



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

## VLIV LOKALITY NA VÝŠI OBVYKLÉ CENY RODINNÉHO DOMU V OSTRAVĚ

THE INFLUENCE OF LOCATION ON THE USUAL PRICE OF A HOUSE IN OSTRAVA

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Filip Kollár

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2019

## Zadání diplomové práce

Student:	Bc. Filip Kollár
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

### Vliv lokality na výši obvyklé ceny rodinného domu v Ostravě

#### Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci budou uvedeny základní relevantní pojmy spojené s oceňováním nemovitých věcí. Budou popsány jednotlivé metody ocenění, budou vybrány metody vhodné pro ocenění rodinného domu. Součástí práce bude i popis lokalit města Ostravy se zaměřením na kvalitu ovzduší a historický kontext vývoje jednotlivých lokalit města Ostravy.

Pro jednotlivé vybrané lokality bude sestavena databáze vhodných rodinných domů, budou odvozena kritéria srovnatelnosti jednotlivých objektů. Do struktury a váhy pro jednotlivá kritéria budou zapracovány preference zjištěné na základě dotazníkového šetření.

Rodinné domy budou oceněny porovnávací metodou dle cenového předpisu a metodou přímého porovnání.

V práci bude vyhodnocen vliv jednotlivých lokalit na cenu obvyklou.

Porovnání postupu a porovnání zjištěných údajů a údajů z cenového předpisu.

Bude srovnán postup ocenění podle cenového předpisu a tržním oceněním (přímé porovnání).

#### Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je zhodnocení, jaký vliv mají jednotlivé lokality města Ostravy na cenu obvyklou rodinného domu, vč. cenové segmentace a diskuze výsledků.

#### Seznam doporučené literatury:

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

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

ŽÁRSKÝ, B. Ostrava včera. Ostrava: Librex, 2016. ISBN 978-80-7228-736-9.

KUČA, K. Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. Díl 1, A - G. Praha: Libri, 1996, 874 s. : il., plány, erby. ISBN 80-85983-13-3.

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

V Brně, dne

L. S.

---

Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

---

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

## **Abstrakt**

Hlavním tématem diplomové práce je vliv lokality na cenu obvyklou rodinného domu ve městě Ostrava. V rámci této analýzy se práce nezaměřuje pouze na obvyklá kritéria (dostupnost do centra aj.), ale řeší také specifické problémy regionu, tj. např. kvalitu ovzduší. Provedeno je také dotazníkové šetření s cílem zjistit preference respondentů týkající se výběru ideální lokality pro bydlení. Pro ocenění vybraného rodinného domu jsou vybrány dvě metody, a to porovnávací metoda dle platného oceňovacího předpisu a metoda tržního porovnání, konkrétně metoda přímého porovnání, jež jsou společně s ostatními podrobněji popsány v teoretické části. Závěrečná část se věnuje srovnání výstupů těchto dvou metod a případnými nesrovnalostmi, jež by mohly vyplynout.

## **Abstract**

The main topic of the master's thesis is the influence of the locality on the usual price of a family house in town of Ostrava. This analysis does not only focus on usual criteria (accessibility to the center, etc.), but also addresses the specific problems of the region, e.g. air quality. There is also a questionnaire survey aimed at identifying respondents' preferences regarding the choice of the ideal location for housing. For the valuation of the selected family house, two methods are selected, namely the comparative method according to the valid valuation rule and the method of market comparison, specifically the direct comparison method, which are described in more detail in the theoretical chapters. The final part deals with the comparison of the outcomes of these two methods and possible discrepancies that might arise.

## **Klíčová slova**

Vliv lokality; cena obvyklá; Ostrava; rodinný dům; porovnání.

## **Keywords**

Influence of the locality; usual price; Ostrava; family house; comparison.

### ***Bibliografická citace***

KOLLÁR, Filip. Vliv lokality na výši obvyklé ceny rodinného domu v Ostravě [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112367>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

### ***Prohlášení***

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

V Brně dne 20. 05. 2019

.....

Podpis autora

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí své diplomové práce, paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za cenné rady a připomínky při vypracování diplomové práce a za projevenou trpělivost. Rád bych také poděkoval své rodině a blízkým za podporu a motivaci při studiu.

# OBSAH

OBSAH .....	13
1 ÚVOD.....	15
2 CENOVÉ PRÁVO A JINÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY .....	17
2.1 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH .....	17
2.2 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU .....	18
3 ZÁKLADNÍ POJMY .....	19
3.1 NEMOVITÁ VĚC .....	19
3.2 POZEMEK A PARCELA .....	19
3.3 STAVBA.....	20
3.4 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK .....	21
3.5 SOUČÁT A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI .....	21
3.6 ZASTAVĚNÁ A UŽITNÁ PLOCHA .....	22
3.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR.....	22
3.8 PODLAŽÍ A PODKROVÍ.....	23
3.9 CENA A HODNOTA .....	24
3.9.1 <i>Cena obvyklá</i> .....	25
3.9.2 <i>Cena zjištěná</i> .....	26
3.9.3 <i>Cena mimořádná</i> .....	26
3.9.4 <i>Cena pořizovací</i> .....	27
3.9.5 <i>Cena reprodukční</i> .....	27
3.9.6 <i>Cena výchozí</i> .....	27
3.9.7 <i>Věcná hodnota</i> .....	27
3.9.8 <i>Výnosová hodnota</i> .....	27
3.9.9 <i>Jednotková cena, základní cena</i> .....	28
4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝH VĚCÍ .....	29
4.1 OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU.....	29
4.1.1 <i>Oceňování pozemků</i> .....	29
4.1.2 <i>Oceňování staveb nákladovým způsobem</i> .....	31
4.1.3 <i>Oceňování staveb porovnávacím způsobem</i> .....	32
4.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ .....	33
4.2.1 <i>Tržní ocenění porovnávací metodou</i> .....	34
5 POPIS LOKALITY .....	37
5.1 Z HISTORIE MĚSTA.....	39
5.2 POPIS REALITNÍHO TRHU A SEGMENTACE .....	41
5.3 VÝVOJ JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH OBVODŮ .....	45
5.4 KLIMATICKÉ POMĚRY .....	49



5.4.1	<i>Suspendované částice PM<sub>10</sub> a PM<sub>2,5</sub></i>	51
5.4.2	<i>Benzo[a]pyren</i>	52
6	POPIS OCEŇOVANÉHO RODINNÉHO DOMU	54
7	OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU	57
7.1	OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY	57
7.1.1	<i>Ocenění pozemku</i>	58
7.1.2	<i>Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem</i>	60
7.1.3	<i>Ocenění garáže porovnávacím způsobem</i>	61
7.1.4	<i>Ocenění venkovních úprav – skleník</i>	62
7.1.5	<i>Rekapitulace výsledků ocenění dle vyhlášky</i>	62
7.2	OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ	63
7.2.1	<i>Databáze srovnávacích objektů</i>	63
7.2.2	<i>Koeficienty odlišnosti</i>	64
7.2.3	<i>Grubbsův a Dean-Dixonův test</i>	70
7.2.4	<i>Dotazníkové šetření a koeficient úpravy na lokalitu</i>	71
7.2.5	<i>Výsledek ocenění</i>	75
8	ANALÝZA VLIVU LOKALITY	76
9	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ	80
10	ZÁVĚR	83
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	85
	SEZNAM TABULEK	88
	SEZNAM GRAFŮ	88
	SEZNAM OBRÁZKŮ	88
	SEZNAM ZKRATEK	89
	SEZNAM PŘÍLOH	90

# 1 ÚVOD

Tématem této práce je analýza vlivu lokality na cenu obvyklou rodinného domu ve městě Ostrava.

Mít kde bydlet, tzn. mít místo, jež člověku poskytuje pocit bezpečí a jistoty, je dle Abrahama Maslowa a jeho pyramidy potřeb jedna ze základních. V určité fázi života je tedy tato otázka bydlení pro téměř každou osobu aktuální. Nejčastěji ji začínají řešit mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit, ale mohou na ni narážet lidé v průběhu celého života, např. při přírůstcích do rodiny, rozvodu nebo jednoduše z důvodu nespokojenosti s dosavadním bydlením. Nejčastěji lidé bydlí v bytové jednotce (především ve větších městech) nebo v rodinném domě (menší obce, okrajové nebo původní části měst), jež je předmětem ocenění v této práci. Na cenu rodinného domu mají největší vliv především jeho technický stav, tj. opotřebení, a lokalita, v níž se nachází. Zatímco technický stav je relativně dobře objektivně odvoditelný, „kvalita“ určité jedné lokality může být dle různých pohledů odlišná, kdy každý za pojem výborná lokalita může vidět něco jiného. Proto bych se rád v této práci pokusil zhodnotit vybrané městské části z hlediska lokality tak, aby při aplikaci tohoto kritéria při ocenění odrážel výsledek co nejobektivněji situaci na trhu.

Samotná práce začíná teoretickým základem, na nějž pak navazují další části. Je zde uvedena základní legislativní úprava mající vliv na celý proces oceňování, základní pojmy a také základní metody oceňování s důrazem na ty, jež budou použity v rámci ocenění předmětného rodinného domu. Na tuto teorii navazuje popis oceňované lokality – města Ostravy, včetně historického kontextu vývoje obce, popisu realitního trhu a analýzy kvality ovzduší v tomto statutárním městě. Kapitola pokračuje charakterizací oceňované nemovité věci počítaje stručné informace o pozemku, na němž je vystavěn rodinný dům, a přilehlém pozemku, vedeném v katastru nemovitostí jako zahrada.

Následující části se již věnují samotnému ocenění. To je provedeno dvěma způsoby, a to porovnávací metodou dle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.) a metodou přímého porovnání. Pro účely metody přímého porovnání je sestavena databáze srovnávacích objektů a vybrány do porovnání ty z nich, jež se technickým stavem a konstrukcí nejvíce přibližují oceňovanému objektu. Před samotnou aplikací, jsou odvozeny odpovídající kritéria srovnatelnosti, včetně vyhodnocení vlivu jednotlivých lokalit na cenu obvyklou rodinného domu, jež vychází také z provedeného dotazníkového šetření.

Závěrem, práce srovnává postup ocenění dle cenového předpisu s postupem podle tržního ocenění a také relevantnost údajů použitých při ocenění dle cenového předpisu s údaji zjištěnými při aplikaci metody přímého porovnání. Součástí práce jsou také přílohy,

jež obsahují grafické nebo jiné velikostně rozsáhlejší informace – např. územní plán, výpisy z KN, podklady pro provedení ocenění, tabulky s výpočty a další.

## 2 CENOVÉ PRÁVO A JINÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY

Pojem cenové právo označuje dva základní právní předpisy, které se týkají oceňování majetku v České republice, a to zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (zkráceně ZOC) a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku nebo zkráceně ZOM). Jelikož je zákon o oceňování majetku obecným právním předpisem, existuje k němu také prováděcí vyhláška označena jako vyhláška 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) [14].

Existují také další předpisy, které se týkají oceňování majetku, ale neupravují přímo jeho zásady a postupy. Níže jsou uvedeny příklady několika z nich.

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – někdy též nazýván jako nový občanský zákoník (zkráceně NOZ), jenž je základním pramenem soukromého práva a z hlediska oceňování vymezuje pojmy jako majetek, věc, nemovitá věc, jakožto nejčastější předmět ocenění, součást a příslušenství věci, vlastnictví a vlastnické práva nebo byt a nebytový prostor.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) upravující ve věcech územního plánování především cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, rozhodování v území atd. Ve věcech stavebního řádu pak upravuje zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení nebo užívání a odstraňování staveb. V zákoně jsou také definovány podstatné pojmy (stavba, stavební úprava, nástavba, přístavba aj.), které jsou užívány nejen v oboru stavebnictví, ale také při činnosti oceňování [5, §1].
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve které jsou definovány rodinný dům, bytový dům nebo stavba pro rodinnou rekreaci.
- Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, jenž formuluje například pojmy pozemek, parcela nebo stavba.

### 2.1 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

Je prvním ze dvou základních předpisů upravujících oceňování v České republice a obecně se zabývá problematikou sjednávání cen při prodeji a souvisejícím tématem kontroly a regulace cen. Vztahuje se tedy na uplatňování, regulaci a kontrolu cen zboží (výrobky, výkony, práce a služby) pro tuzemský trh, včetně cen importovaného a exportovaného zboží. V souvislosti s tím upravuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při výkonu uplatňování, regulace a kontroly cen. Postup dle tohoto zákona platí také pro převody práv i převody a přechody vlastnictví

k nemovitostem (dle NOZ nemovitým věcem) včetně užívacích práv k nemovitostem [1, §1].

## **2.2 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU**

Druhým základním předpisem cenového práva je právě tento zákon. Upravuje způsoby oceňování majetku (věci, práva a jiné majetkové hodnoty) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. *„Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon“* [2, §1]. Zákon se pak nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů vyjma lesů. Najdeme zde také jednotlivé členění pozemků a staveb [2, §1].

Jak již bylo řečeno v úvodu této kapitoly, zákon o oceňování majetku je předpisem obecným, a proto se s ním pojí prováděcí vyhláška – vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále také jako „oceňovací vyhláška“). Ta stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování majetku [3, §1].

### 3 ZÁKLADNÍ POJMY

Cílem této kapitoly je definovat základní pojmy, které souvisí s procesem oceňování a jež se budou objevovat v textu v průběhu této diplomové práce.

#### 3.1 NEMOVITÁ VĚC

Je definována v novém občanském zákoníku účinného od 1. ledna 2014, kdy nahradila dříve užívaný pojem nemovitost (dle již neplatného zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník), který se avšak v praxi stále často užívá místo správného označení – nemovitá věc.

NOZ tedy definuje nemovitou věc jako *„...pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*

*„Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité“* [4, §498].

Změna vymezení nemovité věci v NOZ oproti definici nemovitosti v SOZ není avšak pouze v názvu, ale také obsahová, kdy se nově za nemovitou věc považuje také právo stavby. Další úprava spočívá ve snaze spojit pozemek a stavbu na pozemku, jakožto dvě dříve samostatné nemovité věci, v jednu věc – pozemek, jehož součástí je stavba. Existuje avšak několik výjimek, jež jsou převážně způsobené tím, že k datu účinnosti NOZ měli pozemek a stavba na něm odlišného vlastníka. V tomto případě jsou stavba i pozemek samostatnými nemovitými věcmi [20].

#### 3.2 POZEMEK A PARCELA

Jak pozemek, tak i parcela jsou definovány v katastrálním zákonu v §2. Pozemkem tedy dle tohoto předpisu rozumíme *„...část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“*

Pro účely ocenění je především důležité jejich rozdělení, které upravuje odlišný předpis, a to ZOM v §9, který pozemky člení na

- stavební pozemky („*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem*“ [5, §2]),
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky, které nejsou uvedeny v bodech výše.

Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, vyobrazený v katastrální mapě a označený parcelním číslem. Primárně se dělí na parcelu stavební (pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří) a pozemkovou (pozemky, které nejsou stavební parcelou). Z uvedeného vyplývá, že parcela je jakousi podmnožinou pozemku, kdy pozemek je tvořen buď jednou, nebo více parcelami [6, §2].

### 3.3 STAVBA

Pojem stavba upravuje stavební zákon v §2 následovně:

Za stavbu se považují veškerá stavební díla, jež vznikají stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u níž stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek mající funkci stavby. Stavba, jež slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

Pro oceňovací účely ZOM člení stavby dle §3 na

- pozemní stavby, jež jsou
  - budovy, kterými se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
  - jednotky,
  - venkovní úpravy,
- inženýrské a speciální pozemní stavby – dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže atd.,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Jako vedlejší stavba se pak označuje a oceňuje stavba, jež je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100m<sup>2</sup> (za vedlejší stavbu se nepovažuje garáž a zahrádkářská chata) [3, §16].

Předmětem ocenění v této diplomové práci je rodinný dům, a proto je nasnadě si jej charakterizovat. Jako rodinný dům se označuje stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví [9, §2].

### 3.4 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK

Při ocenění rodinného domu se většinou neoceňuje pouze samotný pozemek s rodinným domem, ale tzv. jednotný funkční celek. Ten dle ZOM v §9 tvoří pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, jež plynule navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. *„V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří“*.

Před účinností nového občanského zákoníku (1. 1. 2014) existoval současně také pojem „funkční celek“, kdy se zohledňovaly odlišné vlastnické poměry pozemku a stavby, na něm stojící. Zavedením spojení pozemku a stavby novým občanským zákoníkem došlo k úpravě a ponechání jednoho pojmu, a to „jednotný funkční celek“.

### 3.5 SOUČÁT A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Oba tyto pojmy definuje nový občanský zákoník v §505 až §513.

Součástí věci je vše, co k ní dle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila [4, §505].

Dle nové úpravy občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad i pod jeho povrchem – tedy stavby na pozemku s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je v pozemku zapuštěné nebo upevněné ve zdech, nebo také rostlinstvo na pozemku vzešlé. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod další pozemek. Stavby, které ze své povahy zasahují pod více pozemků (liniové stavby – vodovody, kanalizace, energetická vedení atd.), nejsou součástí pozemku. Naopak jejich součástí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí [4, §506, 507, 509].

*„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím“* [4, §510].

Na příkladu rodinného domu nebo bytu je součástí podlahová krytina, topení, okna, dveře, vnitřní instalace, vestavěný nábytek aj. a příslušenstvím pak kůlna, studna nebo samostatná garáž.



### 3.6 ZASTAVĚNÁ A UŽITNÁ PLOCHA

Téměř každá stavba nacházející se v inerci je určena zastavěnou (zkráceně „ZP“) a užitnou plochou, které charakterizují plošnou velikost stavby. Zastavěná plocha (konkrétně zastavěná plocha stavby) je definována v několika předpisech, a to v prováděcí vyhlášce k ZOM a ve stavebním zákoně.

Vyhláška plochu popisuje následujícím způsobem: *„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají“* [3, příloha č. 1].

Ve stavebním zákoně je zastavěná plocha stavby popsána v §2 v rámci popisu zastavěné plochy pozemku, kdy: *„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“*

Z výše uvedeného lze usoudit, že definice v obou předpisech vzájemně korespondují. Formulace ve stavebním zákoně je avšak rozsáhlejší, kdy jsou ošetřeny i případy, kdy stavba nedisponuje všemi obvodovými konstrukcemi.

Užitná plocha se obecně týká obytných budov a je užitečným údajem především u rodinných domů. Blíže je specifikována v nařízení komise (ES) č. 1503/2006. Dle tohoto předpisu se užitná plocha měří uvnitř vnějších stěn, kdy součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy využívané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice, místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. Do této plochy naopak nepatří:

- konstrukční plochy (podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny),
- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory)
- průchozí prostory (schodišťové šachty, výtahy, eskalátory) [10].

### 3.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Zjednodušeně lze říci, že obestavěný prostor (zkráceně „OP“) vyjadřuje prostorovou velikost stavby. Pro účely oceňování se využívá definice uvedené v oceňovací vyhlášce v příloze č. 1. Formulace v této vyhlášce se liší od jiných definic pojmu (např. v technické normě 73 – navrhování a provádění staveb) především tím, že nepočítá s OP základových

konstrukcí. Celkový OP tedy tvoří součet objemu spodní a vrchní stavby a zastřešení. V příloze č. 1 je taktéž uvedeno ohraničení jednotlivých částí.

- OP spodní stavby ohraničuje
  - po stranách vnější plášť bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory se šířkou větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,
  - dole spodní líc podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím (v případě že podlahová konstrukce chybí nebo není měřitelná, připočte se 0,10 m),
  - nahoře spodní líc podlahy 1. NP.
- OP vrchní stavby je ohraničuje
  - po stranách vnější plochy obvodových konstrukcí,
  - dole spodní líc podlahy 1. NP,
  - nahoře v části, nad níž je půda, horní líc podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnější líc střešní krytiny, u teras horní líc dlažby.
- OP zastřešení včetně podkroví u šikmých a strmých střeš, bez ohledu na jejich tvar, se vypočítá vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočítá se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Neodečítají se

- otvory a výklenky v obvodových zdech,
- lodžie, vsunuté balkony, verandy,
- nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> půdorysné plochy.

Neuvažují se

- balkony a přístřešky, jež vyčnívají průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi (v opačném případě se připočítávají objemem vypočítaným vynásobením půdorysné plochy a výšky 1 m),
- římsy, pilastry, půsloupy,
- vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo (atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi) [3, příloha č. 1].

### 3.8 PODLAŽÍ A PODKROVÍ

Pojmy podlaží a podkroví nejsou nikde uzákoněny, ale jsou upraveny v technické normě ČSN 73 4301. Ta popisuje podlaží jako „část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu; rozlišují se podlaží nadzemní a

podzemní“ a podkroví pak jako „přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití“. Liší se tedy především v tom, že podlaží má světlou výšku po celé své ploše stejnou.

### 3.9 CENA A HODNOTA

Principem oceňování je přiřazení peněžního ekvivalentu předmětu, souboru předmětů nebo právu. Výsledkem může být jak cena, tak hodnota. Každý termín vyjadřuje něco jiného, ale v praxi často dochází k jejímu vzájemnému zaměňování [14, s. 54].

Termín cena označuje požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka zůstává vždy historickým faktem, ať už je nebo není zveřejněna. Může, ale také nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci připisují ostatní lidé [14, s. 54].

ZOC v §1 rozděluje ceny na dvě základní – ceny sjednané a ceny určené dle zvláštního předpisu (ZOM) k jinému účelu, než prodeji.

Dle jiné kategorizace lze ceny členit

- dle stavu transakce na trhu na
  - nabízené (stanovuje prodávající),
  - poptávané (stanovuje kupující),
  - sjednané (cena je výsledkem shody kupujícího a prodávajícího),
- dle časového okamžiku zjišťování ceny na
  - historické,
  - současné,
  - prognózované,
- dle způsobu zveřejnění na
  - zveřejněné,
  - tajné,
- dle volnosti na
  - volné (stát nereleguje sjednávání ceny),
  - regulované,
- aj. [12, s. 17, 18].

Hodnota, kdežto není požadovaná, nabízená ani skutečně zaplacená částka, ale pouze odhad. Kvantifikuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Tím, že hodnota vyjadřuje užitek objektu s ohledem na vymezený zájem o objekt z pohledu konkrétního subjektu, je její výše pro různé případy jiná. Proto je vždy nutné konkretizovat, jaká hodnota se zjišťuje [14, s. 54].

Také hodnotu lze rozdělit dle různých kategorií, a to např.:

- dle hlediska zájmu o objekt a způsobu jeho předpokládaného využití na hodnotu
  - nákladovou (založená na nákladech na pořízení věci a úrovni jejího opotřebení),
  - výnosovou (zohledňuje dosažitelné výnosy z věci),
  - porovnávací (vychází z cen substitutů dané věci),
- dle subjektu na
  - hodnotu určenou z pohledu vlastníka (především tržně orientované hodnoty),
  - hodnotu z pohledu kupujícího se zvláštním zájmem,
  - hodnotu investora,
  - hodnotu zástavního věřitele,
  - hodnotu z pohledu státu aj.,
- dle vstupních údajů na
  - hodnoty založené na analýze trhu (obvyklá cena – tržní hodnota),
  - hodnoty nezaložené na analýze trhu (investiční hodnota, hodnota fungujícího podniku aj.) [12, s. 18].

Tab. č. 1 – Systém cen v České republice dle cenového práva [14, s. 54]

<b>Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník</b>	Cena <b>obvyklá</b> (§ 491/1)		Hodnota věci, vyjádřená v penězích
	Cena <b>mimořádná</b> (§ 492/2)		Hodnota zohledňující zvláštní poměry nebo zvláštní oblibu vyvolanou náhodnými vlastnostmi věci
<b>Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách</b>	Ceny <b>sjednané (smluvní)</b> - § 2 odst. 1	volné	Cena <b>Obvyklá</b> (§ 2 odst. 6)
		regulované	-úředně (§ 5)
			-věcně (§ 6)
			-cen.moratoriem (§ 9)
Ceny <b>určené dle zvláštního předpisu</b> - § 2 odst. 1	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.	Cena <b>Obvyklá</b> (§ 2 odst. 1)	
		Cena <b>mimořádná</b> (§ 2 odst. 2)	
		Cena <b>zjištěná</b> (§ 2 odst. 3)	

### 3.9.1 Cena obvyklá

O ceně obvyklé (zkráceně „COB“ nebo „CO“) se zmiňuje hned několik předpisů, např. NOZ, ZOC a ZOM. Podrobněji formulovaná pro účely oceňování je cena obvyklá avšak pouze v ZOC a ZOM.

Dle ZOC v §2 – Obvyklou cenou pro potřeby tohoto zákona se rozumí cena stejného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, jež jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, jenž není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Obdobně je cena obvyklá definovaná v §2 ZOM – „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.*“ Obvyklou cenou se pro potřeby tohoto zákona rozumí cena, jež by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě analogického majetku nebo při poskytování stejné nebo analogické služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Současně se zvažují všechny okolnosti, jež mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“.

