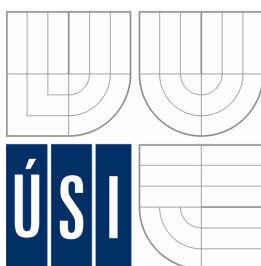


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**POSOUZENÍ VLIVU STAVBY BYTOVÉHO (EVENT.
POLYFUNKČNÍHO) DOMU NA CENU SOUSEDNÍHO
RODINNÉHO DOMU V LOKALITĚ ŽABOVŘESKY,
OBEC BRNO.**

(Impact Assessment of the Construction of an Apartmant
(Multifunctional) House on the Price of an Adjoining House in
Žabovřesky, Brno.)

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. LUCIE PROKEŠOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ALENA SUPERATOVÁ

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Prokešová Lucie, Bc.

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Posouzení vlivu stavby bytového nebo polyfunkčního domu na cenu sousedního rodinného domu v lokalitě Žabovřesky, obec Brno

v anglickém jazyce:

Impact Assessment of the Construction of an Apartment (Multifunctional) House on the Price of an Adjoining House in Žabovřesky, Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je posoudit vlivy působící na rodinný dům, které způsobila stavba sousedního bytového (event. polyfunkčního) domu. Stanovit, jak se tyto vlivy projeví na ceně nemovitosti, a to z hlediska jeho ceny zjištěné dle platných oceňovacích předpisů a ceny obvyklé.

Práce bude zpracována formou případové studie.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je zjistit, zda stavba sousedního bytového (event. polyfunkčního) domu má negativní nebo pozitivní vliv na cenu rodinného domu, vyhodnotit, jak se tyto vlivy projeví na ceně nemovitosti a zpracovat tak podklad využitelný pro odhady obvyklých cen nemovitostí.

Seznam odborné literatury:

- 1) Stavební zákon č. 183/2006 Sb.(v platném znění),
- 2) Vyhláška č. 501/2006 Sb.(v platném znění),
- 3) Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (v platném znění
- 4) Vyhláška č. 268/2009Sb.
- 5) Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.
- 6) Zákon č. 151/1997 Sb.
- 7) BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, akademické nakladatelství CERM, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5
- 8) realitní server

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.

V Brně, dne 30.10.2009





prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá posouzením vlivu stavby polyfunkčního domu na cenu sousedního rodinného domu v lokalitě Žabovřesky, obec Brno. V teoretické části práce je popsána metoda přímého porovnání. Druhou část – praktickou tvoří stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu a ceny obvyklé. Cílem práce je posoudit negativní a pozitivní vlivy působící na rodinný dům, které by způsobila stavba sousedního polyfunkčního domu. Práce je zpracována formou případové studie.

KLÍČOVÁ SLOVA

Metoda cenového porovnání, objekt, stavba, lokalita, oceňovaná nemovitost, polyfunkční dům, znalec, věcná hodnota, obvyklá cena.

ABSTRACT

The thesis focuses on the assessment of the impact of the construction of a multi-functional building on the value of a neighbouring family house in Brno – Žabovřesky. The theoretical part includes the description of the direct comparison method. The second practical part consists of the determination of the price upon the valid valuation regulation and the usual price. The aim of the work is to assess the negative and positive influences impacting the family house that would occur upon the construction of the neighbouring multi-functional building. The thesis is processed as a case study.

KEYWORDS

Value comparison method, building, construction, location, valued property, multi-function building, expert consultant, material value, usual price.

BIBLIOGRAFICKÉ CITACE

PROKEŠOVÁ, L. *Posouzení vlivu stavby bytového nebo polyfunkčního domu na cenu sousedního rodinného domu v lokalitě Žabovřesky, obec Brno*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 95 stran a 8 stran příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová.

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma “ Posouzení vlivu stavby bytového (event. polyfunkčního) domu na cenu sousedního rodinného domu v lokalitě Žabovřesky, obec Brno“ vypracovala samostatně s použitím uvedených informačních zdrojů uvedených v příloženém seznamu.

Bc. Prokešová Lucie.....

Brno 20.05.2010

Děkuji paní Ing. Aleně Superatové za velmi užitečnou, přínosnou a vstřícnou pomoc, kterou mi poskytla při zpracování moji diplomové práce.

1. Obsah

1. Obsah	11
2. Úvod.....	14
3. Legislativní úprava oceňování nemovitostí, výběr metod pro oceňování dané nemovitosti.....	16
3.1. Stanovení věcné hodnoty	17
3.2. Metoda cenovým porovnáním.....	17
3.2.1. Podklady nutné pro cenové porovnání.....	19
3.3. Porovnávací způsob oceňování dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.	20
3.3.1. Další podklady pro cenové porovnání.....	21
4. Polyfunkční dům, popis	22
5. Vlivy působící na rodinný dům po výstavbě polyfunkčního domu	24
5.1. Demonstrativní výčet negativních vlivů a jejich posouzení	25
5.2. Demonstrativní výčet pozitivních vlivů a jejich posouzení.....	28
6. Stanovení věcné hodnoty oceňované nemovitosti	30
6.1. Stavba, popis a zjištění věcné hodnoty rodinného domu	30
6.2. Pozemek	33
6.3. Porosty	34
6.4. Venkovní úpravy.....	35
6.5. Rekapitulace, věcná hodnota stavby celkem.....	37
7. Cena zjištěná přímým porovnáním nabízených nemovitostí realitními kanceláři.....	38
7.1. Cena zjištěná přímým porovnáním nemovitostí před výstavbou polyfunkčního domu.....	40
7.2. Cena zjištěná přímým porovnáním - v zástavbě s polyfunkčním domem	52
7.3. Zhodnocení metody přímého porovnání pomocí databáze	65
8. Stanovení ceny rodinného domu podle cenového předpisu, cenovým porovnáním.....	66
8.1. Stanovení ceny rodinného domu před výstavbou polyfunkčního domu podle cenové vyhlášky	66

8.2. Stanovení ceny rodinného domu po výstavbě polyfunkčního domu podle cenové vyhlášky	75
8.3. Srovnání ceny před a po výstavbě polyfunkčního domu – zhodnocení.....	88
9. Závěr	93
10. Seznam odborné literatury a informačních zdrojů:	95

Přílohy:

1. Umístění nemovitosti Skalky, Brno - Žabovřesky
2. Cenová mapa stavebních pozemků města Brna – přehledná situace
3. Cenová mapa stavebních pozemků - lokalita Žabovřesky, ulice Skalky
4. Fotomapa – lokalita Žabovřesky, obec Brno – přehledná situace
5. Foto rodinného domu – pohled ze severní strany - vchod
6. Foto rodinného domu - pohled ze severní strany - vchod
7. Foto rodinného domu – pohled z jižní strany
8. Foto rodinného domu – pohled z jižní strany

2. Úvod

V úvodu svoji práce bych se ráda zaměřila především na to, proč jsem si dané téma vybrala a jakých cílů by mělo být na konci moji práce dosaženo. Myslím si, že téma moji diplomové práce je v současné době vysoce aktuální, neboť s rozvojem bytové výstavby a především s rozvojem velkých developerských projektů dochází čím dál častěji k občansko právním sporům ze strany starousedlíků, kteří si zejména stěžují na zhoršené podmínky bydlení oproti tomu, kdy v dané lokalitě žádná výstavba nebyla. Mým cílem by mělo být určit, jak se změní cena obvyklá (tržní) rodinného domu a cena zjištěná dle platných oceňovacích předpisů v případě, že v zástavbě rodinných domů vyrostou polyfunkční nebo bytový dům. Pro svoji práci jsem si vybrala brněnskou lokalitu Žabovřesky, která ještě donedávna patřila k jedné z nejlepších lokalit v městě Brně. Výsadní postavení si zasloužila především výbornou dostupností do centra Brna, klidným bydlením a poměrně hojnou zelení. V současné době, tak, jak se mění ráz celého města Brna mění se i tato městská část. Kromě nových administrativních budov, obchodů, bytových domů zde v současné době probíhá ještě dostavba dálničního přivaděče, která by se v budoucnu měla stát spojnicí s dalšími městskými částmi a současně i novým městským okruhem. Cílem moji diplomové práce je tedy zjistit, jak ovlivní budoucí výstavba polyfunkčního domu život a pohodlí obyvatel sousedních rodinných domů. Zhodnotím pozitivní a negativní vlivy, které budou na rodinný dům působit a v závěru se především zaměřím na to, jak tyto vlivy ovlivní obvyklou cenu daného rodinného domu zjištěnou za pomoci oceňovací vyhláška a pomocí databáze realitních serverů v dané lokalitě. Práce bude vypracována formou studie. Ve své práci se zaměřím na rodinný dům z roku 1978, který se nachází v nové části Žabovřesk (část pod Palackým vrchem). Jedná se o rodinný dům se dvěma podzemními a jedním nadzemním podlažím, který se skládá ze dvou bytových jednotek. K rodinnému domu náleží zahrada s bazénem. Dům nemá vlastní garaž, jen parkovací místa. Jedná se o řadový rodinný dům v zástavbě

rodinných domů mimo sídlištní část, která je vzdálena od občanské vybavenosti a městské hromadné dopravy cca 350 m.

3. Legislativní úprava oceňování nemovitostí, výběr metod pro oceňování dané nemovitosti

Oceňování majetku je v České republice k dnešnímu dni legislativně upravováno především níže uvedenými předpisy v platném znění. Zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, dále pak vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. – účinnost od 1. 1. 2010.

Moje práce obsahuje tři varianty možného oceňování dané nemovitosti.

V první variantě je provedeno stanovení věcné hodnoty nemovitosti. Použiji oceňování dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a nemovitost ocením dle § 2, odst. 3) písm. a) tohoto zákona. *„nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“¹*

U druhé varianty jsem stanovila cenu obvyklou, metodou porovnávací, která je specifikována § 2, odst. 3) písm. c) zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“²

„Porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“³

Třetí varianta tvoří ocenění dle platného cenového předpisu – vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona

¹ § 2 odst. 3) písm. c) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

² § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

³ § 2 písm. c) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

V této části jsem se zaměřila především na to, jak se změní zařazení do kvalitativních pásem na základě hodnot v případě, že se nemovitost bude nacházet nejprve jen v zástavbě rodinných domů a poté, že v blízkosti bude provedena výstavba polyfunkčního objektu.

3.1. Stanovení věcné hodnoty

Věcnou hodnotu stanovím nákladovým způsobem ocenění dle § 5 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění. „*Věcná hodnota (též „substituční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci).*

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ - § 2 odst. 3.“⁴

3.2. Metoda cenovým porovnáním

„Porovnání neboli komparace (comparison) je analytický proces, při němž se na hledaný parametr posuzovaného subjektu usuzuje na základě známých parametrů subjektů obdobných, podobných či shodných. Je založeno na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů ve většině parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající.“⁵ Z výše uvedeného lze usuzovat, že porovnávané nemovitosti by měly mít shodné alespoň některé parametry, tak, aby bylo možné srovnání provést. Před

⁴ Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, VII. Vydání, CERM Brno, 2008

⁵ Z. Zazvonil, Porovnávací hodnota nemovitosti, EKOPRESS, 2006

započetím porovnávání je vždy potřeba vytipovat objekty, které budeme srovnávat. Jednou z variant je sběr dat především z realitních serverů a internetové inzerce a vytvoření databáze srovnávaných objektů. Jedná se především o ocenění porovnáním s věcí obdobnou, k datu ocenění a volně prodávanou. Vzhledem k tomu, že nemovitosti nejsou přemístitelnou věcí je potřeba srovnání provádět ještě z dalších hledisek. Jedním z důležitých faktorů je především poloha nemovitosti. *„Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti a pokud je to možné, je třeba srovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny různé.“*⁶

Velmi důležitou skutečností je především fakt, že žádná nemovitost si nemůže být úplně podobná, neboť i vnitřní uspořádání daného objektu se může odlišovat – velikostí, vybavením, konstrukčními prvky, podsklepením apod.

Mezi základní metody oceňování porovnávacím způsobem především patří:

- **metoda monokriteriální** – porovnávání nemovitosti pouze na základě jednoho kritéria
- **metoda multikriteriální** – porovnávání nemovitosti na základě více shodných kritérií
- **metoda přímého porovnání** – porovnávané nemovitost oceňovanou s nemovitostmi srovnávacími
- **metoda nepřímého porovnání** – nemovitost je porovnávána se standardním objektem – metoda standardní tržní ceny (STC) a metoda jednotkové tržní ceny (SJTC)
- **metoda databáze nemovitostí** – zpracovaný soubor dat o nemovitostech

⁶ A. Bradáč a kol., NEMOVITOSTI oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2007

- **metoda tržní ceny nemovitosti** – cena zjištěná z trhu nemovitosti – prodej
- **metoda jednotkové ceny – JC** – cena za jednotku výměry
- **jednotková tržní cena** – tržní cena přepočtena na jednotku výměry

Pro svoji studii jsem využila kombinaci těchto metod, neboť v dané lokalitě se nenachází shodná nemovitost k prodeji, tudíž databáze byla vytvořena především z nemovitostí, které se nachází v různých lokalitách města Brna a svými parametry nejvíce odpovídají naší oceňované nemovitosti.

3.2.1. Podklady nutné pro cenové porovnání

Nejdůležitějším podkladem pro cenové porovnávání je především sám objekt. Pro daný objekt je vhodné zjistit tržní nebo cenu obvyklou (časovou), kterou by bylo možné za daný objekt při prodeji získat. Popisem objektu a zjištěním ceny můžeme začít s porovnáváním s dalšími podobnými nemovitostmi. Pro tento účel nám budou nápomocny především realitní kanceláře a realitní servery na internetu. Na základě zjištěných skutečností poté můžeme vytvořit databázi podobných či shodných nemovitostí, které jsou v reálném čase v prodeji.

