM 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 vhodné 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 ve zdrojích cen nebo informace, popř. vlastní databázi, je nyní potřeba vhodně zaznamenat. Je nutné mít představu, jak by naše databáze měla vypadat. Poté si můžeme vytvořit zvláštní databázi, jak jsem již zmínil v kapitole 3.1.2. Výběr vhodných nemovitostí a k vybraným nemovitostem přiřadit příslušné informace, potřebné k porovnání při oceňování objektu. Jedná se informace jako velikost, stav, příslušenství, vybavení objektu apod. (zdroj vlastní)

Při tvorbě databáze je vhodné postupovat systematicky od obecných popisů ke konkrétním údajům, které jsou důležité pro ocenění. (zdroj vlastní)

Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
296	Oslavany - Padochov, okres Brno-venkov	4+kk	100	1.	smíšená	dobrý	řadový	ano	282	plynové	Dům je částečně podsklepený. Dispozice domu: tři samostatné pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovacím koutem, samostatné WC, prosklená veranda, která může sloužit jako zimní zahrada a z ní vchod do dvora. Jsou zde další dvě prostorné místnosti, které slouží jako skladovací prostor a dílna. Ze dvora vedou schody k dalšímu sklepu a garáži. K domu patří zahrádka o velikosti 92 m <sup>2</sup> , garáž, vydlážděný dvorek a terasa. Oslavany jsou městem v zeleni, ležícím v přírodním parku Oslava a mohou nabídnout návštěvníkům pěší túry, cyklistické výlety, i exkurzi do historie v muzeích na oslavanském zámku. Obec poskytuje kompletní občanskou vybavenost a dobrou dostupnost do

Tabulka č.5 - Příklad zaznamenání obsahu inzerátu do tabulky (zdroj vlastní)

Na základě takto vytvořené databáze vytvoříme databázi pro ocenění oceňované nemovitosti.

V mé práci potom oceňuji deset rodinných domů na základě nabídkových cen a totožných deset rodinných domů na základě cen realizovaných. Konkrétní databáze popisují dále v praktické části diplomové práce v kapitole 4.3.1. a 4.3.2.

### 3.2.4 SROVNÁVACÍ PROCES

Nakonec jednotlivé nemovitosti porovnáme pomocí koeficientů odlišnosti. Koeficienty odlišnosti popisují již v kapitole 2.10.4 část „2. - Metoda porovnání aplikací indexu odlišnosti“. Běžně se při oceňování používá koeficient redukce na pramen ceny  $k_{cr}$  a sedm koeficientů odlišnosti KO.

Hodnoty koeficientů odlišnosti by se měly pohybovat blízko hodnoty 1,00. Obecně se doporučuje hodnota mezi 0,8 a 1,2. Index odlišnosti (dále jen IO) dostaneme vynásobením koeficientů odlišnosti KO1 až KO7. (9)

Koeficient redukce na pramen ceny  $k_{cr}$  v případě, že známe skutečnou kupní cenu nemovitosti je roven 1. Pokud jsme informace získali z realitní inzerce, musíme koeficient snížit, aby jsme cenu redukovali.

Koeficient redukce na pramen ceny  $k_{cr}$  představuje poměr tržní ceny a ceny nabídkové. Občas se paušálně používá hodnota 0,85. Tato hodnota je ale nepřesná a nerozlišuje různé typy nemovitostí a polohy nemovitostí. (9)

Minimální koeficient redukce na pramen ceny u bytů je 0,83 a RD 0,69. (6)

V mé práci jsem v závislosti na průměrné době trvání inzerce nemovitostí na nabídkových portálech odhadl hodnotu  $k_{cr} = 0,95$  (zdroj vlastní)

### **3.3 PODKLADY A CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE**

#### **3.3.1 POTŘEBNÉ PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

Potřebné podklady, jako vstupní databázi, databáze objektů pro nabídkové a realizované ceny, cenové údaje z kupních smluv a podklady pro oceňování nemovitostí, jsem již popsal v předchozích kapitolách teoretické části. (zdroj vlastní)

Dále jsem jako podklad použil fotodokumentace rodinných domů - fotografie všech objektů vstupní databáze, získané v době sběru dat, v letech 2016-18. (zdroj vlastní)

Také jsem použil 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)

#### **3.3.2 SOUHRN CÍLŮ A ÚKOLŮ PRÁCE**

Cílem diplomové práce bude analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkové a realizované ceny při ocenění komparativním způsobem ocenění.

Dále vyhodnocení obvyklé ceny a interpretování výsledků.

#### **3.3.3 HYPOTÉZY**

##### **1. HYPOTÉZA 1**

Realizované ceny jsou nižší, než ceny nabídkové.

##### **2. HYPOTÉZA 2**

Čím delší je doba inzerce, tím nižší je cena nabídky.

##### **3. HYPOTÉZA 3**

Odhad ceny obvyklé dle nabídkových cen byl větší, než odhad ceny obvyklé dle cen realizovaných.

## **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, a to: Šlapanice, Ivančice, Pohořelice, Rosice a Židlochovice.

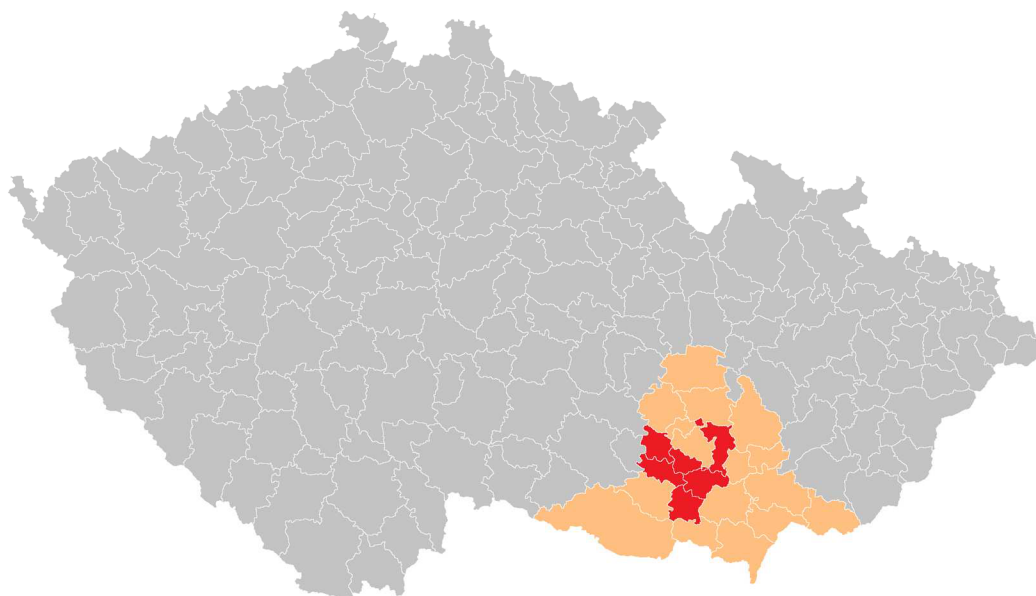
Správní obvod Šlapanice čítá 40 obcí (z toho 3 města a jeden městys), počet obyvatel je 67 446 (2017) a jeho rozloha činí 343,13 km<sup>2</sup>.

Správní obvod Ivančice čítá 17 obcí (z toho 3 města), počet obyvatel je 24 150 (2017) a jeho rozloha činí 172,49 km<sup>2</sup>.

Správní obvod Pohořelice čítá 13 obcí (z toho 1 město a 1 městys), počet obyvatel je 14 050 (2017) a jeho rozloha činí 195,31 km<sup>2</sup>.

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 km<sup>2</sup>.

Správní obvod Židlochovice čítá 24 obcí (z toho 2 města a 2 městysy), počet obyvatel je 32 774 (2017) a jeho rozloha činí 194,25 km<sup>2</sup>.



*Obr. č.11 - Mapa okres Brno-venkov – jižní části v rámci ČR (35)*

Celkově tedy jižní část okresu Brno – venkov (dále okres) čítá 118 obcí, má 164 141 obyvatel (2017) a její rozloha činí 1079,63 km<sup>2</sup>. Okres patří mezi oblasti průmyslově-zemědělské, zemědělská půda zde 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. (34,35)

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. (34, 35)

## 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:

### 1. 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. (zdroj vlastní)

Trh se stavbami dělíme na:

- a. Trh s rodinnými domy, o ten se dále v diplomové práci zajímám
- b. Trh s byty
- c. Trh s rekreačními objekty
- d. Trh s objekty občanské vybavenosti
- e. Trh s administrativními budovami
- f. Trh s výrobními a skladovými prostory
- g. Trh s ostatními stavbami