V praxi se tedy cena obvyklá určuje nejčastěji porovnáním. To probíhá na základě dat získaných z již realizovaných prodejů a koupí porovnatelných věcí v daném místě a čase. Pokud tyto data nejsou k dispozici, je možno využít také informace z inzertních portálů. V případě nemožnosti provést porovnání, např. z důvodu nedostatku porovnatelných věcí, se použije náhradní metodiky.

### **3.9.2 Cena zjištěná**

Cenou zjištěnou (někdy také jako administrativní nebo úřední cena) se rozumí cena, určená dle ZOM a jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než jako cena obvyklá nebo cena mimořádná. Jiným způsobem oceňování mohou být dle ZOM následující:

- nákladový způsob,
- výnosový způsob,
- porovnávací způsob,
- oceňování dle jmenovité hodnoty,
- oceňování dle účetní hodnoty,
- oceňování dle kurzové hodnoty,
- oceňování sjednanou cenou [2, §2].

Blíže jsou jednotlivé metody relevantní pro ocenění v této práci popsány v další kapitole. V dnešní době se tato cena určuje především pro daňové účely.

### **3.9.3 Cena mimořádná**

Dle ZOM v §2 se za mimořádnou cenu považuje cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. Za Mimořádné okolnostmi trhu se považují například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. „*Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim*“ [2, §2].

### 3.9.4 Cena pořizovací

Označuje cenu (někdy také jako „historická cena“), za kterou byla věc pořízena (u nemovitých věcí cena v době jejich postavení), a náklady s pořízením věci související (doprava, licence aj.), bez odpočtu přiměřeného opotřebení. Nejčastěji se tento typ ceny vyskytuje v účetní evidenci, kdy majetek je ve většině případů evidován právě tímto typem ceny [14, s. 59].

### 3.9.5 Cena reprodukční

Vyjadřuje cenu, za niž by se dala pořídit stejná nebo porovnatelná nová věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. K jejímu zjištění se využívají podrobné položkové rozpočty, agregované položky nebo technicko-hospodářské ukazatele, jež jsou nejrychlejším, ale na druhou stranu také obvykle nejméně přesným, způsobem [14, s. 60].

### 3.9.6 Cena výchozí

Jako výchozí cena se označuje cena nové stavby, bez započtení opotřebení (někdy také jako „cena nová“, zkráceně „CN“) [14, s. 65, 66].

### 3.9.7 Věcná hodnota

Věcnou hodnotou (také jako „cena časová“, zkráceně „CČ“) se rozumí reprodukční cena věci, snižená o adekvátní opotřebení, jež odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří a adekvátní intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které brání užívání věci. Ekvivalentem této ceně je dle ZOM „cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti  $K_p$ “ [14, s. 60].

*„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“ [2, §2].*

### 3.9.8 Výnosová hodnota

Je vyjádřena jako součet čistých diskontovaných budoucích příjmů z nemovité věci. Jedná se tedy o rozdíl mezi dosaženým, popřípadě dosažitelným, ročním nájemným plynoucím z nemovité věci a ročními náklady na provoz této věci (odpisy nemovité věci, náklady na údržbu, správu nemovité věci, pojištění, daň z nemovité věci aj.). V ZOM je obdobou této ceny „cena zjištěná výnosovým způsobem“ [14, s. 60, 61].

*„Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)“ [2, §2].*

### 3.9.9 Jednotková cena, základní cena

Jednotkovou cenou věci je její vyjádření v peněžní jednotce za měrnou jednotku věci, např. Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy atd.

- JCS, JCO – jednotková cena srovnávacího objektu, resp. oceňovaného objektu, vyskytující se při využití porovnávací metody,
- ZC – základní cena – jednotková cena, jež je stanovena v oceňovacím předpise pro objekt standardního provedení,
- ZCU – základní cena upravená – upravená základní cena využitím koeficientů, srážek, přírážek apod. [14, s. 66].

## 4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝH VĚCÍ

Metod, dle kterých se oceňuje, existuje hned několik (např. ZOM vyjmenovává sedm způsobů ocenění). Vhodná metoda se ale vždy odvíjí od účelu, pro který se ocenění provádí. Odlišná cena může vyjít, když se oceňuje rodinný dům za účelem koupě a dalšího pronájmu nebo s úmyslem koupě a bydlení v něm. Jmenovitě jsou nejběžnější tři metody, a to porovnávací, nákladová a výnosová. V následující kapitole budou podrobněji popsány především ty metody, jež budou použity při ocenění rodinného domu, který je předmětem ocenění této diplomové práce. Co se týče postupu, rozlišují se dva základní, a to ocenění dle cenového předpisu a tzv. tržní ocenění.

### 4.1 OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Cenový předpis je souhrnné označení pro zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí předpis – vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Tento předpis upravuje především způsoby ocenění majetku pro účely, jež stanovují jiné zvláštní předpisy (nejčastějším účelem je ocenění s cílem určit daňovou povinnost). Pro stavby jsou vymezeny tři základní metody [3, §10 až §38], a to nákladová, kombinace nákladové a výnosové a porovnávací, která se nejčastěji používá pro určení ceny obvyklé [2, §2] a bude použita při ocenění předmětného rodinného domu v této práci. Na rozdíl od ocenění tržního, je postup ocenění pevně daný.

#### 4.1.1 Oceňování pozemků

ZOM člení pozemky na několik druhů. Směrodatným pro tuto práci je avšak pouze ocenění pozemků stavebních, konkrétně zastavěných. Jako pozemky stavební se dle oceňovací vyhlášky dle §4 oceňují pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Pro tyto pozemky uvažuje vyhláška se dvěma způsoby ocenění, a to oceněním dle cenových map stavebních pozemků nebo jako součin výměry pozemku a ZCU v Kč/m<sup>2</sup>.

Cenová mapa graficky znázorňuje stavební pozemky a jejich ceny na území určité obce nebo její části [2, §10], a to v měřítku 1:5000 nebo podrobnějším. Ceny, jež vstupují do těchto map, jsou cenami skutečně zaplacenými vyplývající z kupních smluv.

V případě, že cenová mapa pro území dané obce není zpracována, určí se tedy cena pozemku pomocí ZCU, která se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I, \quad (1)$$



kdy I je index cenového porovnání zjištěný jako

$$I = L + H + H + \text{Æ} \quad (2)$$

kde  $I_T$  je index trhu,  $I_P$  index polohy,  $I_0$  index omezujících vlivů okolí, jež se zjišťují pomocí vzorců

$$+ L \cdot 2; H \cdot 2; H \cdot 2; H \cdot 2; H : s E \sim 2 ; \text{Æ} \quad (3)$$

@ 5

$$+ L \cdot 2; H : s E \sim 2 ; \text{Æ} \quad (4)$$

@ 6

$$+ L \cdot s E \sim 2 \text{Æ} \quad (5)$$

@ 6

kde

$P_i$  - hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku příslušného indexu uvedeného v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky,

$i$  - pořadové číslo znaku indexu [3, §4].

Takto zjištěným indexem se vynásobí základní cena ZC, jež je pro vyjmenované obce, nebo její oblasti uvedena v příloze č. 2 vyhlášky a pro obce nevyjmenované vypočtena ze vzorce

$$\langle \% L \cdot \langle \% H \cdot 1_5 \cdot H \cdot 1_6 \cdot H \cdot 1_7 \cdot H \cdot 1_8 \cdot H \cdot 1_9 \cdot H \cdot 1 : \text{Æ} \quad (6)$$

kde

$ZC_v$  – základní cena stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup> dle přílohy č. 2 vyhlášky,  $O_1$ - $O_6$  - hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti, hospodářsko-správního významu, polohy, technické infrastruktury, dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti obce dle přílohy č. 2 vyhlášky. ZC se nakonec zaokrouhlí na celé koruny [3, §3].

Jestliže výměra všech pozemků v jednotném funkčním celku se stavbou přesahuje 1000 m<sup>2</sup>, násobí se ZCU koeficientem redukce R určeným vzorcem

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i}, \quad (7)$$

kde  $vp_i$  - výměra  $i$ -tého pozemku v jednotném funkčním celku se stavbou v  $m^2$ ,  $n$  - počet pozemků v jednotném funkčním celku [3, §5].

#### 4.1.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Jak již vypovídá z názvu, vychází tato metoda z nákladů, a to z nákladů, které je nutno vynaložit k pořízení předmětu ocenění dle jeho stavu v místě a čase ocenění [2, §2]. Tímto způsobem lze dle oceňovací vyhlášky určit cenu např. budov a hal, rodinného domu, rekreačního domku, chat, garáže, venkovních úprav, jednotek a dalších staveb uvedených v části třetí, hlavě I. Této vyhlášky. Obecně [3, §11] se cena stavby zjistí součinem počtu měrných jednotek stavby ( $P_{mj}$ , u rodinného domu  $m^3$  obestavěného prostoru) a tzv. základní cenou upravenou (ZCU, v Kč/mj.) se zohledněním opotřebení stavby ( $o$ , v %). Takto určená cena stavby nákladovým způsobem ( $CS_N$ ) se dále upraví koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu ( $pp$ ), jež zohledňuje kvalitativní znaky příslušné polohy a trhu a upravuje náklady na stavbu na odhad ceny obvyklé [14, s. 158] v místě a čase ocenění. Obecné vzorce jsou uvedeny pod §10 až §11 a pro ZCU venkovních úprav pod §18.

$$CS_N = P_{mj} \cdot ZCU \cdot (1 - o) \cdot pp \quad (8)$$

kde

$CS$  – cena stavby v Kč,

$pp$  – součin indexu trhu ( $I_T$ ) a indexu polohy ( $I_P$ ) určených dle §4,

$$pp = I_T \cdot I_P \quad (9)$$

$$ZCU = ZC \cdot K_5 \cdot K_i \quad (10)$$

kde

$ZC$  – základní cena v Kč/mj. uvedená v příloze č. 17,

$K_5$  – polohový koeficient z přílohy č. 20,

$K_i$  – koeficient změn cen staveb uvedený v příloze č. 41.

V rámci ocenění dle cenového předpisu v této práci bude nákladová metoda použita pro dodatečné ocenění venkovních úprav, které nejsou zahrnuty v rámci porovnávacího ocenění. Pro ocenění rodinného domu nebude tento způsob užit, neboť předmětná nemovitá věc nespĺňuje podmínku minimálního obestavěného prostoru pro aplikaci této metody, a to alespoň 1 100 m<sup>3</sup>.

Další metodou ocenění staveb je kombinace nákladového a výnosového způsobu. Tato metoda avšak není schůdná pro ocenění předmětného rodinného domu, neboť se týká budov a hal, které jsou pronajaty nebo jsou určeny k pronájmu.

#### 4.1.3 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Základem této metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou, jež byla sjednaná při jeho prodeji [2, §2].

Porovnávacím způsobem [3, §35] se oceňují dokončené rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky o obestavěném prostoru do 1 100 m<sup>3</sup> a dále pak rekreační chaty, zahrádkářské chaty, garáže nebo jednotky. Obecně se cena stavby porovnávacím způsobem (CSp) vypočítá obdobně jako u nákladové metody (vyjma jednotek), a to pomocí vzorce [3, §34].

$$CSp = OP \times ZCU \times I_T \times I_p, \quad (11)$$

kde

CSp – cena stavby určená porovnávacím způsobem

OP – obestavěný prostor stavby v m<sup>3</sup>,

ZCU – základní cena upravená v Kč/m<sup>3</sup>,

I<sub>T</sub> – index trhu,

I<sub>p</sub> – index polohy pozemku, na němž se stavba nachází (indexy se zaokrouhlují na tři desetinná místa), kdy pro rodinný dům se ZCU vypočítá

$$ZCU = ZC \times I_v, \quad (12)$$

kde

ZC – základní cena v Kč/m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky zahrnující standartní vybavení,

I<sub>v</sub> – index konstrukce a vybavení dle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}, \quad (13)$$

kde

$V_i$  - hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky,

Při ocenění předmětného rodinného domu dle cenového předpisu bude tato metoda tou stěžejní.

## 4.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

Nejzákladnější skutečností, jež odlišuje tržní ocenění a ocenění dle cenového předpisu, je fakt, že pro tržní ocenění není závazná žádná metoda a postup. O tom, která metoda a postup jsou těmi nejvhodnějšími, rozhoduje dle svého uvážení odhadce sám. Jak již napovídá název kapitoly, tržní ocenění je vázáno na situaci na trhu především s nemovitými věcmi a do odhadu ceny vstupuje mnoho faktorů, které se musí zvážit a mohou mít na tržní hodnotu různý vliv v různých časových obdobích.

Rozdělení a příklady několika těchto faktorů mající vliv na tržní hodnotu uvádí např. web cenovamapacr.cz [21] následovně:

- **„politicko-správní vlivy** (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- **ekonomické vlivy** (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- **sociálně-demografické vlivy** (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- **fyzikální vlivy** (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost).“

Proto, kromě samotných informací o oceňované nemovitosti a lokalitě, ve které se nachází, je nasnadě mít k dispozici informace obsažené v různých analýzách trhu a jeho okolí. Základním předpokladem pro objektivní ocenění tedy je existence a dostatečná velikost trhu pro daný typ nemovité věci. Trh tvoří 3 subjekty, a to poptávající, nabízející a stát, kdy především poptávající a nabízející tvoří tento trh. Stát pak vystupuje obvykle v roli regulátora.

Obecně by se dal postup rozdělit do několika bodů, např.:

- sběr dat – obstarávání podkladů, tvorba databáze srovnávacích objektů,
- analýza dat – výběr vzorků, analýza trhu, výběr metody a postupu,
- vlastní odhad ceny – aplikace zvolené metody a postupu,
- finální syntéza výsledků – analýza výsledků, závěr.

Pro tržní ocenění se používají tři základní metody, které se mohou v případě potřeby kombinovat, a to

- nákladová metoda [14, s. 113],
  - individuální cenová kalkulace (nejpřesnější, nejpodrobnější),
  - podrobný položkový rozpočet (položky jednotlivých konstrukcí),
  - metod agregovaných položek (agregace položek jedné konstrukce),
  - propočet ceny (využití např. technicko hospodářských ukazatelů aj.),
- porovnávací metoda, jež bude použita pro ocenění předmětného rodinného domu v této práci v rámci tržního ocenění,
- výnosová metoda - vychází z kapitalizovaných čistých budoucích výnosů plynoucí z pronájmu nemovité věci a předpokládané kapitalizační míry.

Kromě výše zmíněných metod, existuje např. Naegeliho metoda třídy polohy, která slouží k odhadu ceny pozemku na základě 7 klíčů třídy polohy.

#### 4.2.1 Tržní ocenění porovnávací metodou

Jak již bylo zmíněno u porovnávací metody dle cenového předpisu, principem tohoto způsobu ocenění spočívá v porovnání oceňované věci se stejnými nebo obdobnými věcmi. Oproti postupu dle cenového předpisu vychází avšak z aktuálních tržních cen. Na rozdíl, např. oproti nákladové metody, se oceňuje nemovitá věc jako celek, tj. neoceňuje se stavba a pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou zvlášť.

Mezi základní pojmy, na které lze narazit patří [14, s. 354, 356, 357]

- srovnávací nemovitá věc (objekt) – nemovitá věc, u níž je známa cena a její parametry, označují se indexem  $S$ ,
- oceňovaná nemovitá věc (objekt) - nemovitá věc, jejíž cena se zjišťuje, označena indexem  $O$ ,
- monokriteriální metoda – metoda, jež provádí porovnání na základě pouze jednoho kritéria (např. velikost nebo poloha),
- multikriteriální metoda – uvažováno je více kritérií,
- koeficient odlišnosti – označení  $k$ ,  $K$  apod., vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti obdobné nemovité věci, je-li hodnota srovnávacího

objektu vlivem tohoto koeficientu vyšší než hodnota oceňovaného objektu, je koeficient větší než 1,

- index odlišnosti – zpravidla jako součin jednotlivých koeficientů odlišnosti, vyjadřuje vliv více vlastností nemovité věci na rozdíl v ceně, hodnota jednotlivých koeficientů nejlépe v rozmezí max.  $\pm 50\%$ .

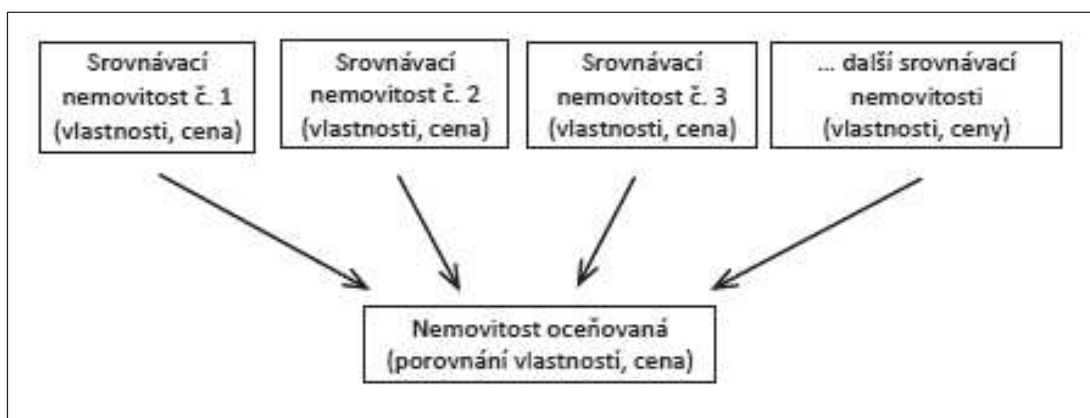
Důležitým bodem při porovnání je kvalitně zpracovaná a dostačující databáze srovnávacích objektů. Dá se předpokládat, že čím je odlišnost srovnávacích a oceňovaného objektu vyšší, tím klesá i spolehlivost výsledku odhadu. Zdrojem dat pro databázi mohou být [14, s. 361, 363]

- skutečně realizované ceny (tržní ceny) nemovitých věcí – údaje jsou avšak málokdy dostupné a existuje riziko zkreslení (např. prodej mezi příbuznými, spekulativní prodej, aj.),
- ceny z realitní inzerce – inzerované ceny jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší než ty, jež jsou pak skutečně dosaženy – cena odhadované nemovité věci nemůže být vyšší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji,
- cenové mapy pozemků – k ocenění pozemků, na základě skutečně dosažených cen,
- vlastní databáze odhadce – průběžně aktualizovaná.

Pro minimalizaci zkreslení výsledku v důsledku výskytu extrémních hodnot se provádí např. tzv. Grubbsův parametrický nebo Dean-Dixonův neparametrický test.

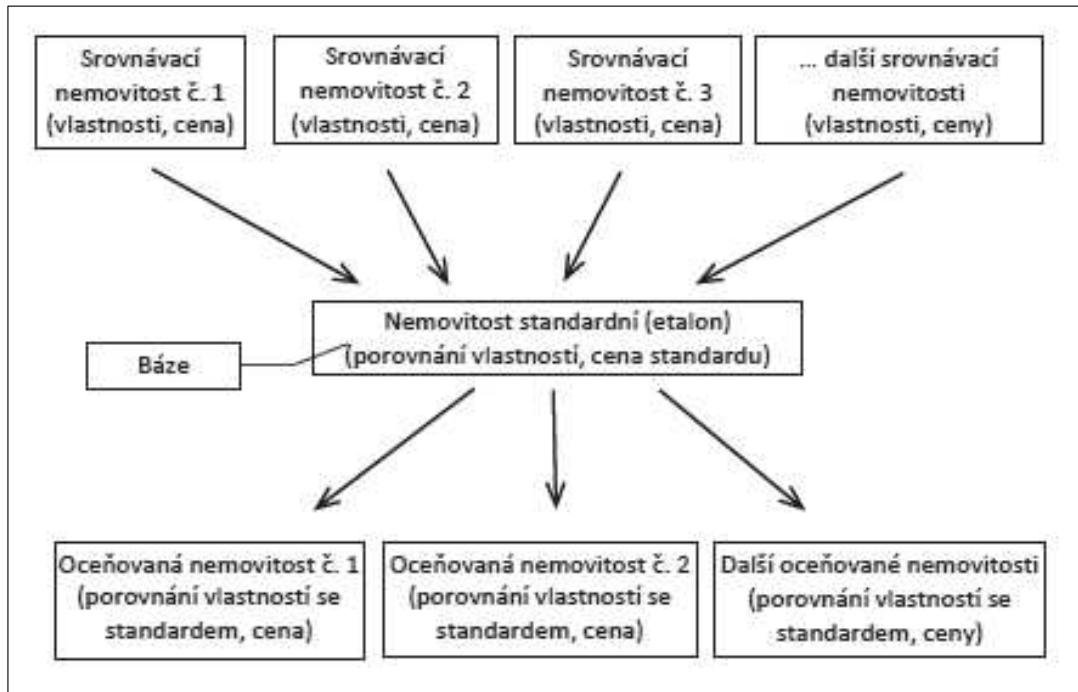
V rámci porovnávací metody existují dva hlavní postupy ocenění, a to pomocí [14, s. 354]

- metody přímého porovnání – používá se pro jednorázové ocenění, srovnávají se přímo vlastnosti srovnávacích objektů z databáze, u nichž známe cenu, s vlastnostmi oceňovaného objektu a odlišnost vlastností se vyjadřuje pomocí koeficientů odlišnosti, používá se pro jednorázové ocenění,



Obr. č. 1 – Metoda přímého cenového porovnání [14, s. 354]

- metody nepřímého porovnání (metoda bazická, standartní ceny) – pro ocenění vícero objektů podobných vlastností, na základě zpracované databáze se vytvoří standartní objekt s přesně definovanými vlastnostmi a cenou, oceňovaný objekt se pak porovnává pouze s tímto předem definovaným standartním objektem.



Obr. č. 2 - Metoda nepřímého porovnání [14, s. 355]

Pro potřeby určení ceny obvyklé bude v této práci použita metoda přímého porovnání.

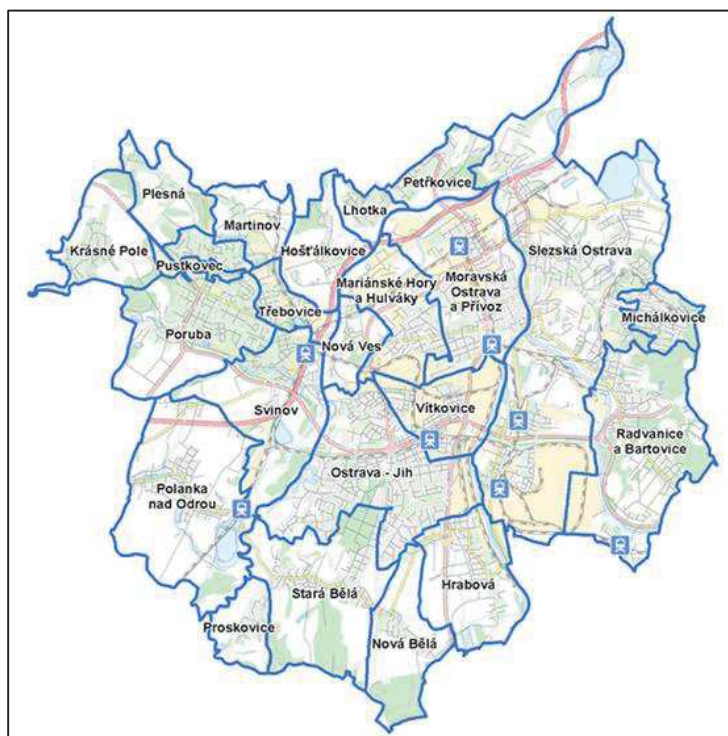


## 5 POPIS LOKALITY

Rodinný dům, jenž je objektem ocenění v této práci, se nachází ve městě Ostrava, která je tedy předmětnou zkoumanou lokalitou. Ostrava je statutární město nacházející se v Moravskoslezském kraji na severovýchodě republiky, na hranici bývalých zemských hranic Moravy a Slezska. Název města pochází od řeky Ostravice, která ho pomyslně dělí na dvě části, tj. Moravskou a Slezskou Ostravu. Je tvořeno celkem 37 částmi, které jsou rozděleny do 23 městských částí.



Obr. č. 3 – Poloha Ostravy v republice [23]



Obr. č. 4 – Městské obvody v Ostravě [25]



Dle údajů z českého statistického úřadu (21) se rozlohou (21 423 ha) i dle počtu obyvatel (290 450 ob.) jedná o třetí největší město za Prahou a Brnem. Nejlidnatějším městským obvodem je obvod Ostrava-Jih, kde je registrováno až 35 % obyvatel (22). Rozložení občanů v jednotlivých částech je uvedeno v tabulce níže.