Naším cílem je poté zhodnotit, jak se tato cena změní v případě, že vedle naší oceňované nemovitosti postavíme polyfunkční dům a především jaké vlivy pozitivní i negativní tento náš objekt ovlivní.

„Pro porovnávací přístup je důležitý princip ovlivňování hodnoty vnějšími vlivy, který platí prakticky u všech typů nemovitostí, u nichž je oproti jinému zboží nevýhodou skutečnost, že jsou nepřemístitelné, a tudíž jednou provždy fixované svou polohou k jedinému místu, jehož osud musejí sdílet. Dvě nemovitosti s identickými fyzikálními charakteristikami mohou mít zcela odlišné hodnoty, jestliže jedna z nich méně atraktivní okolí či horší „adresu“. Dopravní obslužnost a dostupnost, životní prostředí, oslunění, výhled, úroveň

infrastruktury a služeb, bezpečnost apod.“⁷ O těchto a dalších vlivech se bude rozhodovat při výstavbě polyfunkčního domu, který by měl být v budoucnu postaven v blízkosti oceňované nemovitosti. Současně s tím vznikají také různé občanskoprávní a veřejnoprávní spory, které poměrně často končí žalobou u soudů různých stupňů. Z tohoto hlediska je potřeba podotknout, že žalobci jsou většinou majitelé rodinných domů a stranou žalovanou jsou poté investoři (developeři) nebo obce, které povolení k výstavbě vydaly. Z toho také vyplývá ke kterému soudu lze žaloby podávat. Jedná-li se o žalobu na fyzickou osobu (sousedskou) řeší tyto spory především soudy na nejnižších stupních. Žaluje-li ovšem žalobce ve veřejné věci musí být žaloba podstoupena Krajskému soudu a v případě, že žalobce není s verdiktem spokojen, tak kasační stížnost poté řeší Nejvyšší správní soud. V těchto případech je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku pro soudy, ve kterém posoudí jednotlivé vlivy a určí, jak moc se změní cena obvyklá oceňované nemovitosti.

3.3. Porovnávací způsob oceňování dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.

Metodou cenového porovnání podle platného cenového předpisu hodnotím, jak se změní kvalitativní znaky, jejich charakteristika a následně hodnota po výstavbě polyfunkčního objektu. Dle této metody lze oceňovat stavby o obestavěném prostoru do 1 100 m³.

„Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku o obestavěném prostoru do 1 100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce č. 2. V základní ceně rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku je zahrnuto

⁷ A. Bradáč a kol., NEMOVITOSTI oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2007

*standardní vybavení uvedené v příloze č. 6.*⁸ K takto stanovené ceně rodinného domu se připočte cena pozemku, která se ve městě Brně stanovuje v souladu s § 27 vyhl. č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.

3.3.1. Další podklady pro cenové porovnání

Důležitým podkladem pro účely oceňování je - cenová mapa pozemků. Cenové mapy pozemků jsou vydávány především statutárními městy a některými obcemi a zahrnují parcelní čísla a jednotkovou cenu pro danou lokalitu ve které se nachází oceňované pozemky. Ceny pozemků se v městě Brně stanovují v souladu s § 27 vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. Město Brno vydá obecně závaznou vyhlášku – v současné době je to vyhláška č. 22/2009, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna. č. 8. Cena stavebních pozemků se stanovuje na základě realizovaných prodejů z kupních smluv především z Katastru nemovitostí.

Znalci si sestavují vlastní databáze cen nemovitostí a pozemků v dané obci, neboť tyto databáze jim slouží především ke statistickým porovnáním cen nemovitostí.

⁸ § 26a vyhl. MF č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.

4. Polyfunkční dům, popis

Úřad městské části Brno – Žabovřesky, stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) a § 84 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění posoudil v územním a stavebním řízení výstavbu polyfunkčního domu v sousední zástavbě rodinných domů a vydal na základě schválených dokumentů územní rozhodnutí a stavební povolení pro investora.

„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“⁹

Zastavěná plocha stavby bude 920 m², obestavěný prostor 12 000 m². K budově náleží pozemek ve výměře 750 m². Konstrukci stavby bude tvořit železobetonový monolitický skelet, střecha bude plochá s živičnou krytinou a na ní budou umístěny sluneční kolektory. V nočních hodinách bude budova elektronicky zabezpečena a napojena na Policii ČR. Vlastníkem bude společnost, která bude sídlit mimo objekt, ale v budově bude přes den působit údržbářská a správcovská služba. Objekt bude částečně pronajímám – prostory administrativního stylu a částečně zde budou vlastníci nově vybudovaných bytových jednotek.

Polyfunkční dům dle zápisu do Katastru nemovitostí je *„víceúčelovou stavbou = stavba sloužící více účelům (například obchodnímu, administrativnímu, bytovému, rekreačnímu apod.)“*.¹⁰

Jedná se o stavbu, která bude mít tři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Výška atiky domu je 10 m. V 1.PP. se nachází parkovací zóna pro 40 automobilů, výtah pro osobní automobily a sklady. V 1. NP. se nachází

⁹ Část třetí, Hlava I, § 18 cíle územního plánování zákona 183/2006 Sb, v platném znění, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ A. Bradáč a kol., NEMOVITOSTI oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2007

prostory pro tři prodejny, sklepní kóje k bytům, technická místnost a prostory k bytům. Ve 2. NP. se bude nacházet 12 bytových jednotek.

5. Vlivy působící na rodinný dům po výstavbě polyfunkčního domu

Vlivy, které působí při vybudování polyfunkčního domu ve výstavbě rodinných domů působí na obvyklou cenu nemovitosti. „základním vlivem působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku je působení nabídky a poptávky. Majetek má cenu jen tehdy, když existuje poptávka; pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak věc nemá cenu (hodnotu), i když existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité prostředky.“¹¹ Vlivů působících na cenu nemovitosti je velká řada. Dalším neméně důležitým vlivem je kupní síla, pokud je poptávka vysoká a nabídka nízká roste hodnota nemovitosti v opačném případě hodnota klesá. Vliv polohy nemovitosti patří také k těm vysoce důležitým, neboť kupující si velmi často stanovuje podmínky, které musí nemovitost splňovat např. polohu, okolí, výhled apod. Z tohoto pohledu potom můžeme některé vlivy dělit na negativní a pozitivní. Některé vlivy lze posuzovat dle vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Tato vyhláška nám ukládá jaké by měly být všeobecné požadavky na stavby již stojící, ale i ty, které se budou v budoucnu stavět. Z tohoto hlediska můžeme vlivy působící na rodinný dům rozdělit na dva typy:

Objektivní – jsou ty, které lze objektivně změřit, doložit jejich vliv normou, vyhláškou nebo jsou dané zákonem.

Subjektivní nebo-li pocitové – jsou ty, které osobám mohou způsobovat subjektivní ztížení vlastního bydlení.

Mezi základní objektivní vlivy patří především – ochrana životního prostředí a životních podmínek obyvatel, denní a umělé osvětlení, větrání, vytápění, ochrana proti hluku a vibracím, proslunění, stínění, porušení statiky.

Subjektivní negativní vliv je především ztráta soukromí, zvýšený hluk, prašnost a zhoršení pohody bydlení. Na druhou stranu může tato výstavba přinést i pozitivní vlivy mezi něž patří např. lepší dopravní obslužnost, rozvoj služeb a infrastruktury.

¹¹ A. Bradáč a kol., NEMOVITOSTI oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2007

Velmi častým argumentem při stížnostech vlastníků rodinných domů je především poukazování na zvýšený hluk, prach a zastínění dotyčných pozemků. S výstavbou polyfunkčního domu dojde také k znečištění ovzduší, neboť zde bude větší koncentrace obyvatel a s tím spojené parkování vozidel, které budou umístěny v bezprostřední blízkosti rodinného domu. Při stavbě může také dojít ke kontaminaci spodních vod, což by mohlo zapříčinit především zhoršenou kvalitu užitkové vody, kterou majitelé rodinných domů odebírají. Majitelům bude znemožněna relaxace a odpočinek na zahradě vzhledem ke ztrátě soukromí, zvýšené hlučnosti a prašnosti. Výstavbou plánovaného objektu, tak nemovitost ztratí na atraktivnosti a současně s tím i na hodnotě.

Vzhledem k tomu, že rodinný dům stojí uprostřed zástavby rodinných domů budu posuzovat a zohledňovat pouze ty vlivy, které budou na objekt působit po vybudování polyfunkční budovy.

5.1. Demonstrativní výčet negativních vlivů a jejich posouzení

Níže uvádím demonstrativní výčet negativních vlivů, které se velmi často žalují u soudů vlastníky nemovitostí původní zástavby.

- **Zhoršení denního osvětlení a oslunění** – musí být zpracován odborný posudek pro ověření doby proslunění. Je nutné dodržet normové hodnoty dle § 13 odst. 3) vyhl. 268/2009 Sb., v platném znění. Doba možného proslunění obytné budovy musí být nejméně 90 minut.
- **Zvýšení prašnosti** – s výstavbou budovy a následném využívání nových komunikací za účelem parkování a zásobování musí zákonitě dojít ke zhoršeným podmínkám v oblasti prašnosti.
- **Zvýšení hlučnosti – ztráta klidu** – zvýšená hlučnost bude především z důvodu většího provozu po dostavbě budovy, neboť současná zástavba bude již obsahovat i administrativní centrum, což bude mít za následek zvýšený provoz vozidel po místních komunikacích

(zásobování prodejen, obslužnost budovy, parkování zaměstnanců apod.). Z klidné ulice se stane rušná, což pocitově může působit na obyvatele rušivě. Ztráta klidu v důsledku dopravního ruchu.

- **Ztráta soukromí – snížení hodnoty bydlení** – (pocitový vjem – subjektivní) – obyvatelé musí počítat s rozvojem městské části a tudíž je jasné, že výstavbou objektu dojde k větší koncentraci obyvatelstva na tomto území a tudíž i k určité ztrátě soukromí. Dle Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. § 127, v platném znění „*se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.*“¹² Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí konstatuje, že za ztrátu soukromí nelze považovat pouhou možnost nahlížet do sousedových oken, zejména pak v oblastech se souvislou zástavbou. V městské zástavbě nelze de facto soukromí nikdy dosáhnout. „*při posuzování tohoto vlivu lze vycházet ze závěrů nejvyššího soudu České republiky, který ve svém rozhodnutí ze dne 5.9.2000 pod spis. zn. 22C 1150/99 konstatuje, že za imisi nelze považovat pouhou možnost nahlížet do sousedových oken či zahrady, zejména pak ne v oblastech se souvislou zástavbou. Obtěžování druhého pohledem se považuje za imisi jen v mimořádných případech, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti, přičemž při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.*“¹³
- **Narušení jednotné linie ulice** – nová výstavba musí být v souladu s územním plánem města Brna a městské části Brno – Žabovřesky. Řídí se dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
- **Nedostatek parkovacích míst** – s rozvojem městské části automaticky dochází k nedostatku parkovacích míst. Tato skutečnost nemusí být

¹² Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

¹³Závěr Nejvyššího soudu ČR – www.nsoud.cz

způsobena pouze novou výstavbou, ale i navýšením počtu automobilů v zástavbě rodinných domů. V budoucnu může být řešeno se stavebním úřadem o rozšíření parkovišť v dané lokalitě.

- **Narušení statiky stojících rodinných domů** – tato problematika musí být řešena ještě před započítáním výstavby. Je vždy řešeno v projektové dokumentaci v části zakládání stavby. Před zahájením stavby je potřeba provést geologický průzkum na stavebních pozemcích.
- **Narušení urbanistické a architektonické hodnoty** – je potřeba zhodnotit, jak bude nová výstavba narušovat řád a hodnotu památkově chráněných objektů nacházejících se v bezprostřední blízkosti.
- **Dojde ke zhoršení zdravotního stavu majitelů RD** – prašnost, hlučnost, špatná větratelnost, emise – (pocitový vjem – subjektivní). S rozvojem globalizace je potřeba počítat se zhoršením podmínek životního prostředí.
- **Zhoršení kvality výhledu** – postavením vyšší budovy než je zástavba rodinných domů může dojít ke zhoršenému výhledu.
- **Zhoršení podmínek životního prostředí** – bude posuzováno v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a zákonem ČNR č. 244/1992 Sb. § 9, v platném znění.

5.2. Demonstrativní výčet pozitivních vlivů a jejich posouzení

Níže uvedené negativní vlivy bývají často u soudů argumentovány stranou žalovanou v případě, že o sporech rozhodují soudy.

- **Občanská vybavenost** – v současné době není v místě rodinné zástavby žádná občanská vybavenost pro současné obyvatele. V případě, že dojde k výstavbě polyfunkčního objektu je pravděpodobné, že s koncentrací většího počtu obyvatelstva dojde i k rozvoji občanské vybavenosti – obchod, služby apod.
- **Pracovní příležitosti** – vzhledem k tomu, že se bude jednat o polyfunkční dům je pravděpodobné, že zde kromě bytových jednotek budou i sídla firem, která mohou v budoucnu nabízet volná pracovní místa pro okolní obyvatelstvo.
- **Veřejná doprava** – v současnosti není v této oblasti dostupná veřejná doprava a obyvatelé se musí dopravovat vlastními prostředky nebo se dostávají k veřejné dopravě pěšky cca 300 – 500 m. Postavením polyfunkční budovy se předpokládá, že bude veřejná doprava v budoucnu zajišťovat přepravu osob až k tomuto objektu, tudíž bude sloužit i stávajícímu obyvatelstvu.
- **Školství a sport v okolí** – nyní není v zástavbě rodinných domů žádná možnost sportovního nebo školského využití. Je možné, že v budoucnu z důvodu větší koncentrace obyvatelstva bude městská část zamýšlet výstavbu školského zařízení a výstavbu sportovního areálu, parku apod.
- **Zdravotnické zařízení** – nebytové prostory v nově vystavěném objektu mohou být nabídnuty k pronájmu i zdravotníkům k provozování soukromé praxe, čímž by tato služba byla využitelná především pro stávající obyvatele rodinných domů.
- **Vybudování parkovacích míst** – z důvodu potřeby mohou být v budoucnu vbudovány nové parkovací prostory, které budou sloužit,

jak nájemníkům budovy, tak jako parkovací místa pro starousedlíky současné zástavby.