### 2. 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:

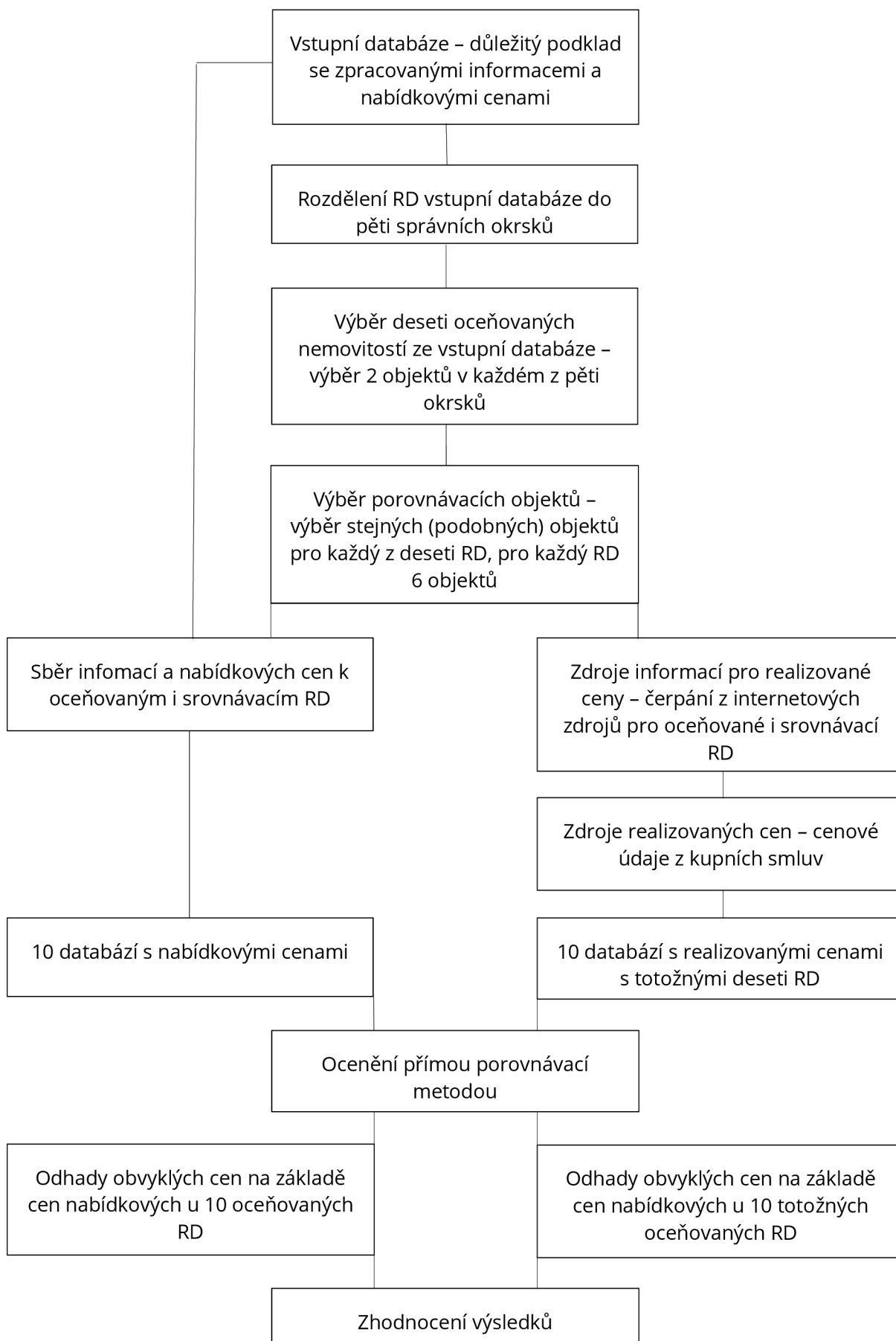
- a. Praha
- b. Statutární města
- c. Příměstské regiony
- d. Ostatní regiony

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. (zdroj vlastní)



### **4.3 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ**

V této části podrobněji popisují tvorbu databází pro deset totožných rodinných domů oceněných nejprve na základě nabídkových cen bez přihlídnutí k cenám realizovaným, a poté na základě realizovaných cen získaných z cenových údajů kupních smluv ve vstupní databázi.



Graf č.1 – Znázornění postupu od vstupní databáze po ocenění (zdroj vlastní)

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

Deset databází se srovnávacími objekty pro nabídkovou cenu je zpracováno ze vstupní databáze, ze které byly vybrány vhodné nemovitosti, které mají nabídkovou cenu dostupnou z veřejných zdrojů. Pro vytvoření databází s deseti oceňovanými objekty jsem použil nemovitosti podobné oceňovaným, které měly dostatek informací ve vstupní databázi, popř. na zdroji informací. Týká se to informací o technickém stavu, zařízení a příslušenství objektů v databázi. Tyto informace jsem zkopíroval ze vstupní databáze. 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 zajímal o to, zda mám pro ně i kupní smlouvu, což bylo kritériem pro vznik databáze vhodné i pro další kapitolu, kterou jsou databáze s objekty pro realizovanou cenu. Po vytvoření těchto databází jsem porovnal objekty v jednotlivých databázích podle zkopírovaných informací ze vstupní databáze.

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.

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

#### a. 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](http://www.mapy.cz) a [www.risy.cz](http://www.risy.cz). Tyto skutečnosti porovnávám s informacemi, které mám zkopírovány ze vstupní databáze.

#### b. Užitná plocha

Užitnou plochu posuzuji s oceňovaným objektem dle informací zkopírovaných ze vstupní databáze.

#### c. Plocha pozemku

Plochu porovnávám podle informací zkopírovaných ze vstupní databáze. Jako ideální pozemek považuji pozemek o velikosti 600 m<sup>2</sup>.

d. Technický stav

Stav porovnávám podle vizuálního ohodnocení objektu s oceňovaným dle fotografií objektů a podle popisu zkopírovaného ze vstupní databáze.

e. Příslušenství

Příslušenství posuzuji s porovnávaným objektem podle informací zkopírovaných ze vstupní databáze. Hodnotím zde příslušenství jako je studna, hospodářská budova apod.

f. Vybavení

Vybavení posuzuji s porovnávaným objektem podle informací zkopírovaných ze vstupní databáze. Hodnotím zde vnitřní vybavení objektu.

g. Úvaha znalce

Koeficient odborné úvahy znalce nebyl využit.

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

Deset databází se srovnávacími objekty pro realizovanou cenou je zpracováno ze vstupní databáze. Z této databáze byly vybrány vhodné nemovitosti, které mají realizovanou cenu dostupnou z veřejných zdrojů. Pro vytvoření databází jsem použil totožné RD jako u databází s objekty pro nabídkovou cenu, kde jsem zmiňoval, že kritériem pro výběr objektu byla dostupnost cenového údaje z kupních smluv, jež nemám jako zdroj cen pro všechny objekty vstupní databáze objektů na trhu. Po vytvoření těchto databází jsem porovnal objekty v jednotlivých databázích podle informací získaných ze vstupní databáze (ve vstupní databázi jsem získával pouze parcelní čísla) a zejména z internetových zdrojů, jako [www.risy.cz](http://www.risy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) apod.

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

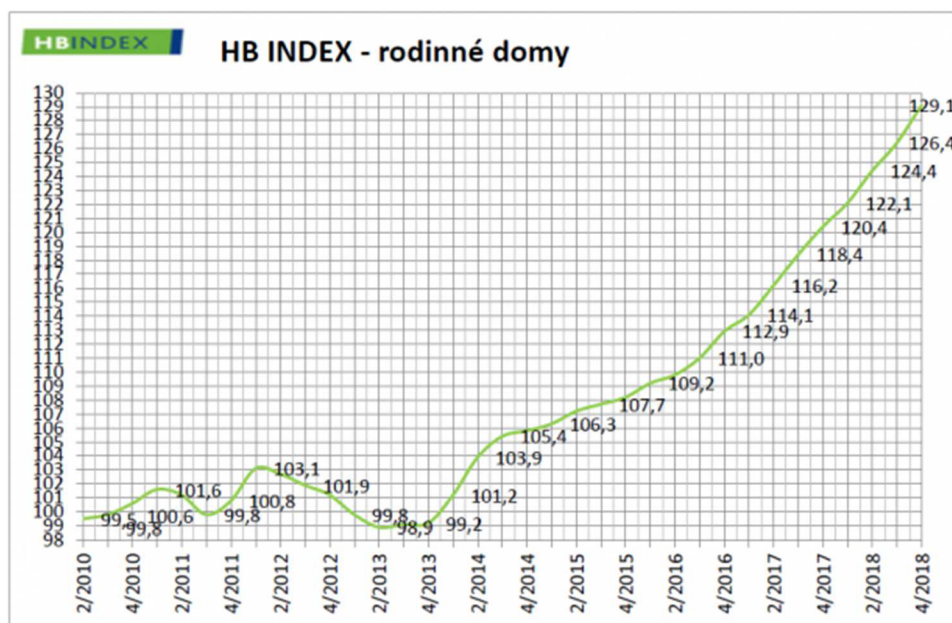
Řízení V-25408/2017-703	
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	5.350.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	
Smlouva kupní ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2017. Zápis proveden dne 16.01.2018.	Číslo řízení V-25408/2017-703
Nemovitosti, 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. č.12 - Cenový údaj (zdroj vstupní databáze)

Při oceňování jsem uvažoval s cenou 5 350 000 Kč uvedenou na cenovém údaji. Tato cena byla sjednána mezi oběma stranami obchodu v den sjednání kupní smlouvy 19.12.2017 a nabyla právních účinků v den vložení do katastru nemovitostí pro Jihomoravský kraj 21.12.2017.

Právními účinky je myšlena opora, která je do smlouvy vložena a nabytí práv sjednaných ve smlouvě, pokud by jedna ze smluvních stran bezdůvodně nejednala dle smlouvy.