Tab. č. 2 – Počet obyv. přihláš. k pobytu v Ostravě ke dni 1. 1. 2019 [22]

Městské obvody	občané mladší 15 let	občané od 15 let	celkem občanů	cizinci	celkem obyvatel
Hošťálkovice	238	1447	1685	24	1 709
Hrabová	518	3262	3780	92	3 872
Krásné Pole	418	2278	2696	29	2 725
Lhotka	224	1139	1363	8	1 371
Mariánské Hory a Hulváky	1 675	10090	11765	660	12 425
Martinov	136	1019	1155	13	1 168
Michálkovice	543	2839	3382	76	3 458
Moravská Ostrava a Přívoz	5 480	31296	36776	2246	39 022
Nová Bělá	347	1785	2132	51	2 183
Nová Ves	116	609	725	17	742
Ostrava-Jih	13 230	87696	100926	3630	104 556
Petřkovice	469	2754	3223	39	3 262
Plesná	203	1258	1461	25	1 486
Polanka nad Odrou	735	4290	5025	44	5 069
Poruba	8 135	55492	63627	1627	65 254
Proskovice	176	1046	1222	29	1 251
Pustkovec	162	1137	1299	22	1 321
Radvanice a Bartovice	897	5391	6288	228	6 516
Slezská Ostrava	3 479	17215	20694	1064	21 758
Stará Bělá	682	3433	4115	58	4 173
Svinov	579	3750	4329	149	4 478
Třebovice	262	1659	1921	24	1 945
Vítkovice	1 525	6151	7676	915	8 591
<b>Celkem</b>	<b>40 229</b>	<b>247 036</b>	<b>287 265</b>	<b>11 070</b>	<b>298 335</b>

Díky své poloze je důležitým dopravním uzlem, především při spojení se Slovenskem a Polskem. Vede tudy dálnice D1 spojující Prahu a polské hranice, silnice I. a II. třídy nebo železniční tratě osobní dálkové a nákladní dopravy. Hromadnou dopravu ve městě zajišťují autobusy, tramvaje, ale i trolejbusy a nedaleko směrem na jihozápad se nachází také letiště Leoše Janáčka s pravidelnými i charterovými mezinárodními lety.

Většina území města je zajištěna kompletními inženýrskými sítěmi, tj. rozvody veřejného vodovodu včetně čističky odpadních vod, veřejná kanalizace, rozvody plynu, rozvody elektrické energie a v některých částech jsou instalovány také optické kabely.

Úroveň občanské vybavenosti odpovídá velikosti a významu města. Nachází se zde sídla krajských a obecních úřadů a soudů, pobočky všech významných finančních institucí

včetně pobočky ČNB, nemocnice a polikliniky, multifunkční Ostravar aréna a další velké množství sportovišť, kostely, kina, obchodní centra a spousta menších prodejen, kulturní domy, aquaparky a koupaliště, hotely a další ubytovací zařízení atd. Školský systém zde tvoří, kromě velkého množství mateřských, základních a středních škol, také dvě veřejné - Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava a Ostravská univerzita, a jedná soukromá - Vysoká škola podnikání a práva, vysoká škola.

## 5.1 Z HISTORIE MĚSTA

První osídlení území dnešního města lze zaznamenat již v době mladého paleolitu, přibližně před 23 – 21 tisíci lety před naším letopočtem [13, s. 17]. Značné archeologické nálezy dokazují, že na vrchu Landek (dnešní území Petřkovic) tábořili lovci mamutů. Nejznámějším nálezem z této doby je pravděpodobně tzv. Petřkovická Venuše – 48mm vysoká plastika z krevele představující mladou ženu ve střední fázi těhotenství. Archeologické nálezy také našly důkazy o tom, že tito lidé používali uhlí vycházející na povrch ze slojí jako topivo, kdy se celosvětově jednalo o jedno z nejstarších doložených použití uhlí jako topiva (nejstarší doložené použití černého uhlí) [26]. Celé území dnešního města bylo pak pravděpodobně pokryto hustým lesem až do doby kolonizačních aktivit ve 13. století [13, s. 20].

Souvislejší osídlení moravsko-slezského pomezí je zaznamenáno až ke konci 7. století v souvislosti s pozdní osídlovací vlnou slovanských kmenů, jež přicházeli do střední Evropy do uvolněných prostor po velkém stěhování národů z území dnešní Ukrajiny. Rukopis označovaný jako *Geograf Bavorský* mluví konkrétně o kmenu označovaném jako „Golensizi“ (Holasici), který již v 8. století vybudoval jedno ze svých hradišť na vrchu Landek [13, s. 24, 25].

Mezi nejstarší ostravské vsi patří Polská (dnes Slezská) Ostrava, jež je poprvé zmíněna v roce 1229 v jednom z dokumentů papeže Řehoře IX jako součást majetku benediktýnů z Týnce u Krakova. Dnešní Moravská Ostrava (na levém břehu Ostravice) byla poprvé zmíněna až v závěti biskupa Bruna ze Schauenburku roku 1267 jako součást majetku olomouckého biskupství. Lze ale předpokládat, že se do majetku biskupství dostala již za některého z předchůdců biskupa Bruna. Již v této době měla obec pravděpodobně status města, nejpozději však v roce 1279 [13, s. 26, 27, 37]. Nově budované město se mělo stát centrem pro biskupské vesnice v okolí. Ve 2. pol. 13. století byl na soutoku řek Lučina a Ostravice, která byla hraniční řekou mezi vesnicí Ostravou (součást těšínského knížectví) a Moravskou Ostravou, vybudován Slezskoostravský hrad, aby střežil tuto hranici. Roku 1362 bylo městu uděleno právo 16denního výročního trhu císařem a králem Karlem IV., které znamenalo zařazení Moravské Ostravy mezi nejvýznamnější města severní Moravy v předhusitské době [26]. Aby bylo sídlo dobře

chráněno, byly mezi lety 1362 až 1375 vybudovány kamenné hradby [13, s. 46]. Následně husitské války do života obyvatel příliš nezasáhly. Rok 1437 pak znamenal definitivní začlenění Moravské Ostravy do hukvaldského panství, které trvalo až do r. 1848. V roce 1438 pak získal město na krátkou dobu husitský hejtman Jan Čapek ze Sán, který získal Hukvaldské panství, pod něž obec spadala. V průběhu 15. století bylo panství společně s městem často zastavováno.

Postavení Ostravy posílilo v první polovině 16. století, kdy došlo k rozvoji řemeslné výroby (soukenictví, tkalcovství, krejčovství aj.). Významnou složku hospodářství tvořilo výnosné rybníkářství. V roce 1533 se město rozrostlo, když byly přikoupeny vsi Čertova Lhota (dnešní Mariánské hory) a o dva roky později ještě Přívoz. V následujících letech byl život obyvatelstva ovlivněn nejen válkami, ale také živelnými katastrofami (povodně a požáry). Velký požár zachvátil v roce 1556 město, které téměř celé zničil. Morové epidemie z let 1623 a 1625 zdecimovalo obyvatelstvo, kdy více než polovina zemřela. Za třicetileté války bylo město jedním z nejvíce postižených, kdy ho postupně okupovali Dánové, později Švédové (26). Tyto události oslabilily obec natolik, že např. roku 1729 dokonce město ztratilo hrdelní právo.

Oživení hospodářského života přišlo až v druhé polovině 18. století, kdy bylo objeveno uhlí a k Habsburské monarchii byl připojen Halič a Bukovina, což vedlo k rozvoji obchodu s těmito městy. Prudký hospodářský růst začal v roce 1828, kdy olomoucký arcibiskup Rudolf Habsburský založil železářny ve vsi Vítkovice. V tomto období a dalších letech byly založeny známé ostravské doly (Jan Mária, Hlubina, Michal, Karolína, Šalamoun, Anselm a další) a později také Žofínská huť. Postavení jednoho z nejvýznamnějších průmyslových center rakousko-uherské monarchie dopomohlo i připojení na Severní dráhu Ferdinandovu roku 1847 prostřednictvím nádraží v Přívoze a Svinově. Roku 1848 se Ostrava stala svobodným městem, neboť došlo ke zrušení poddanství. Rozmach průmysl přinesl sebou také příliv obyvatelstva a byly vytvářeny dělnické kolonie nejen ve Vítkovicích, ale také okolních obcích [27].

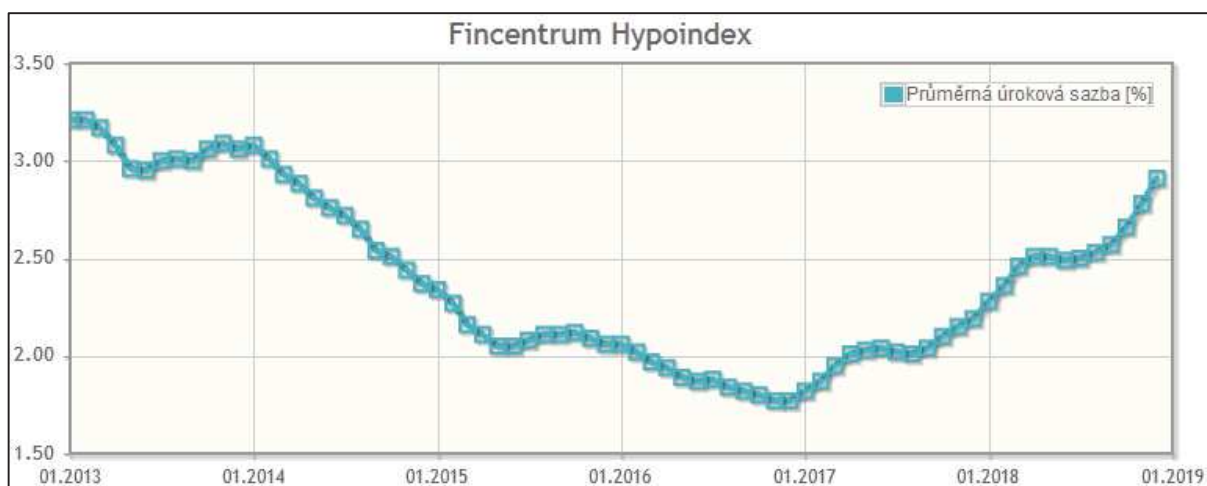
Po vzniku Československa v roce 1918 si Ostrava díky průmyslu zachovala své významné hospodářské postavení a měnila se ve správní, společenské a kulturní centrum. V roce 1924 pak byla vytvořena tzv. Velká Ostrava, kdy došlo ke sloučení sedmi moravských obcí v jednu (Moravská Ostrava, Přívoz, Mariánské hory, Vítkovice, Hrabůvka, Nová ves a Zábřeh nad Odrou) [26]. Ke sloučení moravské a slezské části a dalších částí došlo silou, a to za okupace v roce 1941 vládním nařízením, jehož výsledkem bylo statutární město Moravská Ostrava – tento neodpovídající název byl změněn v roce 1946, kdy došlo k přejmenování Moravské Ostravy na Ostravu [28]. V souvislosti s koncem války bylo město poničeno nálety anglo-amerických spojenců, aby bylo osvobozeno v dubnu 1945 [26].

Po válce se Československo orientovalo především na těžký průmysl, např. hornictví, ocelářství a další obory. Centrem tohoto průmyslu se stala právě Ostrava, nazývaná také jako „ocelové srdce republiky“. V roce 1949 počala výstavba průmyslového komplexu Nová huť v Ostravě Kunčicích, který dodnes patří mezi nejvýznamnější v republice. V souvislosti s podporou těžkého průmyslu přicházelo do města a jeho okolí mnoho nových pracovních sil, a aby měly tyto nové síly kde bydlet, vyrostla v tehdejších okrajových částech řada sídlišť (Poruba, Zábřeh, Hrabůvka, Výškovice, Dubina). V důsledku restrukturalizace průmyslu po politických a hospodářských změnách roku 1989 došlo k útlumu těžkého průmyslu, kdy v červnu 1994 vyvezl uhlí z jámy Odra (bývalý důl František) poslední vozík. Vítkovické vysoké pece pak vyhasly v roce 1998 a došlo k přeorientování se na strojírenskou výrobu. Ocelářství se tedy soustředilo pouze do Nové huti (dnešní Arcelor Mittal). Dnešní počet 23 městských obvodů je ustálený od 1. 1. 1994, kdy se z městského obvodu Poruba oddělil nejmladší obvod Plesná. V současnosti pro Ostravu již neplatí označení „černá Ostrava“, jak se ji říkalo v souvislosti s těžkým průmyslem, ale platí za jedno za správní, ekonomické, kulturní a společenské centrum a jedno z nejdůležitějších měst v republice [26].

## **5.2 POPIS REALITNÍHO TRHU A SEGMENTACE**

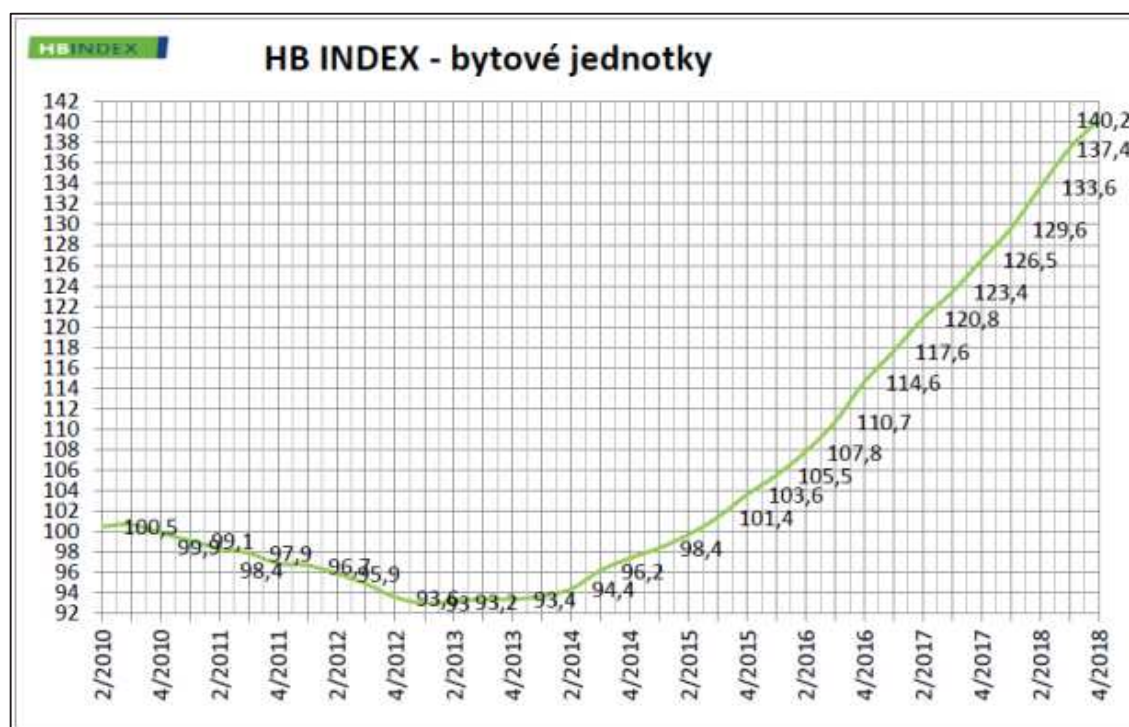
Současné ceny rezidenčních nemovitých věcí (dále také jako „nemovitosti“) jsou výsledkem růstu, jenž započal v roce 2014. Toto období souvisí se začátkem hospodářského růstu, díky kterému se začala zvyšovat kupní síla obyvatelstva a tím pádem také poptávka po vlastním bydlení. Na tento trend reagoval trh nárůstem cen nemovitostí, který je aktuálním tématem i v tomto roce. Nemalou zásluhu na rychlém nárůstu této poptávky mělo i zvýšení dostupnosti externího financování prostřednictvím hypotečních úvěrů na bydlení, kdy meziročně mezi 12/2013 a 12/2014 klesla průměrná úroková sazba (Fincentrum Hypoindex – bez fixace) z 3,06 na 2,37 % (minimální úroková sazba byla na konci roku 2016 – 1,77 %). Průměrná sazba k 12/2018 - 2,91 %, se ustanovila po zásahu ČNB, která v říjnu 2018 v reakci na rostoucí ceny nemovitosti korigovala trh zvýšením úrokových sazeb a rozšířením pravidel, jež je potřeba splnit, aby bylo možné dosáhnout na hypoteční úvěr [29].

Graf č. 1 – Fincentrum Hypoindex vývoj [29]



Průměrně vzrostla mezi obdobími Q4/2013 až Q4/2018 nejvíce cena u bytových jednotek, a to přibližně o 45 – 50 pcb (dle HB indexu - index vývoje cen nemovitostí v České republice založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky).

Graf č. 2 – HB Index bytové jednotky Q4/2018 [30]

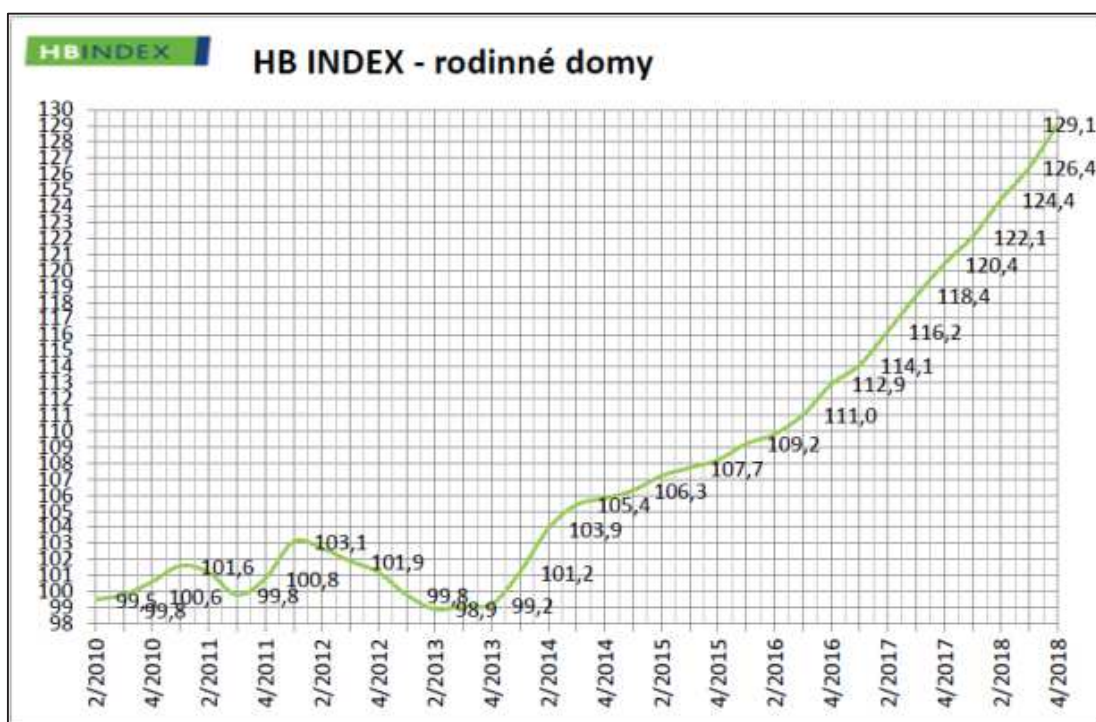


U rodinných domů došlo ve stejném období k nárůstu zhruba o 30 pcb, u stavebních pozemků o 35 pcb. Za zvyšováním nabídkových cen rodinných domů v poslední době, kromě nízkých úrokových sazeb, stojí také rostoucí ceny a nedostatek stavebních materiálů a prací. S rostoucími náklady na bydlení v rodinném domě také stoupá zájem o starší domy



ve stabilizovaných lokalitách s dobrou dostupností, jež lákají nižší pořizovací cenou a možností postupného opravování [30].

Graf č. 3 – HB Index rodinné domy Q4/2018 [30]



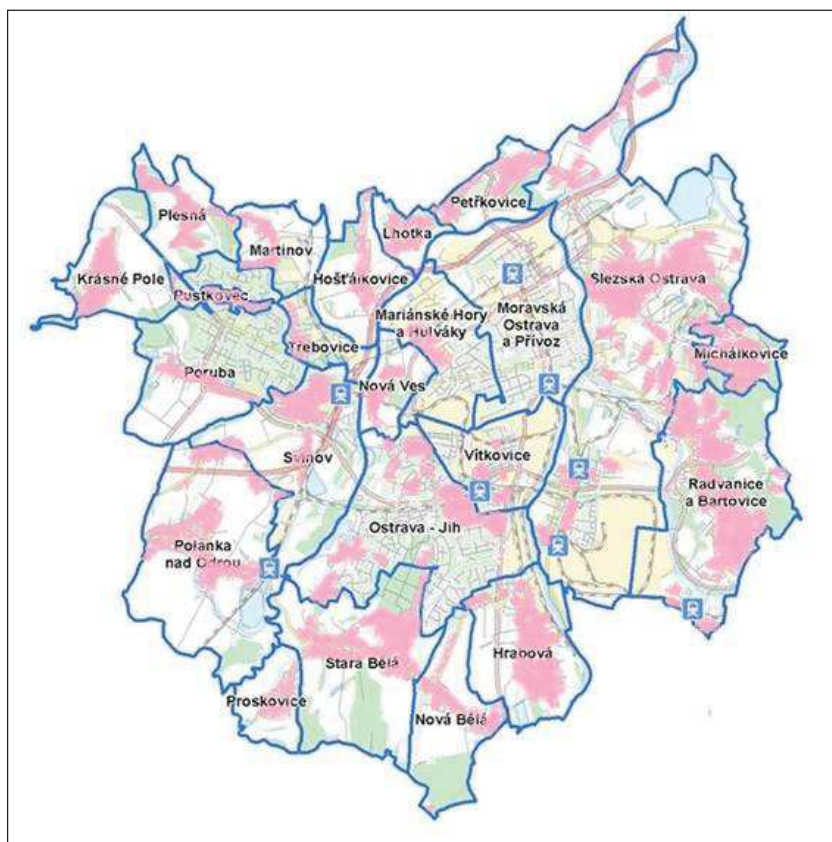
V Ostravě byl největší narůst cen zaznamenán především v letech 2015 až 2017. Rok 2018 byl pak na rozdíl např. od Prahy nebo Brna již především ve znamení ustálení, kdy ceny dosahovaly maxima kupní síly místního obyvatelstva [30, 32].

V roce 2019 by se dle analytiků měla cena hypotečních úvěrů nadále zvyšovat, kdy se očekává dvojitě až trojitě zvýšení sazeb ze strany ČNB [31], úroková míra by ale neměla překročit hranici 4 %. Výsledkem by tedy mělo být postupné snižování poptávky a stabilizace cen po období strmého růstu. Celkově by poptávka (hlavně ve větších městech včetně Ostravy) měla stále převyšovat nabídku, neboť je nepravděpodobné, že by investoři začali prodávat své nemovitosti, jež jim generují reziduální příjem, zvláště při zvyšujících se cenách nájmu v posledních letech [33].

Většina obyvatel města bydlí v bytových domech, a proto je také trh s bytovými jednotkami tím nejrozsáhlejším. Následuje pak trh s pozemky, rodinnými domy, komerčními a jinými nemovitými věcmi. Jedním z nejdůležitějších parametrů, jenž má vliv na cenu nemovitosti je jistě technický stav / opotřebení věci. Z rodinných domů převládají již zrekonstruované, které tvoří více než třetinu nabídky. Za nimi jsou pak nejpočetnější nabídky domů, jež jsou po částečné rekonstrukci, a novostaveb. Domy se špatným technickým stavem se v nabídce vyskytují minimálně. Z pohledu dalších hledisek pak převažují samostatné domy nad řadovými, zděné nad ostatními konstrukčními typy a

patrové nad přízemními. V nabídce se nachází také pár dřevostaveb, kdy se ale jedná převážně o starší domky v okrajových částech města nebo o nabídku tzv. stavby na klíč, jež zahrnuje také pozemek [43].

Trh s rodinnými domy lze segmentovat dle městských obvodů, jichž je dohromady 23, popřípadě podrobněji dle městských částí, kterých je 37, územní plán je uveden v **příloze č. 1**. Největší koncentrace obyvatel, jak lze vyčíst z **tabulky č. 2**, je v městských obvodech Ostrava-Jih (35 %), Poruba (21,8 %), Moravská Ostrava a Přívoz (13,07 %), Slezská Ostrava (7,3 %) a Mariánské Hory a Hulváky (4,16 %). Ve všech těchto obvodech, až na výjimku Slezské Ostravy, je většina ploch pro bydlení tvořena zástavbou bytových domů, především těch panelových. Rodinné domy se pak nacházejí na okraji, okolo bytové zástavby, nebo tvoří menší nesouvislé ostrůvky. Specifickým obvodem jsou Vítkovice, kdy velkou část území zabírají průmyslové areály, a plochy pro bydlení pak tvoří zástavba rodinných domů a starších zděných bytových domů. Ve zbývajících obvodech, jež polohově obklopují předešlé, jsou rodinné domy převažující nebo jedinou zástavbou. Možnost nové výstavby se nabízí především v těchto okrajových obvodech, kde jsou stále k dispozici nezastavěné stavební pozemky, nebo výjimečně na okrajích centrálněji položených obvodů (Slezská Ostrava, Ostrava-Jih a její část Výškovice). Níže je přiložena mapa s vyznačenými přibližnými polohami oblastí pro individuální bydlení.



Obr. č. 5 – Orientační přehled lokalit pro individuální bydlení [25]

## 5.3 VÝVOJ JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH OBVODŮ

Cílem této kapitoly je v krátkosti přiblížit historický kontext vzniku a vývoje jednotlivých městských částí a také případně popsat jejich současný stav a poměry [25].