Z výše uvedených důvodů se může tato lokalita v budoucnu stát atraktivnější a zajímavější pro potenciální zájemce o koupi nemovitosti v této městské části.

6. Stanovení věcné hodnoty oceňované nemovitosti

Rodinným domem rozumíme dle § 2 písm. a) odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění „*ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“¹⁴

Věcnou hodnotu stavby a pozemku stanovíme dle § 2 odst. 3), písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění – pro zjištění věcné hodnoty stavby použiji výpočtu ceny nákladovým způsobem podle platného cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti.

6.1. Stavba, popis a zjištění věcné hodnoty rodinného domu

Jedná se o stavbu se dvěma podzemními a jedním nadzemním podlažím, což neodpovídá výše uvedené definici rodinného domu. Taková stavba se dle oceňovací vyhlášky oceňuje v souladu s ustanovením § 17 jako jiná stavba. Vzhledem k tomu, že stavba byla kolaudována jako rodinný dům a takto se i užívá, stavebně technické provedení odpovídá stavbě RD, pro stanovení věcné hodnoty jsem použila § 5 oceňovací vyhlášky.

„1) Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,

b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,

c) z technického opotřebení stavby.

¹⁴ § 2 vyhl. č. 501/2009 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

(2) *Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.*¹⁵

Nemovitost má dvě bytové jednotky, tj. byt 2 + 1 a byt 5 + 1. Objekt má plochou střechu s krytinou ze svařovaných lepenek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné v tl. 45 cm, vodorovné konstrukce nespalné. Vnější omítky jsou břizolitové, obklad soklu z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné, obklady keramické. Podlahy obytných místností jsou parketové, v ostatních místnostech je keramická dlažba, schody jsou teracové a dřevěné bez podstupnic. Okna jsou zdvojená dřevěná, dveře hladké, plné a prosklené. Vytápění je zajišťováno kotlem na plyn a ocelovými radiátory. Ohřev teplé vody je zajišťován zásobníkovými ohříváči. Elektroinstalace je světelná a motorová. Objekt je jištěn hromosvodem. Rozvod vody, kanalizace a plynu jsou napojeny na veřejný řad. Nemovitost nemá vlastní garáž pouze parkovací stání.

Objekt byl postaven v roce 1978, je na něm prováděna běžná údržba. Stavebně technický stav stavby odpovídá stáří a je dobrý.

Výpočet obestavěného prostoru (OP): (dle příl. č.1 odst. 5 vyhl.)

10,50*10,95*8,60.....	988,78 m ³
3,35*4,40*3,50.....	51,59 m ³
10,50*1,90*1,00.....	19,95 m ³
10,50*1,60*1,00.....	16,80 m ³
celkem.....	1077,12 m³

¹⁵ § 5 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

V případě oceňované nemovitosti se jedná o RD o třech podlažích, i když ke konfiguraci terénu jsou dvě podlaží podzemní a jedno podlaží je nadzemní (přílohy č. 1 bod 3. měření podlaží odst. 3.) Pro ocenění této jiné stavby se nejvíce blíží tedy jednotková cena dle příl. č. 6 vyhl., tj. RD, který má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží.

Stanovení základní ceny (ZC) 1 m³ obestvřeného prostoru (dle příl. č. 6 vyhl.):

Dle konstrukčního řešení RD se jedná o typ D (zděná stavba s plochou střechou, podsklepená se dvěma nadzemními podlažími)

Základní cena.....**2.070,00 Kč/ m³**

Stanovení koeficientů pro úpravu ceny:

K₄ – koeficient nadstandardního, podstandardního a chybějícího vybavení:

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

Tabulka pro výpočet nadstandardního, podstandardního a chybějícího vybavení podle objemových podílů jednotlivých konstrukcí s využitím příl. č. 15 tab. č.2:

Neuvedené konstrukce jsou standardní.

Pol.	Konstrukce	Objemový podíl	Nadst.+	poznámka
15	vytápění	0,053	0,050	ÚT vytápění
25	ostatní	0,040	0,034	Částečně– telefon,žaluzie

Celkem **0,084**

$$K_4 = 1 + (0,54 \times 0,084) = 1,045$$

K₅ – koeficient polohový (dle příl. č. 14 vyhl.)

Položka č. 1 – Brno.....1,23

(polohový koeficient pro město Brno je určen od 1,20 až 1,25, vzhledem k atraktivnosti dané lokality (Žabovřesky) jsem zvolila koeficient vyšší, což je 1,23).

K_i – koeficient změny cen stavby (dle příl. č. 38 vyhl.).....2,142

Výpočet opotřebení (dle příl. č. 15 vyhl.)

Pro výpočet opotřebení je použita lineární metoda.

Stáří stavby.....31 let

Předpokládaná celková životnost.....100 let

Opotřebení (100%-stáří/celková životnost).....31 %

Zjištěná cena rodinného domu:

1077,12*2070*1,045*1,23*2,142*0,69.....**4.235.692,20 Kč**

6.2. Pozemek

Pozemek oceníme dle § 27 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném znění. Cenu stanovíme dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna vydané vyhláškou č. 22/2009 statutárního města Brna č. 8. (Příloha č. 1 - 3)

Pro oceňované parcely je v cenové mapě uvedena cena.....**2890,00 Kč**

Výpočet ceny:

Dle výpisu z katastru nemovitostí (list vlastnictví č. 3215) je pozemek tvořen následujícími parcelami:

Č. parcely	Výměra	Druh pozemku	Cena/m2	celkem
5887	187 m ²	zahrada	2890,00	540.430,00
5888	136 m ²	Zastavěná plocha	2890,00	393.040,00
Celkem				933.470,00

Zjištěná cena pozemků.....**933.470,00 Kč**

6.3. Porosty

Porosty se nacházejí na zahradě, která je z větší části zatravněná. Nachází se zde pouze 3 stromy.

Výpočet ceny (dle přílohy č. 34 a č. 37 vyhl.):

počet	druh	stáří	Cena/ks	celkem
1	Broskvoň	17	788,00	788,00
1	Meruňka	17	1175,00	1175,00
1	Jehličnatý keř	11	1090,00	1090,00
Kz				0,75
K₅				1,23
	Celkem jehličnatý keř			1005,53

Zjištěná cena porostů celkem.....2.968,53 Kč

6.4. Venkovní úpravy

Na zahradě je umístěn bazén, který je zabudován cca 20 cm do země, která byla upravena a obsahuje zeminu a štěrkopísek, bazén je nadzemní, částečně betonový, stěny jsou potažené fólií – jedná se o venkovní úpravy a jeho cena bude stanovena dle příl. č. 11 vyhlášky, číslo položky 21 – bazén venkovní.

Výměra a výpočet obestavěného prostoru:

6,50*3,50*1,20.....	27,30 m ³
Cena za jednotku (dle příl. č. 11, č. položky 21.....)	1.825,00 Kč
K_i	2,319
K₅	1,23
Výpočet opotřebení (dle příl. č. 15).....	60 let
Stáří.....	10 let
Opotřebení.....	16,6%
Dílčí výpočet cena.....	<u>117.953,13 Kč</u>

vodovodní přípojka – ocel, Ø 25 mm.....	2,00 m
cena za jednotku (dle příl. č. 11, č. položky 1.....)	340,00 Kč
K_i – koeficient pro úpravu ceny (dle příl. č. 38).....	2,296
K₅	1,23
Výpočet opotřebení (dle příl. č.15)	
Stáří.....	31 let
Předpokládaná celková životnost.....	50 let
Opotřebení.....	62%
Dílčí výpočet cena.....	<u>729,80 Kč</u>

kanalizační přípojka – kamenina, Ø 150 mm.....5,00 m
 cena za jednotku (dle příl. č. 11, č. položky 2.....1.180,00 Kč
K_i – koeficient pro úpravu ceny (dle příl. č. 38).....2,294
K₅.....1,23
 Výpočet opotřebení (dle příl. č.15)
 Stáří.....31 let
 Předpokládaná celková životnost.....80 let
 Opotřebení.....38,75 %
Dílčí výpočet cena.....**10.196,70 Kč**

zámková dlažba – šedá, tl. do60 mm.....26,00 m²
 cena za jednotku (dle příl. č. 11, č. položky 8.....480,00 Kč
K_i – koeficient pro úpravu ceny (dle příl. č. 38).....2,267
K₅.....1,23
 Výpočet opotřebení (dle příl. č.15)
 Stáří.....31 let
 Předpokládaná celková životnost.....40 let
 Opotřebení.....77,50 %
Dílčí výpočet cena.....**7.829,90 Kč**

Venkovní úpravy celkem.....**136.709,53 Kč**

6.5. Rekapitulace, věcná hodnota stavby celkem

Rodinný dům.....	4.235.692,20 Kč
Pozemky parc. č.:5887,5888.....	933.470,00 Kč
Porosty.....	2.968,53 Kč
<u>Venkovní úpravy.....</u>	<u>136.709,53 Kč</u>
Věcná hodnota celkem.....	<u>5.308.840,26 Kč</u>

Věcná hodnota oceňované nemovitosti ke dni ocenění činí po zaokrouhlení

5.308.840,-- Kč

(slovy:pětmiliónůtřistaosmtisícsmsetčtyřicet korun českých).

7. Cena zjištěná přímým porovnáním nabízených nemovitostí realitními kanceláři


Dle sdělení realitních makléřů se v současné době nenachází v prodeji zcela shodný objekt, vybrala jsem tedy do databáze objekty, které se co nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Všechny vybrané nemovitosti se nachází v obci Brno – město a jedná se o rodinné domy v zástavbě rodinných domů. V kapitole 7.1 je uvedena databáze RD v zástavbě rodinných domů. V kapitole 7.2 je uvedena databáze RD v lokalitách s polyfunkčním objektem. Databáze je vytvořena, tak, aby porovnávané objekty byly co nejpodobnější našemu rodinnému domu. Následně jsem zjistila, jak se změní hodnota rodinného domu po výstavbě polyfunkčního domu v dané lokalitě a zástavbě. Jedná se o stanovení obvyklé ceny mimo cenový předpis – metodou porovnávací. Tato metoda je komparativní - porovnávací metoda pro stanovení tržní ceny nemovitosti. Počítá se mezi nejpřesnější, neboť vychází přímo z trhu a informace se čerpají z realizovaných nákupů a prodejů, u nichž známe skutečně realizovanou cenu. Pokud není k dispozici dostatečné množství realizovaných prodejů lze vycházet z ceny nabídkové. Z tohoto důvodu upravuji nabídkovou cenu koeficientem redukce ceny. Tento způsob může být použit jen u nemovitostí u nichž je rozvinutý trh. Princip porovnávací metody je v tom, že se opírá o porovnání s jinými objekty, které by měly být podobné. Zohledněny jsou rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí, sloužící k porovnání, známe-li cenu. Tuto cenu upravujeme koeficienty odlišnosti. Jedná se o metodu přímého porovnání.

Vzhledem k tomu, že databáze je tvořena z realitní inzerce v dané době a čase musíme si uvědomit, že ceny nabídkové jsou zde většinou vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Čím déle je inzerovaná nemovitost v inzerci nabízena, tím je pravděpodobnější, že v budoucnu její cena klesne. Pro co nejpřesnější porovnání je třeba vzít z inzerce co nejvíce dostupných informací u co největšího počtu objektů. Databáze obsahují i nemovitosti z jiných k.ú.

města Brna, neboť v lokalitě Žabovřesky se nenachází ke dni zpracování dostatek nemovitostí podobného či srovnatelného charakteru. Pro zjištění ceny jsem vytvořila dvě databáze každou s deseti srovnatelnými objekty, v první jsou obsaženy rodinné domy, které se trvale nachází v zástavbě rodinných domů a ve druhé domy, které jsou umístěny v blízkosti polyfunkčních domů. Na základě vytvořených databází jsem srovnala, jak se změní cena obvyklá naši nemovitosti pokud bychom v její blízkosti postavili polyfunkční objekt.