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. č.13 - Graf růstu/poklesu  $H_b$  indexu (38)

*"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". (38)*

*"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](http://www.hypotecnibanka.cz).”(38)*

Tento index jsem tvořil poměrem mezi hodnotou  $H_b$  indexu z grafu Hypoteční banky pro oceňovací období, tím je 4. kvartál 2018, 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:

a. 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](http://www.mapy.cz) a [www.risy.cz](http://www.risy.cz).

b. Plocha pozemku

Plochu zjišťuji na webových stránkách katastru nemovitostí při prohlížení parcel. Jako ideální pozemek jsem uvažoval pozemek o velikosti 600 m<sup>2</sup>.

c. Technický stav

Stav porovnávám podle vizuálního ohodnocení objektu s porovnávaným dle streetview na zdroji [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), popř. [maps.google.cz](http://maps.google.cz).

d. 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.

e. Příslušenství

Příslušenství porovnávám podle vizuálního ohodnocení objektu s porovnávaným dle leteckého pohledu a street view na zdroji [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), popř. [maps.google.cz](http://maps.google.cz). Hodnotím zde pouze příslušenství, které bylo z těchto zdrojů zřetelné (studny, hospodářské budovy apod.).

f. Inženýrské sítě

Sítě porovnávám s porovnávaným objektem podle internetového zdroje [www.risy.cz](http://www.risy.cz). Jedná se zde o zasíťování obce, nikoliv o přípojky objektů.

g. Úvaha znalce

Koeficient odborné úvahy znalce nebyl využit.

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

Již mám vytvořených dvacet databází s deseti totožnými oceňovanými objekty a objekty srovnávacími. Jednotlivé databáze jsou složeny z oceňovaných a srovnávacích RD, jejich cen a jednotlivých parametrů nemovitostí, které jsem zpracoval zpravidla s použitím matematické statistiky a pravděpodobnosti. Tyto informace jsem zpracovával ze vstupní databáze nemovitostí.

Poté jsem pomocí koeficientu odlišnosti KO v mezích 0,8-1,2 stanovil index odlišnosti vzorků od oceňovaného domu. Po přenásobení IO s cenou srovnávacího objektu jsem určil odhad ceny obvyklé pro oceňovaný dům.

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

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokojů + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba		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: Vlak, Doprava: Autobus, Komunikační: 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 GYMNÁZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY! Telekomunikace.
148	Brněnská, Ořechov	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. Kuchyně je vybavena kuch.linkou a kombinovaným sporákem, el. ohřívačem na TUV nad dřezem. Pokoje mají podhledy z různých materiálů. Okna, vstupní dveře do domu a na dvorek jsou plastová, okno do pracovního středního 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 GYMNÁZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY! Telekomunikace.
329	Brněnská, 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 GYMNÁZIUM 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 předstí, 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(tahle část je určen ke kompletní rekonstrukci nebo demolici). Z verandy/kuchyně se vchází na dvůr, ze kterého se vchází do menších dělen, 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 GYMNÁZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY! MHD, vlak, autobus.

Tabulka č.6 – Příklad dat pro ocenění databáze s objekty pro nabídkové ceny – Šlapanice 2 (zdroj vlastní)



Šlapanice 2	
109	 
30	 
148	 
202	 
329	 
324	 
383	 

Tabulka č.7 – Fotodokumentace databáze s objekty pro nabídkové ceny – Šlapanice 2  
(zdroj vlastní)

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na KCR	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	<b>1,14</b>	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	<b>0,85</b>	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	<b>0,79</b>	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	<b>1,21</b>	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	<b>1,12</b>	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	<b>0,64</b>	4 082 031
<b>Celkem průměr</b>			<b>3 424 750</b>								<b>Kč</b>	<b>3 642 430</b>
<b>Výběrová směrodatná odchylka</b>			<b>577 323</b>								<b>Kč</b>	<b>407 890</b>
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								
KCR				Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce 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.8 – Příklad oceněné databáze s objekty pro nabídkové ceny – Šlapanice 2  
(zdroj vlastní)

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	Brměnská, Ořechov	1.	475
202	Ponětovská, Šlapanice	2.	114
329	Brměnská, Šlapanice	1.	339
324	ulice Na Padělkách, Sokolnice	3.	545
383	Švehlova, Šlapanice	1.	152

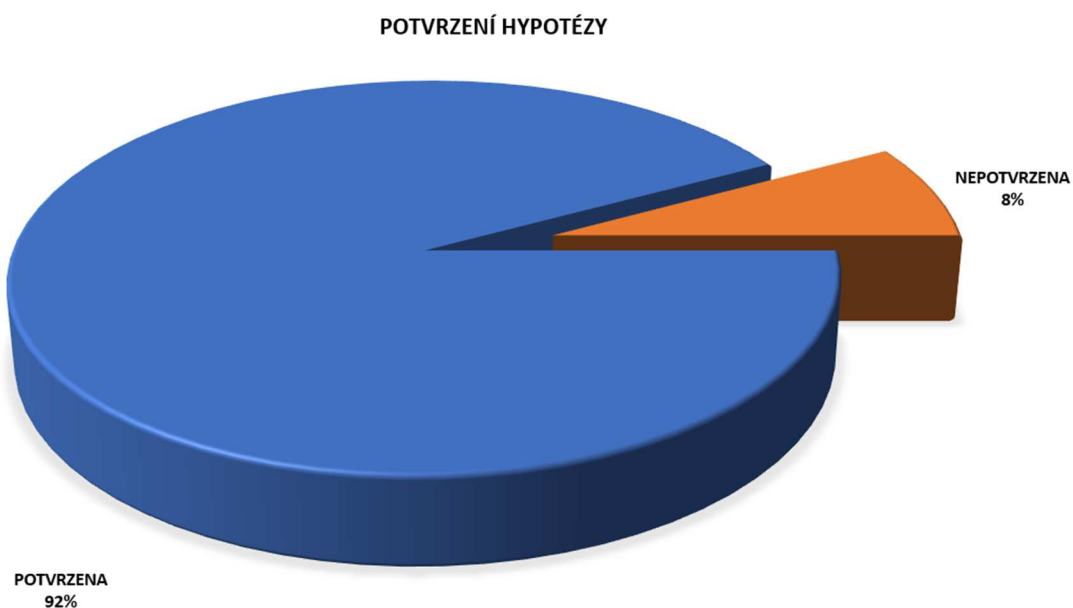
PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Přepočtový index %/100	Přepočtená cena Kč	K1 Lokalita	K2 Plocha pozemku	K3 Technický stav	K4 Užitná plocha	K5 Příslušenství	K6 Inženýrské sítě	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(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
<b>Celkem průměr</b>		<b>3 601 730</b>									<b>Kč</b>	<b>3 551 860</b>
<b>Výběrová směrodatná odchylka</b>									<b>Kč</b>	<b>468 567</b>		
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											
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 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.9 – Příklad dat a oceněné databáze s objekty pro realizované ceny – Šlapanice 2 (zdroj vlastní)

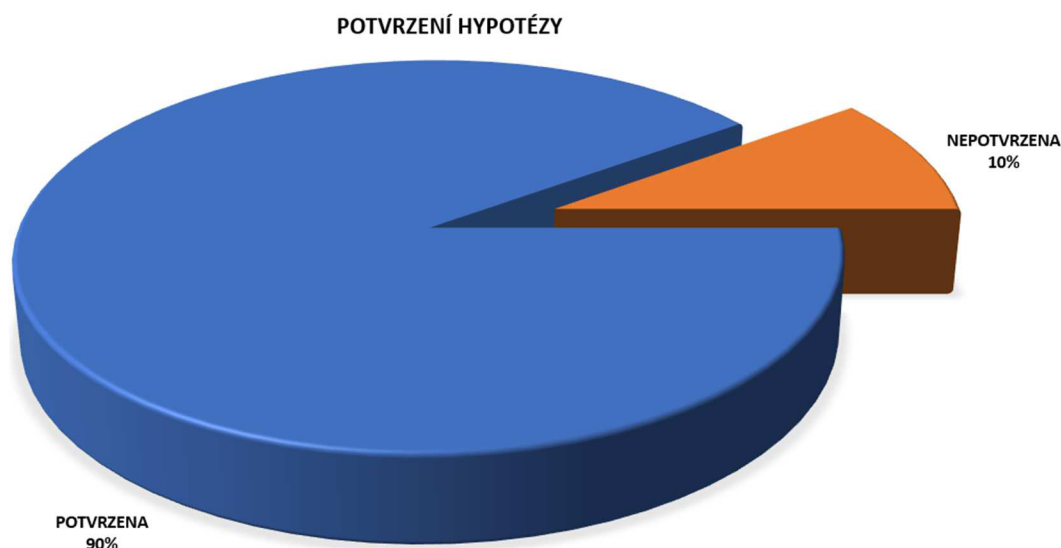
## 4.5 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ

### 1. HYPOTÉZA 1 – REALIZOVANÉ CENY JSOU NIŽŠÍ NEŽ CENY NABÍDKOVÉ

Vypracováním diplomové práce se skutečně potvrdilo, že ve většině případů jsou realizované ceny nižší, než ceny nabídkové. Toto potvrzuje i následující graf, ve kterém jsem skutečné nabídkové a skutečné realizované ceny porovnával. Tato data jsem porovnával na základě cen ze vstupní databáze a z cenových údajů.