### **Moravská Ostrava a Přívoz**

- Předpokladem pro vznik byla obchodní cesta vedoucí z Opavy do Krakova. Moravská Ostrava získala statut městské obce přibližně mezi roky 1267 – 1279 a ves Přívoz odkoupila roku 1555 (název vsi vychází ze slova převoz – nacházela se u brodu řeky Odry). Největší rozvoj v 2. pol. 19. st. souvisí s nálezem uhlí (doly, koksovna a huť) a napojením se na železniční trať Vídeň-Krakov
- V současnosti se jedná o správní a historické centrum, nachází se zde katedrála, Městská nemocnice Ostrava, domy umění, divadla nebo několik fakult vysokých škol. Přívoz je avšak poznamenán negativními jevy sociálně vyloučených lokalit.

### **Mariánské hory a Hulváky**

- Vesnice vznikla na přelomu 13. a 14. st. pod názvem Čertova Lhotka, roku 1533 prodána Moravské Ostravě – poddanskou vsí až do r. 1848. Největší vliv na rozvoj mělo dolování uhlí – usazovali se zde dělníci pracující v dolech a železárnách, vznikaly zde nové průmyslové podniky. Roku 1924 se stala součástí Velké Ostravy. V období první republiky vznikla vilová čtvrť Zátíší, koncem 60. let sídliště Fifejdy.

### **Vítkovice**

- Nejstarší zmínky pochází ze 14. st., později součástí Hukvaldského panství až do r. 1848. Rozvoj započal s výstavbou železárenského podniku v 1. pol. 19. st. – Rudolfova huť, jedna z nejmodernějších v té době (v r. 1848 vyráběla 28 % produkce železa na Moravě a v Rakouském Slezsku, v r. 1880 dokonce 57 %). S tím souvisí prudký růst počtu obyvatel, kdy vznikaly hojně závodní byty a dělnické domy, ale také nově školy a nemocnice. Od konce 70. let začala vznikat nová bytová a občanská oblast – tzv. Nové Vítkovice a stavba zaměstnaneckých kolonií pokračovala až do první světové války. Roku 1908 byla obec povýšena na město a r. 1924 se stala součástí tzv. Velké Ostravy.
- Pozdější expanze železáren na úkor ostatních staveb v období socialismu určuje dodnes Vítkovicím její tvář jako především průmyslové oblasti, jež není příliš atraktivní pro bydlení.

### **Nová Ves**

- Osada vznikla ve 14. st. a nedlouho nato se stala součástí Moravské Ostravy, kdy od počátku se jednalo o nejchudší poddanskou ves, kde převládá především



zemědělství. Narůst počtu obyvatel souvisel až s industrializací sousedních obcí v 2. pol. 19. st. Roku 1924 se stala součástí Velké Ostravy.

- Dnes tvoří území obvodu především zástavba rodinných domů.

### **Slezská Ostrava**

- Nejstarší doložená část Ostravy (1229). Předpokladem pro vznik byla obchodní cesta vedoucí z Opavy do Krakova. Do r. 1327 byla obec součástí polského státu. Hospodářsky byla závislá na sousední Moravské Ostravě. Růst obyvatel souvisel s rozvojem důlní činnosti v průběhu 19. st. a specifikem v rámci města byla drtivá převaha česky mluvícího obyvatelstva (1879 Polská Ostrava povýšena na městys, na město r. 1920 – přejmenováno na Slezskou Ostravu v r. 1919). Způsob výstavby během průmyslového rozvoje byl chaotický, kdy vnikaly kolem dolů samostatné sídelní jednotky, a nevzniklo přirozené centrum. Tento charakter přetrvává dodnes a do jisté míry je také dán rozlohou obvodu, kdy zde lze nalézt sociálně vyloučené oblasti, ale také atraktivní oblasti pro bydlení. Na jejím území se nachází vysoká huť Arcelor Mittal.

### **Ostrava-Jih**

- Nejlidnatější obvod je tvořen čtyřmi celky, a to Hrabůvkou, Zábřehem, Výškovicemi a Dubinou a jeho částí Bělský Les.
- Hrabůvka - první zmínky o obci pocházejí z r. 1932, součástí Ostrava se stala r. 1924. Velký vliv na život v obci mělo založení železáren v sousedních Vítkovicích, kdy se zde usídlovala nová pracovní síla. Příkladem může být Jubilejní kolonie, jež vznikala v letech 1921 až 1950 (až 142 domů s 830 byty) a nyní je kulturní památkou. Stavebně ji lze rozdělit na dvě části, a to severní (starší zástavba) a jižní (rozsáhlá panelová a sídlištní zástavba).
- Zábřeh - původně zemědělská obec, první zmínky z r. 1376, rozvoj odstartovalo založení železáren r. 1828 ve Vítkovicích. Dnes se dělí na čtyři části, a to starý Zábřeh (původní centrum s panelovými domy z 80. a 90. let 20. st.), Družstvo (rodinné domy z období 20. až 40. let), tzv. Stalingrad (sídliště z pol. min. st., přítomnost sociálně vyloučené lokality) a Jižní město (sídliště z 60. a 70. let). Na území tohoto obvodu se také nachází obchodní centrum Avion nebo Ostravar aréna.
- Výškovice – nejstarší zmínky pocházejí z r. 1408, na rozdíl od Zábřehu nebyla vesnice zasažena imigrací spojenou s rozvojem průmyslu v 19. st. Do Ostravy začleněna až r. 1940. Lze je rozdělit na dvě části – staré a nové (panelové byty z 60. až 80. let). Dnes oblíbená lokalita pro bydlení i z důvodu množství zeleně v okolí.
- Dubina a Bělský Les – část vznikla až r. 1984 vyčleněním z území Staré Bělé, Nové Bělé, Hrabůvky a Hrabové. Tvořena sídlištní panelovou zástavbou z 80. a 90. let.

## **Poruba**

- První zmínky pocházejí z r. 1434, v té době významná obec pro okolí díky přítomnosti kostela, školy nebo vodních mlýnů. Mohutná výstavba zde započala až po 2. světové válce, kdy byla Poruba vybrána jako místo pro vybudování nového městského celku z důvodu minimální poddolovanosti a dobrých klimatických podmínek. Je pro ni charakteristické minimální zatížení průmyslem a menší míra znečištění ovzduší.

## **Svinov**

- Původní zemědělská ves s první zmínkou z r. 1265. Narůst obyvatel a rozvoj souvisí s výstavbou Severní dráhy císaře Ferdinanda (1847), později se z ní díky dalším tratím stává důležitý dopravní uzel. Mění se tvář obce na zemědělsko-průmyslovou, kdy tento charakter přetrvává dodnes.

## **Radvanice a Bartovice**

- Vsi založeny na přelomu 13. a 14. st., hlavním zdrojem obživy bylo zemědělství, důlní průmysl zasáhl obec na přelomu 19. a 20. st., kdy se zde začalo těžit a vznikaly hornické kolonie (Trnkovec, Lipina aj.). Dnes oblast zasažena exhalacemi z vysoké huti V Kunčicích (při její výstavbě byla část Bartovic dokonce sanována) a trendu stěhování sociálně vyloučených obyvatel na okraje města (kolonie Trnkovec, Lipina).

## **Stará Bělá**

- Osada vznikla zřejmě v 1. pol. 13. st., k Moravské Ostravě připojena r. 1941, dodnes si zachovává svůj venkovský ráz.

## **Nová Bělá**

- První zmínky pocházejí z konce 14. st., součástí paskovského panství do r. 1848, k Moravské Ostravě připojena r. 1941, dnes tvořena zástavbou rodinných domů.

## **Polanka nad Odrou**

- Nejstarší písemná zmínka pochází z r. 1424, převažující zemědělskou činnost ovlivnila industrializace okolního Svinova a Mariánských hor. V r. 1976 se stala součástí Poruby a tím i Ostravy, samostatným obvodem je od r. 1991, kdy rozlohou je jedním z největších. V okolí se nachází množství lesů, rybníků, kdy část území dokonce patří do CHKO Poodří.

## **Hrabová**

- Obec vznikla v polovině 13. st., název odkazuje na velké množství habrů v okolí, obyvatelé se živili zemědělstvím a rybářstvím. Charakter obce se mění

v 2. pol. 19. st., kdy se ves mění na příměstskou a většinu obyvatel zaměstnává těžký průmysl a dochází k rozvoji občanské vybavenosti a v r. 1941 je připojena k Moravské Ostravě. Dnes se zde nachází velká průmyslová zóna, několik bytových domů a především zástavba rodinných domů.

### **Petřkovice**

- Ves vznikla pravděpodobně v pol. 13. st., historie je spjata s vrchem Landek, jenž se na území dnešního obvodu nachází. Zde se nacházel původně hraniční hrad a také je jedním z nejvýznamnějších nalezišť z doby kamenné (Petřkovická Venuše). Historicky a kulturně se řadí k Hlučínsku (od r. 1518) – ves byla tedy také nějakou chvíli součástí Pruského království a byla značně germanizována. Rozvoj počtu obyvatel souvisí s těžbou uhlí u nedalekého vrchu Landek – vzniká např. kolonie Mexiko a zemědělský charakter obce se mění na hornický, jenž přetrvává dodnes i přes to, že od r. 1991 se již uhlí netěží. Součástí Ostravy je od r. 1976.

### **Michálkovice**

- První zmínky o osídlení pochází z 2. pol. 14. st., původní chudou zemědělskou ves, jež byla součástí polskoostravského panství, změnil v 40. letech 19. st. důlní průmysl (důl Michal, důl Petr a Pavel) – těžba byla zastavena až r. 1994. K Ostravě byl tehdejší městys připojen v r. 1941.

### **Lhotka**

- Založena na přelomu 13. a 14. st., byla součástí hlučínského panství. V souvislosti s rozvojem těžby v sousedních Petřkovicích se stává původní zemědělská obec příměstskou, kdy spousta mužů za práci dojíždí. Po druhé světové válce došlo k dalšímu rozvoji, vzniklo zde JZD a bylo vystaveno např. sídliště tzv. finských domků.

### **Hošťálkovice**

- Nejstarší písemná zpráva pochází z r. 1377, historicky souvisí s hlučínským panstvím. Do počátku 19. st. se obyvatelé zabývali výhradně zemědělstvím. Po nástupu důlního průmyslu v okolních obcích roste počet obyvatel a stále více lidí v tomto oboru také pracuje. Součástí Ostravy se stává r. 1976, k intenzivnímu rozvoji infrastruktury dochází avšak až po r. 1990.

### **Martinov**

- První písemná zmínka pochází z r. 1424, původně součást opavského knížectví. Svůj zemědělský ráz si zachoval i přes období průmyslového rozmachu v 2. pol. 19. st. V roce 1960 byl připojen k Ostravě a vznikly zde Potravinářské

závody Martinov. V současnosti je tvořen zástavbou rodinných domů a zachovává si svůj vesnický charakter.

#### **Plesná**

- Statek Plesná zmíněn poprvé v r. 1255, původně součást opavského knížectví. Roku 1976 se stává součástí Poruby, aby se 1. 1. 1994 oddělila jako nejmladší městský obvod. Tvoří ji především rodinná zástavba s vesnickým charakterem.

#### **Pustkovec**

- V roce 1377 se datují první zmínky, r. 1957 byl sloučen s Porubou. Charakter obce zcela změnila městská zástavba probíhající v období socialismu. Nachází se zde park, jenž slouží jako žádoucí městská rekreační zóna i pro obyvatele Poruby.

#### **Proskovice**

- Pochází z r. 1394, původní zemědělská obec se stala s rozmachem průmyslu v 19. st. příměstskou. Lidé se orientovali více na práci v průmyslu, počet obyvatel se avšak výrazně nenavýšoval. Převládá zástavba individuálního bydlení a vesnický charakter.

#### **Krásné pole**

- První písemné doklady o vsi pochází z r. 1424, zemědělská obec zažila populační a stavební vývoj v 19. st. v souvislosti s industrializací ostravských obcí. K městu Ostrava byla obec začleněna v r. 1976. V současnosti se jedná o oblíbený obvod s převládající individuální bytovou zástavbou.

#### **Třebovice**

- Třebovice jsou poprvé zmíněny r. 1377, původní zemědělský charakter změnila industrializace okolních obcí v 19. st., kdy došlo k postupné převaze dělníků. V 30. letech se zde začala stavět elektrárna, jež funguje dodnes. Jako samostatná obec zanikla r. 1957 a o rok později byla připojena k Porubě.

## **5.4 KLIMATICKÉ POMĚRY**

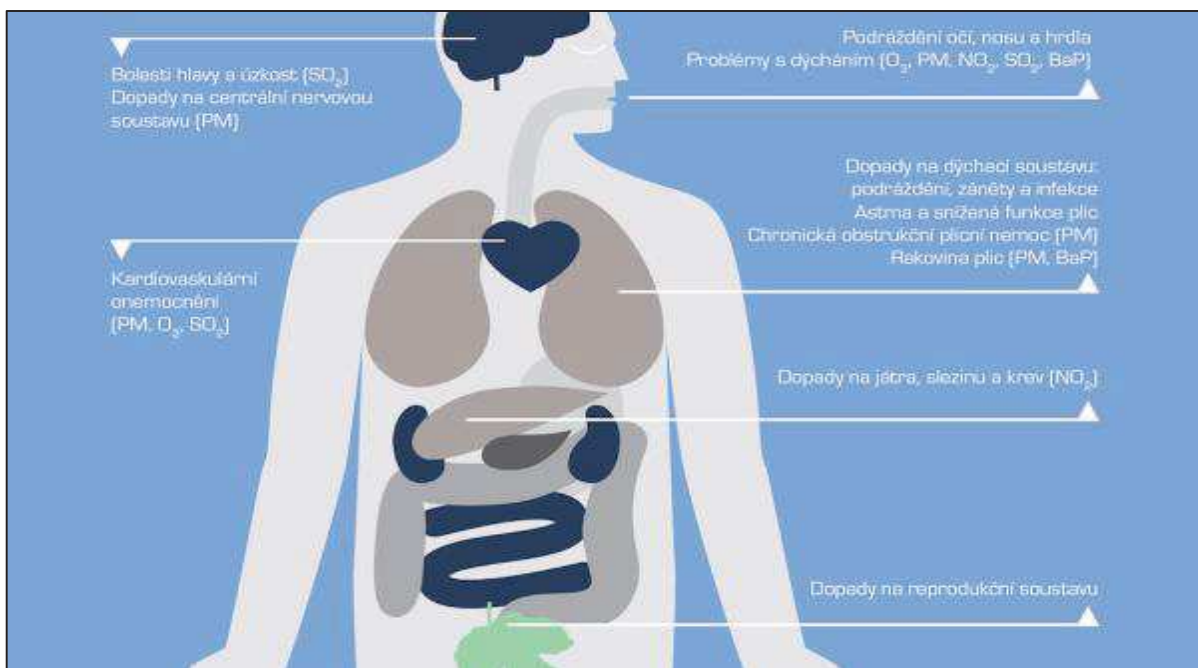
Otázka kvality ovzduší je aktuálním tématem na celém světě již po několik let, neboť to, co dýcháme, má značný vliv na naše zdraví. V České republice taktéž, obzvláště ohledně aglomerace Ostrava/Karviná/Frýdek-Místek, jež se řadí mezi nejvíce znečištěné nejen v rámci republiky, ale celé Evropy. Za nepříznivou situací stojí především vysoká koncentrace těžkého průmyslu a geomorfologické podmínky hornoslezské pánve, kdy v chladnější části roku zde dochází ke koncentraci škodlivin. Mezi další významné zdroje

znečištění lze zařadit dopravu, lokální topeniště nebo znečištění, jež se sem dostává z Polska.

Z nebezpečných látek obsažených v ovzduší představují riziko především tyto:

- **suspendované částice PM<sub>10</sub> a PM<sub>2,5</sub>** neboli polétavý prach – pevné částice rozptýlené ve vzduchu, číslo u označení PM označuje maximální velikost částic v mikrometrech, pronikají do dýchacího ústrojí, největším zdrojem jsou spalování uhlí, ropy (doprava), dřeva, odpadů, těžba a zpracovávání surovin (cementárny aj.) a stavební činnost,
- **benzo[a]pyren** – rakovinotvorná látka, která se váže na prachové částice, je produktem nedokonalého spalování, do lidského organismu se dostává přes dýchací soustavu a pokožku, ovlivňuje také kvalitu spermií a vývoj plodu,
- **oxid siřičitý (SO<sub>2</sub>)** – vzniká při spalování fosilních paliv, hlavním zdrojem jsou teplárny a elektrárny (v menší míře také lokální topeniště), dráždí sliznice dýchacích cest, podporuje záněty průdušek a astma,
- **oxid dusičitý (NO<sub>2</sub>)** – vytváří se v souvislosti s dopravou, kdy se tvoří ve spalovacích motorech, způsobuje záněty dýchacích cest,
- **přízemní ozon (O<sub>3</sub>)** – vyskytuje se především v letních měsících ve spojení s hustou dopravou, brání rostlinám absorbovat oxid uhličitý, vyvolává pálení očí a nosu, bolesti hlavy a pocity tlaku na hrudi,
- a další [38].

Pro přehled je přiložen obrázek znázorňující jaké vlivy mohou mít tyto látky na lidský organismus.



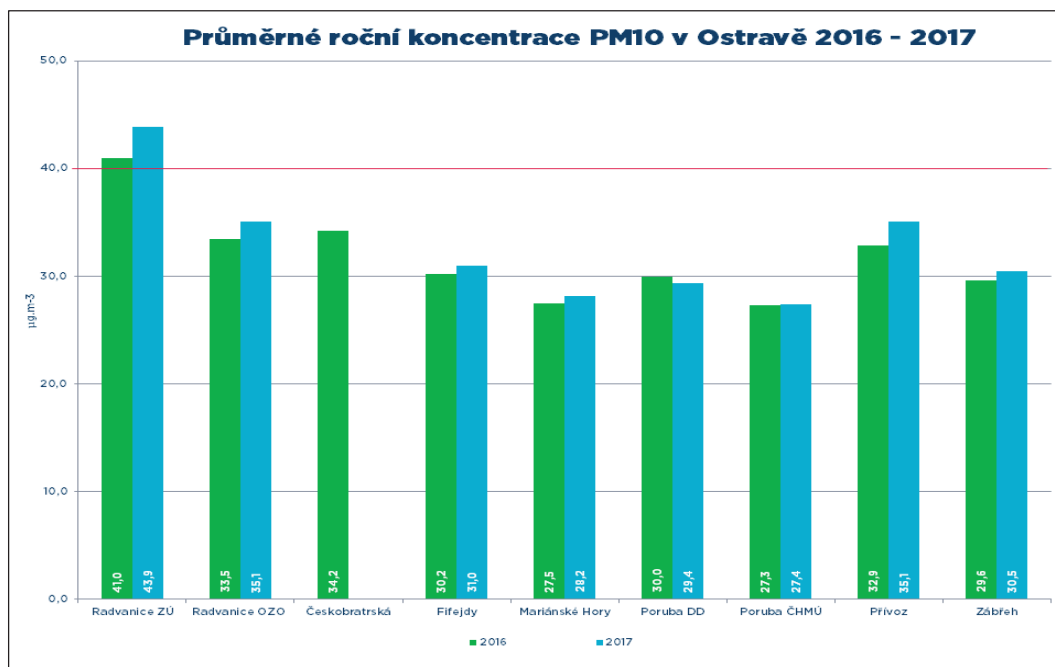
Obr. č. 6 – Přehled vlivu škodlivých látek na lidský organismus [37]

Jak lze vyčíst z ročních průměrů těchto látek uvedených v **příloze č. 2**, největší riziko z hlediska zdraví představují na Ostravsku suspendované částice PM a benzo[a]pyren, jenž se na ně váže. V Ostravě se v současnosti nachází přibližně devět monitorovacích stanic, jež každodenně sledují stav ovzduší.

#### 5.4.1 Suspendované částice PM<sub>10</sub> a PM<sub>2,5</sub>

Charakteristické pro tyto látky je, že v zimním období výrazně narůstá jejich množství ve vzduchu, a to v důsledku zvýšené aktivity lokálních topenišť. I přes to bývá v průmyslových oblastech koncentrace blízká limitním hodnotám i v letním období, z čehož vyplývá, že vysoká koncentrace v těchto zónách není problém pouze chladnější části roku. Nižší hodnoty se měří v jižní části aglomerace (především obytné oblasti) a v městské části Poruba, jež leží na návětrné straně k velkým průmyslovým podnikům. Dle grafů uvedených v **příloze č. 3** lze sledovat z dlouhodobého hlediska pokles ročních průměrů i počtu dnů s překročením denního imisního limitu (50 µg.m<sup>-3</sup> max. 35krát/rok) u obou frakcí těchto částic. K tomuto sestupnému trendu dochází hlavně díky ekologickým investicím největších znečišťovatelů (Arcelor Mittal a Elektrárna Třebovice).

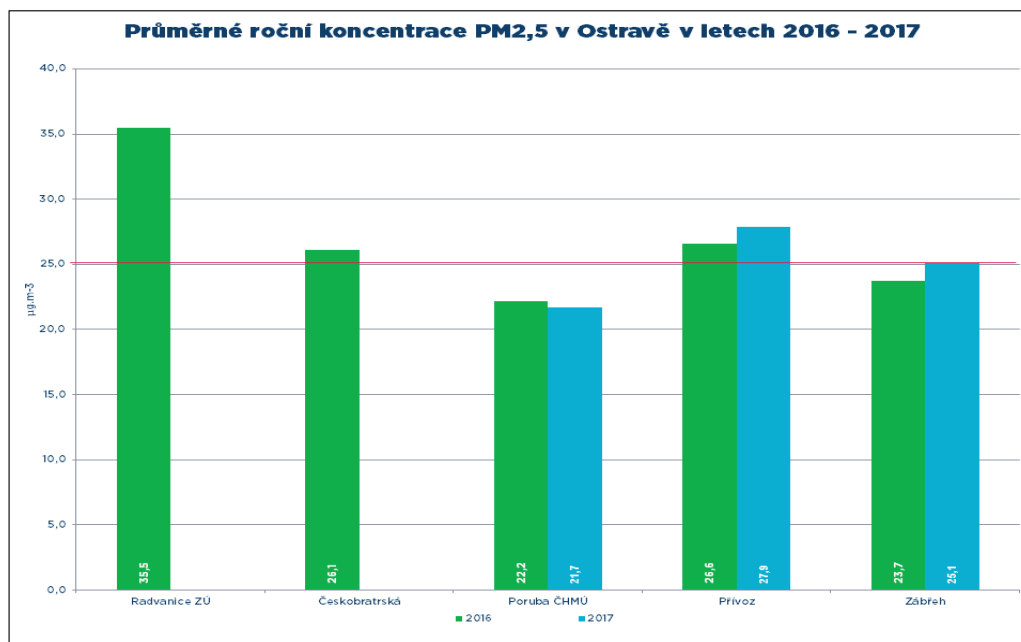
Roční průměr PM<sub>10</sub> (imisní limit 40 µg.m<sup>-3</sup>) byl v roce 2017 překročen pouze na stanici Radvanice ZÚ (v blízkosti Arcelor Mittal – vysoké pece), avšak počet dnů byl překročen na všech měřicích stanicích (Radvanice ZÚ dokonce více než dvojnásobně).



Graf č. 4 – Průměrné roční koncentrace PM 10 16-17 v Ostravě [40]

I přes provedené investice roční limit pro menší částice (25 µg.m<sup>-3</sup>) nebyl v roce 2017 přesáhnut pouze na stanici Poruba/ČHMÚ, jenž, jak již bylo zmíněno, leží na návětrné straně města. Těsně nad limitem se nachází měření ze stanice v městské části v Zábřehu,

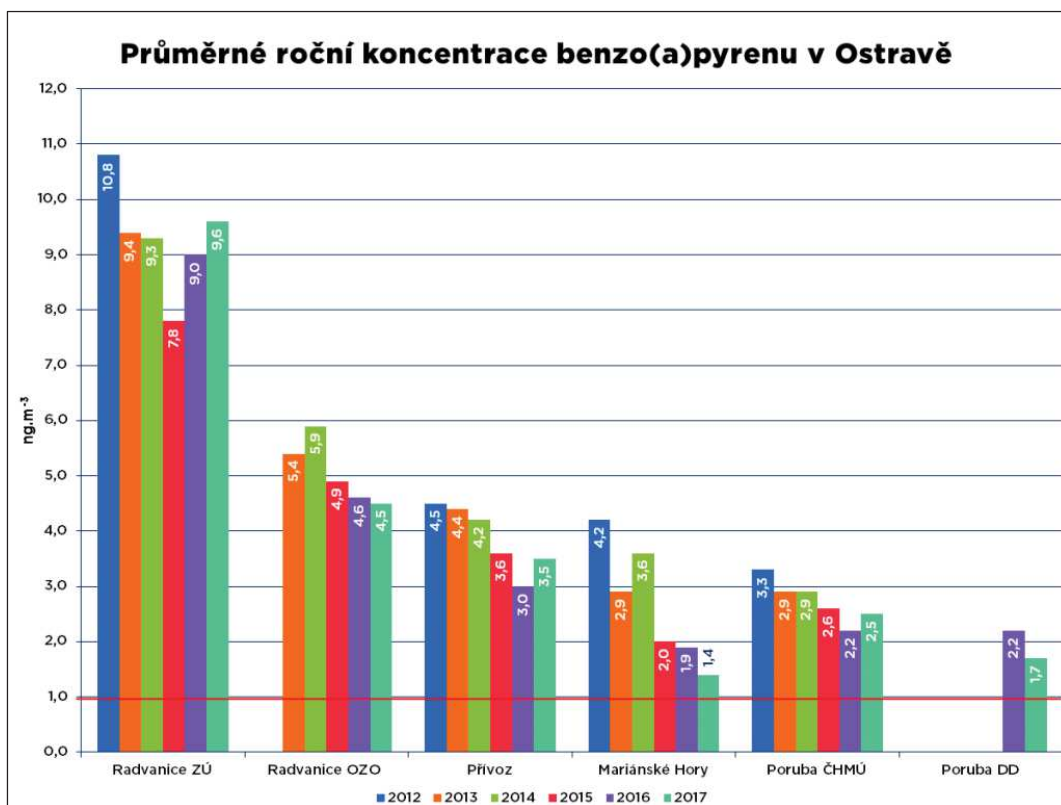
kdy v roce 2017 byl roční průměr 25,1  $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ , zatímco rok předtím podlimitních 23,7  $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ . Na tyto meziroční výkyvy mají významný vliv meteorologické podmínky v jednotlivých letech, hlavně pak inverzní charakter počasí a teploty v chladných měsících. Statistiky pocházejí pouze ze tří měřících stanic, neboť ostatní tuto frakci již neměří nebo měli nedostatečné data. Dá se ale předpokládat z pohledu na předchozí roky překročení limitu, kdy nejvyšší hodnoty se evidovaly na stanici Radvanice ZÚ. Z hlediska rizika představují právě tyto menší frakce větší nebezpečí pro lidské zdraví, neboť právě na ně se často vážou další škodlivé látky [39].