7.1. Cena zjištěná přímým porovnáním nemovitostí před výstavbou polyfunkčního domu

Vytvořená databáze prodávaných RD v k.ú. Brno – město:¹⁶

Č.	Popis	Cena
1	<p>Cihlový řadový rodinný dům o zastavěné ploše 128 m² rekonstruovaný v roce 1982. K domu náleží zahrada (145 m²), sklep (18 m²) a garáž. Menší úpravou lze v domě zbudovat dvě samostatné bytové jednotky. Rozvody pro kuchyň v patře již připraveny. Zastavěná plocha domu 100 m², užitná plocha domu činí 200 m², půda (90 m²) je k dispozici pro vestavbu. Celková plocha parcely 231 m². V mezipatře další pokoj směrem do zahrady, původně určen pro služku, využitelný jako pracovna. Vodovod, kanalizace, plyn v domě zaveden. Rovněž elektřina v mědi 230V/380V, kabelová televize. K topení využíván plynový kotel. V přízemí garáž (15 m²), ZP 128 m², UP 200 m², PP 231 m², pokoje (6 m², 16 m²), kuchyň (11 m²), toaleta a koupelna, spíž. V patře koupelna, toaleta, tři pokoje (11 m², 16 m², 22 m²), dva orientované do klidné ulice a jeden do zahrady, vstup na půdu. Půdní prostor se střechou jsou v dobré stavu.</p> 	<p>7.250.000 Kč (Brno – Žabovřesky)</p>
	<p>DM2014:456779, Poslední změna: 3.3.2010 Datum vložení inzerátu: 3.3.2010</p>	

¹⁶ Realitní stránky: www.reality.cz


Č.	Popis	Cena
2	<p>Exkluzivně nabízíme k prodeji velice prostorný zděný dům z roku 1980 v Brně Slatině. Tento atraktivní dům má 4 nadzemní podlaží, 6 + 2, garáž a pozemek o CP 505 m² s vjezdem. Veliká garáž pro dva vozy se nachází v 1.PP společně se dvěma technickými místnostmi s novým plynovým kotlem a zásobníkem na teplou vodu. Na dalších třech podlažích je řešená obytná část domu, která lze využívat jako dvougenerační. V přízemí se nachází funkční krb, všechny pokoje jsou velice prostorné a prosvětlené. Kuchyně se nachází v 1.NP domu, ve 2.NP je místnost s připravenými vývody a odpady na další kuchyni. Dům má terasu a dva balkony orientované do zahrady. Před domem je předzahrádka. Zastavěná plocha domu je 77 m², užitná plocha je 308 m². Velice atraktivní RD v lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Nemovitost je možné financovat hypotékou, kterou Vám v případě zájmu zdarma zprostředkujeme u vlastního finančního zdroje. ZP 107 m², UP 308 m², PP 505 m².</p> 	<p>6.750.000 Kč (Brno – Slatina)</p>
<p>ID zakázky: KUDM26569, Datum vložení: 05.05.2010</p>		


Č.	Popis	Cena
3	<p>Poloha objektu: řadový. Nabízíme k prodeji RD 6+1 Brno - Jundrov se zimní zahradou a zahradou. Celková plocha 282 m², zastavěná plocha 142 m², zahrada 140m². <u>Dispozice</u> Přízemí: vstupní část domu, místnost 36,6 m² se vstupem do kuchyně 9 m², místnost, která v současné době slouží jako sklad, dále kotelna, samostatné WC, přes zimní zahradu vstup na zahradu s dvorkem a vchod do samostatné garsoniéry - pokoj s kuch. koutem 18,1 m², koupelna s masážním sprchovým koutem, umyvadlem a WC 4,1 m², vstupní chodba 3 m². Z přízemí vstup sklepa cca 16 m². Po dřevěném schodišti vstup do patra. 1.NP: tři samostatné pokoje 18,5 m², 18,8 m² a 16,2 m², koupelna 9,5 m², 9,5 m² a komora 2,3 m². Z chodby výstup do podkroví, ve kterém je možné vybudovat další obytné místnosti. Inženýrské sítě: obecní vodovod i kanalizace, el., plyn. Dům je vytápěn pomocí ústředního topení plynovým kotlem. V domě je telefon i internet UPC. Dům napojen na alarm. Dům v současné době slouží jako sídlo firmy. Nemovitost je umístěna v klidné části v krásném prostředí a poskytuje dostatek soukromí.</p> 	<p>6.950.000 Kč (Brno – Jundrov)</p>
<p>Číslo zakázky: OKRB631 Poslední změna: 28.3.2010 Datum vložení inzerátu: 28.3.2010</p>		


Č.	Popis	Cena
4	<p>Nabízíme k prodeji RD podsklepený, řadový v Řečkovicích 5+kk+kuchyň+garáž.</p> <p>Zastavěná plocha a příjezdová plocha do garáže 124 m², zahrada 47 m². Dům je cihlový. Nachází se ve velmi klidné lokalitě. Dům má všechny inženýrské sítě (el. 220V, 380V, plyn, kanalizace, obecní voda). V 1.PP se nachází 3 místnosti s přístupem na zahradu. Je zde umístěn plynový kotel na ohřev domu. Voda je ohřívána el. bojlerem. 1.NP chodba, garáž, ložnice s lodžii a koupelnou se sprchovým koutem a toaletou. 2.NP kuchyň s lodžii, komorou a pokojem 3.NP dva pokoje a obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s toaletou. Pokoje mají samostatné místnosti. Možnost kabelová... televize a internet přes UPC. Dům je vhodný pro rodinný život díky klidné lokalitě a velké užité ploše. ZP 124 m², UP 163 m², PP 200 m².</p> 	<p>6.985.000 Kč (Brno – Řečkovice)</p>
<p>Číslo zakázky: LS řečkovice RD Poslední změna: 15.2.2010 Datum vložení inzerátu: 15.2.2010</p>		


Č.	Popis	Cena
5	<p>Se souhlasem majitele nabízíme ke koupi krásný dům 6+1+kk (byt 2+kk a dvoupodlažní byt 4+1) po rekonstrukci v top lokalitě Brno-Žabovřesky. UP domu 204m², CP pozemku 248m². Rekonstrukce domu v r. 2008 (nová střecha, okna, koupelny, kuchyň, kotel). Nová kuchyňská linka v MDF fólii. Sporák plynový, trouba elektrická. Parkování v garáži pod domem. Zahrádka za domem, pod ní sklep cca 9m². Celý dům je podsklepen (kotelna, sklepy, dílna). V 1.NP se nachází dva pokoje, kuchyňský kout, předsíň, koupelna s WC. Ve 2.NP je hlavní koupelna, obývací pokoj, chodba, kuchyň s jídelním koutem. 3.NP pak tvoří tři pokoje, WC s umyvátkem, chodba. Ve všech patrech k dispozici balkóny s markýzami. Orientace domu V x Z. Na podlahách parkety, plovoucí, marmoleum, dlažby. Elektro a topení v Cu. Voda i kanalizace obecní. Okna plastová. Vytápění ústřední plynovým kondenzačním kotlem. V koupelnách vany, obklady, pákové baterie. Měsíční náklady 7.500,- Kč. Uvolnění dohodou. V ceně domu je kuchyňská linka, vč. spotřebičů a vestavěné skříně v ložnici. Hodnocení RK: Nádherný a prostorný dům po rekonstrukci v super lokalitě Brna. Náš jednoznačný tip ke koupi. ZP 138m², UP 204 m², PP 248m²</p> 	<p>7.320.000 Kč (Brno – Žabovřesky)</p>
Číslo zakázky: BR 1710, Datum vložení inzerátu: 10.5.2010		

Č.	Popis	Cena
6	<p>V atraktivní lokalitě v Brně - Žabovřeskách nabízíme k prodeji atypický řadový cihlový rodinný dům 5+2 s obytnou halou s krbem, se zahradou 136 m², stylovým sklepem + vinárničkou. ZP: 148 m², UP: 217 m², CP: 316 m². Dispozice: 1.NP: hala s krbem cca 30m² (na zemi dlažba), 2 x pokoj cca 25 m² (parkety), pokoj cca 20 m² (parkety), koupelna, WC, kuchyně, vstup do zahrady, schodiště do sklepa a do podkrovní. 2. NP: v podkrovní pokoj cca 15 m², pokoj 12 m² + kuchyně, vstup na terasu (cca 30 m²), velká půda vhodná pro vestavbu. V domě jsou zachovány původní klenby, vnitřní i vnější štukování, vitráže, V hradním stylu zařízený sklep je určený k posezení. V zadní části zahrady... je zděný přístavek. Dům je po částečné rekonstrukci.</p> <p>Bezproblémové parkování před domem (jednosměrná ulice).</p>  	<p>6.250.000 Kč (Brno – Žabovřesky)</p>
<p>Číslo zakázky: 1979788569 Poslední změna: 29.3.2010 Datum vložení inzerátu: 29.3.2010</p>		

Č.	Popis	Cena
7	<p>Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům s garáží, předzahrádkou a zahradou za domem. Celková plocha pozemku je 250 m², předzahrádka 43 m², zastavěná plocha 130 m², zahrada 100 m², užitná plocha 155 m², garáž 15 m², orientace SV a JZ. Dům je užíván jako dvougenerační. Přízemí – obytná plocha 61 m² (zádveří, hala, ložnice, prádelna, sklep, garáž. 1. Patro – obytná plocha 55 m² (chodba, kuchyň s jídelnou + balkon, obývací pokoj 24 m² + lodžie, šatna, WC. 2. patro 55 m² (chodba, pokoj s kuch. koutem 20 m², ložnice 11 m² + lodžie, ložnice 12 m² + lodžie, koupelna, WC. Dům byl postaven v r. 1979, je napojen na všechny inženýrské sítě, vytápění ústřední... ZP 130 m², UP 155 m², PP 250 m². – plynový kotel, ohřev vody – karma. Dům je v dobrém technickém stavu s možností okamžitého bydlení. Okna původní dřevěná.</p> 	<p>7.825.000 Kč (Brno – střed)</p>
<p>Číslo zakázky: 1979642166, Poslední změna: 9.3.2010 Datum vložení inzerátu: 4.3.2010</p>		

Č.	Popis	Cena
8	<p>Nabízíme řadový rodinný dům 4+2 postavený kolem roku 1978 v lokalitě Brno-Černá Pole. V roce 2005 na domě proběhla rekonstrukce podlah, dveří, oken (v plastu), rozvodů, vytápění včetně kotle, koupelny, dlažeb. V přízemí se nachází garáž pro jedno auto 15 m², pracovna 15 m², prádelna s kotlem a menší vanou 9 m². Z prádelny je možný vstup na terasu a zahradu. V prvním patře velký obývací pokoj 30 m², toaleta s umyvadlem a předsín, kuchyň 8 m² spojená s jídelnou 11 m². Vstup na balkon z obývacího pokoje i kuchyně. Ve druhém patře jsou dva pokoje, každý o rozloze 21 m² a koupelna s vanou a toaletou, kuchyň. Z každého pokoje vstup na balkon. Celková plocha parcely 285 m², zastavěná plocha 137 m², plocha předzahrádky 30 m², zahrady 150 m², uliční šíře 6 m², hloubka 10,7 m². Okna plastová, plovoucí podlahy, nové schodiště, orientace oken do ulice východ a do zahrady na západ. Vytápění řešeno kotlem, teplá voda kotlem a elektrickým boilerem.</p> 	<p>6.990.000 Kč (Brno – Černá Pole)</p>
<p>Číslo zakázky: nakladalDM2278:490495 Poslední změna: 29.3.2010 Datum vložení inzerátu: 29.3.2010</p>		

Č.	Popis	Cena
9	<p>Nabízím k prodeji pěkný rodinný dům v Brně-Holáskách. Jedná se o klidnou lokalitu mezi Tuřany a Chrlicemi. Dům působí velice příjemně. Dům má 3 podlaží, a stavebním materiálem je cihla. Je postaven roku 1985, ale od roku 2007 prošel řadou rekonstrukcí (vyjma schodiště do patra) a zbývají pouze kosmetické úpravy. V prvním (podzemním) podlaží najdeme garáž, sklepení a technickou místnost (kotelnu), ve které je kotel, který slouží pro ohřev vody i pro topení. Dále schodiště do přízemí a po průchodu prvním podlažím se dostáváme na zahradu. Zahrada je obdélníkového tvaru, je zde udírna, bazén, skleník, studna a velký zahradní domek. Ve druhém nadzemním podlaží (přízemí) se nachází vstupní zádveří, chodba vedoucí do prostorného obývacího pokoje a kuchyň, toaleta. Dále je zde balkón s výhledem do zahrady. Třetí nadzemní podlaží je tvořeno ze tří pokojů, kuchyně, koupelny a toalety. V celém domě na podlahách dlažba a plovoucí podlaha. Okna jsou plastová, elektro v mědi, nová zateplená fasáda. Dům je prostorný, působí velice dobře, světle a je suchý. ZP 140 m², UP 180 m², PP 470 m².</p> 	<p>6.980.000 Kč (Brno – Chrlice)</p>
<p>Číslo zakázky: 290771008-47 Poslední změna: 26.3.2010 Datum vložení inzerátu: 26.3.2010</p>		

Č.	Popis	Cena
10	<p>Řadový rodinný dům s velkou garáží a zahradou. Prostorný dům s nutností modernizací a případných stavebních úprav se nachází v klidné vyhledávané lokalitě s výbornou dopravní dostupností do centra. Nemovitost, která byla kolaudována v roce 1980 a je kombinací zděné a montované stavby, je vhodná pro rodinné bydlení na větším prostoru nebo pro dvougenerační bydlení. Pozemek celkem: 346 m² Zastavěná plocha: 160 m² Zahrada: 175 m² Užitná plocha: 298 m² 1.NP: garáže (34,2 m²), sklad (2,8 m²), sklepy (60,0 m²) 2.NP: vstupní hala s krbem (26,8 m²), prádelna (8,7 m²), chodba (4,1 m²), šatna (3,2 m²), soc. zařízení (2,3 m²), sklep (10,1 m²), sklep (11,6 m²), sklad (1,5 m²), sklep (9,6 m²), terasa (31,5 m²) 3.NP: chodba (5,4 m²), obývací pokoj (32,0 m²), pokoj (12,0 m²), kuchyně (8,0 m²), koupelna (2,9 m²), WC (1,5 m²), balkon 4.NP: chodba (5,4 m²), pokoj (19,4 m²), pokoj (12,4 m²), pokoj (12,0 m²), kuchyně (8,0 m²), koupelna (2,9 m²), WC (1,5 m²), úložný prostor ve štítě Další: venkovní posezení, oplocení, okrasné dřeviny, skleník Vybavenost: el. energie 230/400 V, plyn, topení – ústřední plynové, solární panely, el. bojler (300l), městský vodovod + vlastní studna, kanalizace. ZP 160 m², UP 298 m², PP 346 m².</p> 	<p>7.200.000 Kč</p> <p>(Brno – Kohoutovice)</p>
ID zakázky: N/RSB/5102/10::556603, datum vložení: 6.5.2010		

