



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VÝVOJ OBVYKLÉ CENY U RODINNÝCH DOMŮ V LOKALITĚ TIŠNOVSKO V URČITÉM ČASOVÉM OBDOBÍ

DEVELOPMENT OF NORMAL PRICE FOR SINGLE-FAMILY HOUSES IN THE LOCALITY
TIŠNOVSKO IN A CERTAIN TIME PERIOD

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. KATEŘINA JEDLIČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MAREK PERTL PH.D.

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Kateřina Jedličková

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

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

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

Vývoj obvyklé ceny u rodinných domů v lokalitě Tišnovsko v určitém časovém období

v anglickém jazyce:

Development of normal price for single-family houses in the locality Tišnovsko in a certain time period

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Práce se bude zabývat detailním popisem a charakteristikou lokality Tišnovska, průzkumem a analýzou trhu s rodinnými domy na Tišnovsku, porovnáním vývoje obvyklé ceny na residenčním trhu v určeném časovém období, popsáním silných a slabých stránek vybraných lokalit a jednotlivých dílčích faktorů majících vliv na cenu rodinného domu. Součástí práce bude také vysvětlení odborných termínů souvisejících s danou problematikou trhu v letech 2015/2016. Budou popsány silné a slabé stránky vybraných lokalit a jednotlivé dílčí faktory mající vliv na cenu nemovitých věcí. Součástí práce bude také vysvětlení odborných termínů.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce bude analyzovat a porovnat vývoj obvyklé ceny na residenčním trhu u rodinných domů v lokalitě Tišnovsko.

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- ORT, P., Analýza realitního trhu, Praha: BIVŠ. 2008. 188 s
- ORT, P., Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Praha: Leges, 2014. 176s. ISBN 978-80-8757-677-9.
- DUŠEK, D., Základy oceňování nemovitostí – 3. upravené vydání. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Marek Pertl

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 25. 10. 2015



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



Abstrakt

Diplomová práce si klade za cíl zjistit výši obvyklé ceny rodinných domů v oblasti Tišnovska, rovněž také mapuje současnou situaci na trhu s rodinnými domy v dané lokalitě. Dalšími úkoly jsou zjištění nákladové ceny rodinných domů dle platného předpisu a zjištění orientační ceny porovnávací metodou dle cenového předpisu. Dílčím úkolem je také stanovení ceny rodinných domů metodou přímého porovnání pomocí tržního oceňování.

Abstract

The thesis aims to find out normal price of detached house in the area in Tišnovko, it maps current market situation with detached house in this location too. Next tasks are to detection of the expense price of detached houses of valid prescription and detection of informative price of comparative method of price regulation. The sub – task is determination of prices of detached houses with method of direct comparison with market valuation.

Klíčová slova

Rodinný dům, pozemek, nemovitá věc, cena obvyklá, porovnávací metoda, nákladová metoda.

Keywords

Detached house, land, real property, normal price, comparative method, expense method.

Bibliografická citace mé práce:

JEDLIČKOVÁ, K. *Vývoj obvyklé ceny u rodinných domů v lokalitě Tišnovsko v určitém časovém období*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 85 s., 114 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Marek Pertl, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27. 5. 2016

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucímu práce Ing. Marku Pertlovi Ph.D. za cenné rady, připomínky a odborné vedení diplomové práce. Rovněž bych chtěla poděkovat své rodině a blízkým za podporu během dlouholetého studia.

OBSAH

ÚVOD.....	12
1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	13
1.1 Nemovité a movité věci.....	13
1.2 Stavba	13
1.3 Pozemek a parcela	15
1.3.1 Pozemek.....	15
1.3.2 Parcela	17
1.4 Výměry nemovitých věcí.....	17
1.4.1 Zastavěná plocha.....	17
1.4.2 Obestavěný prostor.....	18
1.4.3 Podlahová plocha.....	18
1.4.4 Zastavěná plocha podlaží.....	19
1.5 Součást věci a příslušenství věci	19
1.5.1 Součást věci	19
1.5.2 Příslušenství věci.....	20
1.6 Stáří, životnost, opotřebení stavby	20
1.6.1 Stáří	20
1.6.2 Životnost	21
1.6.3 Opotřebení.....	21
1.7 cena a hodnota	21
1.7.1 Druhy cen	22
1.7.2 Druhy hodnot.....	24
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	25
2.1 Ocenění nemovitých věcí dle cenového předpisu	25
2.1.1 Oceňování nákladovým způsobem.....	25

2.1.2	<i>Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu</i>	26
2.1.3	<i>Oceňování porovnávacím způsobem</i>	26
2.2	Tržní oceňování nemovitých věcí.....	27
2.2.1	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	27
2.2.2	<i>Ocenění výnosovým způsobem</i>	29
2.2.3	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	29
2.3	Oceňování pozemků	30
2.3.1	<i>Oceňování pozemků podle cenových map</i>	30
2.3.2	<i>Oceňování pozemků podle cenových předpisů</i>	31
2.3.3	<i>Naegeliho metoda třídy polohy</i>	31
3	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O REGIONU TIŠNOVSKO.....	33
3.1	Výčet obcí.....	33
3.2	Poloha	35
3.3	Historický vývoj	36
3.4	Přírodní podmínky	37
3.5	Demografický vývoj obyvatel	38
3.6	Domovní fond.....	39
3.7	Trh práce.....	41
3.8	Doprava	41
3.9	Technická infrastruktura	42
3.10	Občanská vybavenost	43
3.10.1	<i>Školní zařízení</i>	43
3.10.2	<i>Zdravotnická a sociální péče</i>	44
3.10.3	<i>Sportovní zařízení</i>	45
3.10.4	<i>Kultura</i>	45
3.10.5	<i>Umělocko – historické památky</i>	46

3.10.6	<i>Přírodní památky</i>	49
3.11	Silné a slabé stránky	49
3.11.1	<i>Silné stránky</i>	49
3.11.2	<i>Slabé stránky</i>	50
4	TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI	51
4.1	TRh s nemovitými věcmi v Jihomoravském kraji.....	51
4.1.1	<i>Rodinné domy v Jihomoravském kraji</i>	53
4.2	Trh s nemovitými věcmi v okrese Brno – venkov.....	53
4.3	Trh s nemovitými věcmi na tišnovsku.....	55
4.3.1	<i>Pozemky určené k zastavění</i>	56
4.3.2	<i>Rodinné domy</i>	57
1.1.1.1	<i>Průběh nabídkových cen rodinných domů</i>	57
1.1.1.2	<i>Hrubá stavba a novostavba</i>	58
1.1.1.3	<i>Samostatně stojící, řadové a rohové rodinné domy</i>	58
1.1.1.4	<i>Jednopodlažní a vícepodlažní rodinné domy</i>	58
5	INFORMACE O OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMECH.....	61
5.1	RD 1 – Borač	62
5.2	RD 2 – Deblín.....	64
5.3	RD 3 – Dolní Loučky	66
5.4	RD 4 – Doubravník	68
5.5	RD5 – Lomnice	70
6	SHRnutí ZJIŠTĚNÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ A PŘÍLEHLÝCH POZEMKŮ	72
6.1	Zjištění cen pozemků.....	72
6.2	Zjištění cen RD nákladovým způsobem	73
6.3	Zjištění cen RD porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....	74
6.4	Zjištění cen RD porovnávacím způsobem dle tržního oceňování	75
6.5	Rekapitulace výsledků ocenění rodinných domů	77

ZÁVĚR.....	78
LITERATURA.....	79
PRÁVNÍ PŘEDPISY	79
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	84
SEZNAM OBRÁZKŮ	86
SEZNAM TABULEK	86

ÚVOD

Rodinné domy patří mezi nejvyhledávanější druh bydlení v České republice. Pořízení rodinného domu představuje značnou investici, proto je důležitý správný odhad jeho hodnoty. Postupem doby vznikla z odhadu samostatná vědní disciplína, jež se snaží u jednotlivých komodit o co nejobjektivnější ocenění. To se provádí za účelem koupě nebo prodeje, dědickému řízení, rozdělení společného jmění manželů a další. Na cenu domů má vliv mnoho faktorů, mezi nejvýznamnější z nich patří lokalita. Pro stanovení ceny existuje hned několik způsobů.

Tato diplomová práce se dělí na část teoretickou, praktickou a přílohy. První teoretická část se zabývá problematikou oceňování, seznamuje se základními pojmy souvisejícími s oceňovací činností. Objasňuje též základní oceňovací metody rodinných domů a pozemků. Druhá praktická část detailně popisuje vybranou lokalitu, zabývá se analýzou rodinných domů v dané oblasti a řeší ocenění konkrétních pěti rodinných domů. Poslední část příloh tvoří veškeré podklady využívané při ocenění. Patří mezi ně výkresové dokumentace a informace z katastru nemovitostí. Jejich součástí jsou rovněž samostatné výpočty ocenění rodinných domů. Jednu z příloh tvoří také databáze sestavená z rodinných domů na Tišnovsku.

1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

1.1 NEMOVITÉ A MOVITÉ VĚCI

Podle nového občanského zákoníku (dále jen NOZ) § 498 odstavce (1) mezi nemovité věci řadíme:

- pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- práva k pozemkům a podzemním stavbám,
- práva, jež jsou za nemovité věci prohlášena zákonem,
- určité věci, které stanoví jiný právní předpis, že nejsou součástí pozemku a nelze – li je přenést z místa na místo.¹

Věc nemovitá je definována podle NOZ § 498 odstavce (2):

„Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“²

1.2 STAVBA

Definice pojmu stavba se vyskytuje ve stavebním zákoně. V zákoně o oceňování majetku najdeme způsob členění staveb pro účely oceňování.

Definice stavby podle Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (dále stavební zákon) § 2 odstavce (3) zní:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“³

Pro účely oceňování se stavby dělí dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (dále ZOM) § 3 odstavce (1).

*„Pro účely oceňování se stavby člení na
a) stavby pozemní, kterými jsou*

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 498 odst. 1.

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 498 odst. 2.

³ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 2 odst. 3.

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
 2. jednotky,
 3. venkovní úpravy,
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.⁴

1.2.1 Rodinný dům

Tento pojem se uvádí ve vyhlášce k provedení zákona o oceňování majetku č. 441/2013 (dále jen oceňovací vyhláška) v § 13 odst. (2):

„Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.“⁵

1.2.2 Vedlejší stavba

Tento pojem se nachází v oceňovací vyhlášce § 16 odst. (1):

„Jako vedlejší stavba se ocení stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.“⁶

⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 3 odst. 1.

⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 13 odst. 2.

⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) § 16.

1.3 POZEMEK A PARCELA

1.3.1 Pozemek

Pojem pozemek se objevuje ve stavebním a katastrálním zákoně a také v zákoně o oceňování majetku.

Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon) § 2 odst. a) se pozemkem rozumí:

„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“⁷

ZOM v § 9 člení jednotlivé pozemky následovně:

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

- a) stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,*
 - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem,*

⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2.

veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle 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,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. “⁸

⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 9.

Podle stavebního zákona § 2 odst. (1) stavebním pozemkem je:

„pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.“⁹

1.3.2 Parcela

Parcelu podle katastrálního zákona § 2 a) představuje pozemek, který je:

- polohově a geometricky určen
- zobrazený v katastrální mapě
- označený parcelním číslem.

Dále dle katastrálního zákona § 2 c), d) rozeznáváme stavební a pozemkovou parcelu. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Mezi pozemkové parcely patří pozemky, které nejsou stavebními parcelami.¹⁰

1.4 VÝMĚRY NEMOVITÝCH VĚCÍ

1.4.1 Zastavěná plocha

Podle předpisu č. 441/2013 Sb., vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku se zastavěnou plochou stavby rozumí: *„plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.“¹¹*

Podle ČSN 73 4055 je za zastavěnou plochu považována: *„plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo její části).“¹²*

9 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 2 odst. 1.

10 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2

¹¹ Předpis č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), str. 26.

¹² ČSN 73 4055. *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Praha: Vydavatelství Úřadu pro normalizaci a měření, 1962, str. 2.

1.4.2 Obestavěný prostor

Podle předpisu č. 441/2013 Sb., vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku se obestavěným prostorem rozumí: „*Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje*“ Vyhláška jej označuje jako OP. Obestavěný prostor spodní stavby je vymezen po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek, dolní části spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží a na horní části spodním lícem podlahy v 1. nadzemním podlaží. Obestavěný prostor vrchní stavby je dán po stranách vnějšími plochami staveb, dole spodním lícem podlahy v 1. nadzemním podlaží, nahoře v prostoru, nad nímž je půda, horním lícem podlahy půdy, v prostoru, nad kterým je plochá střecha nebo střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny. Obestavěný prostor zastřešení se počítá vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou nadezdívky.¹³

Podle ČSN 73 4055 je obestavěný prostor: „*prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymežujícími plochami.*“¹⁴

1.4.3 Podlahová plocha

Podle předpisu č. 441/2013 Sb., vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku se podlahovou plochou rozumí: „*plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*“¹⁵

¹³ Předpis č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), str. 27 – 28.

¹⁴ ČSN 73 4055. *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Praha: Vydavatelství Úřadu pro normalizaci a měření, 1962.

¹⁵ Předpis č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), str. 27.