Graf č. 5 - Průměrné roční koncentrace PM 2,5 16-17 v Ostravě [40]

#### 5.4.2 Benzo[a]pyren

Aktuálně největší problém, co se týče ostravského ovzduší. Jedná se o organický uhlovodík, jenž se váže především na menší suspendované částice a má karcinogenní účinky. Jak vyplývá z grafu v **příloze č. 3**, dlouhodobě se roční průměr koncentrace lehce snižuje, avšak roční hodnoty stále často mnohonásobně převyšují stanovený imisní limit 1  $\text{ng}\cdot\text{m}^{-3}$  (na stanici Radvanice ZÚ dokonce v roce 2017 téměř desetinásobně). Nejnížší hodnoty byly naopak naměřeny na stanici v Mariánských horách, kde byl naměřen pouze 1,4 násobek limitu. Maxima jsou dosahovány v chladnějších částech roku, čísla v teplejších obdobích jsou výrazně nižší [39]. Hlavními zdroji [37] této škodlivé látky jsou lokální topeniště, jež spalují tuhá paliva, velké průmyslové podniky a doprava.



Graf č. 6 – Průměrné roční koncentrace benzo[a]pyren 12-17 v Ostravě [40]

V současné době dle vyjádření mluvčích velkých průmyslových firem jsou v plánu další investice za účelem snížení emisí, avšak nepředpokládá se již výrazné snížení množství škodlivin v ovzduší oproti minulým rokům z důvodu dosažení aktuálního technologického stropu v této oblasti [41].



## 6 POPIS OCEŇOVANÉHO RODINNÉHO DOMU

Předmětný oceňovaný rodinný dům se nachází v Moravskoslezském kraji, v Ostravě, v městském obvodu Ostrava-Jih, konkrétně v části Hrabůvka na adrese Sámova 1026/36 na parcele č. st. 918 o výměře 310 m<sup>2</sup>. V jednotném funkčním celku (dále také jako „pozemek“) s touto parcelou je další parcela, a to č. 340/29 o výměře 807 m<sup>2</sup> – celková plocha je tedy 1117 m<sup>2</sup>, z toho zastavěno rodinným domem je 143 m<sup>2</sup>, včetně neprůchozí garáže.



Obr. č. 7 – Poloha domu v rámci Ostravy [23]

Pozemek je rovinný, oplocený, přístupný z místní komunikace – ulice Sámova, jež je ve vlastnictví města Ostrava, má tvar lichoběžníku a jsou k němu přivedeny všechny inženýrské sítě. V okolí se, kromě dalších rodinných domů, nachází také několik bytových domů. Dle mapy radonového indexu [34] je nejbližší okolí klasifikováno nízkým indexem výskytu radonu a taktéž není ani v zóně záplavového území [35]. Informativní výpis o pozemku, včetně výřezu z katastrální mapy, se nachází v **příloze č. 4**.



Obr. č. 8 – Výřez z mapy záplavových území, 5-100 letá voda [35]

Rodinný dům na pozemku pochází z roku 1983 a je konstruován jako samostatná, jednogenerační, plně podsklepená jednopodlažní stavba s obytným podkrovím obdélníkového půdorysu o půdorysných rozměrech 10,55 x 9,6 m. Stojí na základových pasech z prostého betonu a svíslé nosné konstrukce jsou vystavěny z CPP, kdy mocnost vnějších i vnitřních nosných stěn je 450 mm (u zádveří 300 mm). Vnitřní příčky jsou taktéž tvořeny z CPP o tloušťce 100 mm – 300 mm. Stropní a schodišťové konstrukce jsou železobetonové, krov je dřevěný a tvoří sedlovou střechu, kdy na jedné straně částečně přechází ve střechu pultovou, s eternitovou střešní pokrývkou (výška hřebene je asi 10,3 m nad okolním povrchem). V 1. NP se nachází zádveří, chodba s dvouramenným schodištěm, WC, koupelna, kuchyně, ložnice a obývací pokoj, ve 2. NP pak z chodby vstup na venkovní terasu, WC, dva dětské pokoje, menší neobytný pokoj a 2 krajní místnosti, které jsou neobytnou půdou a v 1. PP technická místnost s plynovým kotlem pro vytápění a ohřev teplé vody, dílna, skladovací a další neobytné místnosti.

Dům byl naposledy v roce 2014 částečně rekonstruován, kdy byly kompletně vyměněny rozvody sítí, v 1. PP a 1. NP byla položena nová podlaha a vyměněny původní dřevěná okna za plastová, instalována nová kuchyně a vyměněny stará sanitární zařízení za nová. V celém 1. PP, zádveří, chodbě, 1. NP WC, koupelně a kuchyni je keramická dlažba, v ložnici a obývacím pokoji nacházející se v 1. NP tvoří nášlapnou vrstvu laminát. V 2. NP pokrývá keramická dlažba WC, v obytných pokojích je položen koberec, laminát pokrývá jeden menší neobytný pokoj a v ostatních neobytných místnostech se nachází betonová mazanina.





*Obr. č. 9 – Fotografie RD z ulice Sámova [24]*

Projektová dokumentace s příslušnými výkresy je přiložena jako **příloha č. 5**.

## 7 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU

Jak již bylo zmíněno v předchozím textu, stěžejními metodami použitými pro ocenění rodinného domu jsou porovnávací metoda dle cenového předpisu a metoda přímého porovnání. Kromě těchto dvou jsou v doplňkovém rozsahu užity i další, a to např. nákladová metoda (ocenění venkovních úprav) nebo metoda nepřímého porovnání, kdy oceněná nemovitá věc bude sloužit jako etalon pro určení vlivu jednotlivých lokalit na cenu.

### 7.1 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

Jednou ze základních podmínek pro aplikaci této metody na rodinný dům je dle §35 oceňovací vyhlášky (dále také jenom jako „vyhláška“) maximální hodnota obestavěného prostoru v hodnotě 1 100 m<sup>3</sup>. Splněny jsou i další podmínky podmiňující tento postup, jedná se o následující:

- dokončenost stavby,
- že se nejedná o původní zemědělskou usedlost,
- na pozemcích ve funkčním celku se nevyskytuje stavba určená nebo užívaná k podnikání,
- základní cena pro rodinný dům je uvedena v tabulce č. 1 přílohy č. 24 vyhlášky.

V opačném případě předpis uvádí jako přípustný pouze nákladový způsob. Další metodou, jež zmiňuje předpis, je kombinace nákladového a výnosového přístupu. Tento avšak není možný, neboť se týká nemovitostí typu budova/hala, jež jsou pronajaté nebo určené k pronájmu.

Tab. č. 3 – Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 441/2013 [vlastní]

Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	
Spodní stavba	270,62
Vrchní stavba	343,10
Podkroví a střecha	426,66
<b>CELKEM OP RD</b>	<b>1 040</b>
<b>Garáž</b>	<b>69</b>

Tabulka s hodnotami obestavěného prostoru pro RD a garáž, jež se oceňuje zvlášť, vychází z podrobného výpočtu uvedeného v **příloze č. 6**. Celkový OP spodní a vrchní stavby, podkroví a střechy je 1 040 m<sup>3</sup>, z čehož vyplývá, že je dodržena podmínka maximálního OP (1 100 m<sup>3</sup>) pro použití porovnávací metody, jež bude aplikována i pro garáž (zastavěná plocha 24,2 m<sup>2</sup>). Pro tu platí jediné omezení, a to, aby její zastavěná

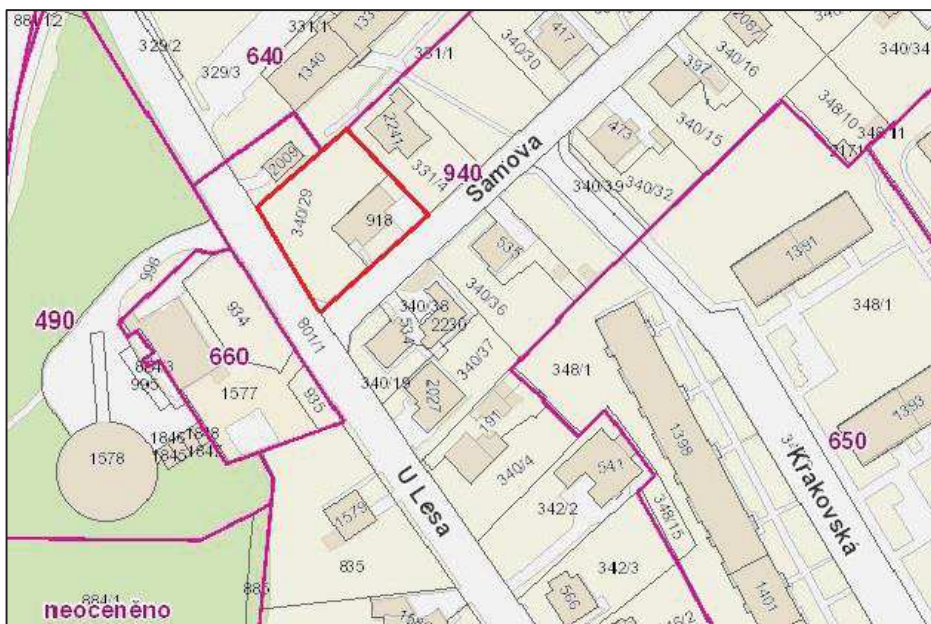
plocha byla maximálně 100 m<sup>2</sup>, jinak by se oceňovala jako budova/hala nákladovým přístupem.

Výsledná cena domu dosažená porovnávací metodikou v sobě zahrnuje také určité základní venkovní úpravy uvedené v příloze č. 17 vyhlášky, v případě oceňovaného subjektu například vodovod, kanalizace, elektrická síť, plynovod, zpevněné plochy, venkovní schody nebo plot s vrátky. Ty, jež nejsou součástí ceny, budou oceněny zvlášť, a to nákladovým přístupem. V tomto případě se jedná o skleník. Další věcí, jež je nutno ocenit zvlášť je pozemek, neboť v rámci cenového předpisu není součástí žádné z metod, ale upravuje ho samostatná část. Součet zastavěných ploch vedlejších staveb užívaných s nemovitou věcí je přibližně 16 m<sup>2</sup>, proto není nutno je oceňovat zvlášť.

### 7.1.1 Ocenění pozemku

Vyhláška hovoří o dvou způsobech stanovení ceny pozemku, a to pomocí cenové mapy stavebních pozemků a v případě její absence pomocí základní ceny (uvedená v příloze č. 2 vyhlášky), jež se ošetřuje příslušnými koeficienty.

Pro město Ostravu je v současnosti nejaktuálnější cenová mapa č. 19 s účinností od 1. 1. 2019. Mapa zobrazuje funkčně obdobné skupiny pozemků, kterým přiřazuje cenový údaj (Kč/m<sup>2</sup>). Ten vychází nejen ze skutečně sjednaných cen příslušných pozemků obsažených v kupních smlouvách zanesených v KN (pro mapu č. 19 ceny za 1-12/2017), ale také z porovnání se smluvenými cenami analogických pozemků v rámci území města.



Obr. č. 10 – Výřez z cenové mapy č. 19 [15]

Pro skupinu pozemků s rodinnými domy na ulicích Sámova a U Lesa stanovuje nejnovější mapa minimální hodnotu stavebního pozemku 940 Kč/m<sup>2</sup>. Výsledná cena parcel ve funkčním celku je pak dána součinem jejich výměry a již zmíněné hodnoty. Pro

oceňovaný soubor je minimální konečná cena pozemku přibližně **1 050 000 Kč** (plocha 1 117 m<sup>2</sup>).

V situacích, kdy cenová mapa stavebních pozemků pro danou obec neexistuje nebo není aktuální, ocení se pozemek dle §3 až §5 vyhlášky. Pro úplnost a možnost porovnání je uvažován i tento případ. Obecný postup odhadu ceny je popsán v kapitole 4.1.1. a konkrétní výpočet přiložen v **příloze č. 7**. I v tomto případě je odhadovaná hodnota dána součinem výměry a tzv. ZCU (základní cena upravená). ZCU se udává v Kč/m<sup>2</sup> a představuje upravenou ZC (základní cena) tak, aby odpovídala oceňované nemovité věci. Jelikož předmětný pozemek leží v obci vyjmenované, jediný koeficient, jenž upravuje ZC je index cenového porovnání, jenž zohledňuje vliv polohy, trhu a omezujících vlivů pozemku na jeho cenu.

*Tab. č. 4 – Výpočet ceny pozemku dle §3 až §5 vyhlášky [vlastní]*

<b>Výpočet ceny pozemku dle §3 až §5 vyhlášky</b>	
Základní cena (ZC)	1 156,00 Kč
Index trhu (I <sub>T</sub> )	1,000
Index omezujících vlivů pozemků (I <sub>O</sub> )	1,000
Index polohy (I <sub>P</sub> )	1,070
Index cenového porovnání (I)	1,070
<b>Základní cena upravená (ZCU) bez redukce</b>	<b>1 236,92 Kč</b>
<b>Koeficient redukce na výměru pozemku</b>	<b>0,979</b>
<b>Základní cena upravená (ZCU) po redukcí</b>	<b>1 211,01</b>
<b>Výměra pozemku</b>	<b>1 117 m<sup>2</sup></b>
<b>Cena pozemku bez staveb</b>	<b>1 352 695,71 Kč</b>

Pro posuzovaný pozemek má index cenového porovnání hodnotu 1,07, tzn., že má vyšší hodnotu než uvažovaný modelový pozemek, a proto dochází k navýšení tabulkové základní ceny pro oblast 6, do níž spadá oceňovaná lokalita. Jelikož tvoří funkční celek více parcel, jež mají v součtu více než 1 000 m<sup>2</sup>, násobí se ZCU ještě redukčním koeficientem R o hodnotě 0,979. Výsledná ZCU je tedy přibližně 1 399 Kč/m<sup>2</sup> a cena pozemku cca. **1 350 000 Kč**.

Ze srovnání výstupů těchto dvou postupů vyplývá, že hodnota vypočtená dle §3 až §5 vyhlášky je o přibližně 29 % vyšší (300 000 Kč) než částka odvozená z cenové mapy stavebních pozemků č. 19.

Na první pohled se nabízí, že údaj z cenové mapy je přesnější, neboť vychází ze skutečně sjednaných částek obsažených v kupních smlouvách. Tato úvaha avšak naráží na několik zásad, z nichž mapa vychází a jež mohou snižovat přesnost výsledné hodnoty pozemku. Tou hlavní je fakt, že znázorňuje minimální ceny skupiny funkčně stejných

stavebních pozemků, neboli ceny vypočtené dle jiných metod mohou být vyšší, avšak nikoliv nižší než hodnota z ní odvozená. Dá se tedy předpokládat, že velká většina takto jinak odvozených cen bude převyšovat ty, jež z mapy vychází. Dalším zdrojem nepřesnosti může být to, že číselný údaj nevychází pouze z částek obsažených ve smlouvách, ale také ze srovnání obdobnými pozemky. Podobnost je nicméně dle textové části k mapě posuzována pouze z hlediska stavební vybavenosti (přítomnost inženýrských sítí), dopravní dostupnosti do centra a omezujících faktorů (stavební uzávěra, výskyt důlních plynů, ohrožení záplavami, nadměrná hlučnost). Vliv okolí je tedy posuzován v omezené míře, kdy se například nezohledňují kvalita občanské vybavenosti v okolí nebo charakter okolní zástavby. Výsledkem mohou být nepřesnosti, kdy skupinám pozemků s celkově lépe hodnoceným okolím mohou být přiřazeny nižší hodnoty. Jelikož avšak předpis uvádí jako jedinou možnost aktuálně platnou cenovou mapu, bude dále počítáno s hodnotou z ní odvozenou i přes to, že z výše popsaných důvodů je méně vypovídající a přesná než hodnota vypočtená dle §3 až §5 vyhlášky.

### 7.1.2 Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem

Je provedeno dle §34 až §35 vyhlášky ke dni 4. 4. 2019. Obecný postup a příslušné vzorce jsou uvedeny v kapitole 4.1.3. a konkrétní výpočet v **příloze č. 8**. Cena domu (CSp) je určena jako součin obestavěného prostoru (OP), ZCU a indexu trhu a polohy, jež se shodují s těmi použitými při ocenění pozemku, neboť stavba (RD) leží na tomto pozemku. ZCU také jako v předchozím případě vychází z tabulkové základní ceny (ZC, příloha č. 24 vyhlášky), jež představuje hodnotu etalonového domu o určitých parametrech v Kč/m<sup>3</sup>. ZC se upravuje tzv. indexem konstrukce a vybavení (I<sub>v</sub>), jenž odlišuje konkrétní nemovitou věc od modelové.

Tab. č. 5 – Výpočet ceny RD dle §34 až §35 vyhlášky [vlastní]

Výpočet ceny RD dle §34 až §35 vyhlášky	
Základní cena (ZC)	2 219,00 Kč
Index konstrukce a vybavení (I <sub>v</sub> )	0,918
Koeficient stáří	0,82
Základní cena upravená (ZCU)	2 037,04 Kč
Index trhu (IT)	1,000
Index polohy (IP)	1,070
<b>Základní cena upravená po úpravě indexů</b>	<b>2 179,63 Kč</b>
<b>Obestavěný prostor (OP)</b>	<b>1 040,38 m<sup>3</sup></b>
<b>Cena RD bez pozemku</b>	<b>2 267 648,60 Kč</b>



V případě oceňovaného domu má index hodnotu 0,918, neboli konstrukce a vybavení této stavby mají celkově nižší hodnotu než u modelového domu, k němuž se vztahuje ZC. Na tuto hodnotu má vliv stáří domu a rekonstrukcí prostřednictvím koeficientu stáří ( $s = 0,82$ ). Stavba pochází z roku 1983, je tedy 36 let stará. Nejrozsáhlejší rekonstrukce byla provedena v roce 2014, kdy bylo vyměněno přibližně 39 % konstrukcí podle jejich cenových podílů (dle přílohy č. 21 vyhlášky), ale její rozsah není natolik rozsáhlý, aby bylo nutno upravovat stáří stavby pro výpočet koeficientu (je menší než 60 % - nejedná se o celkovou rekonstrukci dle přílohy č. 24). Konečná hodnota, jíž se násobí OP, je 2 517 Kč a výsledná cena rodinného domu bez pozemku, včetně určitých venkovních úprav (plot, inženýrské sítě aj.) a vedlejších staveb, pak zaokrouhleně **2 270 000 Kč**.

### 7.1.3 Ocenění garáže porovnávacím způsobem

Řídí se dle §37 vyhlášky a obecný postup pro ocenění garáže je stejný, jako v případě rodinného domu. Rozdílná je pouze příloha (pro garáž příloha č. 26), ze které vychází ZC a kvalitativní pásma znaků pro index konstrukce a vybavení. Podobně jako u rodinného domu, jsou indexy trhu a polohy převzaty z odhadu ceny pozemku. Kompletní výpočet je uveden v **příloze č. 9**.

Tab. č. 6 – Výpočet ceny garáže dle §34 a §37 vyhlášky [vlastní]

Výpočet ceny garáže dle §34 a §37 vyhlášky	
Základní cena (ZC)	1 554 Kč
Index konstrukce a vybavení ( $I_v$ )	0,820
Koeficient stáří	0,82
Základní cena upravená (ZCU)	1 274,28 Kč
Index trhu (IT)	1,000
Index polohy (IP)	1,070
<b>Základní cena upravená po úpravě indexů</b>	<b>1 363,48 Kč</b>
<b>Obestavěný prostor (OP)</b>	<b>69,40 m<sup>3</sup></b>
<b>Cena garáže bez pozemku</b>	<b>94 620,85 Kč</b>

Garáž svou konstrukcí a vybavením odpovídá etalonové, pro niž tabulky určují ZC ( $I_v$  před aplikací koeficientu  $s = 1$ ). Konečná hodnota indexu je dána stářím, kdy garáž byla vystavěna ve stejné době jako RD (stáří 36 let). ZCU po úpravě je 1 575 Kč a odhadovaná cena garáže pak necelých **94 000 Kč**.



### 7.1.4 Ocenění venkovních úprav – skleník

V rámci ceny rodinného domu určené komparativní metodou jsou již zahrnuty venkovní úpravy, avšak ne skleník. Pro ten vyhláška uvažuje pouze nákladovou metodou. Postup ocenění, včetně vzorců, je popsán v kapitole 4.1.2.

Tab. č. 7 – Výpočet ceny skleníku dle §10, §11, §18 vyhlášky [vlastní]

Cena venkovních úprav - skleník nákladovým způsobem dle § 10, § 11, § 18 a příloh č. 17, 20, 41 vyhlášky 441/2013 Sb., v akt. znění		
Číslo položky		19.1
Výměra ( $P_{mj}$ )		12,00 m <sup>2</sup> ZP
CZ-CC		127113
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)- $K_i$		2,192
Rok odhadu		2019 rok
Rok pořízení		2002 rok
Stáří	$S$	17 roků
Předpokládaná životnost	$Z$	20 roků
Opotřebení	$o$	85,00 %
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15 (ZC)		2 050,00 Kč/jedn.
Koeficient polohový (podle RD)	$K_5$	1,20
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	5 392,32 Kč/jedn.
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times P_{mj}$	64 707,84 Kč
Opotřebení	85,00 %	-55 001,66 Kč
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... $CS_N$ )		9 706,18 Kč
Koeficient pp = $I_T \times I_P$		1,070
<b>Cena ke dni odhadu s pp (<math>CS</math>)</b>		<b>10 385,61 Kč</b>

Stejně jako u RD a garáže, i zde jsou indexy trhu a polohy vzaty z ocenění pozemku. Použitá metoda pro určení opotřebení je lineární, neboť nedošlo k žádné rekonstrukci. Výsledná cena je po zaokrouhlení přibližně **10 000 Kč**.

### 7.1.5 Rekapitulace výsledků ocenění dle vyhlášky

Celková cena za jednotný funkční celek s rodinným domem je tvořena čtyřmi dílčími odhady, a to pozemku, samotného domu, garáže a skleníku, jakožto venkovní úpravy neobsažené v ceně RD.

Tab. č. 8 – Rekapitulace výsledků ocenění dle vyhlášky [vlastní]

Ocenění dle vyhlášky 441/2013 Sb., v aktuálním znění	
Pozemek	1 049 980,00 Kč
Rodinný dům	2 267 648,60 Kč
Garáž	94 620,85 Kč
Skleník	10 385,61 Kč
<b>Výsledná cena dle § 50</b>	<b>3 422 640 Kč</b>

Výsledná cena za oceňovaný objekt dle vyhlášky je tedy **3 422 640 Kč**, kdy největší podíl má rodinný dům (66,3 %) a za ním pak pozemek (30,7 %), garáž a skleník.

## 7.2 OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Druhou metodou ocenění aplikovanou na předmětný rodinný dům je metoda přímého porovnání. Ta je jednou z metod tzv. tržního ocenění, pro něž je typické, že není vázáno žádným striktním postupem a snaží se odrazit v odhadu nemovitých věcí aktuální situaci na trhu. Jak již vypovídá název, vychází z komparativních způsobů, kdy se porovnává oceňovaný objekt s určitým počtem srovnávacích objektů. Rozdíly jsou pak vyjádřeny pomocí jednoho a více koeficientů odlišnosti, jejichž součin je tzv. index odlišnosti vyjadřující do jaké míry se objekty liší. Podrobněji je metoda popsána v kapitole 4.2.