Tabulka databáze rodinných domů v zástavbě rodinných domů

Číslo rodinného domu	Lokalita	Počet místností	Garáž	Zahrada	Zastavěná plocha	Cena
1	Brno - Žabovřesky	5 + 2	ano	145 m²	128 m²	7.250.000 Kč
2	Brno - Slatina	6 + 2	ano 2 auta	107 m²	107 m²	6.750.000 Kč
3	Brno - Jundrov	6 + 1	není	140 m²	142 m²	6.950.000 Kč
4	Brno - Řečkovice	5 + 2	ano	47 m²	124 m²	6.985.000 Kč
5	Brno - Žabovřesky	6 + 2	ano	9 m²	138 m²	7.320.000 Kč
6	Brno - Žabovřesky	5 + 2	není	136 m²	148 m²	7.250.000 Kč
7	Brno - střed	4 + 2	ano	100 m²	130 m²	7.825.000 Kč
8	Brno – Černá Pole	4 + 2	ano	150 m²	137 m²	6.990.000 Kč
9	Brno - Chrlice	4 + 2	ano	ano*	140 m²	6.980.000 Kč
10	Brno - Kohoutovice	5 + 2	ano	175 m²	160 m²	7.200.000 Kč

* velikost není k dispozici


Oceňovaný objekt a jeho parametry

Typ	Lokalita	Počet místností	Garáž	Zahrada	Podlahová plocha	Cena
RD - jiná stavba -	Brno - Žabovřesky	- 7 + 2	ne	187 m ²	136 m ²	5.751.900 Kč



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku v zástavbě rodinných domů										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Cena oceňovaného objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	Možnost parkování	zahrada	úvaha znalce		Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)
1	7 250 000	0,85	6 162 500	1,0	0,941	1,05	1,10	1,00	1,09	5 653 670
2	6 750 000	0,85	5 737 500	0,95	0,787	1,10	1,05	0,95	0,82	6 996 951
3	6 950 000	0,85	5 907 500	1,00	1,044	0,95	1,10	1,00	1,09	5 419 725
4	6 985 000	0,85	5 937 250	0,95	0,912	1,05	0,95	1,00	0,86	6 903 779
5	7 320 000	0,85	6 222 000	1,00	1,015	1,00	0,80	1,00	0,81	7 681 481
6	7 250 000	0,85	6 162 500	1,00	1,088	0,95	1,10	1,00	1,14	5 405 702
7	7 825 000	0,85	6 651 250	1,10	0,956	1,05	1,05	1,05	1,22	5 451 844
8	6 990 000	0,85	5 941 500	0,95	1,007	1,05	1,10	0,95	1,05	5 658 571
9	6 980 000	0,85	5 933 000	0,85	1,029	1,05	1,00	0,85	0,78	7 606 410
10	7 200 000	0,85	6 120 000	0,95	1,176	1,05	1,10	0,95	1,23	4 975 610
Celkem průměr									Kč	6 175 374
Směrodatná odchylka									Kč	958 508
Průměr bez směr. odchylky									Kč	5 216 866
Průměr se směr. odchyl.									Kč	7 133 882
Odhad ceny objektu									Kč	6 180 000
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality) K2 Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností) K3 Koeficient pro existenci garáže K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší, rekonstrukce) K5 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost před výstavbou polyf. Domu K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00 , u inzerce přiměřeně nižší										
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00										


7.2. Cena zjištěná přímým porovnáním - v zástavbě s polyfunkčním domem

Č.	Popis	Cena
1	<p>Zděný řadový (středový) rodinný dům v Brně-Žabovřesky, ul.Jelínkova. Dům možno využít jako dvougenerační. V přízemí je byt 3+1 s krytým dvorem a jednou místností, v 1. patře je byt 3+1+terasa, ve 2.patře jsou 2 pokoje s terasou a vlastní koupelnou. Na půdě je možno realizovat půdní vestavbu. Zavedena voda, kanalizace, elektřina, plyn. Vytápění - plyn.kotel a WAF. Dům v původním stavu - částečná rekonstrukce ze 70.let. Dům stojí na vlastním pozemku. Uzavřená vlastní zahrada - 83 m². Dům je prázdný a je ihned k dispozici. Parkování před domem. Veškerá občanská vybavenost je v bezprostřední blízkosti domu. V bezprostřední blízkosti domu se nachází odpočinková zóna-lesopark Wilsonův les možnost odpočinku a sportu. ZP 144 m², UP 195 m², PP 227 m².</p> 	<p>6.990.000 Kč (Brno Žabovřesky)</p>
<p>Číslo zakázky: 118194 Poslední změna: 17.3.2010 Datum vložení inzerátu: 3.2.2010</p>		

Č.	Popis	Cena
2	<p>Řadový středový rodinný dům v klidné lokalitě. Dispozice: suterén - 3 sklepní místnosti, přízemí - vstup, chodba, 2 pokoje, koupelna se sprchovým koutem, WC (přízemí lze užívat jako samostatnou bytovou nebo nebytovou jednotku s vlastním přímotopným plynovým topením), vstup na zahradu, patro - zádveží, předsíň, obývací pokoj, ložnice se šatní nikou, kuchyně, koupelna s WC (vířivá vana, bidet, umývadlo, WC), podkroví - půdní prostor vhodný pro vestavbu s vyvedenými sítěmi. Dům je po rekonstrukci (vyjma fasády) - nové rozvody el., vody, kanalizace, plynu, nové komíny, hliníková okna a dveře. Vybavenost: topení - přízemí-plynové přímotopy, patro-ÚT... ZP 150 m², UP 150 m², PP 161 m², plynové s topnými panely s ventilátory, el. 220/3080 V, vodní filtr na vstupu i v kuchyni v kuchyňské lince, elektronický alarm, kabelová televize UPC vč. internetu (rozvod po domě). Dům lze využít pro dvougenerační bydlení příp. pro bydlení spojené s bydlením.</p> 	<p>5.900.000 Kč (Brno – Jundrov)</p>
<p>Číslo zakázky: 000204, Poslední změna: 10.3.2010 Datum vložení inzerátu: 9.3.2010</p>		

Č.	Popis	Cena
3	<p>Nabízíme k prodeji řadový RD v zajímavé lokalitě v Brně Králově Poli, ulice Purkyňova. Dům je určen k částečné rekonstrukci stávajícího stavu. Dům má 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží o celkové užitné ploše 198 m². V 1.podlaží je umístěna bytová jednotka 2+1 o celkové ploše 77m² + lodžie 7,6 m², ve 2.NP bytová jednotka 2+1 - plocha 82 m² + uzavřená lodžie 7,5 m². Ve 3.NP je možno vybudovat vestavbu dalšího bytu - plocha půdy je 89 m². K domu patří také zahrada o výměře 166 m². Dům je cihlový, se sedlovou střechou, napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci, nutno provést novou plynovou přípojku. RD je umístěn ve velmi atraktivní lokalitě s veškerou občanskou vybaveností, MHD a výbornou dostupností do centra města. ZP 198 m², UP 157 m², PP 166 m².</p> 	<p>6.540.000 Kč (Brno - Královo Pole)</p>
Číslo zakázky: IET4692 Datum vložení inzerátu: 10.5.2010		


Č.	Popis	Cena
4	<p>Prodej polořadového dvougeneračního RD 4+2 s garáží a zahradou. Dva byty 3+1 a 1+1. Byty mají každý svůj samostatný vstup. Dům je po částečné rekonstrukci. Vyhledávaná lokalita, v blízkost MHD. Zahrada o výměře 135 m². Okna a dveře jsou plastové, topení a ohřev teplé vody je plynovým kotlem, nové radiátory. V roce 2003 prošel dům částečnou rekonstrukcí. Vstup do nemovitosti je po schodech do 1 patra kde je kuchyň a velký obytný pokoj a vstup na terasu. Ve druhém patře jsou dva pokoje a koupelna s vanou a WC. V přízemí se nachází sklep, komora, vstup s předsíní, chodba s koupelnou a WC, kuchyň a pokoj. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu ihned obyvatelný.</p> <p>obyvatelný, ZP 132 m², UP 160 m², PP 267 m².</p>  	<p>5.980.000 Kč (Brno - Řečkovice)</p>
<p>Číslo zakázky: 1979668437, Poslední změna: 7.3.2010 Datum vložení inzerátu: 7.3.2010</p>		


Č.	Popis	Cena
5	<p>RD 5+1, Lesná, Loosova,garáž, zahrada. RD se nachází v klidné, žádané lokalitě, v blízkosti MHD. RD je podsklepený- prádelna se sušárnou,kotelna, 2x dílna, vstup po schodech na zahradu.1NP- garáž, vstup do átria, domovní dveře- zádveří- vstup do kuchyně 10m²,WC s umyvadlem, šatna, vstup do sklepa, obývací pokoj s funkčním krbem 35 m². Z obývacího pokoje je vstup na terasu a do zahrádky. 2.NP- 4x pokoj 12 m²,koupelna s vanou a WC.Do 2.NP je vstup po dřevěném točitém schodišti.RD je napojen na veškeré ing. sítě.Cena k jednání, při rychlém jednání výrazná sleva. ZP 120 m², UP 160 m², PP 197 m².</p> 	<p>7.250.000 Kč (Brno - Lesná)</p>
Číslo zakázky: ID: 3729385052 Datum vložení inzerátu: 3.5.2010		

Č.	Popis	Cena
6	<p>Řadový 2-generační RD ve vyhledávané lokalitě v Brně-Žabovřeskách. Dům je dvoupodlažní, se zastavěnou plochou 134 m², s předzahrádkou a garáží pro 2 auta. Je částečně podsklepen, s pěknou zahradou za domem o ploše 160 m². V 1. a 2. patře jsou samostatné byty 2+1 s krásným výhledem a plochou 68 m², pokoje a rozloze 19 a 17 m², kuchyň 12 m², předsíň 12 m², koupelna 5,4 m², WC zvlášť 2,5 m², 2x balkon. Půda je vhodná k vestavbě a je zpracována projektová dokumentace na vestavbu 2 pokojového bytu. Dům je volný dle dohody , ZP 134 m², UP 160 m², PP 294 m².</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>6.295.000 Kč (Brno – Žabovřesky)</p>
Číslo zakázky: 2013, Poslední změna: 10.3.2010 Datum vložení inzerátu: 10.3.201		

Č.	Popis	Cena
7	<p>Nabízíme prodej RD 5,5+1 na ul. Rybnická v Brně. Původní dům (pravá polovina) byl postaven v roce 1950. V letech 1975-1978 byla dostavěna levá polovina domu. Dům prošel několika rekonstrukcemi, z nichž poslední proběhla koncem roku 2009 a spočívala hlavně ve výměně všech oken, dveří a obkladu fasády směrem do ulice z důvodů ulehčení její údržby. Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený dům s malým dvorkem. Výměra pozemku činí 192 m². V přízemí je prostorná předstíh-hala, kuchyně, 2 pokoje, koupelna s rohovou vanou, další koupelna se sprchovým koutem a WC, garáž, vstup na dvůr - ve dvoře je místnost, která byla dříve používána jako prádelna. V patře domu jsou další dva pokoje, velký obytný prostor ve dvou úrovních, 2 balkony (do vnitrobloku a do zahrady, jedna malá místnost - možnost zřídit kuchyni pro horní patro, nika s umyvadlem a WC. El. 220/380 V, plyn, vodovod, kanalizace, ÚT - plynový kotel s průtokovým ohřevem TUV, možnost zřízení internetu ADSL a telefonní linky, podlahy - parkety a dlažba. ZP 160 m², UP 175 m², PP 192 m².</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div>	6.150.000 Kč (Brno – Lískovec)
Číslo zakázky: S135 Poslední změna: 3.3.2010 Datum vložení inzerátu: 3.3.2010		

Č.	Popis	Cena
8	<p>RD 4+1 a 2+kk se nachází v klidné lokalitě Brno- Horní Heršpice, vhodný k bydlení nebo podnikání, 5x sociální zařízení, 3 terasy, ZP 132 m², UP 155 m², RD po celkové rekonstrukci 2003 řadový Zastavěná plocha 132 m² Užitná plocha 155 m² Počet podlaží objektu 3. Podzemní podlaží 1. Plocha parcely 120 m² patrový cihlový rok rekonstrukce 2003 Počet bytů 2 Typy bytů 4+1, 2+kk Umístění nemovitosti klidná část obce, komunikace asfaltová K nastěhování 30.4.2010. Ostatní - cyklostezka, sportovní vyžití, voda - zdroj pro celý objekt odpad, kanalizace, plyn, plynovod, vybavenost, škola, zdravotnická zařízení, pošta, supermarket, kompletní síť obchodů a služeb, telekomunikace Internet Síť Satelit, topení ústřední – plynové. Doprava MHD, elektřina - 120 V, ZP 132 m², UP 155 m², PP 120 m².</p> 	<p>6.250.000 Kč (Brno - Horní Heršpice)</p>
	<p>Číslo zakázky: DM3540 Datum vložení inzerátu: 9.5.2010</p>	

Č.	Popis	Cena
9	<p>Nabízíme řadový rodinný dům se zahradou a garáží v Brně ve Štefánikově čtvrti, stojící v klidné ulici. Dům je cihlový, postaven v 70-letech, v roce 2005 proběhla celková rekonstrukce veškerých sítí, včetně výměny kotle, radiátorů, oken, podlah, dveří, kuchyňské linky i sociálního zařízení. CP pozemku je 287 m², ZP 139 m². Dům má v přízemí technické zázemí, garáž, WC + koupelna (prádelna s vchodem na terasu), pokoj pro hosty 14 m² se vstupem na terasu, kuchyň, terasu 24 m², pod kterou je sklep a zahradu 150 m². Před domem je předzahrádka 30 m² a parkovací místo. V 2.NP kuchyně s jídelním koutem 22 m² + balkon 3 m². obývací pokoj 37 m² s balkonem, WC s umývadlem. Ve 3. NP je ložnice 37 m² s balkonem, ložnice 22 m² s balkonem, WC s koupelnou. Dům na rozhraní černých Polí a Lesné je kompletně zrekonstruován a stojí v místě, odkud je vynikající dostupnost do centra a přitom je zde klidné prostředí. V dosahu MHD, nákupních středisek.</p> 	<p>6.945.000 Kč (Brno – Štefánikova čtvrt')</p>
<p>Číslo zakázky: N03442 Poslední změna: 29.3.2010 Datum vložení inzerátu: 16.3.2010</p>		