Podle ČSN 73 4055 je podlahovou plochou myšlena vnitřní plocha místností měřená u podlahy. Měření se provádí a výsledky se uvádí s přesností na setiny metru.¹⁶

1.4.4 Zastavěná plocha podlaží

Podle předpisu č. 441/2013 Sb., vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku se se podlahovou plochou rozumí: „*plocha půdorysného řezu v úrovni horního líc podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.*

Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.“¹⁷

1.5 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Pojmy součást a příslušenství objasňuje NOZ v § 505 – 513.

1.5.1 Součást věci

Součást věci definuje NOZ v § 505:

*„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“*¹⁸

§ 506 a 507 NOZ uvádějí, že součástí pozemku dále jsou:

- prostory nad i pod povrchem pozemku
- stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku a upevněno ve zdech
- podzemní stavba, i přestože zasahuje pod jiný pozemek, a pokud není nemovitou věcí

¹⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 23.

¹⁷ Předpis č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), str. 27.

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 505.

- rostlinstva na daném pozemku vzešlá

Dle § 508 a 509 NOZ součástí pozemku nejsou:

- inženýrské sítě
- stroje a jiné upevněné zařízení, pokud je se souhlasem vlastníka zapsána výhrada do veřejného seznamu, že stroj vlastnictvím není ¹⁹

1.5.2 Příslušenství věci

Definice pojmu příslušenství věci podle § 510 odst. (1), (2) NOZ zní:

„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.“²⁰

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“²¹

Podle § 512 NOZ jsou příslušenstvím pozemku vedlejší věci vlastníka stavby, která je součástí pozemku, a jejich účelem je, aby se stavbou nebo pozemkem trvale užívaly.²²

1.6 STÁŘÍ, ŽIVOTNOST, OPOTŘEBENÍ STAVBY

1.6.1 Stáří

Stáří stavby je udáváno počtem let, jež uplynuly od roku, ve kterém nabylo moci kolaudační rozhodnutí, v němž se ocenění provádí.

„V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.“²³

¹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 506, § 507, § 508, §509

²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 510 odst. 1.

²¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 510 odst. 2.

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 512

1.6.2 Životnost

Příloha č. 21 v oceňovací vyhlášce udává předpokládanou životnost při běžné údržbě pro jednotlivé stavby.

1.6.3 Opotřebení

Opotřebení stavby se určuje podle přílohy č. 21 z oceňovací vyhlášky. Cena stavba se přiměřeně snižuje o její opotřebení, to udává její stáří, stav a předpokládaná další životnost. Výpočet opotřebení se provádí metodou lineární nebo analytickou.

- Lineární metoda
 - opotřebení může činit maximálně 85 %
 - opotřebení se dělí rovnoměrně na celou dobu předpokládané životnosti stavby
- Analytická metoda
 - vychází ze stanovení cenových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení
 - použije se vždy:
 - pokud je stavba ve fázi před nebo po opravě
 - stavba je v extrémně dobrém nebo extrémně špatném technickém stavu
 - opotřebení je větší než 85 %
 - stavba je oceňována jako kulturní památka
 - u stavby byla vykonána nástavba, přístavba, vestavba
 - stavba byla zasažena živelnou pohromou ²⁴

1.7 CENA A HODNOTA

Pro účely tržního oceňování je důležité pojmy hodnota a cena rozlišovat. Právní řády udávají řadu druhů cen a hodnot.

Vymezení pojmů cena a hodnota podle NOZ § 492 odst. (1) a (2):

„(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

²³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

²⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci. “²⁵

Definice pojmu cena podle Zákona 526/1990 Sb., o cenách (dále jen zákon o cenách) §2 odst. (2) zní:

“(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.“²⁶

1.7.1 Druhy cen

Podle jednotlivých oceňovacích předpisů rozeznáváme cenu zjištěnou, pořizovací, reprodukční a obvyklou.

- Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Nyní se určuje podle ZOM. Dle uvedeného předpisu se vypočítá pomocí uvedených vzorců a koeficientů.

- Cena pořizovací (historická)

Cena, za kterou byla věc pořízena v době jeho pořízení, započítávají se do ní i náklady související s pořízením dané věci.

Definice ceny pořizovací dle Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 25 odst. (5) zní:

„a) pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“²⁷

- Cena reprodukční

Nazývá se také reprodukční pořizovací cena. Jde o cenu, za níž je možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tento druh ceny se využívá hlavně v pojišťovnictví při stanovení pojistného.

Definice ceny pořizovací dle Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 25 odst. (5) zní:

„b) reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“²⁸

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 492 odst. 1. a 2.

²⁶ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, §2 odst. (2)

²⁷ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 25 odst. 5

- Cena obvyklá

Nazývá se také cenou obecnou nebo cenou tržní. Termín cena obecná se používá hlavně v soudní praxi. Je to cena, za kterou je možné stejnou nebo podobnou věc v daném místě koupit.

Definice ceny obvyklé je uvedena v ZOM, § 2 odst. (1):

„(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“²⁹

Dle zákona o cenách se obvyklou cenou podle § 2 odst. (6) rozumí:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“³⁰

²⁸ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 25 odst. 5

²⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 2 odst. 1.

³⁰ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 6.

- Cena výchozí

Výchozí cenou se označuje cena nové stavby, jež je uvedena bez odpočtu opotřebení, označuje se CN.³¹

1.7.2 Druhy hodnot

Dle jednotlivých právních předpisů rozeznáváme celou řadu hodnot, existuje např. hodnota věcná, tržní, výnosová a jiné.

- Věcná hodnota

Označuje se také jako substanční hodnota a dle právního názvosloví jako časová cena věci. Tato hodnota je definována jako ocenění práv k majetku tj. právo nemovitou věc vlastnit, užívat, pronajmout, prodat, zastavit či jinak s ní nakládat.

Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku je pak snižena o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.³²

- Výnosová hodnota

Nazývá se také kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Jedná se o součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Označuje se C_v . Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů se započítávají odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, pojištění, daň z nemovitosti.³³

³¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 54.

³² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51.

³³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Existují dvě hlavní metody pro ocenění nemovitých věcí, první z nich je ocenění podle cenových předpisů a druhou tržní ocenění.

2.1 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tento způsob ocenění vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

Nemovité věci se oceňují nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací. Jejich použití stanovuje vyhláška.³⁴

2.1.1 Oceňování nákladovým způsobem

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provádění zákona o oceňování majetku lze nákladový způsob ocenění použít u následujících typů nemovitých věcí: budova, hala, rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata, garáž, vedlejší stavba, inženýrská a speciální pozemní stavba, venkovní úpravy, studna, hřbitovní stavba, hřbitovní zařízení, jednotka, rybník, malá vodní nádrž, ostatní vodní dílo, jiné stavby, kulturní památka, rozestavěná stavba, stavba určená k odstranění, stavba, která není spojena se zemí s pevným základem, stavba s víceúčelovým užitím, stavba z více konstrukčních systémů a opotřebení stavby.³⁵

Cena stavby nákladovým způsobem se určuje dle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100),$$

kde CS_N – cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,
 ZCU – základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, určuje se dle § 12 – 21.
 P_{mj} – počet měrných jednotek stavby,
 o – opotřebení stavby v %³⁶

³⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 4 odst. 1.

³⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 12 – 30.

³⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 11.

2.1.2 Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu

Touto metodou se podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provádění zákona o oceňování majetku oceňuje stavba, která je celá pronajatá, stavba, která je částečně pronajatá, a nebo stavba, jež není pronajatá, ale její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.³⁷

Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem pro použití metody kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění se určuje dle následujícího vzorce:

$$CV = N/p \times 100,$$

kde CV – cena určená výnosovým způsobem v Kč,
N – roční nájemné v Kč za rok,
p – míra kapitalizace v %.³⁸

2.1.3 Oceňování porovnávacím způsobem

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u následujících staveb: u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří mezi zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně, dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chalupy, u dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která se neužívá s jinými stavbami, cena jednotky, kterou je byt, nebo jež zahrnuje byt nebo soubor bytů.³⁹

Cena stavby se určuje dle následujícího vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p,$$

kde CS_p – cena stavby určená porovnávacím způsobem,
OP – obestavěný prostor v m³,
ZCU – základní cena upravená stavby v Kč za m³,
I_T - index trhu,
I_p – index polohy pozemku.⁴⁰

³⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 31 odst. 1.

³⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 32.

³⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 35 – 39.

⁴⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 34.

2.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tržní hodnotu nelze oddělit od tržního prostředí, udává ji nabídka a poptávka. Mezi účastníky trhu patří prodávající, kupující a také stát, jenž garantuje vlastnictví a hájí veřejné zájmy. Tržní prostředí je proměnlivé v prostoru i čase. Objektivní tržní cenu lze posoudit pokud, se opatří a posoudí velký počet různorodých informací, vytváří se průběžně databáze o vývoji cen, sleduje se vliv lokality a finanční možnosti obyvatelstva.⁴¹

Tržní hodnota nemovitých věcí se nejčastěji určuje metodou nákladovou, výnosovou, porovnávací nebo jejich kombinací.

2.2.1 Ocenění nákladovým způsobem

Mezi nejčastější metody nákladového ocenění stavby patří

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny.⁴²

Individuální cenová kalkulace

Objemy jednotlivých prvků stavebních konstrukcí se na základě svého druhu a výměry na dané stavbě vynásobí jednotkovou cenou uvedenou v katalogu cen stavebních prací. Metoda se používá jen v případech, kdy jsou známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Individuální cenová kalkulace umožňuje stanovení jednotkové ceny. Jednotlivé náklady tvoří dvě hlavní skupiny, a to jsou přímé náklady (vyčíslitelné přímo na danou položku) a nepřímé náklady (mají společný charakter).⁴³

Mezi přímé náklady patří

- přímý materiál – spotřebovaný přímo na danou zakázku

⁴¹ HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 7, 8.

⁴² HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 10.

⁴³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 130 - 131.

- přímé mzdy – mzdy pracovníků potřebné na provedení konkrétní práce
- náklady na stroje – náklady na provoz a údržbu strojů
- ostatní přímé náklady

Mezi nepřímé náklady jsou řazeny

- výrobní režie – spotřeba paliv, materiálů a energií v souvislosti s řízením
- správní režie – náklady na řízení a správu⁴⁴

Tab. č. 1– Kalkulační vzorec stavebního objektu

Cena stavebního objektu						
Náklady celkem						Zisk
Přímé náklady				Nepřímé náklady		Zisk
Materiál	Mzdy	Stroje	Ostatní přímé náklady	Režie výrobní	Režie správní	Zisk

Podrobný položkový rozpočet

U tohoto způsobu ocenění dochází ke stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, které jsou sestaveny individuální kalkulací nebo pomocí směrných orientačních cen. Vytvářené databáze jsou k dostání v podobě účelových publikací, které se pravidelně aktualizují.⁴⁵

Souhrnný rozpočet

Celkové náklady na stavbu se sestavují do jednotlivých celků souhrnného rozpočtu podle těchto doporučených položek: projektové a průzkumné práce, provozní soubory, stavební objekty, stroje a zařízení, umělecká díla, vedlejší náklady, ostatní náklady, rezerva, jiné investice, náklady z investičních prostředků, náklady z neinvestičních prostředků.⁴⁶

⁴⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 131.

⁴⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 131.

⁴⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 134.

Metody agregovaných položek

Tato metoda se využívá v případech, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy stavebních materiálů a stavební konstrukce. V rámci jedné agregace dochází ke sloučení stavebních prací, jež tvoří ucelenou konstrukci. Jedná se o rychlé a poměrně přesné ocenění.⁴⁷

2.2.2 Ocenění výnosovým způsobem

Jedná se o metodu ocenění, jež „je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“⁴⁸

Pro výpočet výnosové metody se používá následující vztah:

$$C_v \text{ [Kč]} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p.a.]}}$$

Daný vztah se používá, pokud jsou výnosy po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá.⁴⁹

2.2.3 Ocenění porovnávacím způsobem

Jedná se o způsob vycházejícího z porovnání se stejným nebo obdobným předmětem a jeho cenou sjednanou při prodeji. Pro nemovité věci je specifické, že nejsou nepřemístitelné, tudíž jejich cena výrazně závisí na jejich poloze. Další rozdílností je, že stavby nejsou totožné, liší se velikostí, vybavením nebo technickým stavem.⁵⁰

Tento způsob ocenění se dělí na další dvě metody:

⁴⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 135.

⁴⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 267.

⁴⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 268.

⁵⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 327.

- Metoda přímého porovnání – oceňovaná nemovitá věc se přímo srovnává s prvky databáze, srovnání je prováděno pouze jednou.
- Metoda nepřímého porovnání (bazická) – ze srovnávacích objektů se definuje objekt daného druhu – průměrný, standartní, etalon a pomocí něj se pak srovnávají oceňované objekty, srovnávání je prováděno tedy dvakrát.⁵¹

2.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky patří mezi zvláštní formy monopolu, protože je nelze libovolně rozšiřovat ani vyrábět. Z toho se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu:

- Absolutní renta – náleží vlastníkům nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (zemědělských, lesních, stavebních aj.) v daném regionu
- Relativní renta – jedná se o nadvýšení, jež mají vlastníci výhodnějších či výnosnějších pozemků nad rentou absolutní⁵²

Na pozemku značně ovlivňuje jeho předpokládané využití, cena zemědělského pozemku bude významně stoupat s možnou realizací stavby. Dále velký vliv na cenu pozemku mají i přítomné inženýrské sítě, zejména pak sítě elektrorozvodů, teplovodu a plynovodu.⁵³

2.3.1 Oceňování pozemků podle cenových map

Pokud příslušná obec vydala cenovou mapu, ocení se stavební pozemek násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v dané cenové mapě. Cenová mapa graficky znázorňuje stavební pozemky na území obce či její části. Pomocí skutečně sjednaných cen

⁵¹ HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 24.