### 7.2.1 Databáze srovnávacích objektů

Vzhledem k dostupnosti a aktuálnosti informací a cen srovnávacích objektů vychází databáze z realitní inzerce, a to konkrétně především ze serveru sreality.cz, kdy byla nabídka sledována od srpna 2018 do dubna 2019. Výběr byl zaměřen na ty stavby, jež byly dle svých konstrukčních a materiálových charakteristik s oceňovanou nejpodobnější. Proto byly selektovány pouze domy samostatně stojící, patrové, cihlové a o dispozici 4+kk a větší. Taktéž bylo vyhledávání omezeno pouze na území obce Ostrava. Po aplikování těchto filtrů se v nabídce vyskytovalo průměrně méně než 70 nabídek. Toto číslo ale nepředstavuje počet jedinečných domů v nabídce, neboť mnoho inzerátů bylo a je duplicitních, kdy nemovitost prodává více realitních kanceláří. Rovněž byly z výběru vynechány některé stavby z důvodu neodpovídající hodnoty užitné plochy domu, rozdílného účelu užití (podnikání) nebo přílišné odlišnosti v technickém stavu (stav neodpovídající standardu zdravého a bezpečného bydlení bez nutnosti rozsáhlejších investic nebo naopak novostavby do 10 let stáří).

Za sledované období lze odvodit několik poznatků:

- v nabídce převažují starší rodinné domy nad novostavbami,
- nejkratší dobu v nabídce jsou částečně nebo celkově rekonstruované stavby s cenou do 4 mil. Kč, nejdelší naopak nemovitosti s cenou od 5 mil. Kč a výše,
- převažuje nabídka domů nacházejících se v okrajových oblastech města (Polanka nad Odrou, Petřkovice, Proskovice, Michálkovice, Hrabová a další), z městských částí navazujících na centrum města je nejvíce inzerátů ve Slezské Ostravě a Ostravě-Jihu (část Zábřeh),
- nabídky si drží cenovou hladinu a nemají tendenci příliš klesat, v případě snížení dochází ke zmenšení většinou o 4 až 7 %, u některých staveb s cenou nad 5 mil. Kč ale i nad 10 %.

### 7.2.2 Koeficienty odlišnosti

Žádné dva domy nejsou zcela identické, a proto pro účely porovnání se jejich rozdíly zohledňují a vyjadřují pomocí tzv. koeficientů odlišnosti, jež upravují nabídkovou cenu. Volbu a určování výše těchto koeficientů si určuje každý odhadce dle svého uvážení, vždy by ale měli co nejvěrohodněji odrazit rozdíly mezi srovnávacími a oceňovaným objektem.

Pro předmětný rodinný dům byl zvolen takový postup, že všechny koeficienty mají pro oceňovanou nemovitost hodnotu 1. Je-li pak srovnávací objekt lepší v určitém kritériu, nabývá hodnota tohoto kritéria číslo vyšší než 1, naopak je-li horší, je jeho hodnota nižší než 1.

Z důvodu ujištění se, že na výslednou odhadovanou cenu nemají vliv žádné extrémní hodnoty, je na databázi proveden parametrický Grubbsův a neparametrický Dean-Dixonův test.

Aplikovány jsou následující koeficienty:

#### **K<sub>CR</sub> – Koeficient redukce na pramen ceny**

Známe-li cenu, za niž byl realizován prodej, je hodnota koeficientu rovna 1. Jelikož však jsou srovnávací objekty v databázi převzaty z realitní inzerce, je nutné upravit nabídkovou cenu tak, aby se použitá cena pro porovnání více přiblížila té, jež by byla s největší pravděpodobností zaplacená při převodu nemovitosti. Tato úprava vychází z úvahy, že částka obsažená v kupní smlouvě je ve většině případů nižší než ta, jež je požadovaná v inzerci. Proto jsou tyto ceny sníženy hodnotou koeficientu redukce  $K_{CR} = 0,95$ .

Zůstává-li nabídka aktivní delší dobu, zpravidla se také snižuje její inzerovaná cena. U objektů, jež stále setrvávají v nabídce a u nichž stále nedošlo ke snížení nabídkové ceny,

může být inzerovaná částka dle uvážení snížena hodnotou koeficientu až -0,07.  $K_{CR}$  se tedy pohybuje v rozmezí 0,88 až 0,95.

### **K<sub>1</sub> – Koeficient úpravy na lokalitu**

Na cenu rodinného domu mají největší vliv především jeho technický stav a lokalita, jež je zohledněna v rámci tohoto koeficientu. Uvažováno je několikero faktorů, jež se týkají polohy v rámci města Ostrava, a to např.:

- dostupnost do centra,
- přítomnost vzdělávacích institucí,
- počet a rozmanitost obchodů a gastro podniků,
- přítomnost lékařských zařízení,
- možnost aktivního vyžití,
- množství zeleně v okolí,
- kvalita ovzduší,
- obyvatelstvo v okolí,
- dopravní situace.

Na určení váhy jednotlivých kritérií má vliv i provedené dotazníkové šetření, jehož vyhodnocení spolu se způsobem stanovení koeficientu je uvedené v kapitole 7.2.3.

### **K<sub>2</sub> – Koeficient úpravy na technický stav**

Již při výběru položek do databáze bylo usilováno o to, aby byly objekty z pohledu technického stavu podobné a snadněji srovnatelné. Koeficient bere v úvahu rozdílný technický stav nemovitostí a upravuje jejich cenu tak, aby byly z tohoto hlediska co nejlépe porovnatelné. Zohledněn je stav výplní otvorů (okna a dveře) a střešní krytiny, přítomnost provedeného zateplení a úprava fasády, napojení na veřejnou kanalizaci, otopná tělesa, nášlapné vrstvy podlah obytných místností a obklady toalet, koupelen a kuchyní.

Pro oceňovaný objekt je hodnota koeficientu 1 a je charakterizován jako starší budova s částečně vyměněnými výplněmi otvorů a podlahami, starší eternitovou střechou, bez zateplení, s novými rozvody sítí, kotlem, otopnými tělesy a obklady. Metodika zohlednění jednotlivých hledisek je uvedena v tabulce níže, dílčí individuální úpravy avšak nejsou vyloučeny.

Tab. č. 9 – Metodika zohlednění technického stavu pro koeficient [vlastní]

<b>Koeficient technického stavu <math>K_2</math></b>		
		Úprava koeficientu
<b>Výplně otvorů - okna</b>	částečně vyměněné (cca 70 %)	<b>0,0</b>
	zcela vyměněné	+0,013
	původní	-0,030
<b>Výplně otvorů - dveře</b>	částečně vyměněné (cca 40 %)	<b>0,0</b>
	zcela vyměněné	+0,016
	původní	-0,011
<b>Střešní krytina</b>	před rekonstrukcí	<b>0,0</b>
	po rekonstrukci, krov	+0,050
	po rekonstrukci, plochá střecha	+0,030
<b>Zateplení</b>	bez zateplení	<b>0,0</b>
	se zateplením podsklepený	+0,080
	se zateplením bez podsklepení	+0,070
<b>Kanalizace</b>	veřejná kanalizace	<b>0,0</b>
	žumpa	-0,020
<b>Otopná tělesa</b>	nová otopná tělesa po výměně	<b>0,0</b>
	starší otopná tělesa	-0,020
<b>Nášlapné vrstvy obytných místností</b>	Částečně vyměněné (80 %)	<b>0,0</b>
	původní, znatelné opotřebení	-0,016
	nové, vyměněné	+0,004
<b>Obklady</b>	nové obklady	<b>0,0</b>
	původní, znatelné opotřebení	-0,019

Každý srovnávací objekt má počáteční hodnotu koeficientu  $K_2 = 1$  a dle příslušnosti k jednotlivým skupinám mu jsou přičítány, případně odečítány stanovené úpravy. Výsledný koeficient je tedy určený jako suma čísla 1 a příslušných upravujících změn. Je-li konečné  $K_2 > 1$ , znamená to, že objekt z databáze má celkově lepší technický stav než předmětný rodinný dům. V případě, že naopak  $K_2 < 1$ , je pak souhrnný stav horší.

### **$K_3$ – Koeficient úpravy na vybavení a příslušenství**

Množství a stav vybavení a příslušenství mnoha domácností je velice odlišné a tento fakt bere v úvahu tento koeficient. Mohou se nacházet jak uvnitř, tak vně budovy

rodinného domu a v rámci úpravy ceny srovnávacích objektů je soustředěno na následující položky:

- stav vybavení kuchyně,
- množství a stav vybavení toalet a koupelen,
- další součásti interiéru jako přítomnost krbu, sauny, klimatizace, podlahového topení,
- součásti exteriéru jako skleník, zahradní domek, zapuštěný bazén, studna, zastřešené posezení a významnější venkovní úpravy.

Oceňovanému objektu je přiřazena hodnota koeficientu 1, jemuž odpovídá následující: kuchyňská linka po výměně ve velice dobrém stavu, dvě oddělené toalety a jedna koupelna s novým sprchovým koutem, starší skleněný skleník a dva zahradní domky pro úschovu náradí.

Tab. č. 10 – Metodika zohlednění vybavení a příslušenství pro koeficient [vlastní]

Koeficient vybavení a příslušenství $K_3$	
Vybavení / příslušenství	Úprava koeficientu
starší kuchyňská linka, zdatelně opotřebovaná	-0,025
pouze jedno WC v domě	-0,010
dvě koupelny v domě	+0,020
viditelně opotřebovaná vana, sprchový kout	-0,008
Krb (teplovzdušný)	+0,010
Sauna do interiéru, včetně kamen	+0,010
klimatizace obývací + 2 další pokoje	+0,025
klimatizace dvě místnosti	+0,017
klimatizace jedna místnost	+0,008
Podlahové topení, jedna místnost	+0,004
Absence skleníku	-0,003
Žádný zahradní domek či kůlna	-0,010
Zapuštěný bazén	+0,025
Zapuštěný bazén se zastřešením	+0,040
Funkční studna	+0,007
Zastřešené posezení	+0,010
Významnější venkovní úpravy	individuálně

Způsob určení a postup je stejný jako u koeficientu  $K_2$ , kdy jeho počáteční hodnota pro všechny nemovitě věci je 1 a dále se upravuje příslušnými zhodnoceními nebo srážkami. Individuální odchylky mohou být aplikovány za účelem upřesnění rozdílů.

#### **K<sub>4</sub> – Koeficient úpravy na provizi realitní kanceláře**

Většina nabídek na realitních serverech je zprostředkována skrze realitní kanceláře, jež si účtují za své služby určitý poplatek, jenž se obvykle pohybuje v rozmezí 3 ž 6 % z realizované ceny, kdy vždy záleží na rozsahu poskytovaných služeb. Kromě samotného vystavení na realitních serverech a zajištění prohlídek jsou v poplatku zahrnuty často i nezbytné administrativní a právní služby (dohoda o složení finanční jistiny, kupní smlouva, návrhy na vklad a jiné). Ne všechny požadované částky v nabídkách jsou ale uváděny včetně provize i přes to, že jsou rodinné domy prodávané skrze tyto kanceláře. Jelikož je cílem tohoto ocenění zjistit čistou obvyklou cenu nemovitosti bez poplatků, jsou domy, u nichž je cena deklarována včetně provize, ošetřeny pomocí koeficientu  $K_4$  o hodnotě 0,97. V druhém případě zůstává jeho hodnota  $K_4 = 1$ .

#### **K<sub>5</sub> – Koeficient úpravy na velikost užité plochy**

Koeficient upravuje ceny srovnávacích objektů na základě jejich odlišné užité plochy od té, jíž disponuje oceňovaný rodinný dům. Kolikrát je užitná plocha větší, tolikrát je vyšší i hodnota koeficientu a totéž pravidlo se aplikuje i naopak. Platí avšak omezení maximální a minimální výše tak, že  $K_5$  se pohybuje v rozmezí 0,7 až 1,3. V případě, že by byla plocha srovnávacího a oceňovaného objektu relativně stejná, tj. cca  $\pm 10\text{m}^2$ , volí se hodnota koeficientu  $K_5 = 1$ .

V databázi se vyskytují stavby nepodsklepené i podsklepené, kdy podzemní podlaží těchto domů tvoří neobytné místnosti převážně typu sklad nebo technická místnost. Vzniká zde nepoměr mezi plochou obytných a neobytných místností u těchto dvou typů staveb, a aby byl tento nepoměr částečně eliminován, je užitná plocha podzemních místností započítána pouze jednou polovinou, neboť z hlediska primárního účelu rodinného domu, tj. trvalé bydlení, nejsou tyto prostory vhodné. Další úprava, jež může být aplikována, se týká případu, kdy dům disponuje garáží, jež je součástí stavby. V této situaci je přiměřeně odhadnuta plocha garáže a příslušná srážka, neboť je přítomnost garáže zhodnocena zvláštním koeficientem a zároveň platí, že v rámci užité plochy uváděné v inzerci není užitná plocha samostatných garáží zahrnuta.

#### **K<sub>6</sub> – Koeficient úpravy na velikost pozemku**

Celková plocha parcel, včetně zastavěné plochy domem, v jednotném funkčním celku je zohledněna koeficientem  $K_6$ . Jedná se o pozemky typu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada nebo ostatní plocha (dle označení KN). Výchozí hodnota koeficientu je 1 a ta pak roste nebo klesá o 0,01 za každých  $45\text{m}^2$  plochy, o niž pozemek srovnávacího objektu převyšoval či zaostával, za rozlohou pozemku objektu oceňovaného. I zde platí omezení maximální a minimální výše koeficientu, kdy se jeho hodnota pohybuje v rozmezí 0,75 až 1,25.

## **K<sub>7</sub> – Koeficient úpravy na existenci garáže**

Všechny srovnávací objekty v databázi mají možnost parkování na pozemku, garáží avšak disponují pouze některé. Tento koeficient zohledňuje další možné způsoby parkování, jimiž jsou garážové, popřípadě dvougarážové, a zastřešené stání. Oceňovaný rodinný dům má, kromě možnosti parkování na pozemku, k dispozici jednu garáž, již odpovídá hodnota koeficientu  $K_7 = 1$ .

*Tab. č. 11 – Hodnota koeficientu dle existence garáže [vlastní]*

<b>Koeficient dle existence garáže K<sub>7</sub></b>	
<b>Typ parkování</b>	<b>Hodnota koeficientu</b>
Pouze jedna garáž	1,00
Pouze dvougaráž / dvě garáže	1,025
Pouze zastřešené stání	0,988
Ani garáž, ani zastřešené stání	0,976
Zastřešené stání a jedna garáž	1,013
Zastřešené stání a dvougaráž / dvě garáže	1,038

## **K<sub>8</sub> – Koeficient úpravy na počet podlaží**

Při výběru položek do databáze byly vybírány takové domy, jež disponují dvěma nadzemními podlažími nebo jedním nadzemním a účelově využitelným podkrovím. Nejvyšší nadzemní podlaží se liší od podkroví tím, že má po celé své ploše konstantní světlou výšku, a proto lze usuzovat, že má také větší využitelný prostor. Z tohoto důvodu jsou stavby s alespoň dvěma nadzemními podlažími upraveny koeficientem  $K_8$  o hodnotě 1,025. Pro stavby s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím (stejně jako v případě oceňovaného RD) zůstává koeficient  $K_8 = 1$ .

## **K<sub>9</sub> – Koeficient úpravy dle úvahy odhadce**

Tento koeficient dává prostor odhadci kompenzovat určitý rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným objektem, jenž je pro daný dům z databáze relativně jedinečný a zároveň není zachycený v předešlých úpravách. Jedná se o subjektivní korekci, jež by měla mít své opodstatnění, a může se týkat zvýšené oblíbenosti, ale také například rozvojových možností nemovité věci.

## **Index odlišnosti**

Je typický pouze pro multikriteriální metody, kdy vyjadřuje celkový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným objektem, jenž vychází z několika více či méně rozdílných vlastností jednotlivých nemovitých věcí z databáze. Určí se jako součin všech aplikovaných koeficientů odlišnosti a srovnávací hodnota (odhadovaná dílčí cena obvyklá) se pak odvodí

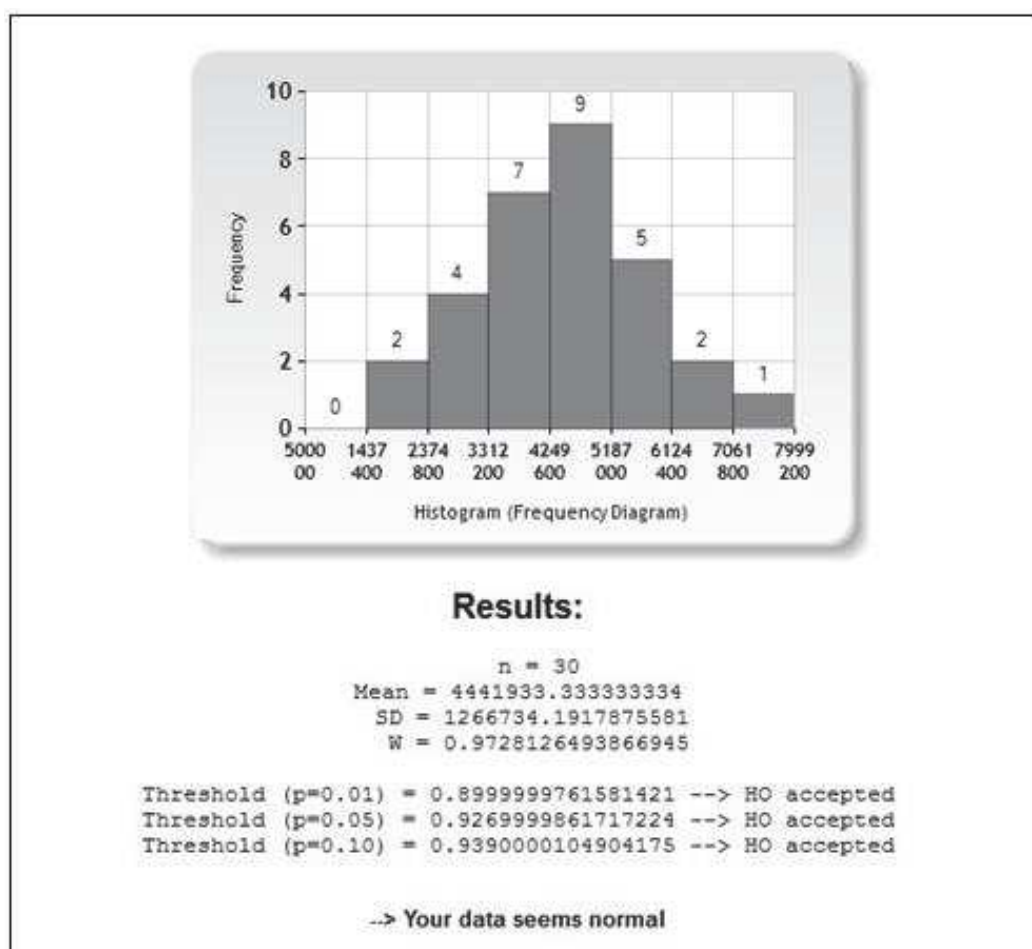


jako podíl inzerované ceny redukováno na pramen ceny a hodnoty indexu odlišnosti. Výsledná cena obvyklá je pak pouze průměrem cen dílčích a příslušně zokrouhlena.

### 7.2.3 Grubbsův a Dean-Dixonův test

Aby do výpočtu odhadované ceny nevstupovaly extrémní hodnoty a nedošlo k možnému zkreslení, je aplikován na výběrový soubor dat Grubbsův test. Jedná se o statistickou parametrickou metodu, jejímž úkolem je tyto výrazné odchylky identifikovat porovnáním vypočítaného testovacího kritéria a kritické tabulkové hodnoty. Tento postup lze avšak uplatnit pouze pro hodnoty veličin, jež mají normální (Gaussovo) rozdělení. To se ověřuje pomocí testů normality, jež mohou být grafické (histogram a jiné) nebo výpočtové. V rámci ocenění v této práci jsou na normalitu a extremitu hodnot posuzovány požadovaná cena, užitná plocha a celková výměra pozemku, a to jak graficky pomocí histogramu [16], tak skrze Shapiro-Wilkův test [17], jenž je dostupný na internetu.

Je-li rozdělení dat neznámé, je aplikována jiná alternativní metoda, a to Dean-Dixonův neparametrický test, jenž také srovnává vypočtené testovací kritérium s kritickou tabulkovou hodnotou.



Obr. č. 11 – Histogram a výsledek Shapiro-Wilkova testu pro inz. cenu [vlastní]

Z vyhodnocení vyplývá, že s největší pravděpodobností je rozdělení souboru dat inzerovaných cen a užitné plochy normální. Gaussovo rozdělení avšak pro hodnoty veličiny užitné plochy platí pouze při  $\alpha = 0,01$  a  $0,05$  (pro  $0,1$  již ne). Jelikož je však Grubbsův test aplikován pouze při  $\alpha = 0,05$ , předpokládá se, že jsou tyto data rozděleny normálně. Naopak rozdělení výběrového souboru výměry pozemku je neznámé, a proto je ošetřen alternativním způsobem, a to Dean-Dixonovým testem. Kompletní výsledky testování normality jsou obsaženy v **příloze č. 11**.

Tab. č. 12 – Testování extrémů [vlastní]

Testování extremity hodnot		
<b>Grubbsův test - inzerované ceny</b>	počet testovaných hodnot	30
	počet vyloučených hodnot	0
<b>Grubbsův test - užitná plocha</b>	počet testovaných hodnot	30
	počet vyloučených hodnot	1 (nejvyšší)
<b>Dean-Dixonův test - výměra pozemku</b>	počet testovaných hodnot	30
	počet vyloučených hodnot	0

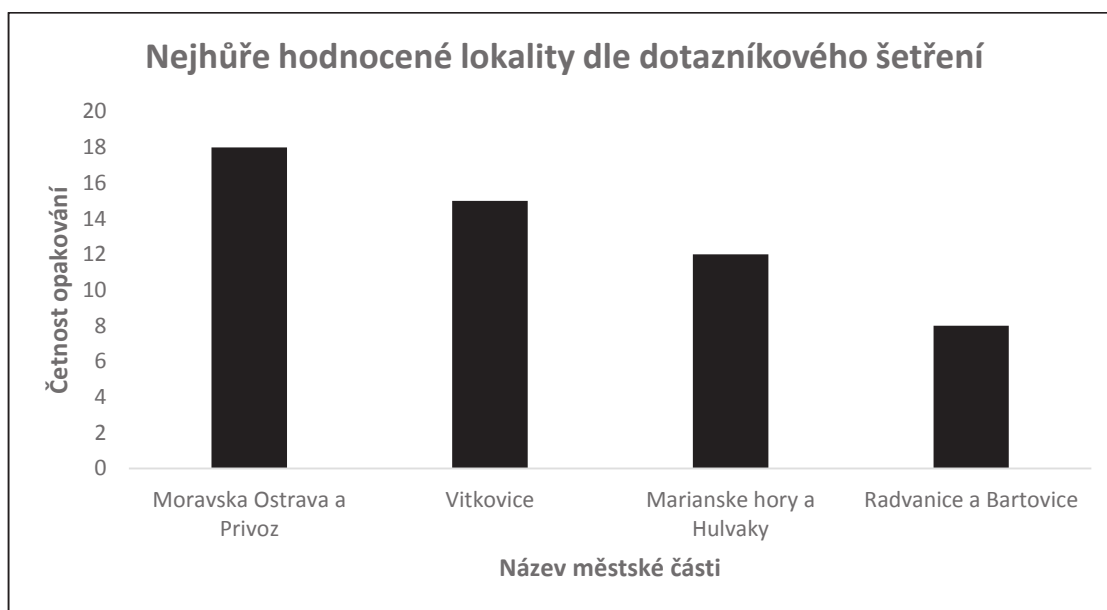
Celkový počet vzorků v databázi vstupujících do testování odchylek je 30, ale pro ocenění jich je použito pouze 29, neboť je jeden vyřazen z důvodu příliš odlišné užitné plochy (viz. **tab. č. 12**). Kompletní propočty jsou obsaženy v **příloze č. 12**.

#### 7.2.4 Dotazníkové šetření a koeficient úpravy na lokalitu

Jedním z hlavních témat této práce je vliv jednotlivých lokalit na cenu rodinného domu. Tím, že každý člověk vnímá jednu lokalitu rozličným způsobem, neboť klade důraz na odlišné věci, je provedeno dotazníkové šetření s cílem zjistit obecné preference vycházející ze zpracování obdržovaných odpovědí. Dotazník je uveden v **příloze č. 10** a je rozdělen na dvě části, kdy první část se zajímá o to, kolik jsou lidé ochotni si připlatit za jejich ideální lokalitu. Ve druhé se pak přiřazují jednotlivým kritériím lokality váhy od 1 do 10.