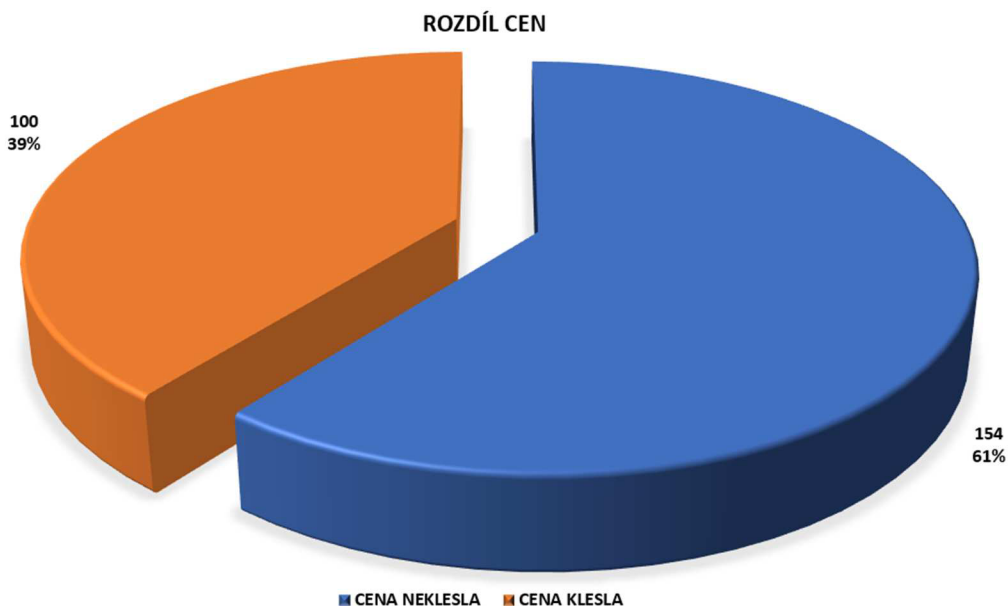
*Graf č.2 – procentuální zastoupení srovnání cen, potvrzujících hypotézu 1, u celé vstupní databáze (zdroj vlastní)*



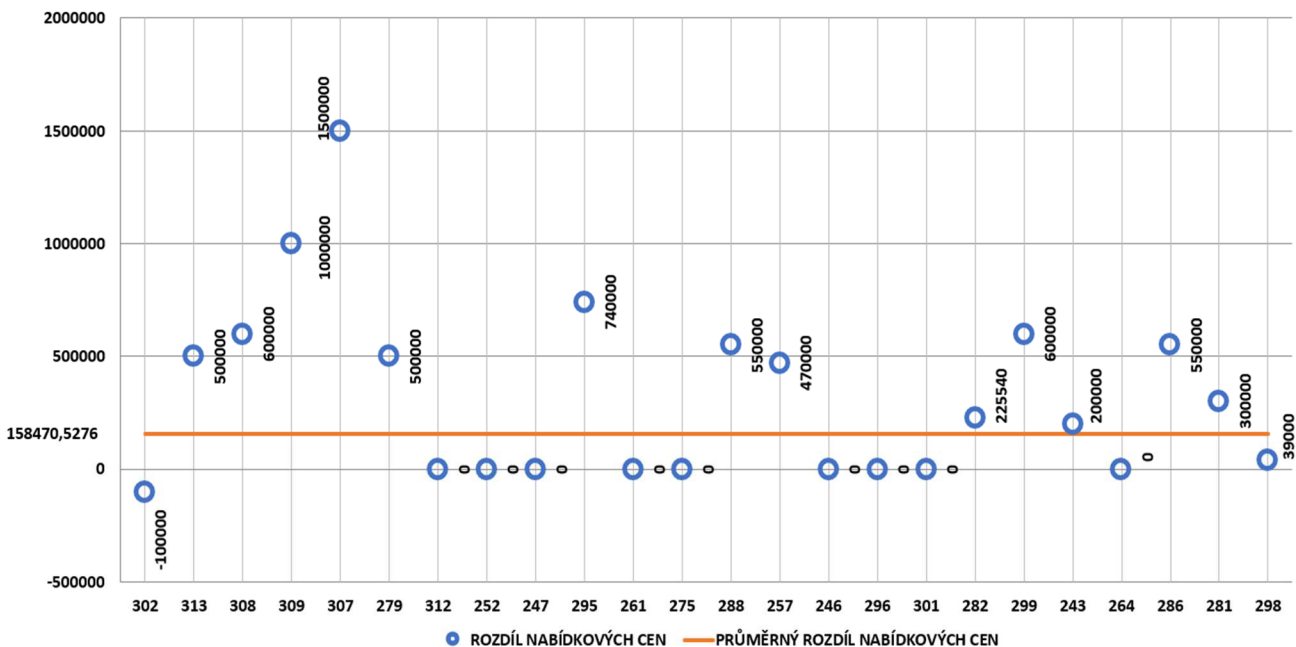
*Graf č.3 – procentuální zastoupení srovnání cen, potvrzujících hypotézu 1, u srovnávacích objektů (zdroj vlastní)*

## 2. HYPOTÉZA 2 – ČÍM DELŠÍ JE DOBA INZERCE, TÍM NIŽŠÍ JE CENA NABÍDKY

Jelikož se u 61% objektů ze vstupní databáze nabídková cena během inzerce nesnížila, bez ohledu na dobu inzerce, jak potvrzuje graf 4, je vyvrácen fakt, že pokles ceny je závislý na době inzerce. To znamená, ať byla doba inzerce např. 1 nebo 250 dní, cena se v závislosti na době inzerce nesnížila. Čímž je hypotéza „Čím delší je doba inzerce, tím nižší je cena nabídky“ vyvrácena.



Graf č.4 – procentuální zastoupení poklesu cen (zdroj vlastní)

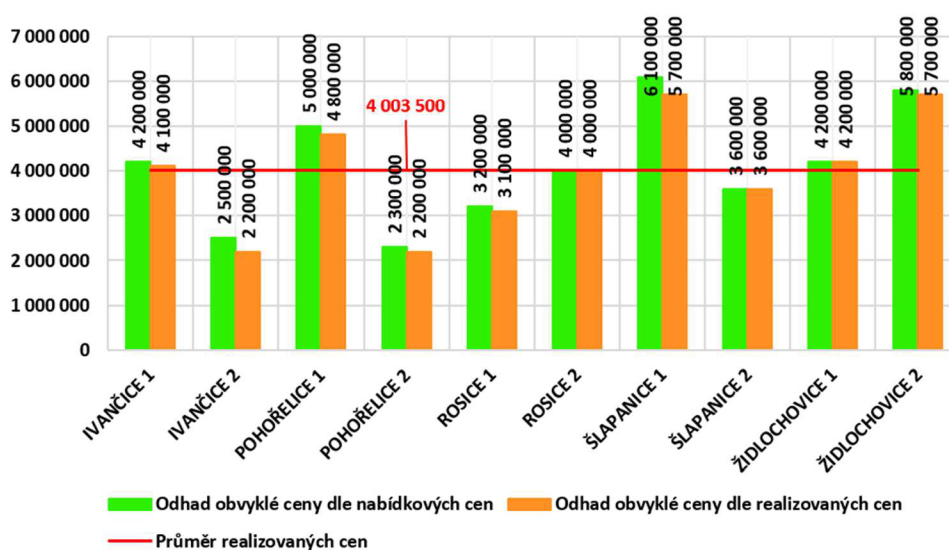


Graf č.5 – Ukázka rozptylu rozdílů cen od průměrného rozdílů cen (zdroj vlastní)

### 3. HYPOTÉZA 3 – ODHAD OBVYKLÉ CENY DLE NABÍDKOVÝCH CEN BYL VYŠŠÍ, NEŽ ODHAD CENY OBVYKLÉ DLE CEN REALIZOVANÝCH

Předpoklad, že odhady ceny obvyklé dle nabídkových cen jsou větší, než odhady cen realizovaných, byl většinou výsledků potvrzen. Z deseti RD, které byly totožné pro ocenění podle obou druhů cen, byly odhady stejné u tří RD. K tomu lze říci, že u těchto tří RD byly stejné nebo naopak i vyšší ceny skutečně realizovanými cenami oproti cenám nabídkovým. Odhady tak reflektují skutečný průběh transakce.

U ostatních objektů se hypotéza potvrdila, a odhady obvyklých cen dle realizovaných cen jsou nižší, než odhady obvyklých cen dle cen nabídkových. Hypotézu tedy potvrdilo 70% případů oceňovaných RD.



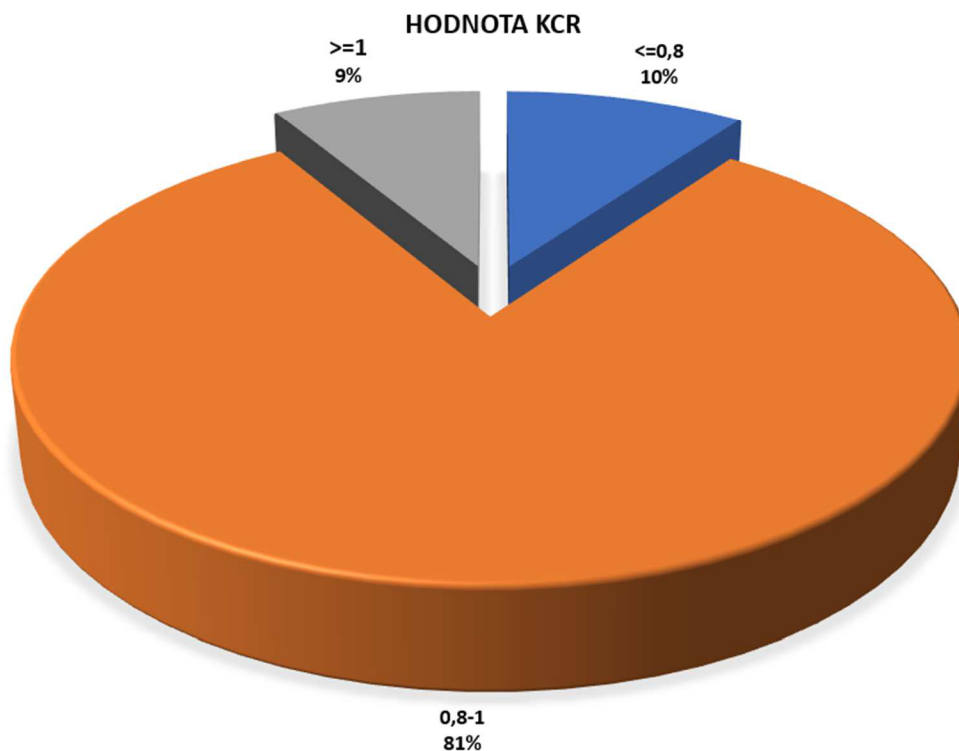
Graf č.6 – porovnání odhadů obvyklých cen (zdroj vlastní)