⁵² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 387.

⁵³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 387.

obsažených v kupních smlouvách jsou oceňovány stavební pozemky obsaženy v cenových mapách.⁵⁴

2.3.2 Oceňování pozemků podle cenových předpisů

Pokud není pozemek oceněn v cenové mapě, oceňuje se vynásobením výměry pozemku a základní ceny za m² upravenou o vliv polohy a dalších vlivů, a nebo cenou určenou oceněním podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku.⁵⁵

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku se základní cena stavebního pozemku určí podle následujícího vzorce:

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 ,$$

kde ZC ...základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_V ...základní cena stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1, přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky,

O_1 ...koeficient velikosti obce,

O_2 ...koeficient hospodářsko – správního významu obce,

O_3 ...koeficient polohy obce,

O_4 ...koeficient technické infrastruktury v obci,

O_5 ...koeficient dopravní obslužnosti v obci,

O_6 ...koeficient občanské vybavenosti obce.⁵⁶

2.3.3 Naegeliho metoda třídy polohy

Podle švýcarského architekta Wolganga Naegeliho se cena pozemku odvíjí od ceny nemovitosti a výnosu z nájmu. Procentuální podíl ceny pozemku se určuje pomocí sedmi klíčů třídy polohy, ty jsou následovně rozděleny:

⁵⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 10 odst. 1, 2.

⁵⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 10 odst. 1.

⁵⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 3 odst. 1.

- I – Všeobecná situace
- II – Intenzita využití pozemků
- III – Dopravní relace k velkoměstu
- IV – Obytný sektor
- V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod
- VI – Povyšující faktory
- VII – Redukující faktory

Z hodnot v následující tabulce se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy. Podle ní se interpolací zjistí hodnota procenta, jež zaujímá pozemek z celkové ceny.

Tab. č. 2 - Podíl pozemku z celkové ceny

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35 - 55

Cena celého pozemku se pak vypočítá pomocí následujícího vzorce:

$$CP = RC \times \frac{PP}{100-PP} = RC \times \frac{PP}{PS},$$

kde CP...cena celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),

RC...výchozí cena staveb na pozemku (Kč),

PP...poměrný podíl pozemku, zjištěný Naegeliho metodou z třídy hodnot (%),

PS...poměrný podíl stavby.⁵⁷

⁵⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 392 – 397.

3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O REGIONU TIŠNOVSKO

3.1 VÝČET OBCÍ

Tab. č. 3 - Seznam obcí regionu, seřazeno dle počtu obyvatel (vlastní zpracování) ⁵⁸

	Obec	Počet obyvatel	Katastrální výměra	Škola	Zdravotnické zařízení	Kanalizace	Vodovod	Plynofikace
1	Tišnov	8921	1713	1	1	1	1	1
2	Drásov	1561	1070	1	1	0	1	1
3	Předklášteří	1430	726	1	1	1	1	1
4	Lomnice	1374	1456	1	1	1	1	1
5	Nedvědice	1318	655	1	1	1	1	1
6	Dolní Loučky	1205	814	1	1	1	1	1
7	Deblín	1030	1488	1	1	1	1	1
8	Malhostovice	949	1151	0	0	0	1	1
9	Doubravník	808	1147	1	1	1	1	1
10	Lažánky	712	1394	1	0	0	1	1
11	Hradčany	627	306	0	0	0	1	1
12	Sentice	594	928	1	0	1	1	1
13	Lomnička	513	633	0	0	1	1	1
14	Maršov	491	746	0	0	0	1	1
15	Štěpánovice	473	503	0	0	1	1	1
16	Železné	428	236	0	0	0	1	1
17	Svatoslav	425	848	0	0	1	1	1
18	Žďárec	366	804	1	1	0	1	0
19	Borač	353	591	0	0	0	1	1
20	Unín	338	339	0	0	1	1	1
21	Olší	311	872	1	0	0	1	0
22	Březina	301	319	0	0	0	1	1
23	Horní Loučky	298	418	0	0	1	1	1
24	Kaly	274	431	0	0	0	1	1
25	Šerkovice	253	487	0	0	0	1	1
26	Rohozec	237	531	0	0	0	1	1

⁵⁸Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2015-1-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_tisnov>.

27	Brumov	233	284	1	0	0	1	1
28	Katov	233	300	1	0	0	1	1
29	Všechovice	229	509	0	0	0	1	1
30	Rašov	221	955	0	0	0	1	1
31	Níhov	211	493	0	0	1	1	1
32	Heroltice	203	342	0	0	0	1	1
33	Braníškov	202	366	0	0	0	1	1
34	Běleč	195	401	0	0	0	1	1
35	Křižínkov	188	290	0	0	0	0	1
36	Vohančice	175	340	0	0	0	1	1
37	Pernštejn Jestřabí	167	752	0	0	0	0	0
38	Černvír	160	136	0	0	0	1	1
39	Kuřimské Jestřabí	155	527	0	0	0	1	1
40	Skalička	143	161	0	0	0	1	1
41	Újezd u Tišnova	135	360	0	0	0	1	1
42	Úsuší	135	287	0	0	0	1	1
43	Synalov	128	694	0	0	0	0	1
44	Osiky	126	756	0	0	0	1	1
45	Ochoz u Tišnova	124	382	0	0	0	1	1
46	Drahonín	122	669	0	0	0	1	0
47	Kuř. Nová Ves	122	488	0	0	0	0	1
48	Strhaře	115	532	0	0	0	1	0
49	Borovník	103	272	0	0	0	0	1
50	Vratislávka	88	350	0	0	0	1	0
51	Žernůvka	83	392	0	0	0	0	0
52	Tiř. Nová Ves	79	427	0	0	0	1	0
53	Rojetín	77	428	0	0	0	1	0
54	Hluboké Dvory	76	437	0	0	0	1	1
55	Bukovice	73	321	0	0	0	1	1
56	Zhoř	69	209	0	0	0	1	1
57	Skryje	55	221	0	0	0	0	0
58	Lubné	48	302	0	0	0	0	0
59	Řikonín	39	261	0	0	0	0	0
	CELKEM	30102	34250	14	9	14	50	47

3.2 POLOHA

Region Tišnovsko se nachází v okrese Brno – venkov, spadá tedy pod Jihomoravský kraj. Největší město oblasti – Tišnov leží přibližně 25 km severozápadně od Brna. Tišnovsko se sestává z celkem 59 obcí, z toho má jedna obec status města, 5 obcí status městyse, je tvořeno celkem 84 katastrálními územími a zaujímá rozlohu 34 250 ha. Ze severovýchodu správní obvod ORP Tišnov sousedí s ORP Boskovice, z východu s ORP Blansko, z jihovýchodu sousedí s ORP Kuřim a z jihu s ORP Rosice. Jedná se o ORP spadající do Jihomoravského kraje. Ze západní strany sousedí ORP Tišnov s krajem Vysočina, resp. z jihozápadní strany s ORP Velké Meziříčí a ze severozápadní strany s ORP Bystřice nad Pernštejnem.



Obr. 1 - Mapa regionu Tišnovsko⁵⁹

⁵⁹ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2015-1-11]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_tisnov.

3.3 HISTORICKÝ VÝVOJ

Již před rokem 1200 lze předpokládat na území Tišnovska řadu sídlišť při řekách a potocích. První zmínka o Tišnově pochází z roku 1233 a souvisí se založením kláštera Porta coeli, jeho zakladatelkou byla česká královna Konstancie – manželka Přemysla Otakara I. V průběhu věků se majetek kláštera velmi rozrůstal, v polovině 18. století tvořil tak veliký celek zahrnující celý střední pás pozdějšího tišnovského okresu.⁶⁰

Významnou roli na tomto území sehrály rody pánů z Lomnice a pánů z Pernštejna, jež měly po staletí ve svém držení mnoho vsí v blízkém, ale i vzdáleném okolí.⁶¹

Husitské války a války mezi Jiřím z Poděbrad a Matyášem Korvínem způsobily zánik několika středověkých vsí a hradů na Tišnovsku. Následně byl kraj dost ušetřen válečných událostí, což mělo příznivý vliv na jeho rozvoj. V 16. století nastal nebývalý rozkvět řemesel. Slibný vývoj byl ale přetržen třicetiletou válkou, kterou provázely epidemie a rabování vojsk, mnoho obyvatel bylo vojáky povražděno a mnoho majetků se zničilo mohutnými požáry. Počet obyvatel se snížil o třetinu.⁶²

Obrat nastal až za doby tereziánských a josefínských reforem, kdy jsou některé statky rozparcelovány a osazeny novými hospodáři. Objevují se též manufaktury – textilka v Porta coeli a cukrovar v Předklášteří. V roce 1788 se stal Tišnov zřízením regulovaného městského magistrátu. Dochází také zvýšení obecné vzdělanosti lidí, přibývá škol, rozvíjí se spolkový a kulturní život.⁶³

Větší rozsah průmyslu je zaznamenám až v druhé polovině 19. století, kdy vzniká papírna v Předklášteří a textilky v Lomnici, Nedvědicí a Tišnově. Ke vzniku politického okresu Tišnov došlo až v roce 1896, ale již od roku 1849 existoval soudní okres Tišnov,

⁶⁰ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 39.

⁶¹ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 39 – 40.

⁶² FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 41 – 42.

⁶³ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 43 – 44.

v této době zahrnoval 60 obcí. Postupně k okresu byly připojovány další obce, takže v roce 1900 se jejich počet zvýšil na 80.⁶⁴

Století dvacáté znamená pro Tišnovsko navýšení industrializace. Vznikl elektrotechnický závod v Drásově, došlo k nárůstu živností a pracovníků v oblasti služeb. Rok 1920 je spojen se založením první střední školy – gymnázia, které má dodnes značný význam i pro široké okolí. Dvě světové války přinesly na stovky obětí z místních obyvatel. Nastolení tvrdého komunistického režimu v roce 1948 znamenalo přerušení činností nebo zrušení mnoha organizací a spolků. V roce 1960 po zrušení okresu Tišnov bylo 27 obcí přičleněno k okresu Brno – venkov, 23 obcí spadalo pod okres Žďár nad Sázavou a 15 k okresu Blansko. Po roce 1989 se objevily pokusy o znovuobnovení tišnovského okresu, ale ty nebyly dodnes úspěšné.⁶⁵

3.4 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Pro reliéf Tišnovska je význačná mimořádná pestrost a to i díky jeho poloze na rozhraní podhůří Českomoravské vrchoviny a Brněnské vrchoviny. V Českomoravské vrchovině zasahuje region do Křižanovské vrchoviny a Svratecké hornatiny. Z Brněnské vrchoviny pokrývá Boskovické brázdy, Boskovické vrchoviny, Dražanské vrchoviny, Bobravské vrchoviny a Brněnské kotliny. Na severozápadě ve Svratecké hornatině se nachází členitost s výškovým převýšením až 400 m/km². Nejvyšším bodem je vrchol Sýkoře, který leží ve výšce 704 m n. m., zatímco nejnižší bod při toku Svratky u obce Štěpánovice má jen 260 m n. m. Mezi nejznámější vrcholy lokality patří Květnice (470 m), Klucanina (415 m), Stráž (348 m), Babylon (508 m) či Víckov (538 m). Typické pro Tišnovsko je hluboké údolí středního toku řeky Svratky, která odvádí vodu z celého území, jejími přítoky na území regionu jsou zprava Nedvědička a Loučka a zleva Besének a Lubě. Průměrné teploty dosahují 7 – 8,5 °C a průměrný roční úhrn srážek činí 600 – 800 mm.⁶⁶

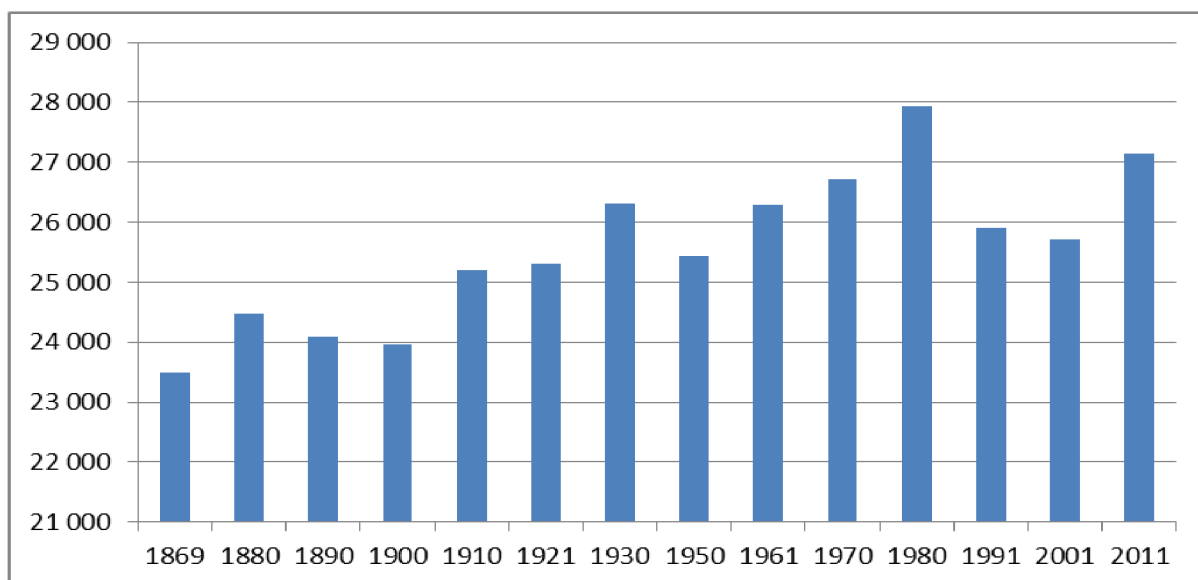
⁶⁴ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 44 – 45.