Č.	Popis	Cena
10	<p>Nabízíme prodej dvougeneračního RD s garáží a zahradou v lukrativní lokalitě Brno-Řečkovice. Polořadový dům je vhodný pro bydlení i jako sídlo firmy. Nabízíme prodej dvougeneračního RD s garáží a zahradou v lukrativní lokalitě Brno-Řečkovice. Polořadový dům je vhodný pro bydlení i jako sídlo firmy. Dům je rozdělený na byt 3+1 (107 m²) a přístavek 1+1 (42 m²). Tyto bytové jednotky jsou propojeny, ale mají samostatné vchody a lze je využívat i samostatně. Slunná terasa orientovaná do zahrady nabízí příjemné posezení. V domě je velké množství úložných prostor. Dům je ve výborném stavu, má nová plastová okna a dveře. Podlahy jsou parketové a keramické . Celková plocha pozemku je 267 m², zastavěná plocha je 132 m², zahrada 112 m². Součástí domu je garáž, možnost parkování je také přímo před domem. Dům je vytápěný plynovým kotlem, elektroinstalace 220/380, obecní vodovod a kanalizace, vlastní studna s užitkovou vodou. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost.</p> 	<p>6.350.000 Kč (Brno – Řečkovice)</p>
<p>Číslo zakázky: N01599 Poslední změna: 16.2.2010 Datum vložení inzerátu: 9.12.2009</p>		

Tabulka databáze rodinných domů v zástavbě rodinných domů

Číslo rodinného domu	Lokalita	Počet místností	Garáž	Zahrada	Zastavěná plocha	Cena
1	Brno - Žabovřesky	7 + 2	není	83 m ²	144 m ²	6.990.000 Kč
2	Brno - Jundrov	5 + 2	není	ano*	150 m ²	5.900.000 Kč
3	Brno - Královo Pole	4 + 2	není	166 m ²	198 m ²	6.540.000 Kč
4	Brno - Řečkovice	5 + 3	ano	135 m ²	132 m ²	5.980.000 Kč
5	Brno - Lesná	5 + 1	ano	ano*	120 m ²	7.250.000 Kč
6	Brno - Žabovřesky	4 + 2	Garáž pro 2 auta	160 m ²	134 m ²	6.295.000 Kč
7	Brno - Lískovec	5,5 + 1	ano	není	160 m ²	6.150.000 Kč
8	Brno - Horní Heršpice	6 + 2	není	není	132 m ²	6.250.000 Kč
9	Brno - Štefánkova Čtvrť	5 + 2	ano	150 m ²	139 m ²	6.945.000 Kč
10	Brno - Řečkovice	4 + 2	ano	112 m ²	132 m ²	6.350.000 Kč

* velikost není k dispozici

Oceňovaný objekt a jeho parametry

Typ	Lokalita	Počet místností	Garáž	Zahrada	Podlahová plocha	Cena
RD - jiná stavba	Brno - Žabovřesky	7 + 2	ne	187 m ²	136 m ²	5.751.900 Kč

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku v zástavbě s polyfunkčním objektem										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Cena oceňovaného objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	Možnost parkování	zahrada	úvaha znalce		Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)
1	6 990 000	0,85	5 941 500	1,00	0,059	0,95	0,95	0,95	0,91	6 529 121
2	5 900 000	0,85	5 015 000	1,00	1,103	0,95	1,05	0,95	1,05	4 776 190
3	6 540 000	0,85	5 559 000	0,95	1,456	0,95	1,05	0,90	1,24	4 483 065
4	5 980 000	0,85	5 083 000	0,95	0,971	1,05	0,95	0,95	0,87	5 842 529
5	7 250 000	0,85	6 162 500	0,95	0,882	1,05	0,95	1,00	0,84	7 336 310
6	6 295 000	0,85	5 350 750	1,00	0,985	1,10	1,05	0,95	1,08	4 954 398
7	6 150 000	0,85	5 227 500	0,95	1,176	1,05	0,95	1,00	1,11	4 709 459
8	6 250 000	0,85	5 312 500	0,85	0,971	0,95	1,00	1,05	0,82	6 478 659
9	6 945 000	0,85	5 903 250	1,05	1,022	1,05	1,00	1,00	1,13	5 224 115
10	6 350 000	0,85	5 397 500	0,95	0,971	1,05	0,95	0,95	0,87	6 204 023
Celkem průměr									Kč	5 560 380
Směrodatná odchylka									Kč	864 417
Průměr bez směr. odchylky									Kč	4 695 963
Průměr se směr. odchyl.									Kč	6 424 797
Odhad ceny objektu									Kč	5 560 000
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality) K2 Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností) K3 Koeficient pro existenci garáže K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší, rekonstrukce) K5 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost před výstavbou polyf. Domu K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00 , u inzerce přiměřeně nižší										
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00										

Vzorec pro výpočet směrodatné odchylky:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Cena zjištěná přímým porovnáním za pomoci databáze - rekapitulace

Cena RD v zástavbě rodinných domů	6.180.000,00 Kč
Cena RD v zástavbě s polyfunkčním objektem	5.560.000,00 Kč
Rozdíl ceny	- 620.000,00 Kč

Stanovení odborného odhadu rozmezí ceny, ve které by se obvyklá cena mohla pohybovat. Na základě zjištěného odhadu objektu a směrodatné odchylky stanovíme rozmezí obvyklé ceny:

Cena RD v zástavbě rodinných domů se bude pohybovat po zaokrouhlení v rozmezí	Cena RD v zástavbě s polyfunkčním objektem se bude pohybovat v rozmezí od - do
od 5.210.000 Kč do 7.130.000 Kč	od 4.690.000 do 6.400.000 Kč

Rozmezí obvyklé ceny se může lišit dle úsudku znalce a dosazení rozdílných koeficientů, ale výsledný rozdíl by měl být shodný nebo přibližně stejný. Vzhledem k tomu, že se jedná o studii a není zde předpoklad zpracování cenového porovnání dalším znalcem vyházím z výše uvedených cenových relací, což znamená, že rozdíl je spočten z průměrných hodnot oceňované nemovitosti.

7.3. Zhodnocení metody přímého porovnání pomocí databáze

Cenovým porovnáním za pomocí realitní inzerce jsem zjistila tržní cenu nemovitosti. Porovnávala jsem, jak se změní cena rodinného domu v případě, že se v jeho blízkosti postaví polyfunkční dům. Z výpočtu jsem zjistila, že cena klesne cca o 620.000,00 Kč. Stanovení výše obvyklé ceny závisí z větší části na úvaze znalce, jeho zkušenostech, znalostech trhu a jeho odpovědnosti. Velkou roli zde zastupuje i subjektivní pocit znalce, neboť i dva znalci mohou zvolit odlišné koeficienty hodnocení, čímž dojdou k odlišné zjištěné ceně. Na druhé straně pokud přistupují k danému úkolu svědomitě a zodpovědně neměli by se jejich výsledné hodnoty příliš odlišovat. Subjektivním vnímáním můžeme sice dojít k odlišné ceně, ale neměl by zde být diametrální rozdíl např. v případě, že se nemovitost nachází v kopcovitém terénu a není zde žádná obslužnost, může po výstavbě polyfunkčního domu dojít k navýšení ceny a zhodnocení nemovitosti a naopak. Pro objektivní stanovení ceny nemovitostí je nezbytné, aby si znalec vedl vlastní databázi cen nemovitostí a neustále ji aktualizoval s datem zapsání každé informace.

8. Stanovení ceny rodinného domu podle cenového předpisu, cenovým porovnáním

V této kapitole se zaměřuji na vlivy, které mohou působit na nemovitosti v rodinné zástavbě v případě výstavby polyfunkčního domu a zjistím, jak se změní obvyklá cena nemovitosti při ocenění porovnávací metodou podle cenového předpisu.

Cenu zjištěnou na základě porovnání kvalitativních pásem určím dle cenového předpisu § 26 a vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb..

8.1. Stanovení ceny rodinného domu před výstavbou polyfunkčního domu podle cenové vyhlášky

Abychom mohli stanovit cenu podle platné cenové vyhlášky musíme základní cenu násobit indexem cenového porovnání dle níže uvedeného vzorce:

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I}$$

ZCU ...základní cena upravená za 1 m³ obestavěného prostoru

ZC... základní cena podle přílohy č. 20a a tabulky č. 1

I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$\mathbf{I = I_T \times I_V \times I_P}$$

I_T.....index trhu

I_Vindex vybavení

I_P.....index polohy

Výpočet obestavěného prostoru (OP): (dle příl. č.1 odst. 5 vyhl.)

10,50*10,95*8,60.....	988,78 m ³
3,35*4,40*3,50.....	51,59 m ³
10,50*1,90*1,00.....	19,95 m ³
10,50*1,60*1,00.....	16,80 m ³
<hr/>	
celkem.....	1077,12 m³

Stanovení základní ceny (ZC) 1 m³ obestavěného prostoru (dle příl. č. 20a k vyhlášce č. 3/2008 Sb.):

Dle přílohy č. 20a se jedná o rodinný dům, který se nachází v Jihomoravském kraji, obec Brno, k.ú. Brno 3

Základní cena za m³.....**7.261,00 Kč/ m³**

Výpočet podlažnosti rodinného domu pro účely určení kvalitativního pásma v (příloha č. 20a) tabulce č. 2:

Podlažnost = podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby a zastavěné plochy 1.NP.

$$1.PP = 136 \text{ m}^2$$

$$2.PP = 122 \text{ m}^2$$

$$1.NP = 136 \text{ m}^2$$

$$\text{Celková ZP všech podlaží} = 394 \text{ m}^2$$

$$394/136=2,9$$

Hodnota podlažnosti je tedy větší než 2.

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Příloha č. 18 a, tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
		II.	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,05
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,05
Index trhu: $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$				1,10

Komentář:

Č.1

V lokalitě Brno – Žabovřesky je poptávka výrazně vyšší než nabídka, neboť se jedná o vysoce lukrativní místo k bydlení, které je kousek od centra města Brna cca 10 min. MHD, stále disponuje poměrně vysokým procentem zeleně a je odsud velmi dobrá dopravní dostupnost do ostatních městských částí.

Č.2

Stavba je na vlastním pozemku.

Č.3

Právní vztahy nemají vliv na prodejnost nemovitosti – majitelé jsou vlastníci.

- **Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty** - pro města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 a 20a a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ

Příloha č. 18a, Tabulka č. 6

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,06
		II.	Okrajová území obce – oddělené části obce	-0,03
		III.	V souvisle zastavěném území obce	0
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu ^{a)}	I.*	Nepreferovaná	až-0,08
		II.	Bez vlivu	0
		III.	Preferovaná	0,10
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letiště, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4	Dopravní spojení ^{b)}	I.	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02
		II.	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0
		III.	Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,2
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I.	Špatné	-0,02
		II.	Omezené	0
		III.	Výborné, privátní parkování	0,02
6	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
7	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.*	Negativní změny	-0,01 až 0,05
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
8	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.*	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$				1,10

a) posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně.

b) Pro obce v okrese Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy

- Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Komentář:

Č.1

Rodinný dům se nachází v souvisle zastavěném území obce.

Č.2

Co se týče významu, tak daná lokalita se nachází na velmi žádaném místě s krásným výhledem na celé město Brno.

Č.3

Převažují zde objekty pro bydlení.

Č.4

Zastávka veřejné dopravy je vzdálená cca 350 m. Většina obyvatel zástavby využívá k přepravě osobní automobil. Dostupnost do centra obce je z této lokality dobrá.

Č.5

Vzhledem k tomu, že se jedná převážně o zástavbu rodinných domů je zde dostatek privátních parkovacích míst.

Č.6

Z hlediska složení obyvatelstva se jedná o bezproblémovou část obce.

Č.7

Bez vlivu, nepůsobí zde žádné negativní vlivy, které by měly mít vliv na cenu nemovitosti.

Č.8

Bez dalších negativních vlivů.

Konstrukce a vybavení rodinných domů, rekreačních chalup a domků

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Příloha 20a, tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Druh stavby	I.	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02
		II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
		III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn ^{a)}	I.	Typ 1 - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené	-0,08
		II.	Typ 2 - Železobetonová nezateplená	-0,01
		III.	Typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo	0
		IV.	Typ 4 - Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
		V.	Typ 5 - Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10
3	Tloušťka obvod. stěn	I.	méně jak 45 cm	-0,02
		II.	45 cm	0
		III.	více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost ^{b)}	I.	Podlažnost našeho objektu je dle výpočtu 2,9, hodnota větší než 2	0
		II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
		III.	Hodnota 1	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I.	Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10
		II.	Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
		III.	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0
		IV.	Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
		V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08
		II.	Lokální vytápění el. nebo plynem,	-0,04
		III.	Ústřední, etážové, dálkové	0
		IV.	Převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
		V.	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06 až 0,10
7	Zákl. příslušenství v RD ^{c)}	I.	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10
		II.	Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
		III.	Úplné - standardní provedení	0
		IV.	Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., prádelna	0,05
		V.	Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,5
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0
		II.	Např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada., vířivé vany, vnitřní bazén	0,01 až 0,25

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
9	Venkovní úpravy	I.	Zanedbatelného rozsahu	-0,05
		II.	Minimálního rozsahu	-0,03
		III.	Standardního rozsahu a provedení	0
		IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
		V.	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	I.	Snižující hodnotu RD	-0,01 až -0,03
		II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m²	0
		III.	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05 až 0,10
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I.	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
		II.	Od 300 m² do 800 m² celkem	0
		III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,06 až -0,10
		II.	Mírně snižující cenu	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu na cenu	0
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,01 až 0,05
		V.	Významně zvyšující cenu	0,06 až 0,10
13	Stavebně- technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	1,25*
		II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*
		III.	Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
		IV.	Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
		V.	Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*
Index konstrukce a vybavení : $I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$				0,89

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem *s* pro kategorii:

- A - pro stavby stáří do 20 let včetně (nebo stavba po celkové rekonstrukci) 1
- B - pro stavby stáří od 20 do 30 let včetně..... 0,9
- C - pro stavby stáří od 30 do 50 let včetně..... 0,8
- D - pro stavby stáří od 50 do 80 let včetně 0,7
- E - pro stavby starší než 80 let 0,6

Komentář:

Č.1

Jedná se o řadový domek v zástavbě rodinných domů.