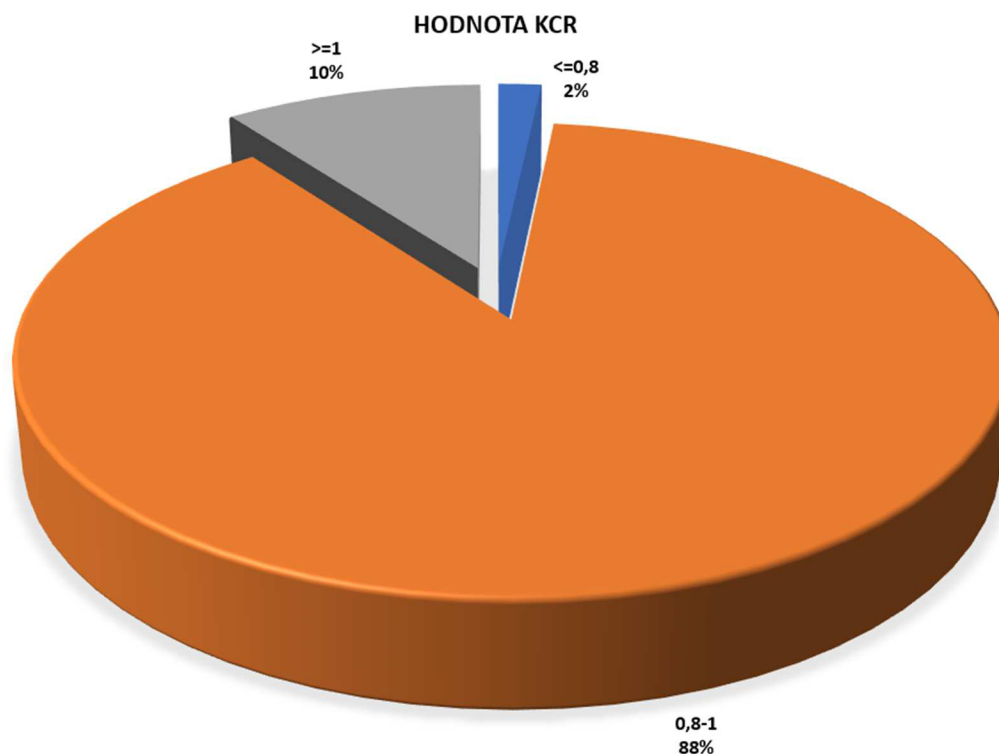
Graf č.7 – procentuální zastoupení stejných a rozdílných odhadů obvyklých cen (zdroj vlastní)

#### 4. VÝSLEDEK KOEFICIENTU REDUKCE NA PRAMEN CENY

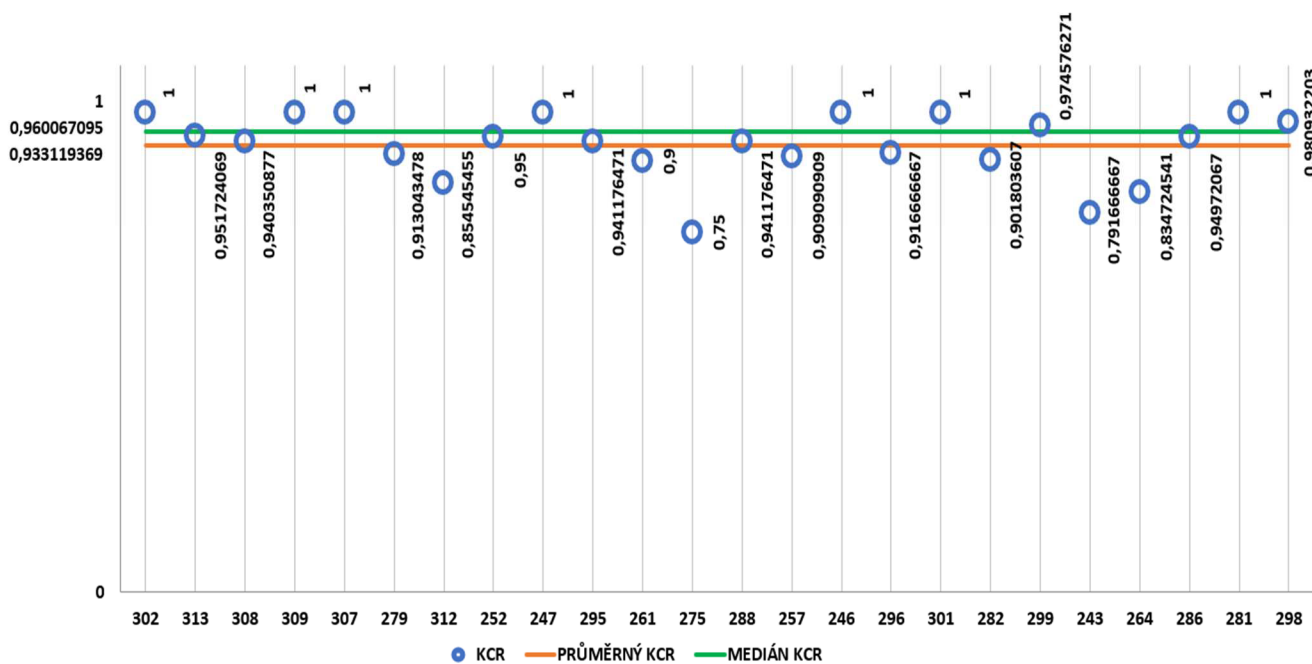
Na grafech níže jsem zobrazil procentuální zastoupení koeficientů redukce na pramen ceny kcr. Koeficienty se pohybovaly v rozmezí 0,32-1,54 u všech RD vstupní databáze a u srovnávacích RD v rozmezí 0,5-1,14. Medián pro celou vstupní databázi vyšel 0,96 a pro srovnávací objekty 0,97.



Graf č.8 – procentuální zastoupení výše  $k_{cr}$  u celé vstupní databáze (zdroj vlastní)



Graf č.9 – procentuální zastoupení výše kcr u srovnávacích RD (zdroj vlastní)



Graf č.10 – ukázka rozptylu kcr od průměru a mediánu kcr (zdroj vlastní)

## 5. VÝSLEDKY OCEŇOVÁNÍ DESETI RODINNÝCH DOMŮ

Vybrané rodinné domy jsou oceněny porovnávací (komparativní) metodou ocenění. Na základě tohoto ocenění jsou zjištěny odhady obvyklých cen rodinných domů v pěti správních okrcích 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, v každém z nich byl také jiný poměr nabízených nemovitostí ve městě a na venkově. Další odlišností byla míra rozdílu technického stavu rodinných domů v jednotlivých okrscích, kdy nejlepší rodinné domy byly ve správním okrsku Židlochovic a naopak nejhorší ve správním okrsku Ivančic.

Vzniklo mi tedy dvacet databází s deseti totožnými oceňovanými RD. V každé databázi jsou oceňovány RD s cenou rozdílnou od ostatních databází, tomu jsem tedy přizpůsobil i výběr srovnávacích objektů. Snahou v každém okrsku bylo tvořit jednu databázi ve městě a druhou na venkově.

V tabulce je níže 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 KOEFIČIENT	ODHAD CENY OBVYKLÉ DLE REALIZOVANÝCH CEN (KČ)	VARIAČNÍ KOEFIČIENT	DOBA TRVÁNÍ NABÍDKY (DNŮ)	KOEFIČIENT REDUKCE NA PRAMEN CENY k <sub>zc</sub>	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.10 – Rekapitulace vypočtených obvyklých cen rodinných domů (zdroj vlastní)*

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 však jedná o starší objekty nižší cenové kategorie. Opak lze říct o databázích Šlapanice 1 a Židlochovice 2, kde 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 okresu Brno – venkov lze podle oceněných databází rozdělit na nízkou, střední a vyšší cenovou kategorii. Cenové kategorie rozděluji takto:

- a. Nízká cenová kategorie s cenami pohybujícími se mezi 2,2 až 3,5 miliony Kč
- b. Střední cenová kategorie s cenami pohybujícími se mezi 3,5 až 4,8 miliony Kč
- c. Vyšší cenová kategorie s cenami pohybujícími se nad 4,8 miliony Kč

## 4.6 DISKUZE

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 vzhledem ke stáří zhoršuje. Také jsem se přesvědčil o tom, že až na výjimky, existují RD, které jsem vzhledem k neporovnatelnosti s oceňovaným objektem při zpracování diplomové práce musel vyřadit.

Též se potvrdilo, že ceny inzerovaných nemovitostí jsou zpravidla dosti nadhodnocené.