⁶⁵ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 39 – 45.

⁶⁶ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 9.

Významnou složku ve využívání území tvoří těžba nerostných surovin. Nachází se zde pestré zastoupení nerostů. V severní části regionu byly dobývány rudy uranu, v současnosti je těžba útlumu. Stavební kámen a kámen pro kamenickou výrobu je stále těžen v Předklášteří a v Lažánkách. Doposud netěžené ložisko polodrahokamů se nachází poblíž obce Rašov.⁶⁷

3.5 DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ OBYVATEL



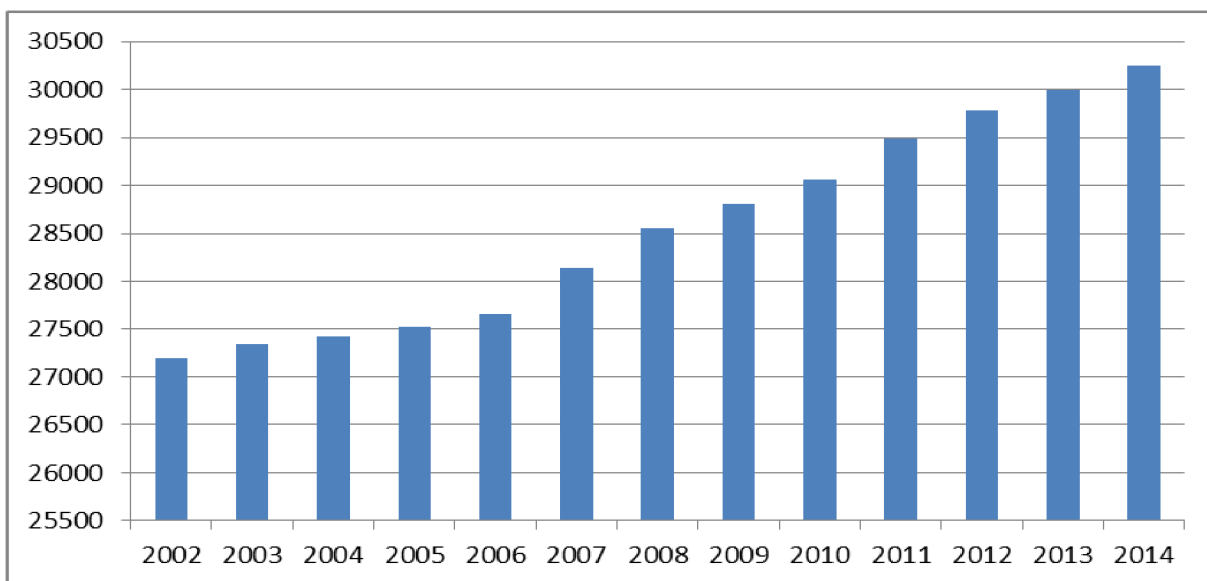
Obr. 2 – Vývoj počtu obyvatel v regionu v letech 1869 – 2001 (vlastní zpracování)⁶⁸

Nárůst počtu obyvatel ve 20. letech 20. století je způsoben značným rozvojem regionu a především města Tišnov, začaly zde vyrůstat nové vilové čtvrti. Ve 30. letech nastal úpadek vývoje, protože město bylo značně zadluženo.

Následující desetiletí jsou poznamenána úbytkem obyvatel během 2. světové války. V 60. letech dochází v Tišnově k výstavbě hned dvou sídlišť. Nárůst populace je způsoben nalezením uranové rudy a nedaleké Vysočině a s ním příchodem horníků.

⁶⁷ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veverčí*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 13 – 16.

⁶⁸ *Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz* [online], 2016 [cit. 2015-12-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/13-5217-08-2008-historicky_lexikon_obci_ceske_republiky_1869___2014>.



Obr. 3 – Vývoj počtu obyvatel v regionu v letech 2010 – 2014 (vlastní zpracování)⁶⁹

V posledních letech dochází k neustálému vzestupu počtu obyvatel v regionu. Lidí přibývá jak přirozenou cestou – zvýšenou porodností, tak i důsledkem migrace – lidé se stěhují do okolí města Brna, jedním z důvodů mohou být příznivější ceny domů a bytů.

3.6 DOMOVNÍ FOND

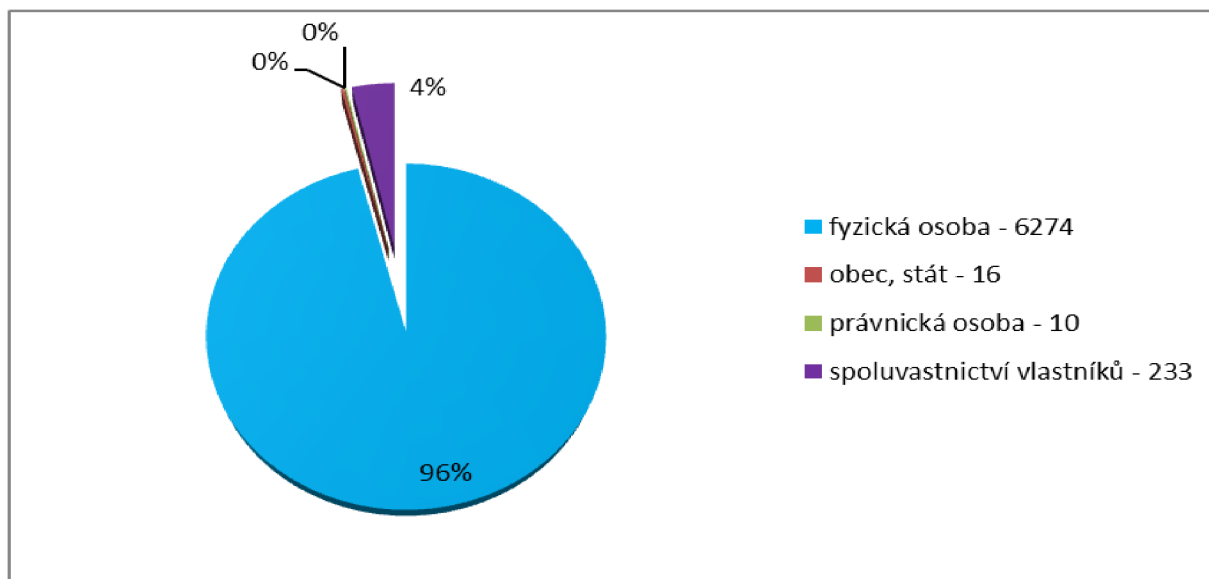
Domovní fond tvoří rodinné domy, bytové domy a ostatní budovy na území regionu. Při posledním Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 jejich počet činil 7 048. Na Tišnovsku se nachází celkem 11 308 bytů, z čehož jich je 6 606 umístěno v rodinných domech. 362 v bytových domech a 80 v ostatních budovách.⁷⁰

Struktura domovního fondu je tvořena domy z různého období výstavby nebo rekonstrukce. Podle výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů bylo v roce 1919 a dříve v regionu vystavěno 780 domů, v letech 1920 – 1945 celkem 1 032 domů, v období 1946 – 1960 se zde postavilo a rekonstruovalo 654 domů, v letech 1961 – 1970 jejich počet činil 811 domů, v období let 1971 – 1980 počet domů vzrostl o 1 168 a v letech 1981 – 1990 o 764 domů.

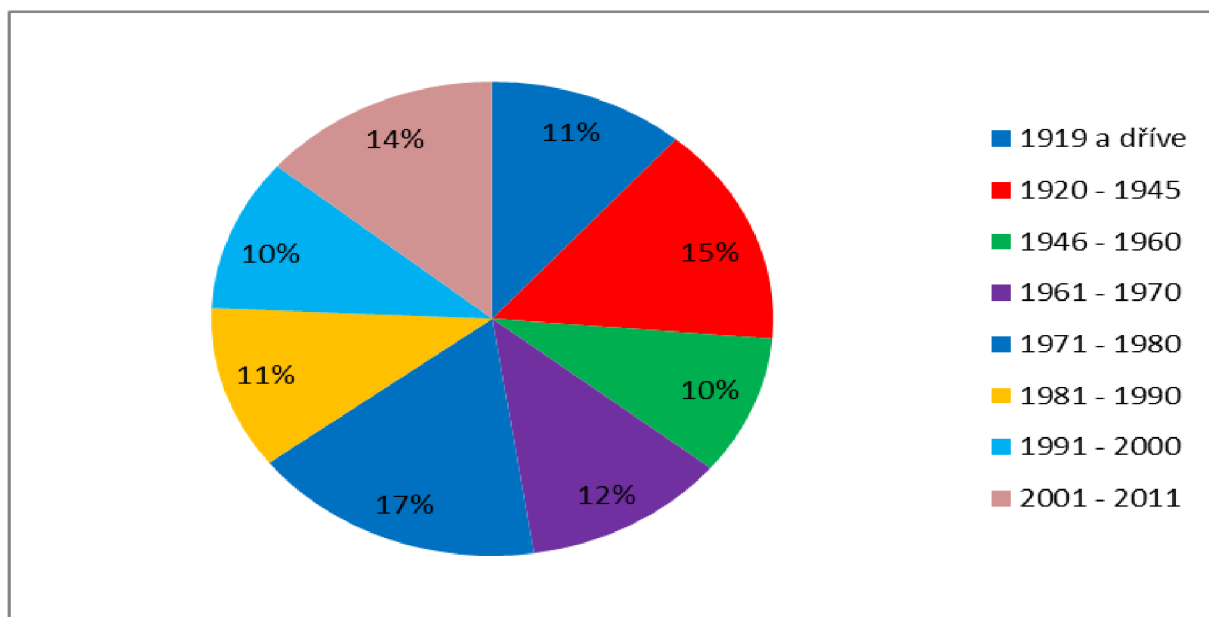
⁶⁹ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2015-12-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/13-5217-08-2008-historicky_lexikon_obci_ceske_republiky_1869___2014>.

⁷⁰ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-29]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz>>.

Mezi roky 1991 – 2000 na Tišnovsku přibylo 716 domů a v poslední době mezi léty 2001 – 2011 přibylo 955 domů.⁷¹



Obr. 4 – Rozdělení rodinných domů podle vlastnictví (vlastní zpracování)⁷²



Obr. 5 - Fond obydlených domů podle data výstavby (vlastní zpracování)⁷³

⁷¹ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-29]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz>>.

⁷² Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-29]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz>>.

3.7 TRH PRÁCE

Podle Českého statistického úřadu činil v roce 2014 podíl nezaměstnaných obyvatel 7,28 %, celkem bylo evidováno 1442 uchazečů o zaměstnání a bylo evidováno 72 volných pracovních míst, tudíž na jedno volné pracovní místo připadlo celkem 20 uchazečů.⁷⁴

Mezi nejvýznamnější zaměstnavatele, kteří v tomto mikroregionu působí, lze uvést firmy Siemens Electric Machines s.r.o. v Drásově, ČSAD Tišnov s.r.o. v Tišnově, Steinhauser s.r.o. v Tišnově a MEZ a.s. v Nedvědicích.

3.8 DOPRAVA

Tišnovsko se dlouhou dobu nacházelo mimo hlavní dopravní tahy v silniční i železniční dopravě. Zlom nastal až v roce 1885, kdy byla postavena železniční trať z Brna do Tišnova a následně pak v roce 1905 prodloužena přes Bystřici nad Perštejnem a Žďár nad Sázavou do Havlíčkova Brodu. Roku 1953 byla postavena nová trať do Žďáru nad Sázavou přes Křižanov, k největším inženýrským dílům na trati se řadí železniční viadukt, zvaný Most míru. Jeho oblouk má rozpětí 120 m a je největším železobetonovým obloukem v České republice. Trať slouží jak k osobní, tak nákladní dopravě. Nejstarší silnice vedla od Brna přes Tišnov podél řeky Svratky až do Nového Města na Moravě. Po roce 1927 se zde začala rozvíjet autobusová doprava, jež propojila celý region, kterým se stal Tišnov centrem.⁷⁵

V současné době v oblasti velmi dobře funguje integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje, který umožňuje dopravu z menších obcí do Tišnova nejčastěji pomocí autobusů a z Tišnova pak do Brna osobními vlaky. V hlavní dopravní špičce během jedou vlaky každých 15 minut. Řešenou lokalitou prochází silnice II/385 – Tišnov, která pokračuje severozápadním směrem jako silnice II/387. Jednotlivé obce v oblasti jsou navzájem

⁷³ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-29]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz>>.

⁷⁴ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_tisnov>.

⁷⁵ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veverčí*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 47 – 48, 69.

propojeny silnicemi II. a III. třídy. Pro dopravu v jednotlivých vesnicích pak slouží místní komunikace. V posledních letech se rozmohla výstavba naučných stezek a cyklotras.