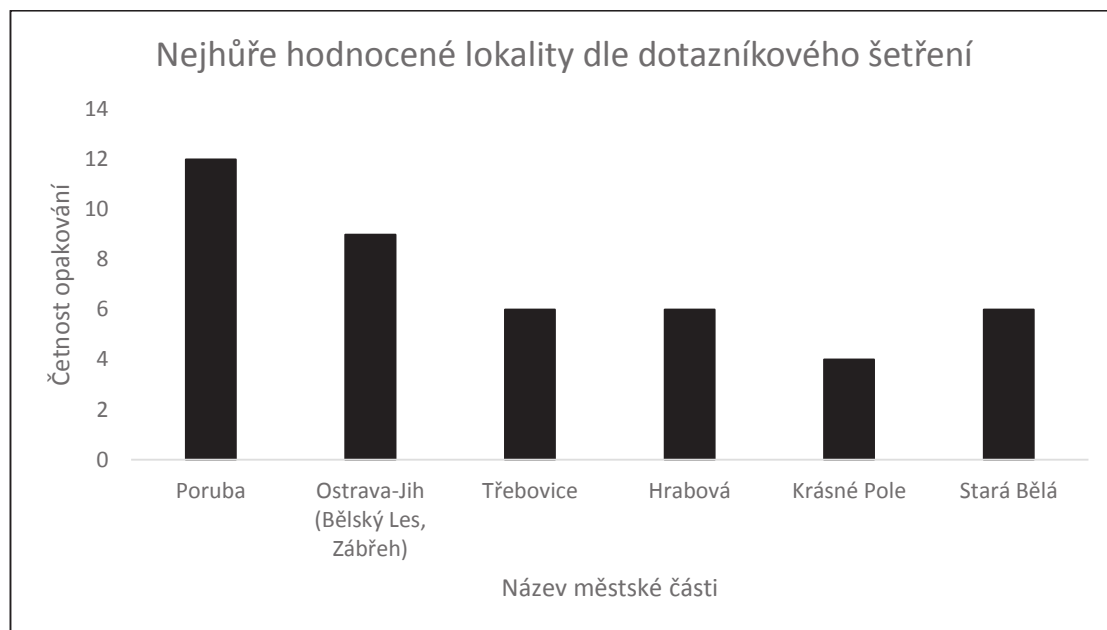
Šetření se zúčastnilo necelých 30 respondentů, kdy všichni z nich jsou ekonomicky aktivní lidé, pro něž je otázka bydlení aktuální.

Graf č. 7 – Nejhůře hodnocené lokality dle dotazníku [vlastní]



První otázky byly zaměřeny na výběr ideálních a nejméně preferovaných lokalit v rámci města, kdy bylo možno uvést i více možností. Nejméně oblíbenými částmi jsou dle četnosti odpovědí Moravská Ostrava a Přívoz (konkrétně část Přívoz), Vítkovice, Mariánské hory a Hulváky a Radvanice a Bartovice. První tři jmenované části mají společného jmenovatele, jenž může srážet jejich atraktivitu, a tím je výskyt sociálně slabších obyvatel v určitých oblastech okolní bytové zástavby a vyšší koncentrace průmyslu. Radvanicím a Bartovicím snižuje na kreditu především kvalita ovzduší, kdy je považována za část s nejhoršími rozptylovými podmínkami.

Graf č. 8 – Nejlépe hodnocené lokality dle dotazníku [vlastní]



Odpovědi týkající se naopak ideálních lokalit nebyly tak jednoznačné, neboť preference v tomto ohledu jsou daleko rozmanitější. Obecně lze z výsledků odvodit, že převažuje spíše touha bydlet blíže vnitřní části města, neboť městské části Ostrava-Jih, Třebovice a Poruba (viz. **graf č. 8**) jsou části navazující na centrum. Porubu lze dokonce považovat za vnitřní část města i přes jeho polohu na západě města z důvodu, že se zde soustředí značná část obchodů a služeb. Z Ostravy-Jih jsou preferované části Zábřeh, kde je nejrozsáhlejší výskyt zástavby rodinných domů z celého obvodu (např. tzv. „Družstvo“) a Bělský Les, kde jsou domy pro individuální bydlení situovány podél lesoparku Bělský les o celkové rozloze cca. 160 ha. Okrajových částí města je zmíněno vícero, avšak nejvíce jsou to obvody Hrabová, Krásné Pole a Stará Bělá.

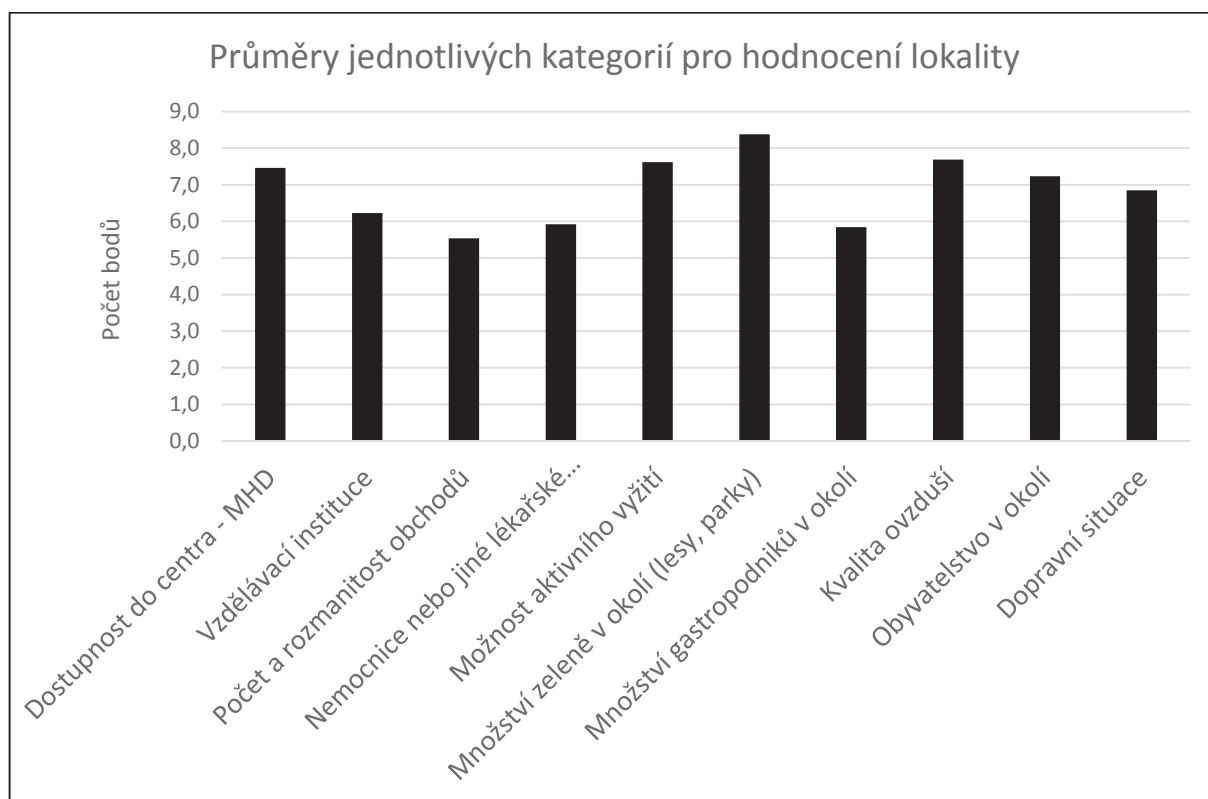
Závěr prvního oddílu se věnuje tomu, jaký je možný rozdíl mezi cenou rodinného domu postaveného v nejhůře a nejlépe hodnocené lokalitě. Průměrná částka, jež by byli respondenti ochotni zaplatit navíc, je zaokrouhleně 550 000 Kč (při předpokládané ceně RD v nejhůře lokalitě 3,5 mil. Kč) – jedná se o cca. 16 % z ceny domu. Také na základě těchto zjištěných informací bylo rozhodnuto, že rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou koeficientu úpravy na lokalitu K1 se bude pohybovat do hodnoty 0,16.

Podstatou druhého oddílu je bodové ohodnocení jednotlivých kritérií lokalit na stupnici od 1 do 10 podle toho, jakou roli by hrály při výběru ideální lokace domu. Posuzovány jsou následující:

- dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou,
- přítomnost vzdělávacích institucí – mateřské, základní, střední, případně vysoké školy,
- počet a rozmanitost obchodů,
- nemocnice nebo jiné lékařské zařízení v okolí,
- možnosti aktivního vyžití (bazén, fitcentra, sportovní haly, cyklostezky, hřiště aj.),
- množství zeleně v okolí (lesy a parky),
- kvalita ovzduší,
- obyvatelstvo v okolí,
- dopravní situace.

Na základě obdržených odpovědí jsou vytvořeny průměry pro výše uvedené kategorie, jež fungují jako oponentura pro zvolené váhy při hodnocení jednotlivých lokalit v rámci města Ostrava.

Graf č. 9 – Průměry jednotlivých kritérií lokality [vlastní]



Z výše uvedeného grafu lze sledovat, že respondenti kladou největší důraz na zelené okolí neboli možnost relaxace v parku či lese, kvalitu ovzduší a možnosti aktivního využití. Významnou roli při případném výběru lokality by taktéž hrála dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou, obyvatelstvo v okolí a dopravní situace. Na chvostu pomyslné stupnice se pak nachází přítomnost vzdělávacích institucí, nemocnic a jiných lékařských zařízení v okolí, množství podniků a počet a rozmanitost obchodů v blízkosti. Na základě výsledků lze tedy předpokládat, že i tyto poslední body jsou při výběru rodinného domu z hlediska polohy brány v úvahu, ale v případě potřeby by případné dojíždění nemělo být větším problémem.

### Koeficient úpravy na lokalitu

Pro účely ohodnocení jednotlivých lokalit je město rozděleno na jednotlivé městské obvody, popřípadě podrobněji, např. dle katastrálních území. Každé části jsou přidělovány body od 1 do 5 (1-nejhorší, 5-nejlepší) k příslušným kritériím lokality, jež se násobí odpovídajícími vahami (průměry dle odpovědí respondentů, viz. **graf. č. 9**). Počet přenásobených bodů se pak pro každou část sečte za všechna kritéria a na základě výsledných sum jsou jednotlivé lokality seřazeny a jsou jim přiřazeny hodnoty koeficientu úpravy na lokalitu  $K_2$ , kdy pro oceňovaný objekt je  $K_2 = 1$ .

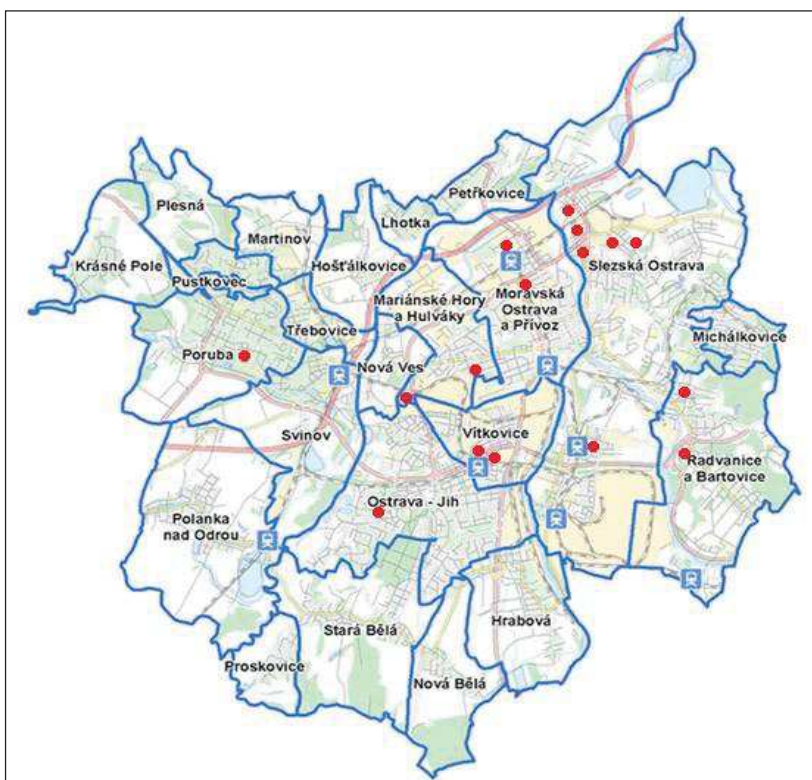
### 7.2.5 Výsledek ocenění

Konečná cena předmětného rodinného domu metodou přímého porovnání je po zaokrouhlení **4 460 000 Kč**. Tato hodnota vychází z komparace 29 srovnávacích objektů napříč celým městem Ostrava, jež byly upraveny celkem 9 koeficienty odlišnosti. Konkrétní výpočet, včetně ohodnocení jednotlivých lokalit, je obsažen v **příloze č. 12** a databáze srovnávacích objektů pak v **příloze č. 13**.

## 8 ANALÝZA VLIVU LOKALITY

Město Ostrava v podobě, jak je v současnosti známé, vznikalo postupným připojováním okolních obcí k historickému centru Moravské Ostravy a budováním kolonií pro bydlení průběhu minulého století, kdy poslední městský obvod (Plesná) vznikl roku 1994 oddělením se od stávající Poruby. V současnosti tedy město čítá 23 obvodů, kdy každý je něčím jiný a specifický. Tím, jak jsou některé části rozlehlé, je i charakter jednotlivých lokalit v rámci jednoho obvodu různorodý. Jelikož každý může vnímat aspekty ovlivňující kvalitu dané lokality rozdílným způsobem, jsou do analýzy zapracovány výsledky dotazníkového šetření ohledně vlivů, jež mají na respondenty vliv při výběru potencionální polohy bydlení tak, aby do výsledku analýzy přinesly větší míru objektivity.

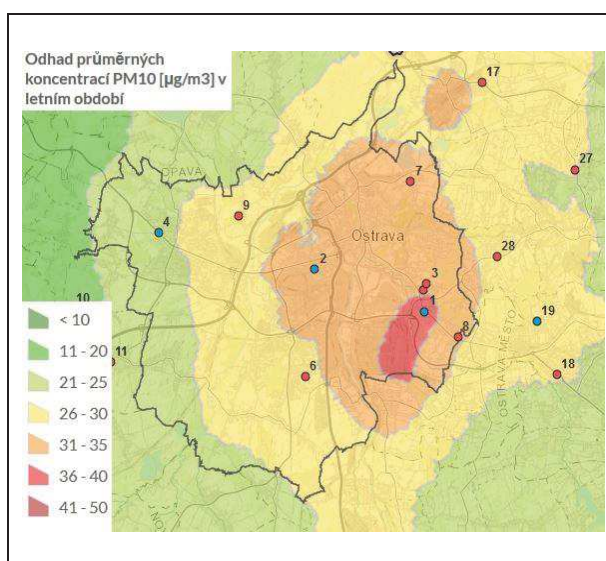
Mezi nejdiskutovanější témata ovlivňující život ve městě a mající vliv na kvalitu lidského života patří existence sociálně vyloučených lokalit a otázka ovzduší. Aktuálně se v Ostravě nachází přibližně 15 těchto míst, kde žije odhadem 5 až 8 tisíc obyvatel. Dají se najít v městských částech Moravská Ostrava a Přívoz (Přívoz), Vítkovice, Mariánské Hory a Hulváky, Poruba, Ostrava-Jih (Zábřeh), Radvanice a Bartovice, Slezská Ostrava (Kunčičky, Kunčice, Hrušov) a pojí se s nimi řada sociálně negativních jevů jako např.: vysoká nezaměstnanost, zadluženost, závislosti na alkoholu a jiných omamných látkách, vandalismus nebo zvýšená kriminalita. Proto jsou přirozeně okolí těchto míst vnímány negativním způsobem.



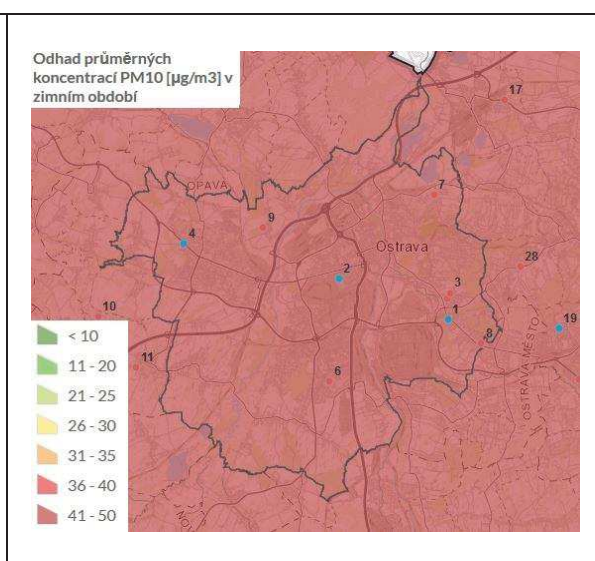
Obr. č. 12 – Sociálně vyloučené lokality [mapa: [25], zpracování: vlastní]



Stejně jako v jiných velkých městech, i v Ostravě je kvalita ovzduší horší oproti jiným menším obcím. Svou měrou k této situaci jistě nepřispěl charakter průmyslu v této oblasti, kdy převažoval především ten těžký. Po restrukturalizaci průmyslu, jež započala v 90. letech minulého století, se situace zlepšila, přesto však klimatické podmínky zůstávají v této oblasti jako jedny z nejhorsších v republice. Největší podíl na znečištění mají v topné sezoně průmyslové podniky (především v industriálních oblastech a jeho okolí) a lokální topeniště, v netopném (letním) období pak největší procento prachových exhalací obstarává doprava, kdy výjimkou jsou stejně jako v chladnějších měsících průmyslové oblasti.



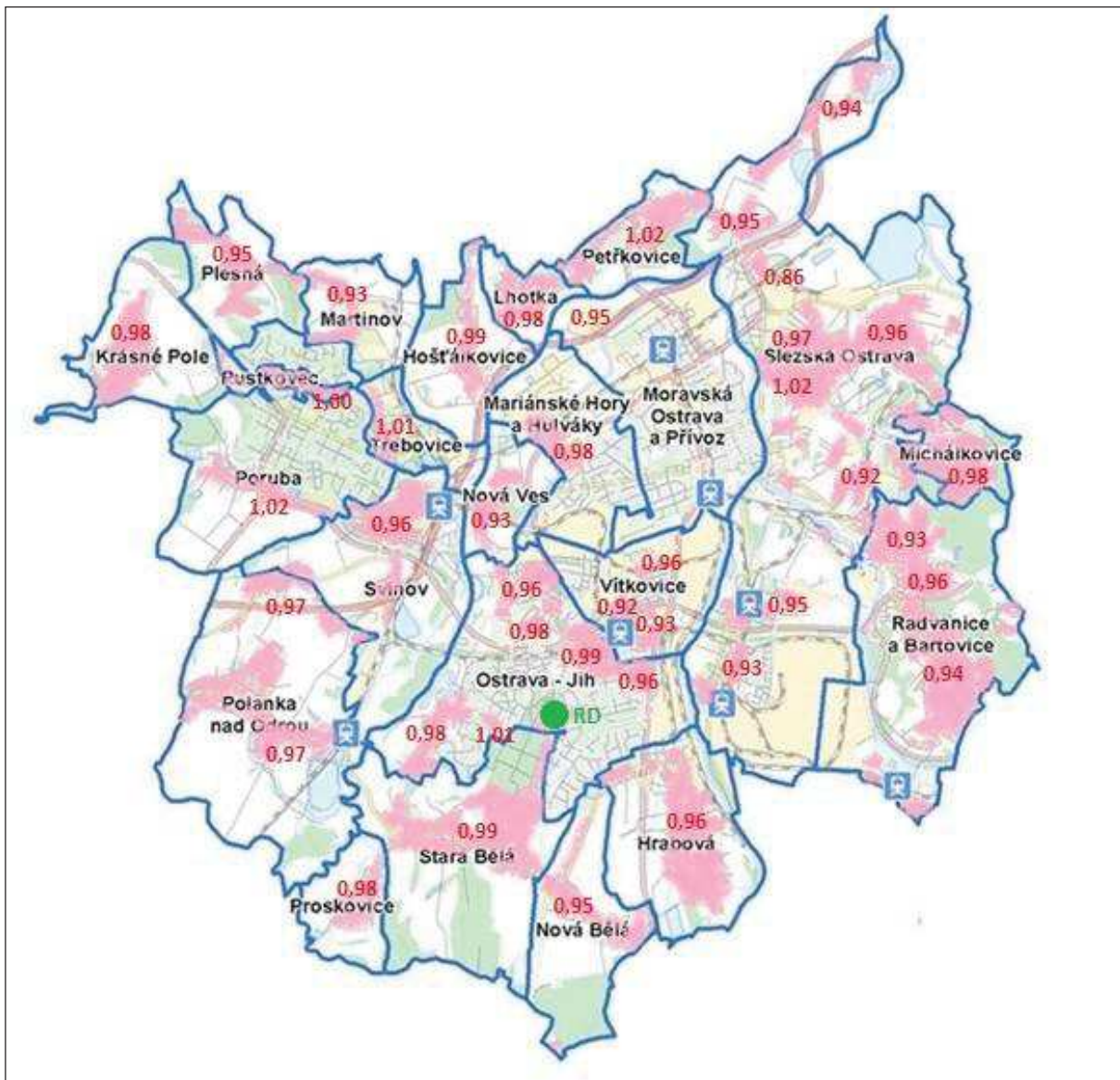
Obr. č. 13 – Odhad průměrných koncentrací PM10 letní o. [18]



Obr. č. 14 – Odhad průměrných koncentrací PM10 zimní o. [19]

Jak lze vyčíst z map, za nejvíce znečištěnou oblast lze považovat jihovýchod města, konkrétně území obvodu Radvanice a Bartovice, v jehož blízkosti se nachází vysoká huť Arcelor Mittal. Naopak nejlepší situace panuje na západě, a to je kromě toho, že se nachází relativně dále od průmyslových oblastí, dáno také tím, že se nachází na návětrné straně obce. K relativně vyšším koncentracím na východní a severní části přispívají také nemalé exhalace z polské strany hranic. I přes to, že měření vycházejí z roku 2013, lze považovat tyto mapy jako užitečný náhled do klimatických poměrů na území města, neboť v poslední době nedošlo k žádné výrazné změně poměrů.

Konečným výstupem je přiložená mapa (**obr. č. 15**) zohledňující vliv okolních aspektů na kvalitu jednotlivých lokalit.



Obr. č. 15 – Mapa vlivu lokality [mapa: [25], zpracování: vlastní]

Předmětný rodinný dům se nachází v obvodu Ostrava-Jih, konkrétně v části Hrabůvka, jež byla výchozím bodem pro hodnocení ostatních lokalit. Cena dle metody přímého porovnání vyšla pro tuto polohu přibližně **4 460 000 Kč**. Srovnatelné s touto oblastí jsou dle mapy např. Poruba, Slezská Ostrava – okolí stadionu Bazaly, Petřkovice, Výškovice, Třebovice, Pustkovec, Hošťálkovice, Stará Bělá, Proskovice, Lhotka nebo Zábřeh – Družstvo a okolí ul. Karpatská. Mezi nejhůře hodnocené naopak patří Slezska Ostrava – Hrušov a Salma, Vítkovice, Kunčice, Nová Ves, Martinov a Radvanice a Bartovice. To souvisí především s průmyslovým charakterem zástavby nebo blízkostí sociálně vyloučených lokalit (u Nové Vsi a Martinova především z důvodu celkové občanské vybavenosti). Pokud by se tedy předmětný rodinný dům nacházel v Hrušově, byla by jeho odhadovaná cena o 14 % nižší, tj. **3 840 000 Kč**. Na druhou stranu kdyby byl lokalizován

v Porubě nebo Petřkovicích, byla by jeho cena o 2 % vyšší, tj. zaokrouhleně **4 550 000 Kč**.  
Pro přehled je dále přiložena také tabulka jednotlivých lokalit seřazených sestupně od těch nejlépe k nejhůře hodnoceným.