V diskuzi o databázích, uvedené níže, používám termín odhad obvyklé ceny. Jedná se o finanční položky v Kč, které byly vypočteny z oceňovaných databází, z nichž každá byla složena z oceňovaného a z šesti porovnávacích objektů. Srovnávací RD byly vybrány ze vstupní databáze tak, aby splňovaly kritérium rozptylu vlastností na obě strany vzhledem k oceňovanému RD.

Odhad obvyklé ceny na základě nabídkových cen byl vypočten z databází, kam byly ze vstupní databáze zařazeny nejvhodnější, sobě nejpodobnější objekty, k nimž byly dostupné i tzv. iniciační ceny. Pro iniciační ceny jsem použil hodnotu ceny v Kč, jež byla uvedena v původní (první) nabídce na realitním trhu.

Odhad obvyklé ceny na základě realizovaných cen byl vypočten z databází, do kterých byly zařazeny totožné objekty jako v databázích pro nabídkové ceny, k nimž byly přiřazeny realizované ceny získané z cenových údajů kupních smluv.

Srovnávací objekty jsem následně ohodnotil koeficienty odlišnosti a výpočtem tak získal odhad ceny obvyklé.

V tabulce č.10 - Rekapitulace vypočtených obvyklých cen rodinných domů, kterou uvádím v kapitole 4.5., se zabývám souhrnem výsledků, odhadů cen obvyklých, vypočtených v mé diplomové práci. Dále interpretací cen skutečně nabízených a realizovaných a následně interpretací číselných charakteristik - variačním koeficientem a zpětně dopočítaným koeficientem redukce na pramen ceny  $k_{cr}$ . Spočítáním  $k_{cr}$  jsem vyhodnotil míru přesnosti odhadu  $k_{cr}$  využitého při ocenění databází. Zjištěním byl rozptyl  $+0,03$  s výjimkou dvou databází, průměrný  $k_{cr}$  se od

odhadu odlišuje o +0,02. Variačnímu koeficientu se věnuji v diskuzi níže. Hlavním úkolem tabulky je interpretovat vypočtené odhady obvyklých cen a jejich rozdíly od skutečně realizované ceny. Rozdílům se též věnuji v následující diskuzi.

Dále uvedená diskuze je vztažena k tabulce č.10 - Rekapitulace vypočtených obvyklých cen rodinných domů v kapitole 4.5.

## 1. VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ DESETI TOTOŽNÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Při rekapitulaci výsledků ocenění nutno podotknout, že výsledky odhadů cen obvyklých dle nabídkových a realizovaných cen, jsou také zhodnoceny v diskuzi hypotézy 3, kterou data z ocenění deseti totožných RD potvrzují, viz interpretace výsledků v kapitole 4.5. Na základě dat, nabídkové a realizované ceny, použité při oceňování deseti totožných RD, byla také posuzována hypotéza 2. Hypotézy posuzuji v následujících částech kapitoly 4.6.

Při diskutování výsledků lze konstatovat, že tam, kde vznikl rozdíl mezi odhady obvyklých cen a skutečnou realizovanou cenou, je tento rozdíl příčinou v odlišnosti odhadu a zpětného dopočtu koeficientu redukce na pramen ceny  $k_{cr}$ , případně pak v odlišnostech způsobených mírně nepřesným odhadem koeficientů odlišnosti při oceňování. V případech, kdy skutečně realizovaná cena je vyšší než odhad obvyklých cen dle nabídkových cen, často také vyšel koeficient  $k_{cr}$  větší než jeho odhad ve výši 0,95. Vyšší koeficient  $k_{cr}$  by po přepočtu ocenění odhady obvyklých cen přiblížil, případně vyrovnal se skutečně realizovanou cenou. Naopak nižší koeficient by odhad ceny obvyklé přibližoval, pokud by se jednalo o výsledek s přílišnou výší vzhledem ke skutečně realizované ceně.

V některých případech byl však také výsledek zpětně dopočteného  $k_{cr} = 1,0$ . Nutno zdůraznit, že se jedná o příliš vysokou hodnotu, která by přepočtený odhad obvyklé ceny zvedla až nad hodnotu skutečně realizované ceny. Relevantní by tedy bylo koeficient  $k_{cr}$  zvýšit, ale ne v takovém rozdílu (např. na hodnotu 0,98).

Jak již bylo zmíněno, jistou roli hrají také koeficienty odlišnosti. Pokud by při zpětném dopočtu  $k_{cr}$  nevyšla jiná hodnota, popř. hodnota málo odlišná tomu, že by odhad ceny obvyklé nebyl příliš změněn, tak by KO pro přiblížení výsledků vyjadřovaly větší odlišnost srovnávacích objektů od oceňovaného a jejich hodnoty by klesaly. Hodnoty KO by naopak stoupaly, kdyby se hodnota zpětně dopočítaného  $k_{cr}$  neměnila a jednalo se o odhad ceny obvyklé s přílišnou výší. Potom by bylo nutné ho vzhledem ke skutečně realizované ceně snížit.

Pokud by se ale jednalo o změny tak velké, že by měnily směrodatnou odchylku a v závislosti na tom i variační koeficient, který by přesáhl přípustnou mez 0,3, jednalo by se

pak, při porovnání odhadu obvyklé ceny a kutečně realizované ceny, často o předražené nemovitosti.

Při porovnání odhadů obvyklých cen na základě nabídkových a realizovaných cen mezi sebou lze konstatovat, že dle očekávání a pravidel trhu, se odhady většinou snížily. Výsledky se dále zabývám v hypotéze 2 části kapitoly 4.5. a jejich vyhodnocení v diskuzi níže.

Při porovnání odhadů obvyklých cen dle realizovaných cen se skutečně realizovanými cenami jsou hodnoty rozdílné v obou směrech. Jelikož jsem ale pro ocenění použil stejné KO (s výjimkou jednoho KO), i přesto, že pro realizované ceny byly zdrojem informací internetové servery a ne inzerce, měly by se KO měnit i v odhadech obvyklých cen dle cen realizovaných, a to zejména v koeficientech jako je poloha a výměra pozemku srovnávací nemovitosti. Tyto koeficienty by se měnily stejným směrem, jako při odhadech obvyklých cen dle nabídkových cen. Pro polohu jsou totiž koeficienty naprosto stejné, vzhledem k tomu, že byla poloha hodnocena na základě mapového serveru [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz). U výměry pozemku je tomu stejně tak téměř ve všech případech, protože výměra dle inzerce v porovnání s výměrou na LV v katastru nemovitostí se lišila pouze výjimečně. Odhady obvyklých cen na základě realizovaných cen by se tedy taktéž přiblížily k hodnotě skutečně realizované ceny.

Pokud jsou však rozdíly mezi odhadem obvyklé ceny a skutečnou realizovanou cenou i nadále, jedná se často o drahý a nadhodnocený prodej nemovitosti.

## **2. VARIČNÍ KOEFICIENT**

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

## **3. KOEFICIENT REDUKCE NA PRAMEN CENY**

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

#### 4. VYHODNOCENÍ CEN NABÍDKOVÝCH OPROTI CENÁM REALIZOVANÝM

Pokud jsem v diplomové práci tvořil a oceňoval databáze s objekty dle nabídkových cen na základě informací z realitní kanceláře a databáze s objekty dle realizovaných cen na základě informací zjištěných z internetových severů, viz kapitoly 4.3.1 a 4.3.2, kde využití informací popisují konkrétněji, poté bych databáze řešené na základě nabídkových cen hodnotil jako značně rychlejší a jednodušší proces.

Spíše bych pak hodnotil rozdíl mezi informacemi z realitních kanceláří a informacemi, které si oceňovatel zjistí sám. Informace z realitních kanceláří mohou být často dosti zkreslené z důvodu rozdílu v pochopení, tzn. každý můžeme chápat jinak např. stav nemovitosti "dobrý". Často mohou být také nepřesné v tom, jakým způsobem makléř popíše vybavení. Vybavení může být nakonec téměř nepoužitelné nebo k němu neexistuje fotodokumentace, kde by se daly rozdíly porovnávat. Pokud si však oceňovatel informace o všech objektech zjistí sám, tak s jistotou ví, jaký je rozdíl mezi jednotlivými parametry a může tak tomuto ocenění přiřadit větší míru důvěry.

Na základě možností, které jsem měl, jsem právě u realizovaných cen některé informace zjistil, abych je mohl použít pro některé koeficienty odlišnosti a porovnal pak právě přesnost mezi informacemi realitních kanceláří a zjištěnými informacemi. V mém případě se z velké části jednalo o informace shodné, ale i tak se objevily případy, kde byly např. zjištěny větší pozemky, než tomu bylo v informacích od realitní kanceláře. Většinou, jako tomu bylo u mě, však není možno pro všechny objekty provést místní šetření, aby oceňovatel měl všechny informace stoprocentní. Na základě mé diplomové práce lze ale konstatovat, že pokud se využijí informace z realitních kanceláří, jedná se poté ve vypočtených odhadech obvyklých cen o více zkreslené a odlišující se výsledky a takové ocenění bych použil spíše jako informativní či porovnávací. Oproti tomu při výpočtu odhadu obvyklé ceny na základě zjištěných informací se jedná o správnější výsledky a takové ocenění bych i přes zdlouhavost a obtížnost procesu označil za přesné a do praxe použitelné.