3.9 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Rozvodna Čebín 400/110/22 kV, jež je umístěna jihovýchodně od Tišnova, zásobuje oblast elektrickou energií. Oblast Tišnovska je zásobována systémem nadzemních vedení VN 22 kV, která dále rozvádí elektrickou energii na další trafostanice, v zastavěném území Tišnova je částečně provedeno i podzemní vedení VN 22 kV.⁷⁶

Do většiny obcí v regionu se dodává pitná voda z Vířského oblastního vodovodu, jen malá část obyvatel je odkázána na individuální zásobování pomocí studní.⁷⁷

O odkanalizování oblasti se stará Svazek vodovodů a kanalizací Tišnovsko. Obce nad 2000 obyvatel – Tišnov a Předklášteří odvádí odpadní vody na ČOV Tišnov. Dále vlastní ČOV jsou vybudovány v obcích Nedvědice, Sentice, Dolní Loučky, Doubravník, Lomnička, Lomnice, Deblín, Malhostovice – Drásov, Svatoslav, Maršov a Níhov. V ostatních obcích je odkanalizování řešeno jímkami.⁷⁸

Plynofikace se realizuje středotlakým a nízkotlakým plynovodem. V současnosti je plynofikováno asi 46 obcí regionu.⁷⁹

Na Tišnovsku se pravidelně odváží směsný domovní odpad, separovaný odpad na určená místa skládek. V obcích jsou k dispozici kontejnery a v Tišnově sběrný dvůr.⁸⁰

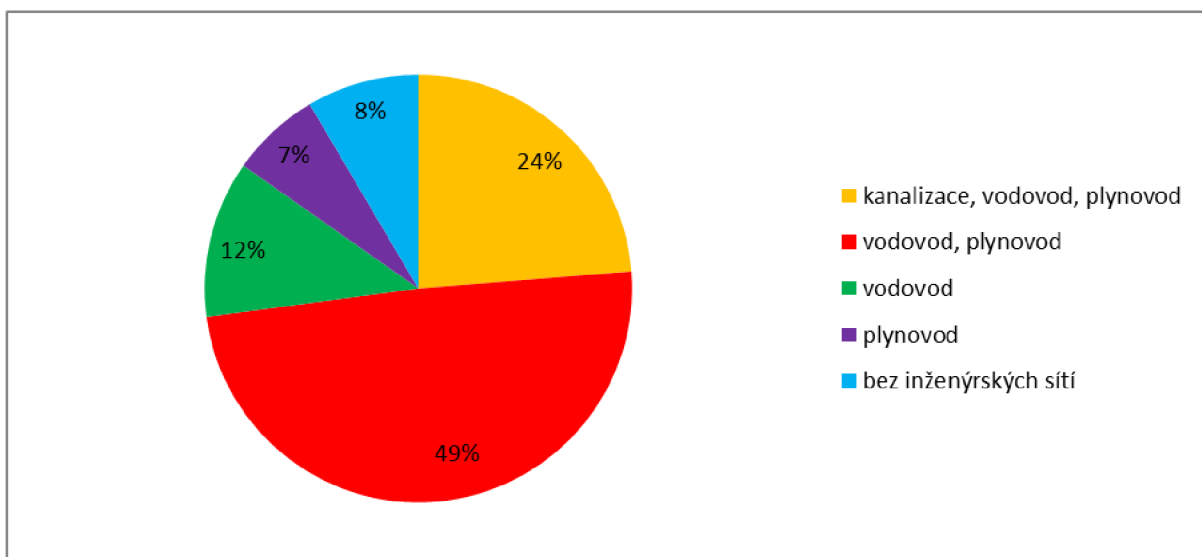
⁷⁶ *Portál města Tišnov* www.tisnov.cz [online], 2016 [cit. 2016-1-15]. Dostupné z: <http://www.tisnov.cz/sites/default/files/dokumenty/dokumenty_mesta/uap/2014/textova_cast_3_aktualizace_uap_orp_tisnov_2014.pdf>.

⁷⁷ *Portál Vodárenská a.s.* www.vodarenska.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-28]. Dostupné z: <<http://www.vodarenska.cz/divize-brno-venkov/prehled-provozovanych-obci/>>.

⁷⁸ *Portál města Tišnov* www.tisnov.cz [online], 2016 [cit. 2016-1-15]. Dostupné z: <http://www.tisnov.cz/sites/default/files/dokumenty/dokumenty_mesta/uap/2014/textova_cast_3_aktualizace_uap_orp_tisnov_2014.pdf>.

⁷⁹ *Portál města Tišnov* www.tisnov.cz [online], 2016 [cit. 2016-1-15]. Dostupné z: <http://www.tisnov.cz/sites/default/files/dokumenty/dokumenty_mesta/uap/2014/textova_cast_3_aktualizace_uap_orp_tisnov_2014.pdf>.

Zastoupení inženýrských sítí je v jednotlivých obcích lokality velmi různorodé. Vyskytují se zde obce, jež disponují všemi inženýrskými sítěmi, tak obce, ve kterých se nachází jen vodovod a plynovod, těch je značná převaha. V některých vesnicích je vybudován pouze vodovod, a nebo pouze plynovod. Ale mají zde zastoupení i obce, kde se inženýrské sítě nevyskytují vůbec.



Obr. 6 - Zastoupení inženýrských sítí v obcích (vlastní zpracování)

3.10 OBČANSKÁ VYBAVENOST

V Tišnově je policejní stanice a profesionální hasičský záchranný sbor, v menších obcích pak působí hasiči dobrovolní. Poštovní úřad se vyskytuje v celkem 10 obcích regionu, v Tišnově nabízejí finanční služby 3 banky a 2 spořitelny, nakoupit je zde možné hned ve 3 supermarketech. Dále v regionu najdeme celou širokou škálu restaurací, kaváren či menších hotelů.

3.10.1 Školní zařízení

V regionu se nachází celkem 15 základních škol, a to ve 14 obcích (viz tabulka č. 1). Čtyři ZŠ nabízejí výuku pouze pro I. stupeň. Jejich celková kapacita je 2 870 žáků. Základní umělecké školy najdeme v Tišnově a Lomnici. Zájmové vzdělání je praktikováno v Domě dětí a mládeže v Tišnově.

⁸⁰ Portál města Tišnov www.tisnov.cz [online], 2016 [cit. 2016-1-15]. Dostupné z: <http://www.tisnov.cz/sites/default/files/dokumenty/dokumenty_mesta/uap/2014/textova_cast_3_aktualizace_uap_orp_tisnov_2014.pdf>.

Tišnovsko nabízí vzdělávání se na celkem 4 středních školách či odborných učilištích. V obci Lomnice to je to střední odborné učiliště a střední odborná škola, která nabízí studijní obory sociální činnost, ekonomika a podnikání a dále učební obory kuchař – číšník a kadeřník. Dále se v Lomnici vyskytuje Střední odborná škola Fortika, jež se specializuje na hotelnictví a cestovní ruch. Město Tišnov mají žáci možnost navštěvovat 8 – leté či 4 – leté všeobecné gymnázium a dále pak střední odborné učiliště, kde jsou k mání obory typu opravář zemědělských strojů nebo ošetřovatel.

3.10.2 Zdravotnická a sociální péče

Ordinaci praktického lékaře najdeme v celkem 9 obcích regionu (viz tabulka č. 3). Péči zubního lékaře můžeme vyhledat v obcích Tišnov, Lomnice, Nedvědice a Drásov. Součástí větších obcí jsou i lékárny. Tišnov disponuje nemocnicí, poliklinikou s ordinacemi lékařů s nejrůznějšími specializacemi a také záchrannou službou.

Na konci vilové čtvrti ve městě Tišnov se nachází budova nemocnice. Byla postavena v letech 1899 – 1900 v pozdně historickém slohu, v letech 1929 – 1930 se budova rozšířila o nové křídlo podle návrhů architekta Bohuslava Fukse. Jedná se o bývalé Kuthanovo sanatorium – vodoléčebný ústav. Celý objekt se řadí mezi státem chráněné památky. Je zde umístěno lůžkové oddělení v oblasti interny a léčení dlouhodobě nemocných.⁸¹

1. 11. 2002 byl zahájen provoz Domova sv. Alžběty – domova pro seniory v obci Žernůvka. Jeho zřizovatelem je Kongregace Milosrdných sester III. Řádu sv. Františka pod ochranou Svaté rodiny v Brně. Domov poskytuje sociální a odbornou zdravotní péči všem, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku a jejichž situace vyžaduje pomoc jiné osoby.⁸²

Domy s pečovatelskou službou jsou také v obcích Tišnov, Lomnice, Předklášteří, Drásov či Doubravník.

⁸¹ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Věveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 157.

⁸² *Portál města Tišnov* www.tisnov.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-15]. Dostupné z: <<http://www.tisnov.cz/kultura-sport-volny-cas/sport/koupani/>>.

3.10.3 Sportovní zařízení

Velký význam pro sportovní život v celém regionu má komplex sokolovny na Riegrově ulici v Tišnově. Její nejstarší část byla postavena v roce 1897 a později několikrát rozšířena. Tamější sportovní hala vyhovuje svými rozměry mnoha halovým sportům a už se v ní odehrála řada mezinárodních utkání, včetně několika mistrovství světa.⁸³

Ve městě Tišnov směrem na Drásov je k dispozici sportovní střelnice pro malorážní zbraně.

V obci Předklášteří se nachází lyžařské středisko Klínek s 500 m dlouhou sjezdovkou. Je hojně využívána i travními lyžaři.⁸⁴

Od přelomu 50. a 60. let je v provozu letní koupaliště Grado v Tišnově v části Za Mlýnem, již bylo několikrát rekonstruováno. Areál disponuje velký plavecký bazén o rozměrech 50 x 20 m, dětské brouzdaliště se skluzavkou, bufet s posezením a sportoviště pro další aktivity – plážový volejbal, stolní tenis, kuželky aj.⁸⁵

Krytý plavecký bazén se nachází v ZŠ Lomnice a je hojně využíván i veřejností.

3.10.4 Kultura

Ke kulturnímu využití v lokalitě slouží Muzeum města Tišnova v Müllerově domě, Jamborova galerie, galerie Diana, kino Svatka v Tišnově či Podhorácké muzeum v Předklášteří.

Kulturní akce se v regionu konají po celý rok. Většina obcí pořádá v létě či na podzim tradiční poutě a hody. V zimním období konají společenské plesy.

V Tišnově se od roku 1975 konají pravidelně na jaře a na podzim světoznámé burzy minerálů a mezinárodní setkání jejich sběratelů.⁸⁶

⁸³ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 157 – 158.

⁸⁴ *Portál vleku v Předklášteří* www.vlekpredklasteri.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.vlekpredklasteri.cz/>>.

⁸⁵ *Portál města Tišnov* www.tisnov.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.tisnov.cz/kultura-sport-volny-cas/sport/koupani/>>.

⁸⁶ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 165.

V areálu letního kina v Tišnově, které bylo vybudováno v 60. letech a jeho součástí je kruhové betonové podium, se od roku 1997 každý červen pravidelně odehrává festival Hudbou pro UNICEF, jehož výtěžek slouží charitativním účelům.⁸⁷

Na počátku července probíhají Slavnosti Pernštejnského panství. Nabízí bohatý program přímo na Pernštejně, kde vystupují doboví umělci, v přilehlém podhradním městečku Nedvědice a dalších okolních obcích jsou k vidění různé kulturní akce, výstavy apod.⁸⁸

Rozhledna je umístěna v Tišnově na kopci Klucanina ve výšce 401 m n. m., která byla v 2003 postavena podle podoby rozhledny původní z roku 1932.⁸⁹

Obec Drásov disponuje soukromou expozicí železnic, včetně zděných objektů (nádraží, dep, výtopy apod.).⁹⁰

V Křižovicích v nádherné krajině uprostřed lesů, místní části obce Doubravník, byla založena v roce 1991 Galerie z ruky. Každý měsíc se tam koná výstava našich i zahraničních umělců.⁹¹

3.10.5 Umělocko – historické památky

Nejvýznamnější památkou regionu je jeden z nejmohutnějších a nejlépe zachovalých hradů v České republice - Pernštejn, jehož výstavba započala ve 13. století. Dodnes si ponechal svůj goticko – renesanční vzhled, který měl i v 16. století, kdy byl dostavěn. Celý hrad se sestává z většinou dvoupatrových budov, rozsáhlých nádvoří, hospodářských budov, hradeb a bran. Celý komplex je obklopen suchým příkopem. Hradu se přezdívalo mramorový, protože jako stavební materiál byl použit netypický místní bílý mramor. Jedná se mimořádně

⁸⁷ Portál hradu Pernštejn www.hrad-perstejn.eu [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.hrad-perstejn.eu/slavnosti-pernstejskeho-panstvi-1/>>

⁸⁸ Portál Hudbou pro UNICEF www.hudbouprounicef.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.hudbouprounicef.cz/clanky/o-festivalu/cisty-festival/>>.

⁸⁹ Portál rozhledny Tišnov www.rozhlednatisnov.unas.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://rozhlednatisnov.unas.cz/>>

⁹⁰ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Věveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 79.