Tab. č. 13 – Tabulka vyhodnocení vlivu lokalit [vlastní]

Vyhodnocení vlivu lokalit					
Název lokality	Městská část	Koef.	Název lokality	Městská část	Koef.
Poruba	Poruba	<b>1,02</b>	Heřmanice	Slezská Ostrava	<b>0,96</b>
Slez. Ostrava - u Bazalů	Slezská Ostrava	<b>1,02</b>	Hrabůvka - dřevoprodej	Ostrava-Jih	<b>0,96</b>
Petřkovice	Petřkovice	<b>1,02</b>	Zábřeh - S (Hulvácká)	Ostrava-Jih	<b>0,96</b>
Výškovice Husarova	Ostrava-Jih	<b>1,01</b>	Svinov	Svinov	<b>0,96</b>
Třebovice	Třebovice	<b>1,01</b>	Vítkovice - Lidická	Vítkovice	<b>0,96</b>
Hrabůvka	Ostrava-Jih	<b>1,00</b>	Koblov	Slezská Ostrava	<b>0,95</b>
Pustkovec	Pustkovec	<b>1,00</b>	Nová Plesná	Plesná	<b>0,95</b>
Hošťálkovice	Hošťálkovice	<b>0,99</b>	Kunčičky	Slezská Ostrava	<b>0,95</b>
Stará Bělá	Stará Bělá	<b>0,99</b>	Přívoz	Mor. Ostrava a Přívoz	<b>0,95</b>
Zábřeh - Družstvo	Ostrava-Jih	<b>0,99</b>	Nová Bělá	Nová Bělá	<b>0,95</b>
Proskovice	Proskovice	<b>0,98</b>	Stará Plesná	Plesná	<b>0,95</b>
Staré Výškovice	Ostrava-Jih	<b>0,98</b>	Antošovice	Slezská Ostrava	<b>0,94</b>
Zábřeh - Karpatská	Ostrava-Jih	<b>0,98</b>	Bartovice	Radvanice a Bart.	<b>0,94</b>
Lhotka	Lhotka	<b>0,98</b>	Radvanice - Trnkovec	Radvanice a Bart.	<b>0,93</b>
Krásné Pole	Krásné Pole	<b>0,98</b>	Vítkovice - Jeremenko	Vítkovice	<b>0,93</b>
Mariánské hory	Mariánské hory	<b>0,98</b>	Martinov	Martinov	<b>0,93</b>
Michálkovice	Michálkovice	<b>0,98</b>	Nová ves	Nová ves	<b>0,93</b>
Polanka nad Odrou - J	Polanka nad Odrou	<b>0,97</b>	Kunčice nad Ostravicí	Slezská Ostrava	<b>0,93</b>
Muglinov	Slezská Ostrava	<b>0,97</b>	Vítkovice	Vítkovice	<b>0,92</b>
Polanka nad Odrou - S	Polanka nad Odrou	<b>0,97</b>	Slez. Ostrava - Salma	Slezská Ostrava	<b>0,90</b>
Radvanice	Radvanice a Bart.	<b>0,96</b>	Hrušov	Slezská Ostrava	<b>0,86</b>
Hrabová	Hrabová	<b>0,96</b>			

## 9 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Předmětný rodinný dům je oceněn dvěma způsoby, a to dle platného cenového předpisu a metodou přímého porovnání. Úkolem této kapitoly je výsledky těchto dvou metod srovnat a porovnat postup zmíněných způsobů odhadu ceny.

Tab. č. 14 – Celková rekapitulace ocenění [vlastní]

Celková rekapitulace ocenění	
Cena dle cenového předpisu	3 422 640 Kč
Cena dle metody přímého porovnání	4 460 000 Kč
Rozdíl	1 037 360 Kč
Procentuální rozdíl	30%

Při srovnání postupu ocenění dle cenového předpisu a tržního ocenění bude uvažováno v případě vyhláškového způsobu pouze s odhadem ceny pozemku dle §3 až §5 a rodinného domu, neboť tvoří největší část hodnoty celé nemovité věci a podíl venkovních úprav, garáže a jiných je povětšinou minimální. Jak již bylo dříve několikrát zmíněno, proces určení hodnoty nemovitých věcí dle předpisu, na rozdíl od tržního ocenění, je závazně určen, ale ponechává určitou možnost korekce v podobě zohlednění ostatních neuvedených vlivů.

Dle vyhlášky se základní cena (ZC) pozemku upravuje třemi indexy, a to indexem trhu, omezujících vlivů pozemku a polohy (index trhu a polohy se uplatňuje také u RD), kdy konkrétní strukturu indexů lze dohledat v **příloze č. 7**. Při srovnání s možnými úpravami u metody přímého porovnání lze vyvodit, že struktura indexů je dostatečně obsáhlá. Jedinou neznámou zůstávají pak specifické problémy oblasti (stav ovzduší, sociálně vyloučené lokality), jež by ale měly být promítnuty do ZC. Pro Ostravu jsou v předpise uvedeny tři základní cenové relace, kdy pod každou spadají jiné oblasti roztříděné dle katastrálních území. Porovnájí-li se výsledky analýzy vlivu lokality s těmito cenovými úrovněmi, lze vyzorovat pár nesrovnalostí. Posouzení kvality lokality je vždy do jisté míry subjektivní, kdy každý přikládá váhu jiným kritériím, avšak nejvýraznější rozdíl vzniká u oblasti Radvanice a Bartovice. Obě tato katastrální území spadají ve vyhlášce do nejvyšší cenové úrovně, dle analýzy avšak patří dle hodnocení spíše do spodní poloviny (největší znečištění ovzduší, sociálně vyloučené lokality). V databázi srovnávacích objektů se nachází jedna stavba z tohoto území a v případě úvahy, že tato oblast je jedna z nejhodnotnějších, by došlo ke snížení výsledné ceny, jež by však bylo nepatrné (max. **16 000 Kč**) vzhledem k tomu, že je v databázi dalších 28 domů.

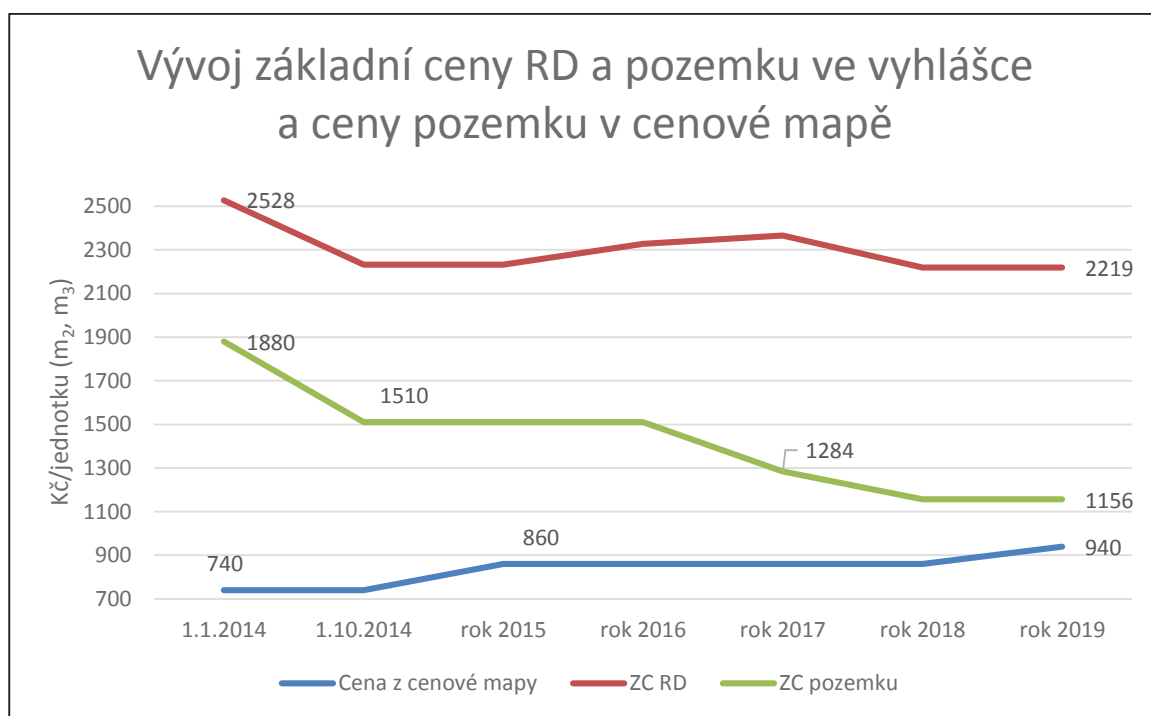
Základní cena rodinného domu se, kromě indexu trhu a polohy, upravuje indexem konstrukce a vybavení (I<sub>v</sub>). Stejně jako v předešlých případech je jeho struktura



dostatečně obsáhlá. Jediný otazník vyvstává u koeficientu s (stáří), jenž je součástí indexu  $I_v$  a zohledňuje stáří stavby. V případě, že by dům prošel rozsáhlejší rekonstrukcí, ale nesplňuje dosud podmínku pro uplatnění této opravy v rámci koeficientu, vyvstává otázka, zda-li není nasnadě její zohlednění odpovídajícím způsobem popřípadě volit ocenění nákladovým způsobem i přes nesplnění některých podmínek pro aplikaci metody (u RD by zohlednění oprav, jež neupravují hodnotu stáří pro koeficient s, znamenalo navýšení ceny dle předpisu odhadem o max. **180 000 Kč**).

Výsledný rozdíl mezi cenami vypočtenými dle těchto dvou metod je způsoben z největší části pravděpodobně dvěma příčinami. Tou první je fakt, že výše základních cen uvedených v předpise nereagovaly na dění a trend realitního trhu, kdy v poslední době docházelo k značnému nárůstu cen nemovitých věcí, a druhou je aktuálně platná cenová mapa č. 19, jejíž užití není vhodné z důvodů podrobně popsanych v kapitole 7.1.1 (omezené zohlednění kvality lokality, zobrazení minimálních cen).

Graf č. 10 – Vývoj základní ceny pozemku a RD v předpise [vlastní]



Graf znázorňuje vývoj cen pro rodinný dům a pozemek od ledna 2014 do současného roku 2019. V případě domu lze pozorovat sestupnou tendenci, kdy celkový pokles ZC za zmíněné období je 12 %. Při porovnání s děním na realitním trhu ve stejném období, kdy průměrná cena rodinného domu vzrostla dle údajů Hypoteční banky o 25 - 30 % (u stavebního pozemku o více než 30 %), zde dochází k jednoznačnému nesouladu, jenž má s největší pravděpodobností za následek část rozdílu mezi oběma odhady (při navýšení ZC o 25 % by mohlo dojít k navýšení ceny dle vyhlášky až o **560 000 Kč**). Rostoucí trend má naopak cena z cenové mapy, jež vzrostla za zmíněné

období o 27 %. Její současná hodnota avšak neodpovídá aktuální pravděpodobné obvyklé ceně, a to z důvodů vyplývajících ze způsobu tvorby mapy, kdy zobrazeny jsou minimální ceny a kvalitativní kritéria jednotlivých lokalit jsou posuzovány v omezené míře. Při porovnání s aktuální nabídkou srovnatelných stavebních pozemků se jeví ocenění pozemku dle §3 až §5 vyhlášky jako přesnější i přes to, že ZC pozemku v předpise ve sledovaném období klesla o 39 % (cena pozemku dle §3 až §5 je přibližně o **300 000 Kč** vyšší).

## 10 ZÁVĚR

Cílem práce bylo zjistit, jaký vliv mají jednotlivé lokality na cenu obvyklou rodinného domu ve městě Ostrava. Součástí tohoto díla je také ocenění předmětného rodinného domu, a to dvěma způsoby – dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. a dále tržním oceněním, jež na rozdíl od prvního zmíněného není vázáno žádným závazným postupem.

Samotná práce je uvedena teoretickým základem, z něhož později vychází ostatní kapitoly. Jsou zde popsány právní předpisy upravující oceňovací proces, základní relevantní pojmy a hlavně jednotlivé metody ocenění s důrazem na ty, jež jsou později aplikovány. Na to navazuje popis předmětné lokality a rodinného domu. V rámci této části lze stručně nahlédnout do historie statutárního města a dozvědět se pár informací o jednotlivých městských obvodech a seznámit se se situací a děním na realitním trhu. Dále také lze například zjistit další podrobnosti o specifickém problému města, a to o klimatických poměrech a otázce kvality ovzduší, jež je považováno za jedno z nejznečištěnějších nejen v republice, ale celé Evropě. Popis domu vychází nejen z fyzické obhlídky, ale také z projektové dokumentace, jež je obsažena v přílohách.

Následuje samotné ocenění vybranými metodami, a to porovnávacím způsobem dle vyhlášky a metodou tržního porovnání. Ostatní metody, jež uvádí předpis, nejsou pro rodinný dům aplikovány, neboť nesplňují podmínky pro uplatnění. Jsou však užity v rámci dílčích ocenění, jež doplňují odhad ceny domu, konkrétně nákladový způsob ocenění pro odhad ceny venkovních úprav, jež nejsou součástí výsledné ceny domu určené komparativním postupem. Konečná cena určená dle této metody je 3 422 640 Kč. Pro druhou metodu, jež vychází z aktuální situace na trhu, je sestavena databáze srovnávacích objektů o 29 položkách z realitní inzerce, kdy výběr byl koncipován tak, aby do databáze vstupovaly pouze domy, jež jsou oceňovanému technickým stavem a materiálově-konstrukčními charakteristikami podobné. Pro ujištění se, aby výpočty neovlivňovaly extrémní hodnoty, je databáze postoupena statistickému testování (Grubbsův a Dean-Dixonův test), a to konkrétně inzerovaná cena, užitná plocha a celková výměra pozemku. Jednotlivé ceny srovnávacích objektů jsou upraveny celkově 9 koeficienty odlišnosti tak, aby odpovídali hodnocenému domu. Finálním výstupem této metody je hodnota 4 460 000 Kč - odhadované ceny se tedy liší přibližně o 30 %. Srovnáním postupů je identifikován pravděpodobný zdroj tohoto rozdílu, za nímž stojí z největší části minimální reakce výše základní ceny rodinného domu z vyhlášky na strmý růst cen nemovitých věcí realitního trhu v posledních přibližně 5 letech a způsob stanovení cen v aktuálně platné cenové mapě stavebních pozemků.



Jedno z hlavních témat práce, tj. vliv lokality, upravuje jeden z výše zmíněných 9 koeficientů. Jelikož atraktivitu polohy vnímá každý člověk rozdílně, je při jejím stanovení brán zřetel na výstup z provedeného dotazníkového šetření, jež má za úkol zjistit jaké kritéria polohy jsou pro dotazované nejdůležitější. Největší váha je přikládána množství zeleně v okolí, kvalitě ovzduší, možnostem aktivního vyžití a obyvatelstvu v okolí, nejmenší naopak množství a rozmanitosti obchodů či gastro podniků v okolí a vzdálenosti nemocnice a jiných lékařských zařízení. Dle výsledků analýzy lokality patří hodnocená lokalita na přední pozici, mezi nejhorší naopak patří ty, jež jsou nejvíce zasaženy jak špatnou kvalitou ovzduší, tak negativními jevy sociálně vyloučených lokalit. I přes to, že výběr respondentů není reprezentativní, poskytuje výsledek analýzy vlivu lokality na cenu obvyklou rodinného domu orientačně objektivní pohled na subjektivní téma - vnímání atraktivity polohy.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění
- [2] zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- [3] vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění
- [4] zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- [5] zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
- [6] zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění
- [7] zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- [8] vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- [9] vyhláška č. 501s/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [10] Nařízení Komise (ES) č. 1503/2006 ze dne 28. září 2006, v aktuálním znění
- [11] technická norma ČSN 73 4301 Obytné budovy
- [12] KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. II. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5040-0.
- [13] PRZYBYLOVÁ, Blažena a Antonín BARCUC. Ostrava. Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2013. ISBN isbn978-80-7422-240-5.
- [14] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [15] Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě. Mapový portál - statutární město Ostrava [online]. [cit. 2019-03-29]. Dostupné z: <https://mapy2.ostrava.cz/cenova-mapa/mapa/>
- [16] Easy Histogram Maker. Social Science Statistics [online]. [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: <https://www.socscistatistics.com/descriptive/histograms/>
- [17] DITTAMI, Simon. Shapiro Wilk Test (Web version). Simon 's work and more [online]. [cit.2019-05-08]. Dostupné z: <http://sdittami.altervista.org/shapirotest/ShapiroTest.html>

- [18] Odhad průměrných koncentrací PM10 Letní období. Životní prostředí - Moravskoslezský kraj [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <http://e-expert.maps.arcgis.com/apps/ImpactSummary/index.html?appid=00187edabc0d4742a6219e8ba956eaa8>
- [19] Odhad průměrných koncentrací PM10 Zimní období. Životní prostředí - Moravskoslezský kraj [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <http://e-expert.maps.arcgis.com/apps/ImpactSummary/index.html?appid=4c414653bbda4643b6e7e68600a9e118>
- [20] Nemovitosti - novinky a změny od roku 2014. Fučík & Partners [online]. 13.2.2014 [cit. 2019-01-03]. Dostupné z: <http://www.fucik.cz/publikace/nemovitosti-novinky-a-zmeny-od-roku-2014/>
- [21] Faktory ovlivňující tržní hodnotu. Cenová mapa ČR [online]. Verlag Dashöfer [cit. 2019-01-31]. Dostupné z: <http://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-nemovitosti/faktory-ovlivnujici-trzni-hodnotu/>
- [22] Aktuální informace. Ostrava [online]. [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/urad/hledam-informace/aktualni-informace/>
- [23] Mapy.cz [online]. [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: <https://en.mapy.cz/>
- [24] Mapy Google [online]. [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/>
- [25] Městské obvody statutárního města Ostravy. Mapový portál statutárního města Ostravy [online]. [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/ostrava/mapa-obvody.html>
- [26] HISTORIE MĚSTA. Ostrava [online]. [cit. 2019-02-09]. Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/historie-mesta>
- [27] Historie Ostravy. Foto Ostrava - Fotogalerie Ostravy [online]. [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <http://www.ostravafoto.cz/historie-ostravy>
- [28] Stejnopis sbírky zákonů a nařízení Protektorátu Čechy a Morava. Ročník 1941 [online]. [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <http://ftp.aspi.cz/aspi/opispdf/1941.html>
- [29] Fincentrum Hypoindex – vývoj. Hypoindex.cz [online]. [cit. 2019-02-19]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [30] HB Index. Hypoteční banka [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

- [31] Úroky v bankách v roce 2019 porostou u hypoték i na spořicíh účtech. Měšec.cz - váš průvodce finančním světem. [online]. [cit. 2019-02-19]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/uroky-v-bankach-v-roce-2019-porostou-u-hypotek-i-na-sporicich-uctech/>
- [32] Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky. Reality a nemovitosti z celé ČR - Realitymorava.cz [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.realtymorava.cz/statistiky?okres=20123807&switch=&sort=cena>
- [33] Realitní zpravodaj. Reality a nemovitosti z celé ČR - Realitymorava.cz [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj>
- [34] ČGS - Mapa radonového indexu geologického podloží ČR - 1543 Ostrava. Česká geologická služba [online]. [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: [http://www.geology.cz/demo/CD\\_RADON50/1543/1543.htm](http://www.geology.cz/demo/CD_RADON50/1543/1543.htm)
- [35] Prohlížečka záplavových území. VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS [online]. [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
- [36] Nahlížení do katastru nemovitostí. ČÚZK [online]. [cit. 2019-03-03]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [37] Ovzduší na Ostravsku. Chceme lepší ovzduší [online]. [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <http://www.cistenebe.cz/stav-ovzdusi-na-ostravsku/ovzdusi-na-ostravsku>
- [38] ŽÁK, Michal. Přehled látek, které způsobují znečištění ovzduší. Počasí - předpověď počasí, aktuální informace|In-pocasí [online]. 19.02.2017 [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://www.in-pocasi.cz/clanky/teorie/kvalita-ovzdusi-19.2.2017/>
- [39] Grafická ročenka 2017. Portál ČHMÚ [online]. [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: [http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/grafroc/17groc/gr17cz/Obsah\\_CZ.html](http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/grafroc/17groc/gr17cz/Obsah_CZ.html)
- [40] GACKA, Michal. Stav ovzduší - statistická data - zdraváOVA. ZdraváOVA - ekologický web Ostravy [online]. [cit. 2019-03-12]. Dostupné z: <http://zdravaova.cz/>
- [41] POLÁŠEK, Michal. Další ekologické investice firem už množství vypouštěného prachu zásadně nesníží. Český rozhlas Ostrava [online]. [cit. 2019-03-12]. Dostupné z: <https://ostrava.rozhlas.cz/dalsi-ekologicke-investice-firem-uz-mnozstvi-vypousteneho-prachu-zasadne-nesnizi-7735245>
- [42] Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 19 - Textová část. Mapový portál - statutární město Ostrava [online]. [cit. 2019-03-29]. Dostupné z: <https://mapy.ostrava.cz/vyhlaskey-a-narizeni/cenova-mapa/>

[43] Sreality.cz - reality a nemovitosti z celé ČR [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Systém cen v České republice dle cenového práva [14, s. 54].....	25
Tab. č. 2 – Počet obyv. přihláš. k pobytu v Ostravě ke dni 1. 1. 2019 [22] .....	38
Tab. č. 3 – Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 441/2013 [vlastní] .....	57
Tab. č. 4 – Výpočet ceny pozemku dle §3 až §5 vyhlášky [vlastní] .....	59
Tab. č. 5 – Výpočet ceny RD dle §34 až §35 vyhlášky [vlastní] .....	60
Tab. č. 6 – Výpočet ceny garáže dle §34 a §37 vyhlášky [vlastní].....	61
Tab. č. 7 – Výpočet ceny skleníku dle §10, §11, §18 vyhlášky [vlastní] .....	62
Tab. č. 8 – Rekapitulace výsledků ocenění dle vyhlášky [vlastní] .....	63
Tab. č. 9 – Metodika zohlednění technického stavu pro koeficient [vlastní] .....	66
Tab. č. 10 – Metodika zohlednění vybavení a příslušenství pro koeficient [vlastní] .....	67
Tab. č. 11 – Hodnota koeficientu dle existence garáže [vlastní] .....	69
Tab. č. 12 – Testování extrémů [vlastní] .....	71
Tab. č. 13 – Tabulka vyhodnocení vlivu lokalit [vlastní] .....	79
Tab. č. 14 – Celková rekapitulace ocenění [vlastní].....	80

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Fincentrum Hypoindex vývoj [29] .....	42
Graf č. 2 – HB Index bytové jednotky Q4/2018 [30] .....	42
Graf č. 3 – HB Index rodinné domy Q4/2018 [30] .....	43
Graf č. 4 – Průměrné roční koncentrace PM 10 16-17 v Ostravě [40] .....	51
Graf č. 5 – Průměrné roční koncentrace PM 2,5 16-17 v Ostravě [40].....	52
Graf č. 6 – Průměrné roční koncentrace benzo[a]pyren 12-17 v Ostravě [40] .....	53
Graf č. 7 – Nejhorše hodnocené lokality dle dotazníku [vlastní] .....	72
Graf č. 8 – Nejlépe hodnocené lokality dle dotazníku [vlastní] .....	72
Graf č. 9 – Průměry jednotlivých kritérií lokality [vlastní].....	74
Graf č. 10 – Vývoj základní ceny pozemku a RD v předpise [vlastní] .....	81

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Metoda přímého cenového porovnání [14, s. 354] .....	35
Obr. č. 2 - Metoda nepřímého porovnání [14, s. 355].....	36
Obr. č. 3 – Poloha Ostravy v republice [23] .....	37
Obr. č. 4 – Městské obvody v Ostravě [25] .....	37

Obr. č. 5 – Orientační přehled lokalit pro individuální bydlení [25] .....	44
Obr. č. 6 – Přehled vlivu škodlivých látek na lidský organismus [37] .....	50
Obr. č. 7 – Poloha domu v rámci Ostravy [23].....	54
Obr. č. 8 – Výřez z mapy záplavových území, 5-100 letá voda [35] .....	55
Obr. č. 9 – Fotografie RD z ulice Sámova [24].....	56
Obr. č. 10 – Výřez z cenové mapy č. 19 [15] .....	58
Obr. č. 11 – Histogram a výsledek Shapiro-Wilkova testu pro inz. cenu [vlastní] .....	70
Obr. č. 12 – Sociálně vyloučené lokality [mapa: [25], zpracování: vlastní].....	76
Obr. č. 13 – Odhad průměrných koncentrací PM10 letní o. [18] .....	77
Obr. č. 14 – Odhad průměrných koncentrací PM10 zimní o. [19].....	77
Obr. č. 15 – Mapa vlivu lokality [mapa: [25], zpracování: vlastní] .....	78

## SEZNAM ZKRATEK

CČ .....	cena časová
CN .....	cena výchozí
COB...	cena obvyklá
CPP....	cihla plná pálená
CSN ...	cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem
CSp ...	cena stavby určená porovnávacím způsobem
ČNB...	Česká národní banka
Io .....	index omezujících vlivů pozemku
IO.....	index odlišnosti
Ip .....	index polohy
IT .....	index trhu
Iv .....	index konstrukce a vybavení
JCO ...	jednotková cena oceňovaného objektu
JCS....	jednotková cena srovnávacího objektu
KN .....	katastr nemovitostí
NOZ...	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
OB.....	obestavěný prostor
Pcb ....	procentní body
PM .....	suspendované částice (particulate matter)
Pmj....	počet měrných jednotek (m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> ,...)
pp .....	koefficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu
Q(1) ..	(1.)kvartál
RD.....	rodinný dům
ZC .....	základní cena
ZCU ...	základní cena upravená

ZOC... zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění

ZOM .. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1: Územní plán města Ostravy

Příloha č. 2: Charakteristiky škodlivých látek na stanicích v aglomeracích [39]

Příloha č. 3: Imise suspendovaných částic a benzo[a]pyrenu v Ostravě [39, 40]

Příloha č. 4: Informativní výpis o pozemku z KN [36]

Příloha č. 5: Projektová dokumentace (volně vloženo)

Příloha č. 6: Výpočet obestavěného prostoru

Příloha č. 7: Výpočet ceny pozemku dle §3 až §5 vyhlášky

Příloha č. 8: Výpočet ceny RD dle §34 až §35 vyhlášky

Příloha č. 9: Výpočet ceny garáže dle §34 a §37 vyhlášky

Příloha č. 10: Dotazník

Příloha č. 11: Testování normality

Příloha č. 12: Grubbsův a Dean-Dixonův test

Příloha č. 13: Výpočet metodou přímého porovnání

Příloha č. 14: Databáze srovnávacích objektů