Jestliže bych porovnával nabídkové ceny oproti realizovaným cenám, určitě bych realizované ceny označil za přesnější. Tedy z důvodu, že tu není zkreslení skrze koeficient redukce na pramen ceny, který po přepočtu určí ne úplně přesnou hodnotu nemovitosti a naopak Hb index, jenž jsem pro ocenění použil v databázích s objekty pro realizované ceny, určí přesnou současnou hodnotu nemovitosti. U tohoto zdůvodnění se lze odkázat na tabulku č.10, kde jsem koeficienty redukce na pramen ceny zpětně dopočítával. V této tabulce se od mé hodnoty  $k_{cr} = 0,95$ , použité pro všechny objekty v databázích s objekty dle nabídkových cen, koeficient redukce na pramen ceny ve všech případech liší. Realizované ceny nelze však vždy

plně použít, jelikož se v mnoha případech jedná teprve o ocenění stávajícího stavu pro prodej nemovitosti, tedy realizovaná cena ještě neexistuje. Proto je nutné v jednotlivých databázích s objekty dle nabídkových ještě přihlédnout k rozdílu mezi první a poslední nabídkovou cenu jednotlivých objektů databází a podle velikosti rozdílu pak s cílem určit hodnotu koeficientu redukce na pramen ceny pro jednotlivé objekty. Toto by též omezilo rozptýlení odhadnutých cen, tedy variační koeficient, a také upravilo výši vypočteného odhadu obvyklé ceny.

Při provádění práce jsem dospěl k výhodám a nevýhodám nabídkových/realizovaných cen.

#### a. Nabídkové ceny

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, což je při realitní činnosti běžným postupem v praxi; nepřesnost a míra důvěryhodnosti informací o stavu nemovitostí

Důvěryhodností informací je myšlena míra přesnosti pochopení oceňovatele ve vyjádření realitního makléře, tzn. každý můžeme jinak pochopit např. dobrý stav nemovitosti.

#### b. Realizované ceny

Výhody: přesnost informací, které jsem schopni zjistit, a 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, zdlouhavý proces tvorby databází, vzhledem k tomu, že informace zjišťujeme sami a pokud je následně nevkládáme do databáze, tak i zdlouhavý proces oceňování; míra informovanosti během oceňování; nutnost zjistit ještě další informace potřebné k porovnání.

### **5. VYHODNOCENÍ KOMBINACE NABÍDKOVÝCH A REALIZOVANÝCH CEN**

K vypracování diplomové práce jsem kombinace těchto cen nepoužil. Při oceňování na bázi kombinace nabídkových a realizovaných cen by však nastal problém v rozdílu zdrojů informací. Jelikož jsem při oceňování dle realizovaných cen použil internetové servery jako mapy.cz, kde jsem z ortofoto posuzoval příslušenství i stav RD, došlo ke vzniku rozdílu oproti popisu v realitní inzerci (použitou pro ocenění dle nabídkových cen), kde bylo např. více

příslušenství pro totožný RD. Další problém nastane při hodnocení vybavení interiéru, které nejsme z ortofoto schopni zjistit.

Kombinace zdrojů cen je tedy použitelná, ale obtížně. Pro takovéto ocenění potřebujeme kvalitní a důvěryhodné zdroje, nejlépe vlastní znalost srovnávacích i oceňovaných RD. Jako další zdroje mohou posloužit informace sdělené účastníky transakce.

## **6. VYHODNOCENÍ KOEFICIENTU REDUKCE NA PRAMEN CENY**

Výsledky koeficientu redukce na pramen ceny jsem interpretoval v kapitole 4.5. Případné rozdíly ve zpětně dopočítaném koeficientu redukce na pramen ceny, vypočteném z výsledků odhadů obvyklých cen, oproti odhadnutému koeficientu redukce na pramen ceny ve výši 0,95, jsem již prodiskutoval v diskuzích pro databáze.

Dále lze zhodnotit medián koeficientů redukce na pramen ceny, který pro vstupní databázi vyšel 0,96. Pro odhadnutou hodnotu 0,95 se jedná o blížíci se výši a lze říci, že odhad byl relativně přesný. Obě hodnoty lze označit jako přesné, protože při porovnání odhadů obvyklých cen se skutečně realizovanou cenou, stanovenou cenovým údajem, by byl koeficient  $k_{cr} = 0,96$  v některých případech relevantní, ale naopak ve zbývajících případech by vytvořil rozdíl. V těchto zbývajících případech je naopak relevantní koeficient  $k_{cr} = 0,95$ .

## **7. VYHODNOCENÍ ČLÁNKU O VÝZKUMU DOBY NABÍDKY NA TRHU**

Výzkum doby nabídky na trhu dle Gordona a Winklera lze hodnotit jako přístup pro americký trh. V ČR se např. při oceňování nepřístupuje k nemovitostem zabaveným nebo nemovitostem prodaných v nouzi. Stav nouze je totiž v rozporu s definicí ceny obvyklé.

Pokud je nabídka trhu tak široká, jak je tomu nyní, a máme možnost výběru, nepřístupujeme ani k nemovitostem s nedůvěryhodnými vlastnostmi.

Metodologie je zase naopak založená na podobných principech jako v ČR a jsou pro ni používány stejné proměnné. Proměnné již uvádím v kapitole 2.11 při interpretaci článku.

## **8. VYHODNOCENÍ HYPOTÉZ**

Očekávaný výsledek hypotéz 1 a 3 byl potvrzen, naopak očekávaný výsledek hypotézy dva byl vyvrácen.

### **a. Hypotéza 1 – Realizované ceny jsou nižší, než ceny nabídkové**

Hypotéza „Realizované ceny jsou nižší, než nabídkové ceny“ byla stanovena na základě znalosti vstupní databáze a cenových údajů již na počátku vypracovávání diplomové práce. Na první pohled měla drtivá většina RD ze vstupní databáze vyšší nabídkovou cenu, než cenu

realizovanou. Nápomocným faktorem, že to tak zpravidla je, byla tvrzení v literatuře. Odhad tvrzení pak potvrdily i vypracované grafy pro interpretaci výsledků v kapitole 4.5, kde tyto jasně ukazují převahu nemovitostí potvrzujících hypotézu. Případů, jež hypotézu nepotvrzují, je v celé vstupní databázi 9 % a mezi srovnávacími objekty 10 %.

Nemovitosti, které hypotézu nepotvrzují, lze označit za nadhodnocené. Bylo by vhodné pro příští oceňování takové nemovitosti vyloučit ze vzorku, aby byly minimalizovány další rozdíly mezi oceňovanými a srovnávacími objekty.

b. Hypotéza 2 – Čím delší je doba inzerce, tím nižší je cena nabídky

Ačkoliv dle tvrzení v literatuře a na jiných zdrojích cena stanovená nabídkou v inzerci postupem času klesá, očekávaný výsledek hypotézy „čím delší je doba inzerce, tím nižší je cena nabídky“ byl vyvrácen. A to proto, že u některých RD vstupní databáze ceny dokonce stouply z nabízené na vyšší skutečně realizovanou cenu. Výsledek také potvrzuje fakt, že ceny byly stejné u 61 % RD, bez ohledu na to, zda byly nabízeny den nebo rok,

Dá se tvrdit, že vyvrácení hypotézy reflektuje skutečný průběh transakce na trhu, v době sběru dat i v současnosti. Tím je myšleno to, že ceny nemovitostí stále rostou a ekonomika se vyvíjí tak, že je na trhu i dostatek peněz.

c. Hypotéza 3 – Odhad obvyklé ceny dle nabídkových cen byl vyšší, než odhad obvyklé ceny dle cen realizovaných

Výsledek hypotézy jsem potvrdil z údajů v tabulce č. 10 v kapitole 4.5, kde interpretuji skutečné odhady obvyklých cen. Na základě potvrzení, že koeficient  $k_{cr}$  byl pro ocenění 10 RD dle nabídkových cen zvolen správně a skutečně realizované ceny byly přepočteny na současnou hodnotu, lze říci, že se jedná o relativně přesné výsledky potvrzující tuto hypotézu.

Výsledkem zkoumání hypotéz je, že hypotéza 1 a hypotéza 3 byla potvrzena a hypotéza 2 byla vyvrácena.



## 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 vytvoření oceňovaných databází. Databází bylo vytvořeno dvacet s deseti totožnými objekty oceněných na základě nabídkových cen bez přihlídnutí k realizovaným cenám, a poté na základě realizovaných cen. Dalším cílem bylo pro každou z databází vybrat 6 srovnávacích vzorků a na základě nich tyto databáze ocenit pro odhad obvyklé ceny rodinných domů v jižní části okresu Brno – venkov. Následně analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkových a realizovaných cen. Poté výsledky interpretovat a zhodnotit odhad ceny obvyklé.

Vypracování diplomové poukazuje na to, že tržní oceňování reflektuje aktuální dění na trhu, případně dění na trhu v době ocenění.