⁹¹ HRÁDEK, Mojmír. *Doubravník v dějinách 1208-2008*. Vyd. 1. Doubravník: Městys Doubravník, 2008, 348 s., xxiv s. barev. obr. příl. ISBN 978-80-254-2807-8, str. 281.

zachovalé architektonické dílo, které za třicetileté války neúspěšně dobývala švédská vojska.⁹²

V obci Černvín se nachází dřevěný krytý most přes řeku Svratku z roku 1718, nejstarší svého druhu na Moravě. Je 32 m dlouhý, 2,6 m široký a 4 m nad hladinou. V současnosti již není funkční.⁹³

Klášter Porta coeli (Brána nebes) v Předklášteří patří k nejvýznamnějším středověkým stavebním památkám na území České republiky. Zachoval se rozsáhlý komplex klášterních budov – se dvěma kostely, včetně objektů barokní sýpky, budovy pivovaru a části hradeb. Byl vybudován v přechodném románsko – gotickém stylu a vysvěcen roku 1239 a k potřebám jeptišek z cisterciánského řádu. Hlavní vchod do chrámu tvoří na západní straně portál. Stlačený špičatý oblouk se rozpíná v šířce 6,80 m nad vnějším otvorem portálu a od něho se celý vnitřek stupňovitě zužuje až ke vchodu, který obnáší 2,30 m. Výška portálu v prvním oblouku je 7,60 m.⁹⁴

Z první poloviny 13. století pocházel gotický hrad v Lomnici, jež předcházel dnešnímu renesančně baroknímu zámku. Jeho nejvýznamnější částí je snad nejkrásnější pozdně gotický arkýř na Moravě, nacházejícího se v tamější kapli zasvěcené svatému Františku Serafinskému.⁹⁵

K městysu Lomnice patřila i židovská obec. Ta měla svoji modlitebnu – synagoga v pozdně barokním slohu byla slavnostně otevřena roku 1794 a ke svému účelu sloužila až do okupace. Součástí židovské čtvrti byl i židovský hřbitov, založený v 18. století, dnes se zde nahází více než 1000 náhrobků.⁹⁶

⁹² Portál Národního památkového ústavu www.npu.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-12]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/sights/hrad-pernstejn/>>.

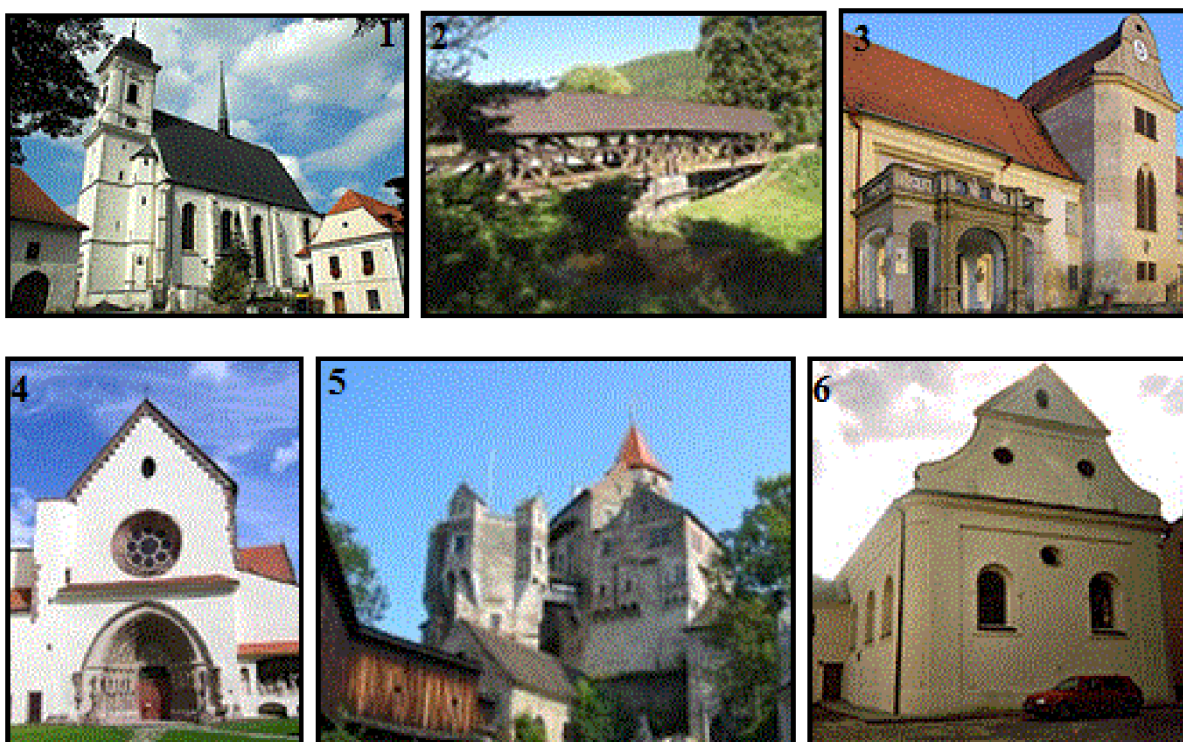
⁹³ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 64.

⁹⁴ KLÁTIL, Rudolf. *Paměti Předklášteří a tišnovského kláštera "Porta coeli"*. V Předklášteří: 1925, 137 s., str. 17, 104.

⁹⁵ Portál obce Lomnice www.lomnice.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-30]. Dostupné z: <<http://www.lomnice.cz/zamek/d-38320/p1=5530/>>.

⁹⁶ Portál obce Lomnice www.lomnice.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-30]. Dostupné z: <<http://www.lomnice.cz/synagoga/d-38334/p1=5530/>>.

Mezi státem chráněné památky náleží radnice na náměstí Míru v Tišnově. Její původní podoba byla dřevěná, od roku 1771 je kamenná. Dnešní podobu vlastní od let 1905 – 1906 v romantizujícím historickém stylu. Malíř Jan Köhler ji vyzdobil sgrafitovými malbami na vnějších stěnách s motivy z historie města. Další státem chráněnou kulturní památkou v Tišnově je budova Komerční banky na Komenském náměstí. Byla vystavěna v roce 1933 podle architekta Bohuslava Fuchse ve funkcionalistickém stylu. Mezi státem chráněné architektonické objekty náleží i některé domy na Riegrově ulici, ať už se jedná o secesní vilu Franke z 19. století nebo vily ze souboru tzv. cotogových letohrádků.⁹⁷



Obr. 7 – Památky Tišnovska⁹⁸

1 – Kostel Povýšení sv. Kříže v Doubravníku

2 – Dřevěný most v Černvíru

3 – Zámek v Lomnici

4 – Klášter Porta Coeli

5 – Hrad Pernštejn

6 – Synagoga v Lomnici

⁹⁷ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Věveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 156 – 158.

⁹⁸ *Portál regionu Tišnovska* www.tisnov.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-14]. Dostupné z: <<http://www.dsotisnovsko.cz/>>.

3.10.6 Přírodní památky

V roce 1972 byla objevena na Květnici krápníková jeskyně, pojmenovaná po tišnovském speleologovi Královi. V minulosti se zde těžil baryt, ametyst a kalcit.⁹⁹

Poblíž obce Drahonín se nachází Trenckova rokle, ve které je na řece Loučce několik vodopádů a kaskád. Podle pověry se zde údajně ukrýval baron Trenck, když byl pronásledován za dob vlády Marie Terezie, a měl prý zde zakopat poklad.¹⁰⁰

Chráněným územím je přírodní rezervace Sokolí skála poblíž obce Doubravník. Leží po obou stranách hlubokého údolí řeky Svratky v nadm. výšce 300 – 510 m n. m. V přirozeném stavu se zde zachovalo množství lesních společenstev např. tis červený, lilie zlatohlavá, jeřáb břek, výr velký nebo mlok skvrnitý.¹⁰¹

3.11 SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY

3.11.1 Silné stránky

Tišnovsko se dlouhodobě vyznačuje vysokou kvalitou životního prostředí, svůj podíl na tom zaujímá i velké množství lesních porostů. Nachází se zde kvalitní podzemní voda, která slouží k zásobování obyvatel pitnou vodou. Převážná část obcí je plynofikována. Velmi dobře zde funguje veřejný dopravní systém spadající pod Jihomoravský kraj. Město Tišnov je železničně spojeno s významnými městy v ČR a velmi dobře dopravně propojeno s krajským městem Brnem. Veškerá občanská vybavení městského významu leží v dobré dojížděkové vzdálenosti ze všech obcí. V posledních letech dochází k navýšení počtu ekonomicky aktivního obyvatelstva a značné zastoupení zde mají malé a střední firmy, projevuje se zde snaha regionu o podporu a rozvoj. Zdejší krajina s hojným zastoupením přírodních a stavebních památek je vhodná pro turistiku, cyklistiku či rodinnou rekreaci.¹⁰²

⁹⁹ Portál města Tišnova www.tisnov.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-14]. Dostupné z: <<http://old.tisnov.cz/cs/mesto/tisnov/historie/>>.

¹⁰⁰ FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7, str. 76.

¹⁰¹ HRÁDEK, Mojmír. *Doubravník v dějinách 1208-2008*. Vyd. 1. Doubravník: Městys Doubravník, 2008, 348 s., xxiv s. barev. obr. příl. ISBN 978-80-254-2807-8, str. 50 – 51.

¹⁰² Portál svazku obcí Tišnovsko www.dsotisnovsko.cz [online], 2015 [cit. 2016-4-11]. Dostupné z: <<http://dsotisnovsko.cz/>>.

3.11.2 Slabé stránky

Vzhledem k průtoku řeky Svratky regionem jsou některé stavební objekty umístěny v oblastech záplavového území, rovněž řada obcí nedisponuje dostatečným zabezpečením před povodněmi. Nachází se zde vysoký podíl poddolovaných území, jež jsou pokryta zástavbou, a to konkrétně v obcích Drahonín, Olší, Lažánky a Maršov. Značné množství nekryté zemědělské půdy přináší prašnost v ovzduší v některých ročních obdobích. Silnice II. a III. třídy, které procházejí zastavěnými územími obcí, způsobují hluk. Menší obce nemají dostatečnou dopravní obslužnost mimo pracovní dny. V centru města Tišnova dochází k problémům s parkováním motorových vozidel. Nadzemní elektrické vedení omezuje výstavbu v určitých částech regionu. Některé objekty občanské vybavenosti nejsou dostatečně přizpůsobeny pro přístup zdravotně postižených občanů a seniorů. Na Tišnovsku je k dispozici pouze nízká nabídka středních škol. Většina domů postavených před rokem 1945 nesplňuje požadavky na úsporu energie.¹⁰³

¹⁰³ *Portál svazku obcí Tišnovsko* www.dsotisnovsko.cz [online], 2015 [cit. 2016-4-11]. Dostupné z: <http://dsotisnovsko.cz/>.

4 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI

Důkladná znalost trhu je základním a nezbytným předpokladem pro oceňování nemovitých věcí, trh podstatně ovlivňují i technické a právní parametry. Mezi hlavní subjekty, které se na trhu nemovitých věcí objevují, patří prodávající, jež nemovitou věc vlastní a mají snahu ji prodat, a kupující, kteří chtějí nemovitou věc za úplatu získat, a to z důvodu přínosu užitku. Vztah mezi kupujícím a prodávajícím vychází z koupě nebo prodeje nemovité věci za smluvně ujednaných podmínek. Sřeten nabídky a poptávky, které prodávající a kupující praktikují, dochází k stanovení tržních cen nemovitých věcí.

4.1 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI V JIHMORAVSKÉM KRAJI

Zdrojem dat pro Český statistický úřad pro monitorování cen nemovitostí jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí. Protože se podání přiznání k dani se administrativní zdroje opožďují, považují se údaje publikované za poslední 2 roky za předběžné.¹⁰⁴

Průměrná kupní cena rodinného domu v Jihomoravském kraji se zvýšila z 931 Kč/m³ v roce 2000 na 2 372 Kč/m³ v roce 2014. Maximu kupní cena rodinného domu dosáhla v roce 2010, a to 2 441 Kč/m³. Průměrná kupní cena bytového domu v roce 2000 činila 903 Kč/m³, v roce 2014 to bylo 2 362 Kč/m³. Nejvyšší hodnoty dosáhla kupní cena v roce 2008, a to 2 999 Kč/m³. K výraznějšímu navýšení kupních cen v Jihomoravském kraji došlo u bytů. V roce 2000 dosahovala průměrná kupní cena 5 799 Kč/m², v roce 2014 byla více než čtyřnásobná a činila 24 810 Kč/m², maxima ovšem dosáhla v roce 2008, a to částky 27 807 Kč/m².¹⁰⁵

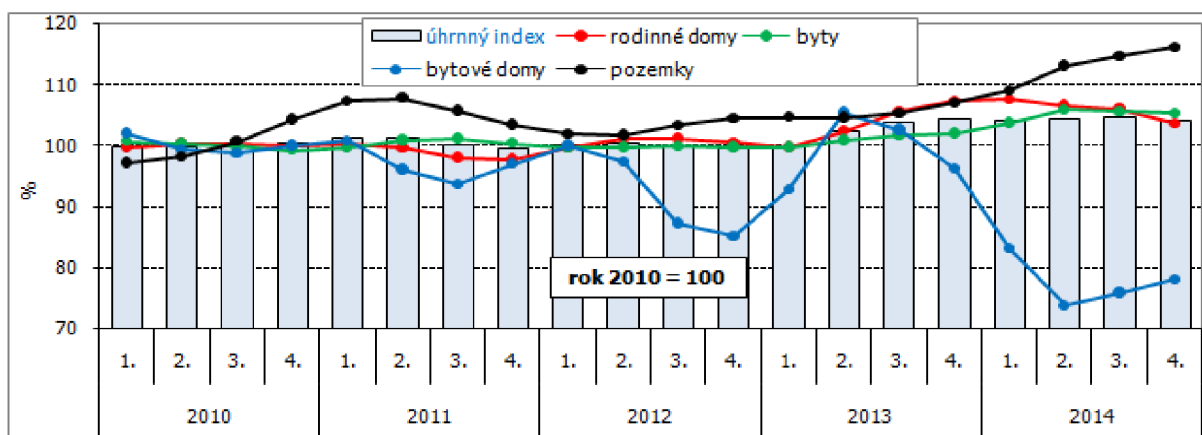
¹⁰⁴ *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-22]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/xb/ceny-nemovitosti-v-jihomoravskem-kraji>.