Č.2

Převažuje cihlové zdivo.

Č.3

Tloušťka obvodových stěn je standardní 45 cm.

Č.4

Podlažnost spočítána na 2,9, což znamená, že hodnota je větší než 2.

Č.5

Je zde přípojka elektro, voda, plyn a na pojení na městskou kanalizaci.

Č.6

Vytápění je převážně ústřední zajišťováno plynovým kotlem pro daný objekt, některé místnosti mají podlahové vytápění.

Č.7

Rodinný dům má více standardního vybavení.

Č.8

RD nemá další nadstandardní vybavení v podobě sauny atd.

Č.9

Venkovní úpravy jsou standardní, je zde umístěn bazén.

Č.10

Neobsahuje žádné vedlejší stavby.

Č.11

Výměra pozemků je 323 m².

Č.12

Nevyskytují se žádná další kritéria, která by měla vliv na cenu domu.

Č.13

Nebyly prováděny žádné stavební úpravy, nástavby nebo přístavby, pouze udržovací práce.

Výpočet základní ceny upravené rodinného domu v řadové zástavbě rodinných domů:

$$\mathbf{ZCU = ZC * I}$$

Základní cena dle přílohy č. 20a k vyhlášce č.3/2008 Sb., v platném znění za m³ obestavěného prostoru rodinných domů v Jihomoravském kraji, k. ú. Brno 3 je:

$$\mathbf{7.261,00 \text{ Kč}}$$

$$\mathbf{ZC = 1077,12 * 7261}$$

$$\mathbf{ZC = 7.820.968,32 \text{ Kč}}$$

$$\mathbf{I = I_T \times I_V \times I_P}$$

$$\mathbf{I_T = 1,10}$$

$$\mathbf{I_P = 1,10}$$

$$\mathbf{I_V = 0,89}$$

$$\mathbf{I = 1,10 \times 1,10 \times 0,89 = 1,08}$$

$$\mathbf{ZCU = 7.820.968,32 * 1,08 = \underline{\underline{8.446.645,79 \text{ Kč}}}}$$

$$\mathbf{ZCU \text{ po zaokrouhlení} = \underline{\underline{8.400.000,00 \text{ Kč}}}}$$

Z výše uvedeného vyplývá, že cena tržní našeho rodinného domu je 8.400.000,00 Kč.

8.2. Stanovení ceny rodinného domu po výstavbě polyfunkčního domu podle cenové vyhlášky

V této části diplomové práce bude mým úkolem zjistit, jak se změní cena rodinného domu v případě, že v zástavbě rodinných domů bude postaven polyfunkční dům a jak nám tato výstavba ovlivní indexy I_T a I_V (index I_P zůstane beze změny) a následně cenu rodinného domu. Provedu tři varianty hodnocení indexů čímž zjistím, jestli se cena po výstavbě sníží nebo zvýší.

Varianta č. 1 – po výstavbě polyfunkčního objektu

Varianta č. 1 obsahuje změnu některých položek, na základě kterých je vidět, jak se následně změní cena, tj. jak nám plánovaná výstavba může ovlivnit stávající podmínky v dané lokalitě.

V tabulce č. 1 jsem vybrala ke změně pouze jednu položku a to situaci na dílčím trhu, předpokládám, že i v případě výstavby bude nabídka odpovídat poptávce, neboť daná lokalita je tak žádaná, že by to v budoucnu nemělo mít velký vliv na poptávku.

V tabulce č. 6 je změnou výstavby dotčeno více položek a to jak negativně, tak pozitivně. Pozitivní změnou může být lepší dopravní dostupnost. Negativní jsou pak především - změna okolní zástavby, konfliktní skupiny obyvatelstva a další negativní vlivy, které mohou mít vliv i na cenu dané nemovitosti.

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Příloha č. 18a, Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
		II.	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,05
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,05
Index trhu: $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$				1,00

Komentář změněných položek:

Č.1

I když se nemovitost nachází v lokalitě, která je velmi žádaná myslím si, že výstavbou polyfunkčního domu bude nabídka odpovídat poptávce.

- **Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty** - pro města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 a 20a a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ

Příloha č. 18a, Tabulka č. 6

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,06
		II.	Okrajová území obce – oddělené části obce	-0,03
		III.	V souvisle zastavěném území obce	0
2	Význam lokality v obci, oblastí, okresu ^{a)}	I.*	Nepreferovaná	až -0,08
		II.	Bez vlivu	0
		III.	Preferovaná	až 0,10
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letišť, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4	Dopravní spojení ^{b)}	I.	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02
		II.	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0
		III.	Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,2
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I.	Špatné	-0,02
		II.	Omezené	0
		III.	Výborné, privátní parkování	0,02
6	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01
		II.	Bezproblémové okolí	0
7	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.*	Negativní změny	-0,01
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
8	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	- 0,02
		II.*	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$				1,13

c) posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně.

d) Pro obce v okrese Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy

- Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Komentář změněných položek:

Č.3

I když v dané lokalitě budou převažovat stále objekty k bydlení bude zde postaven polyfunkční dům, který bude mimo administrativních částí obsahovat i skladové a výrobní části včetně parkoviště. Stavba by však neměla mít škodlivý vliv na ostatní zástavbu.

Č.4

Zastávka veřejné dopravy je nyní vzdálená cca 350 m. Po výstavbě polyfunkčního objektu lze předpokládat, že se zvedne poptávka po městské dopravě z důvodu větší koncentrace obyvatelstva, takže by se mohla změnit i vzdálenost veřejné dopravy.

Č.5

S výstavbou polyfunkčního domu dojde k větší koncentraci obyvatelstva a tím stoupne poptávka po parkovacích místech, z tohoto důvodu může nastat problém i pro stávající obyvatele.

Č.6

Vzhledem k tomu, že polyfunkční dům bude plně obsazen různými firmami může být problém, že se zde budou objevovat skupinky které mohou být pro stávající obyvatele problémové.

Č.7

Výstavba může pro stávající obyvatele přinést negativní vlivy na pohodlí bydlení.

Výpočet základní ceny upravené rodinného domu v řadové zástavbě rodinných domů po výstavbě polyfunkčního objektu:

$$\mathbf{ZCU = ZC * I}$$

Základní cena dle přílohy č. 20a k vyhlášce č.3/2008 Sb. za m³ obestavěného prostoru rodinných domů v Jihomoravském kraji, k. ú. Brno 3 je:

7.261,00 Kč

$$ZC = 1077,12 * 7261$$

$$\mathbf{ZC = 7.820.968,32 Kč}$$

$$\mathbf{I = I_T \times I_V \times I_P}$$

$$I_T = 1,00$$

$$I_P = 1,13$$

$$I_V = 0,89$$

$$\mathbf{I = 1,00 \times 1,13 \times 0,89 = 1,01}$$

$$\mathbf{ZCU = 7.820.968,32 * 1,01 = \underline{7.899.178,00 Kč.}}$$

$$\mathbf{ZCU \text{ po zaokrouhlení} = \underline{7.900.000,00 Kč}}$$

Z výše uvedeného vyplývá, že cena tržní našeho rodinného domu po výstavbě polyfunkčního objektu je 7.900.000,00 Kč.

U varianty č. 1 jsem zjistila, že I_P ve znaku dopravní dostupnosti je rovno hodnotě 0,2 při výborné dopravní dostupnosti, hodnotě 0 a při dobré dopravní dostupnosti hodnotě -0,02 při špatné dopravní dostupnosti, což je poměrně velký hodnotový rozdíl mezi tím, když je dostupnost dobrá a výborná nebo úplně špatná. Nabízí se tedy otázka zda se nejedná o chybu, jestliže z dobré na špatnou dostupnost je hodnota v setinách a při dobré na výbornou je hodnota v desetínách. Myslím si, že tím tedy hodnota I_P vzrostla o více než by měla. V případě, že by I_P daného znaku odpovídalo hodnotě 0,02 bylo by konečné I_P rovno 0,95, zatím co při hodnotě 0,2 je I_P rovno 1,13. Následná zjištěná celková cena nemovitosti je diametrálně vyšší jen z důvodu dopravní dostupnosti.

Varianta č. 2 - po výstavbě polyfunkčního domu

V této variantě pozměním jen některé položky s tím, že ty, které by měly trvale negativní nebo pozitivní vliv zůstanou beze změny, jedná se o okolní zástavbu a dopravní dostupnost. U druhé varianty budu počítat s tím, že jako pozitivní bude změna parkování na výborné, privátní a nebudu předpokládat, že budoucí výstavba přinese negativní vliv v otázce konfliktního obyvatelstva. Za negativní budu považovat především trvalou změnu v okolí a další vlivy, které budoucí výstavba může sebou přinést.

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Příloha č. 18a, Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
		II.	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,05
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,05
Index trhu: $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$				1,00

Komentář změněných položek:

Č.1

Výstavba polyfunkčního domu může mít za následek, že nabídka bude odpovídat poptávce, tedy poptávka nebude převyšovat nabídku.

- **Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty** - pro města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 a 20a a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ

Příloha č. 18a, Tabulka č. 6

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,06
		II.	Okrajová území obce – oddělené části obce	-0,03
		III.	V souvisle zastavěném území obce	0
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu ^{a)}	I.*	Nepreferovaná	až -0,08
		II.	Bez vlivu	0
		III.	Preferovaná	až 0,10
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letišť, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4	Dopravní spojení ^{b)}	I.	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02
		II.	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0
		III.	Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,2
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I.	Špatné	-0,02
		II.	Omezené	0
		III.	Výborné, privátní parkování	0,02
6	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
7	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06
		II.*	Negativní změny	-0,01
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
8	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,05
		II.*	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$				1,08

e) posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně.

f) Pro obce v okrese Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy

- Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Komentář změněných položek:

Č.2

Budoucí výstavby by neměla mít vliv na význam lokality.

Č.3

I když v dané lokalitě budou převažovat stále objekty k bydlení bude zde postaven polyfunkční dům, který bude mimo administrativních částí obsahovat i skladové a výrobní části včetně parkoviště. Stavba by však neměla mít škodlivý vliv na ostatní zástavbu.

Č.4

Zastávka veřejné dopravy je nyní vzdálená 200 m až 500 m. Po výstavbě polyfunkčního objektu lze předpokládat, že se zvedne poptávka po městské dopravě z důvodu větší koncentrace obyvatelstva, takže by se mohla změnit i vzdálenost veřejné dopravy.

Č.5

Vybudováním polyfunkčního domu dojde k rozšíření parkovacích míst, neboť sám objekt bude mít k dispozici privátní parkování, které bude nabídnuto i stávajícím obyvatelům.

Č.7

Výstavba může způsobit výrazné negativní změny trvalého charakteru v okolní zástavbě rodinných domů. Tento znak obsahuje rozmezí hodnot od -0,06 do -0,1, záměrně jsem volila snížení o nejnižší hodnotu, neboť lze předpokládat, že změny trvalého charakteru nebudou natolik výrazné, aby bylo nutné dávat hodnotu vyšší.

Č.8

Výše uvedené vlivy mohou mít za následek snížení ceny nemovitosti. Rozmezí hodnot u daného znaku je od -0,01 do -0,1. Zvolila jsem hodnotu -0,05, neboť si myslím, že sice výše uvedené vlivy mohou mít vliv na snížení ceny nemovitosti, ale jen částečně.

Výpočet základní ceny upravené rodinného domu v řadové zástavbě rodinných domů po výstavbě polyfunkčního objektu varianta č. 2:

$$\mathbf{ZCU = ZC * I}$$

Základní cena dle přílohy č. 20a k vyhlášce č.3/2008 Sb. za m³ obestavěného prostoru rodinných domů v Jihomoravském kraji, k. ú. Brno 3 je:

7.261,00 Kč

$$ZC = 1077,12 * 7261$$

$$\mathbf{ZC = 7.820.968,32 Kč}$$

$$\mathbf{I = I_T \times I_V \times I_P}$$

$$I_T = 1,00$$

$$I_P = 1,08$$

$$I_V = 0,89$$

$$\mathbf{I = 1,00 \times 1,08 \times 0,89 = 0,96}$$

$$\mathbf{ZCU = 7.820.968,32 * 0,96 = \underline{7.508.129,59 Kč.}}$$

$$\mathbf{ZCU \text{ po zaokrouhlení} = \underline{7.500.000,00 Kč}}$$

Z výše uvedeného vyplývá, že cena tržní našeho rodinného domu po výstavbě polyfunkčního objektu je 7.500.000,00 Kč.

Varianta č. 3 - po výstavbě polyfunkčního domu

U této varianty budu předpokládat, že daná lokalita zůstane stejně preferovaná po výstavbě jako před výstavbou, bude zde nadále bezproblémové okolí a vzhledem k novým možnostem pracovního uplatnění a dostupné občanské vybavenosti mohou nastat i pozitivní změny. Za negativní budu považovat pouze vliv na okolní zástavbu a špatné parkovací možnosti, neboť společně s navýšením obyvatelstva může dojít právě k této negativní změně.