V závěru bych chtěl říct, že tato diplomová práce byla pro mne velkou zkušeností ohledně výběru vhodných nemovitostí a tvoření databází samotných. Přinesla mi také další zkušenosti s oceňováním komparativní přímou 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/Sekce 7/Cupal Martin CL.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce%207/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/>>.
- (10) Ort, P., Moderní metody oceňování na tržních principech; Bankovní institute vysoká škola, Praha, 2007, 74s., ISBN 978-807-265113-9
- (11) Bradáč, A. a kolektiv; Teorie oceňování nemovitostí, V. přepracované a doplněné vydání, Akademické vydavatelství Cerm s.r.o., Brno, v roce 2001, 616s., ISBN 80-7204-188-6

- (12) Bradáč, A., Fiala, J.; Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, 1. vydání, Vydavatelství Linde Praha a.s., v roce 1996, 492 stran, ISBN 978-80-7201-679-2
- (13) Oceňovací standardy VŠE, VŠE Praha, v roce 2014, 42 stran
- (14) Ort, P.; Oceňování nemovitostí – modern metody a přístupy, 1. Vydání, Praha 2013, Nakladatelství Leges s.r.o., 178. publikace, 176 stran, ISBN 978-80-8757-677-9
- (15) Bradáč, A. a kol.; Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, p. 267. ISBN 978-80-7204-630-0
- (16) Slavata, D., Marečková E., oceňování majetku, VŠB – Technická univerzita Ostrava, v roce 2009, ISBN 978-80-248-1969-3
- (17) Dorfl, L., Kratěna, J., Ort, P., Vácha, V., Soudní znaleství aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, 1. vydání, Pradha 2009, Nakladatelství ČVUT, 148 stran, ISBN 978-80-010-4307-3
- (18) Zazvonil, Z., Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. vydání, Praha 1996, Nakladatelství CEDUK, 173 stran, ISBN 80-902109-0-2
- (19) Tegova, European Valuation Standards, 8. vydání, v roce 2016, Belgie, 378 stran, ISBN 978-90-819060-1-2
- (20) Howard, C. Gelbtuch, MAI a Eunice Park, Real Estate Valution in Global Markets, 2. vydání, v roce 2011, 617 stran, ISBN 978-1-935328-12-4
- (21) Bruce L. Gordon, Daniel T. Winkler, The Effect of Listing Price Changes on the Selling Price of Single-Family Residential Homes, článek z roku 2016, New York, Vydavatelství Springer Science+Busiess Media New York

## **6.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY A NORMY**

- (22) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- (23) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- (24) Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2014. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.
- (25) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

- (26) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- (27) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- (28) 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)
- (29) Vyhláška č.492/2004 Z. Vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku
- (30) Zákon č.526/1990 Sb., Zákon o cenách
- (31) Zákon č.563/1991 Sb., Zákon o účetnictví
- (32) Vyhláška č.358/2013 Sb., Vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí

### **6.3 SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ**

- (33) [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- (34) [www.risy.cz](http://www.risy.cz)
- (35) [www.wikipedie.cz](http://www.wikipedie.cz)
- (36) [www.stavebniklub.cz](http://www.stavebniklub.cz)
- (37) [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz)
- (38) [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)
- (39) <https://eur-lex.europa.eu>
- (40) [www.herbinger.cz](http://www.herbinger.cz)
- (41) [www.inem.cz](http://www.inem.cz)
- (42) [www.iri.name](http://www.iri.name)
- (43) [www.tegova.org](http://www.tegova.org)
- (44) [www.dspace.vutbr.cz](http://www.dspace.vutbr.cz)
- (45) [www.banky.cz](http://www.banky.cz)
- (46) [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- (47) [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- (48) [www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz)
- (49) [www.skladuj.cz](http://www.skladuj.cz)

- (50) [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)
- (51) [www.insolvencni-spravce.com](http://www.insolvencni-spravce.com)
- (52) [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
- (53) [www.cenovemapy.org](http://www.cenovemapy.org)
- (54) [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz)
- (55) [www.csu.cz](http://www.csu.cz)
- (56) [www.konces.cz](http://www.konces.cz)
- (57) [www.reaia.cz](http://www.reaia.cz)
- (58) [www.znalcijested.cz](http://www.znalcijested.cz)
- (59) [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- (60) [www.pluto.cz](http://www.pluto.cz)
- (61) [www.rozpocety.net](http://www.rozpocety.net)
- (62) [www.professional.sauder.ubc.ca](http://www.professional.sauder.ubc.ca)
- (63) [www.officemap.cz](http://www.officemap.cz)

## 6.4 SEZNAM TABULEK

Tabulka č.1- Základní metody oceňování.....	17
Tabulka č.2 – Vztahy při komparativním oceňování.....	22
Tabulka č.3 – Vztahy při komparativním oceňování.....	23
Tabulka č.4 - Průměrné ceny rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m3) v roce 2017 .....	45
Tabulka č.5 - Příklad zaznamenání obsahu inzerátu do tabulky .....	55
Tabulka č.6 – Příklad dat pro ocenění databáze s objekty pro nabídkové ceny – Šlapanice 2 .....	67
Tabulka č.7 – Fotodokumentace databáze s objekty pro nabídkové ceny – Šlapanice 2 .....	68
Tabulka č.8 – Příklad oceněné databáze s objekty pro nabídkové ceny – Šlapanice 2 .....	69
Tabulka č.9 – Příklad dat a oceněné databáze s objekty pro realizované ceny – Šlapanice 2 .....	70
Tabulka č.10 – Rekapitulace vypočtených obvyklých cen rodinných domů .....	76

## 6.5 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č.1 - Metoda nepřímého porovnání (metoda bazická, metoda standardní ceny) .....	21
Obr. č.2 - Metoda přímého cenového porovnání .....	24

Obr. č.3 – Obraz katastrální mapy na portálu .....	37
Obr. č.4 – Zobrazení LV na portálu.....	38
Obr. č.5 – Cenový údaj .....	43
Obr. č.6 - Ukázka části výstupu cenové mapy Brna .....	44
Obr. č.7 – Editace záznamu .....	47
Obr. č.8 - Prohlížení záznamu v centrální databázi.....	48
Obr. č.9 - Zobrazení mapy na mapovém portálu .....	50
Obr. č.10 - Zobrazení funkce streetview na mapovém portálu.....	50
Obr. č.11 - Mapa okres Brno-venkov – jižní části v rámci ČR.....	58
Obr. č.12 - Cenový údaj.....	63
Obr. č.13 - Graf růstu/poklesu $H_b$ indexu.....	64

## 6.6 SEZNAM GRAFŮ

Graf č.1 – Znázornění postupu od vstupní databáze po ocenění .....	61
Graf č.2 – procentuální zastoupení srovnání cen, potvrzujících hypotézu 1, u celé vstupní databáze .....	71
Graf č.3 – procentuální zastoupení srovnání cen, potvrzujících hypotézu 1, u srovnávacích objektů .....	71
Graf č.4 – procentuální zastoupení poklesu cen .....	72
Graf č.5 – Ukázka rozptylu rozdílu cen od průměrného rozdílu cen.....	72
Graf č.6 – porovnání odhadů obvyklých cen .....	73
Graf č.7 – procentuální zastoupení stejných a rozdílných odhadů obvyklých cen.....	73
Graf č.8 – procentuální zastoupení výše $k_{cr}$ u celé vstupní databáze .....	74
Graf č.9 – procentuální zastoupení výše $k_{cr}$ u srovnávacích RD.....	75
Graf č.10 – ukázka rozptylu $k_{cr}$ od průměru a mediánu $k_{cr}$ .....	75

## 6.7 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 oceňovací standardy

- SCA – Sales comparison approach – porovnávací přístup ocenění  
 MF – Ministerstvo financí  
 ČSÚ – Český statistický úřad  
 IRI – Institut regionálních informací  
 RPN – Registr porovnávacích nemovitostí  
 IO – Index odlišnosti  
 KO – Koeficient odlišnosti  
 $K_{cr}$  – Koeficient redukce na pramen ceny  
 DP – Diplomová práce

## 6.8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 – tabulka objektů pro databázi Ivančice 1 .....	92
Příloha č.2 – oceněná databáze Ivančice 1.....	93
Příloha č.3 – tabulka objektů pro databázi Ivančice 2 .....	94
Příloha č.4 – oceněná databáze Ivančice 2.....	95
Příloha č.5 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 1.....	96
Příloha č.6 – oceněná databáze Pohořelice 1 .....	97
Příloha č.7 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 2.....	98
Příloha č.8 – oceněná databáze Pohořelice 2.....	99
Příloha č.9 – tabulka objektů pro databázi Rosice 1 .....	100
Příloha č.10 – oceněná databáze Rosice 1 .....	101
Příloha č.11 – tabulka objektů pro databázi Rosice 2.....	102
Příloha č.12 – oceněná databáze Rosice 2 .....	103
Příloha č.13 – tabulka objektů pro databázi Šlapanice 1 .....	104
Příloha č.14 – oceněná databáze Šlapanice 1.....	105
Příloha č.15 – tabulka objektů pro databázi Židlochovice 1 .....	106
Příloha č.16 – oceněná databáze Židlochovice 1.....	107
Příloha č.17 – tabulka objektů pro databázi Židlochovice 2 .....	108
Příloha č.18 – oceněná databáze Židlochovice 2.....	109
Příloha č.19 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 1 .....	110
Příloha č.20 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 2.....	111
Příloha č.21 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 1 .....	112
Příloha č.22 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 2 .....	113
Příloha č.23 – tabulka objektů a oceněná databáze Rosice 1.....	114
Příloha č.24 – tabulka objektů a oceněná databáze Rosice 2.....	115
Příloha č.25 – tabulka objektů a oceněná databáze Šlapanice 1 .....	116

Příloha č.26 – tabulka objektů a oceněná databáze Židlochovice 1 .....	117
Příloha č.27 – tabulka objektů a oceněná databáze Židlochovice 2 .....	118
Příloha č.28 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 1 .....	119
Příloha č.29 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 2 .....	120
Příloha č.30 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 1 .....	121
Příloha č.31 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 2.....	122
Příloha č.32 – Fotodokumentace pro databázi Rosice 1 .....	123
Příloha č.33 – Fotodokumentace pro databázi Rosice 2.....	124
Příloha č.34 – Fotodokumentace pro databázi Šlapanice 1.....	125
Příloha č.35 – Fotodokumentace pro databázi Židlochovice 1.....	126
Příloha č.36 – Fotodokumentace pro databázi Židlochovice 2.....	127