¹⁰⁵ *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-22]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/xb/ceny-nemovitosti-v-jihomoravskem-kraji>.

Tab. č. 4 - Průměrné kupní ceny nemovitých věcí v Jihomoravském kraji v letech 2007 – 2014 (vlastní zpracování) ¹⁰⁶

Nemovitá věc	Rodinné domy [Kč/m ³]	Bytové domy [Kč/m ³]	Byty [Kč/m ²]
Rok			
2007	2 105	2 418	22 772
2008	2 300	2 999	27 807
2009	2 445	2 912	26 597
2010	2 441	2 791	26 186
2011	2 401	2 679	25 761
2012	2 413	2 708	25 156
2013	2 427	2 820	25 068
2014	2 372	2 362	24 810
Index 2014/2007	112,7	97,7	108,9

Z následujícího grafu je zřejmé, že index cen bytů kopíruje vývoj úhrnného indexu cen nemovitostí v kraji. K nejvyššímu navýšení oproti průměru z roku 2010 došlo u cen pozemků, naopak k výraznému snížení došlo u bytů, a to především v 2. čtvrtletí roku 2014.

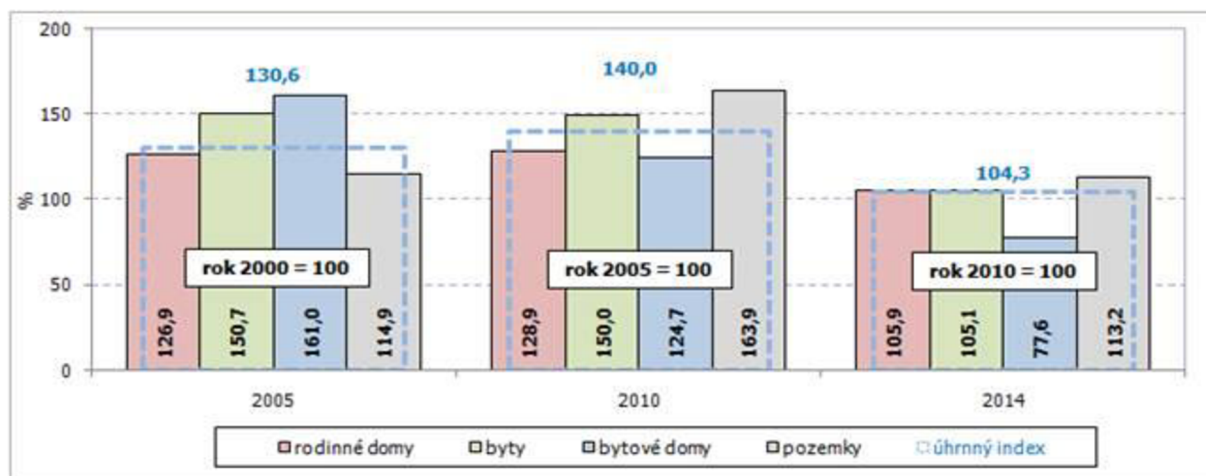


Obr. 8 – Čtvrtletní indexy cen podle vybraného druhu nemovitostí v Jihomoravském kraji let 2010 – 2014 ¹⁰⁷

¹⁰⁶ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-22]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>>.

¹⁰⁷ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-24]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/xb/ceny-nemovitosti-v-jihomoravskem-kraji>.

Další graf zobrazením průměrných ročních indexů znázorňuje, jak rychle se měnily ceny jednotlivých druhů nemovitostí.



Obr. 9 – Indexy cen podle druhu nemovitosti v letech 2005, 2010 a 2014¹⁰⁸

4.1.1 Rodinné domy v Jihomoravském kraji

V letech 2012 – 2014 došlo v Jihomoravském kraji k 5 232 převodům rodinných domů, jejich průměrná kupní cena činila 2 414 Kč/m³. Kupní cena se postupně zvyšovala s rostoucí velikostí obce, v níž se objekt nachází. Naopak úměrně klesala se zvyšujícím se pásmem opotřebení. V letech 2003 – 2005 se kupní cena rodinných domů v kraji pohybovala o 10 Kč/m³ nad republikovým průměrem, ovšem letech 2012 – 2014 již byla o 117 Kč/m³ nižší než republikový průměr. Nejvyšší průměrné kupní ceny rodinných domů v letech 2000 – 2014 byly v Brně – městě. Nejnižšími cenami se do roku 2005 vykazoval okres Znojmo, od roku 2006 okres Hodonín.¹⁰⁹

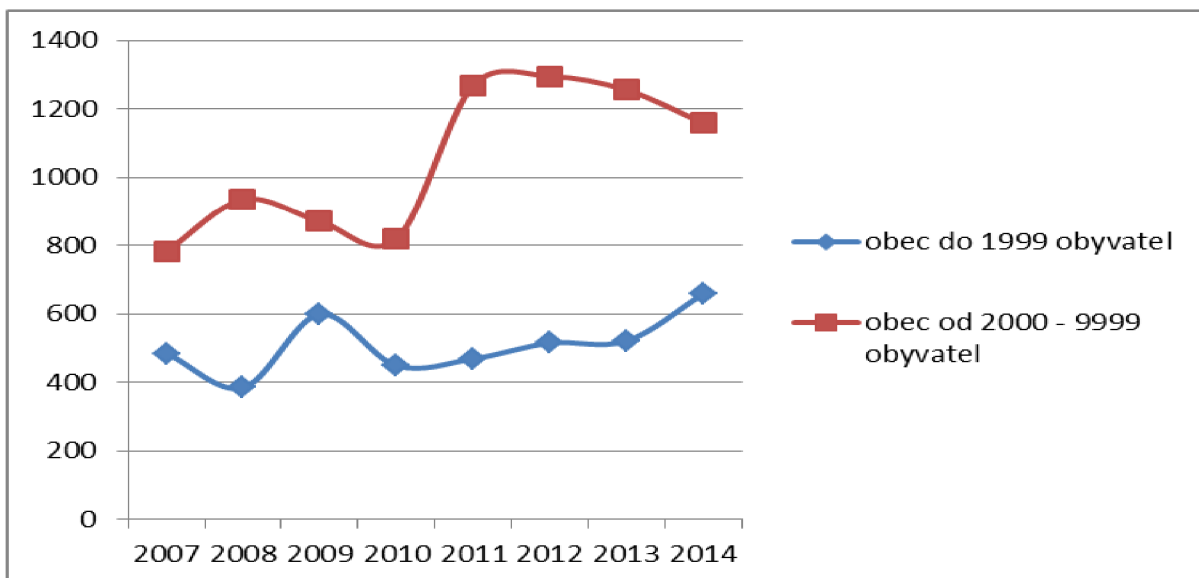
4.2 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI V OKRESE BRNO – VENKOV

U obcí do 1 999 obyvatel jsou v okrese Brno – venkov mnohem nižší ceny stavebních pozemků než je tomu u obcí od 2 000 do 9 999 obyvatel. Ve sledovaném období Českým statistickým úřadem od roku 2007 do roku 2014 bylo u obcí s nižším počtem obyvatel nejvyšší průměrné ceny stavebních pozemků dosaženo v roce 2014, je také zřejmé, že od roku

¹⁰⁸ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-24]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/xb/ceny-nemovitosti-v-jihomoravskem-kraji>.

¹⁰⁹ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-24]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/xb/ceny-nemovitosti-v-jihomoravskem-kraji>.

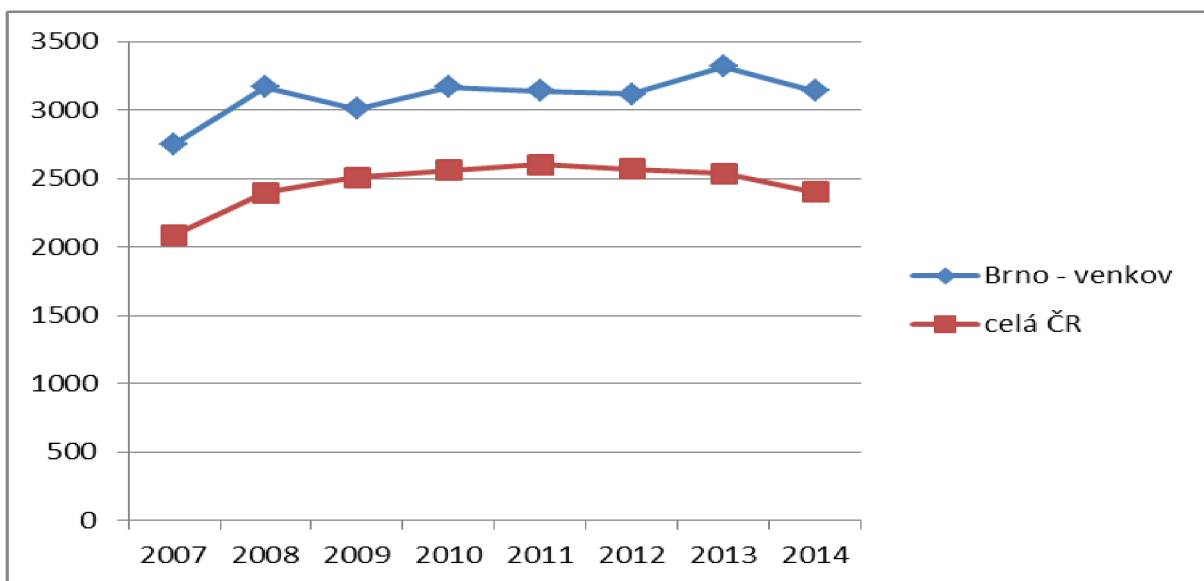
2010 do roku 2014 cena neustále stoupá, což způsobuje větší poptávka obyvatel po pozemcích v místech s nižším počtem obyvatel, z důvodu vyšší atraktivnosti obce než města. U obcí od 2 000 do 9 999 obyvatel, mezi které se v regionu řadí pouze město Tišnov, bylo dosaženo maximální průměrné ceny stavebních pozemků v roce 2012.¹¹⁰



Obr. 10 – Průměrné ceny stavebních pozemků v okrese Brno – venkov v letech 2007 – 2014 [v Kč/m²] (vlastní zpracování)¹¹¹

¹¹⁰ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-22]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>.

¹¹¹ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-22]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>.



Obr. 11 – Průměrná cena rodinných domů v celé České republice a v okrese Brno – venkov v letech 2007 – 2014 [v Kč/m³] (vlastní zpracování) ¹¹²

Průměrné ceny rodinných domů v okrese Brno – venkov se drží podle Českého statistického úřadu od roku 2007 do roku 2014 nad průměrem cen v celé České republice. Maxima dosáhly v roce 2013 a to 3 318 Kč/m³. ¹¹³

4.3 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI NA TIŠNOVSKU

Na zdejším realitním trhu se obchoduje snad s veškerými komoditami. Mezi ty nejfrekventovanější patří rodinné domy, byty, objekty pro rodinnou rekreaci či pozemky k zastavění, dalšími segmenty jsou zemědělské pozemky, lesní pozemky, administrativní a výrobní objekty a v neposlední řadě také garáže.

Z analýzy realitních inzercí vyplývá, že se nacházejí pozemky s rodinnými domy různých velikostí. V současnosti se nabídka nemovitých věcí jeví jako průměrná, je však stále o něco větší než poptávka. Nabízí se zde rodinné domy staršího data v horším technickém stavu, starší domy po rekonstrukci či ve velmi zachovalém stavu, které rekonstrukci nepotřebují, ale také zcela nové domy. Jen málo lidí praktikuje koupi staršímu rodinného domu před rekonstrukcí, i proto jsou tyto objekty v realitní nabídce po dlouhou dobu

¹¹² Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-22]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>>.

¹¹³ Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-22]. Dostupné z: <www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>.