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Příloha č. 18a, Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
		II.	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,05
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,05
Index trhu: $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$				1,05

Komentář změněných položek:

Č.1

Přesto, že zde bude vybudován polyfunkční objekt nemá to vliv na poptávku, neboť daná lokality stále bude patřit k žádaným.

- **Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty** - pro města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 a 20a a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ

Příloha č. 18a, Tabulka č. 6

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,06
		II.	Okrajová území obce – oddělené části obce	-0,03
		III.	V souvisle zastavěném území obce	0
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu ^{a)}	I.*	Nepreferovaná	až -0,08
		II.	Bez vlivu	0
		III.	Preferovaná	0,08
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letišť, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4	Dopravní spojení ^{b)}	I.	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02
		II.	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0
		III.	Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,2
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I.	Špatné	-0,02
		II.	Omezené	0
		III.	Výborné, privátní parkování	0,02
6	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
7	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.*	Negativní změny	-0,01
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,02
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
8	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.*	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$				1,05

g) posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně.

h) Pro obce v okrese Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy

- Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Komentář změněných položek:

Č.2

Výstavba nebude mít vliv na význam v obci, stále bude žádaná.

Č.3

I když v dané lokalitě budou převažovat stále objekty k bydlení bude zde postaven polyfunkční dům, který bude mimo administrativních částí obsahovat i skladové a výrobní části včetně parkoviště. Stavba by však neměla mít škodlivý vliv na ostatní zástavbu.

Č.5

V současné době je parkování značně omezené, takže po vybudování bude parkování ještě omezenější ne-li špatné.

Č.7

Nová výstavba může mít pozitivní vlivy, neboť zde mohou v budoucnu být vybudovány obchody, zdravotní péče, parkovací možnosti a bude lepší dopravní dostupnost.

Výpočet základní ceny upravené rodinného domu v řadové zástavbě rodinných domů po výstavbě polyfunkčního objektu varianta č. 2:

$$\mathbf{ZCU = ZC * I}$$

Základní cena dle přílohy č. 20a k vyhlášce č.3/2008 Sb. za m³ obestavěného prostoru rodinných domů v Jihomoravském kraji, k. ú. Brno 3 je:

7.261,00 Kč

$$ZC = 1077,12 * 7261$$

$$\mathbf{ZC = 7.820.968,32 Kč}$$

$$\mathbf{I = I_T \times I_V \times I_P}$$

$$I_T = 1,05$$

$$I_P = 1,05$$

$$I_V = 0,89$$

$$\mathbf{I = 1,05 \times 1,05 \times 0,89 = 0,98}$$

$$\mathbf{ZCU = 7.820.968,32 * 0,98 = \underline{\underline{7.664.548,95 Kč.}}$$

$$\mathbf{ZCU \text{ po zaokrouhlení} = \underline{\underline{7.700.000,00 Kč}}$$

Z výše uvedeného vyplývá, že cena tržní našeho rodinného domu po výstavbě polyfunkčního objektu je 7.700.000,00 Kč.

8.3. Srovnání ceny před a po výstavbě polyfunkčního domu – zhodnocení

Srovnání změněných znaků RD před a po výstavbě bytového domu varianta č.1

Znak č.	Znak	Před výstavbou polyfunkčního domu		PO výstavbě polyfunkčního domu	
		Popis skutečného provedení	Zařazení do kval. pásma	Zařazení do kval. pásma	Popis skutečného provedení
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V	III	Nabídka odpovídá poptávce
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Převažující objekty pro bydlení	III	II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	III	Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II	I	Špatné
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	I	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí
7	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	Bez vlivu	III	II	Negativní změny

Srovnávací tabulka koeficientů cenového porovnání

Index cenového porovnání před výstavbou obytného domu	1,08
Index cenového porovnání po výstavbě obytného domu	1,01
Rozdíl indexů před a po výstavbě obytného domu	0,07
Změna ceny po výstavbě obytného domu	- 5,95%, snížení o 500.000,00 Kč

Srovnání změněných znaků RD před a po výstavbě bytového domu varianta č.2

Znak č.	Znak	Před výstavbou polyfunkčního domu		PO výstavbě polyfunkčního domu	
		Popis skutečného provedení	Zařazení do kval. pásma	Zařazení do kval. pásma	Popis skutečného provedení
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V	III	Nabídka odpovídá poptávce
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	Preferovaná	III	II	Bez vlivu
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Převažující objekty pro bydlení	III	II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	III	Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II	III	Výborné, privátní parkování
7	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	Bez vlivu	III	I	Výrazně negativní změny trvalého charakteru
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	I	Vlivy snižující cenu

Srovnávací tabulka koeficientů cenového porovnání

Index cenového porovnání před výstavbou obytného domu	1,08
Index cenového porovnání po výstavbě obytného domu	0,96
Rozdíl indexů před a po výstavbě obytného domu	0,12
Změna ceny po výstavbě obytného domu	- 10,71%, snížení o 900.000,00 Kč

Srovnání změněných znaků RD před a po výstavbě bytového domu varianta č.3

Znak č.	Znak	Před výstavbou polyfunkčního domu		PO výstavbě polyfunkčního domu	
		Popis skutečného provedení	Zařazení do kval. pásma	Zařazení do kval. pásma	Popis skutečného provedení
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V	IV	Poptávka je vyšší než nabídka
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	Preferovaná	III	II	Bez vlivu
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Převažující objekty pro bydlení	III	II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II	I	Špatné
7	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	Bez vlivu	III	IV	Pozitivní změny

Srovnávací tabulka koeficientů cenového porovnání

Index cenového porovnání před výstavbou obytného domu	1,08
Index cenového porovnání po výstavbě obytného domu	0,98
Rozdíl indexů před a po výstavbě obytného domu	0,10
Změna ceny po výstavbě obytného domu	- 8,33%, snížení o 700.000,00 Kč

Zhodnocení:

Zvýše uvedeného porovnání dle cenového předpisu vyplývá, že cena rodinného domu se může změnou kvalitativních pásem snížit cca o 6 až 10%, což v důsledku znamená, že cena dané nemovitosti může být po výstavbě polyfunkčního domu klesnou o 500.000,00 až 900.000,00 Kč. Z výpočtu vyplývá, že změnou kvalitativních hodnot můžeme docílit různých cen, ale odlišení by nemělo být výrazné. Při cenovém porovnání podle cenového předpisu záleží především na samotném znalci, jak zodpovědně k danému problému přistupuje, protože zařazení do kvalitativních pásem a jejich hodnocení může cenu dané nemovitosti ovlivnit nejen směrem dolů, ale i nahoru, a to především v případě, kdy výstavba polyfunkčního domu přinese pro stávající, ale i budoucí obyvatelstvo více pozitivního než-li negativního např. vyšší zaměstnanost, rychlejší a lepší dopravní spojení apod. Každý z nás vnímá změnu v souvislé zástavbě rodinných domů jinak. Záleží na věku obyvatelstva, jeho mentalitě, rodinných poměrech i ekonomické situaci starousedlíků. Dle mého názoru se mladší lidé lépe přizpůsobují novým věcem, než lidé staršího věku. Stejně tak potom může stoupnout hodnota nemovitosti podle toho, kdo projeví o nabízenou nemovitost zájem. Z mého porovnání jasně vyplývá, že cena se mění v závislosti na čase a místě. Hlavním měřítkem je také nabídka a poptávka, která na cenu působí, dalším důležitým kritériem je ovšem i osoba nakupující a osoba prodávající.

Vzhledem k tomu, že Českou republikou, Evropou, ale i zámořím hýbe v posledních dvou letech finanční (ekonomická) krize, dochází na trhu s realitami k zvláštnímu jevu. Nemovitosti nabízené k prodeji přes realitní kanceláře jsou v současné době nabízeny za daleko nižší ceny než v minulých letech. Tento stav vznikl především proto, že nabídka předčila poptávku. Z důvodu finanční krize se snížila kupní síla a došlo ke zvýšení úrokových sazeb při hypotečních úvěrech. Nejvíce touto situací utrpěl právě trh z realitami, neboť pro udržení podnikatelské činnosti bylo nutné stlačit ceny nabízených nemovitostí na jejich minimum. Na druhou stranu stále stoupají základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů a ceny za m²

pozemků, takže při ocenění dle platného cenového předpisu může být cena vyšší než je cena tržní.

9. Závěr

V diplomové práci jsem měla za úkol zjistit jestli se změní obvyklá cena rodinného domu pokud bude v jeho blízkosti postaven polyfunkční nebo bytový dům. Cílem práce bylo za použití porovnávacích metod zjistit jak se tato cena změní. Ve svoji práci jsem použila dvou metod, a to metodu přímého porovnání za pomoci databáze realitního trhu a metodu porovnání podle platného cenového předpisu. U obou metod jsem došla k závěru, že se cena po výstavbě polyfunkčního objektu sníží, v obou případech cca o 10%. Vzhledem k tomu, že u obou metod je nejdůležitějším faktorem úsudek samotného znalce může se stanovená cena měnit podle jeho přístupu k danému problému. Je také potřeba vždy přihlídnout k tomu v jaké lokalitě se nemovitost nachází, jaké je složení obyvatelstva apod. Jasným faktem je, že nelze bránit přirozenému rozvoji a využívání území dle potřeb měst a jejich částí, neboť rozvoj infrastruktury, ekonomický růst a pracovní příležitosti jsou důležitou podmínkou pro prosperitu každé obce. Nelze tedy jednoznačně říci jestli by výstavba polyfunkčního domu byla opravdu neúnosnou pro stávající obyvatelstvo nebo by jim naopak usnadnila v mnohém každodenní život například tím, že by do dané lokality byla zavedena doprava, v blízkosti by se nacházel obchod nebo zdravotní středisko či nějaké kulturní nebo sportovní vyžití. Na druhou stranu lze jednoznačně říci, že po celou dobu výstavby by určitě došlo k narušení pohodlí bydlení, byl by zvýšený hluk, prach a emise a určitě by to pro stávající obyvatele nebylo příjemné. Nicméně po překonání výše uvedených negativních vlivů by nakonec mohla tato výstavba přinést i pozitivum pro jejich další bydlení.

Jakékoliv negativní vlivy, které mohou ovlivnit pohodu bydlení musí být při takové výstavbě minimalizovány ať již dodržením všech předpisů a norem, tak také ze strany investora, který bude takovou výstavbu zajišťovat. Obecně lze konstatovat, že pokud je stavba polyfunkčního domu v souladu s územně plánovací dokumentací, v souladu se stavebním zákonem, souvisejícími

předpisy a se závaznými normami, je vliv takové stavby na obvyklou cenu nemovitosti okolní zástavby zcela přiměřený k pohybu obvyklé ceny nemovitosti.

Z moji studie vyplývá, že cena dle platného cenového předpisu je vyšší než jsou ceny tržní, nebo-li ceny nabídkové přes realitní servery. Sběr dat jsem prováděla po dobu 4 měsíců a i přesto byl problém najít v realitním trhu zcela obdobné nemovitosti nebo více nemovitostí v zadané lokalitě Žabovřesky. Některé nemovitosti jsou v inzertní databázi i několik měsíců a jejich cena klesá jen nepatrně. Lze ovšem vyvodit závěr, že v budoucnu nebude tato cena realizována, ale nemovitost bude nakonec prodána za cenu nižší.

Vždy je důležité mít na paměti, že obvyklá či tržní cena je vázána na dobu a místo prodeje a koupě věci. Cena se tvoří dohodou nebo sjednáním mezi prodávajícím a nakupujícím, nedá se tedy dopředu stanovit a můžeme se pouze domnívat jestli by taková výstavba ovlivnila cenu v dané době negativně či pozitivně. Moje práce byla zpracována jako studie a tudíž i databáze byla vytvořena v určitém čase a místě a vzorky v ní byly tedy použity za určitých podmínek. Cíle bylo v moji práci dosaženo, neboť dle mého názoru se cena obvyklá rodinného domu po výstavbě polyfunkčního domu vždy změní záleží však na mnoha okolnostech. Z moji práce vyplývá, že pohyb obvyklých cen nemovitostí se mění v závislosti na rozšiřování výstavby a je věcí zcela přirozenou. Při existenci staveb v zastavěném nebo zastavitelném území je třeba počítat s tím, že bude probíhat dostavba území nebo se území bude rozšiřovat. Jinak by se přece sídla, obce a města nemohla přirozeně rozšiřovat, růst, vyvíjet ani upravovat nebo opravovat. Vždy je však potřeba počítat s tím, že tím někdo utrpí minimálně pocitovou újmu, a že se bude bránit plánované výstavbě, neboť dojde k narušení jeho pohody bydlení. Z tohoto důvodu je potřeba mít vždy na paměti při koupi nebo stavbě rodinného domu nebo bytu, abychom si zjistili aktuální stav pro dané území, v našem případě je vhodné podívat se do platného územního plánu, který obsahuje všechny důležité informace pro naše budoucí bydlení.

10. Seznam odborné literatury a informačních zdrojů:

1. Stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
2. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění
4. Vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění
5. Vyhláška č. 268/2009 Sb., v platném znění, o technických požadavcích na stavby
6. Vyhláška č. 269/2009 Sb., v platném znění, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
7. Vyhláška č. 460/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., v platném znění
8. A. BRADÁČ a kol., Teorie oceňování nemovitostí, akademické nakladatelství CERM, 2008
9. A. BRADÁČ, J. FIALA, V. HLAVINKOVÁ – Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE Praha, 2007
10. Z. ZAZVONIL, Porovnávací hodnota nemovitostí, nakladatelství EKOPRESS, 2006
11. www.reality.cz
12. www.ocenovaninemovitosti.cz
13. www.aspi.cz