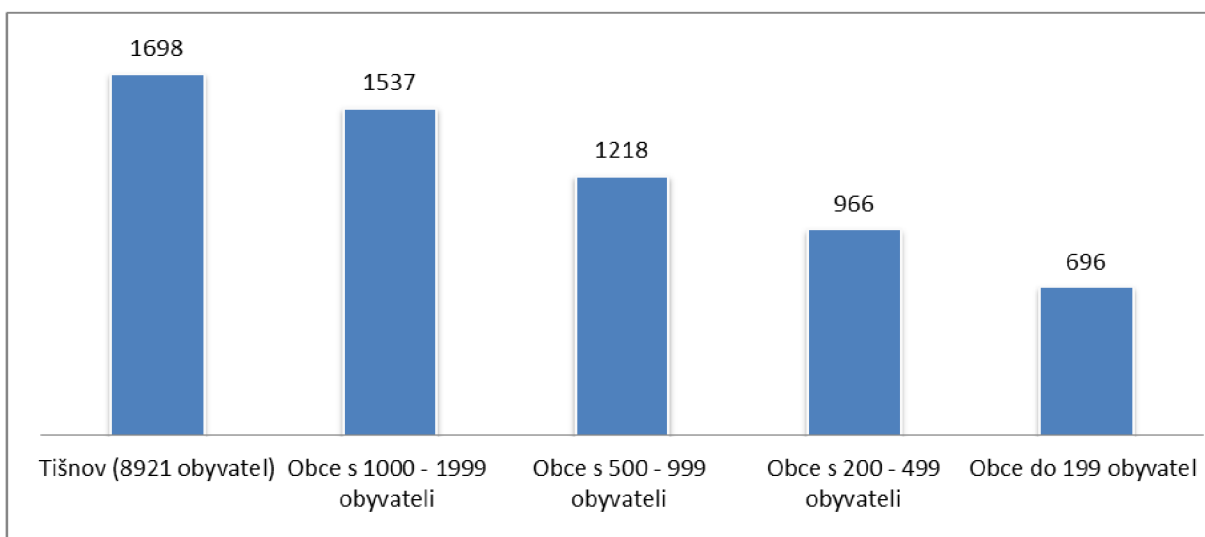
než dojde k jejich prodeji. Lidé raději investují do nákupu stavebního pozemku s novou výstavbou. V současnosti značně roste podíl prodeje novostaveb a stavebních pozemků v obcích Drásov a Malhostovice, které se značně rozrůstají, a to především díky své strategické poloze v celém okrese Brno – venkov. Dokončený standardně vybavený rodinný dům se prodává pouze o něco levněji než jsou jejich pořizovací náklady, ovšem nadstandardně vybavené a velké rodinné domy se prodávají obtížně a obvykle za mnohem nižší cenu než je cena pořizovací.

4.3.1 Pozemky určené k zastavění

Z celkového počtu 69 inzerovaných pozemků určených k zastavění činila průměrná cena 822 Kč/m². Průměrná rozloha pozemku měla velikost 1 783 m². Výrazně převažují nabídky pozemků určených k zastavění v obci Drásov, je jich celkem 19, což činí 28 % ze všech nabídek. Tamější průměrná cena je rovna 1 564 Kč/m².

Tab. č. 5 – Analýza cena stavebních pozemků zjištěných dle inzerce

	Plocha (m ²)	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
průměr	1 783	822	1 390 456
minimum	508	179	299 000
maximum	5 829	2 449	3 737 670



Obr. 12 – Průměrné ceny stavebních pozemků v obcích podle počtu obyvatel (vytvořeno z databáze pozemků určených k zastavění)

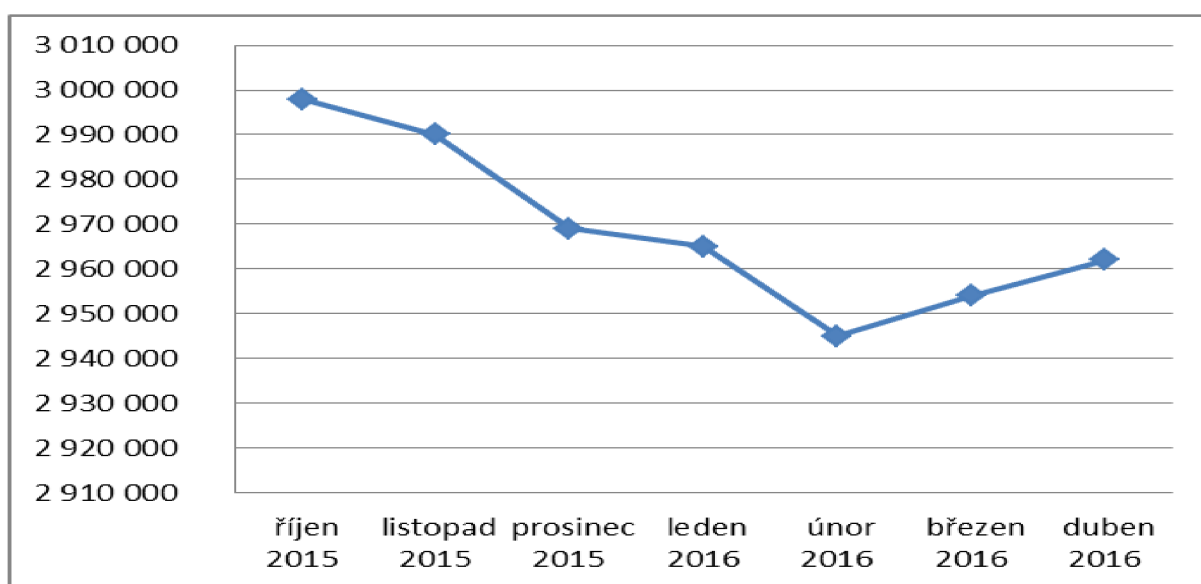
S klesajícím počtem obyvatel v obci se zároveň i snižuje nabídková cena pozemků určených k zastavění rodinnými domy.

4.3.2 Rodinné domy

U celkem 74 inzerovaných rodinných domů se jejich nabídková cena pohybuje v rozmezí 790 000 Kč až 9 500 000 Kč. Průměrná cena činí 2 954 000 Kč. Pozemek náležící k prodávaným rodinným domům, nabývá různých hodnot, leží v rozmezí od 82 m² až po téměř 5 300 m², průměrně ovšem zabírá 872 m² plochy. Užitná plocha domu se ocitá v mezích 52 až 350 m², průměrná užitná plocha u prodávaných rodinných domů je 161 m². Průměrná cena 1 m² užitné plochy je 20 080 Kč.

1.1.1.1 Průběh nabídkových cen rodinných domů

V časovém období od října 2015 do dubna 2016 jsem sbírala údaje o nabízených rodinných domech v oblasti Tišnovska, z nich pak sestavila průměrné ceny objektů nabízených v daném měsíci. Jejich hodnoty se pohybovaly v rozmezí 2 945 000 až 2 998 000 Kč. Nejnižší průměrná cena vyšla v měsíci únoru, což bylo způsobeno prodejem novějších, dražších objektů v předešlých měsících a převahou starších, dlouhodobě se vyskytujících domů na trhu, jejichž cena stále klesá. S příchodem jarním měsíců se začala nabídka rodinných domů výrazněji obměňovat a jejich průměrná cena pozvolně stoupat.



Obr. 13 - Průměrné nabídkové ceny všech typů rodinných domů na Tišnovsku od října 2015 do dubna 2016 [Kč](vlastní zpracování z inzercí)

1.1.1.2 Hrubá stavba a novostavba

V poslední době také velmi často dochází k prodeji novostaveb nebo rozestavěných rodinných domů, a to především z důvodů rozvodu manželů či finanční tísně.

Průměrná nabídková cena u hrubých staveb se rovná 2 589 000 Kč, jejich průměrná užitná plocha činí 178 m², průměrná cena užitné plochy má hodnotu 17 361 Kč/m² a jejich součástí je i pozemek s průměrnou plochou 689 m².

Průměrná nabídková cena je výrazně vyšší než u nabízených hrubých staveb, a to 4 508 000 Kč. Jejich průměrná užitná plocha má velikost 147 m². Cena užitné plochy se rovná 31 708 Kč/m² a náleží k nim pozemek o průměrné velikosti 1 044 m².

1.1.1.3 Samostatně stojící, řadové a rohové rodinné domy

U samostatně stojících rodinných domů činí 3 072 000 Kč, jejich průměrná užitná plocha nabývá velikosti 165 m² a průměrná cena užitné plochy má hodnotu 20 054 Kč/m². Průměrný pozemek měří 1025 m².

Průměrná nabídková cena u řadových domů se rovná 2 544 000 Kč, průměrná užitná plocha je 143 m², její cena odpovídá 19 550 Kč/m². Průměrný velký pozemek zabírá plochu 416 m².

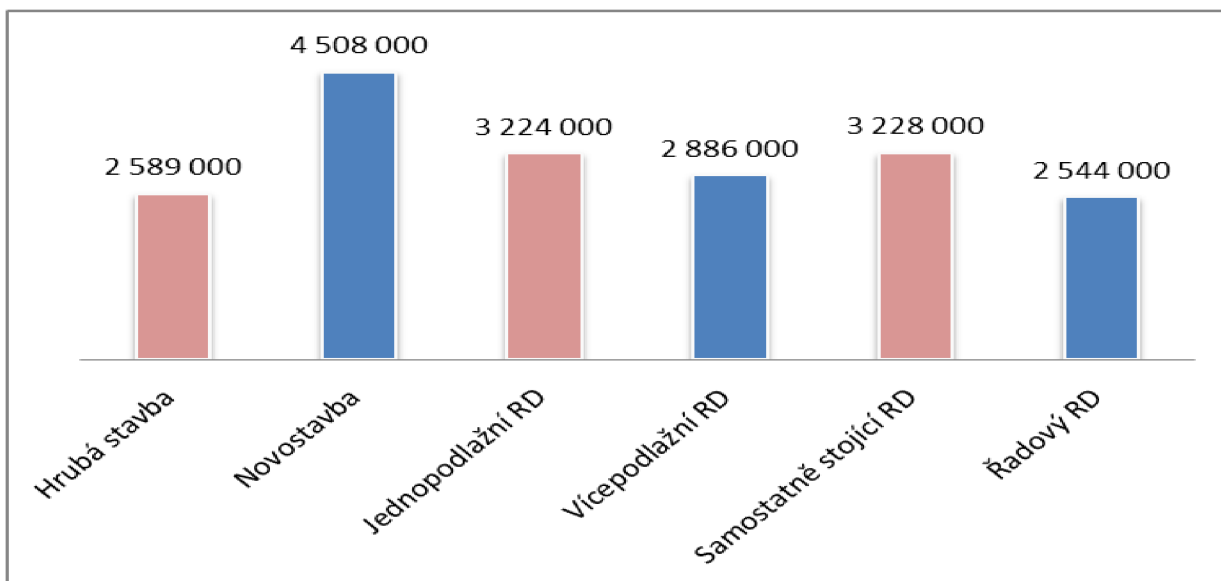
1.1.1.4 Jednopodlažní a vícepodlažní rodinné domy

Průměrná nabídková cena u jednopodlažních rodinných domů je rovna 3 224 000 Kč. Průměrná užitná plocha nabývá hodnoty 152 m², průměrná cena užitné plochy je 23 684 Kč/m². Jejich průměrný pozemek měří 970 m².

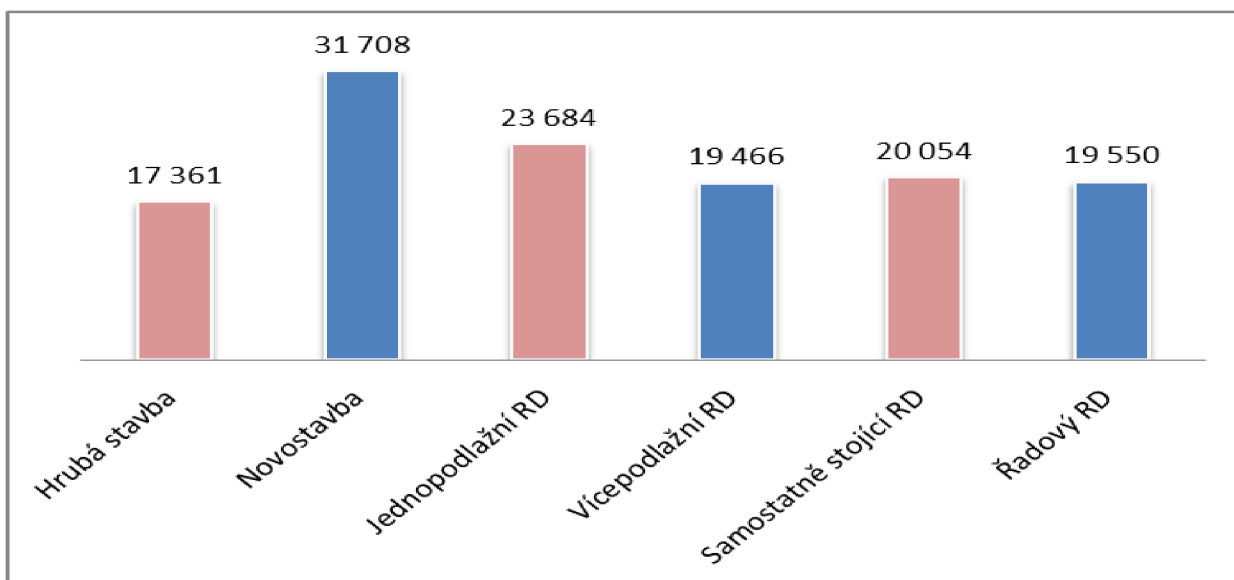
Průměrná nabídková cena u vícepodlažních rodinných domů má hodnotu 2 886 000 Kč. Průměrná užitná plocha zabírá 159 m², její cena činí 19 466 Kč/m². Průměrná plocha pozemku měří 847 m².

Vyšší nabídkové ceny u jednopodlažních domů jsou způsobeny převažujícím počtem novostaveb u tohoto typu rodinného domu v realitních inzercích.

Nejvyšší průměrné ceny dosahují novostavby, naopak těch nejnižších hrubé stavby a řadové domy.

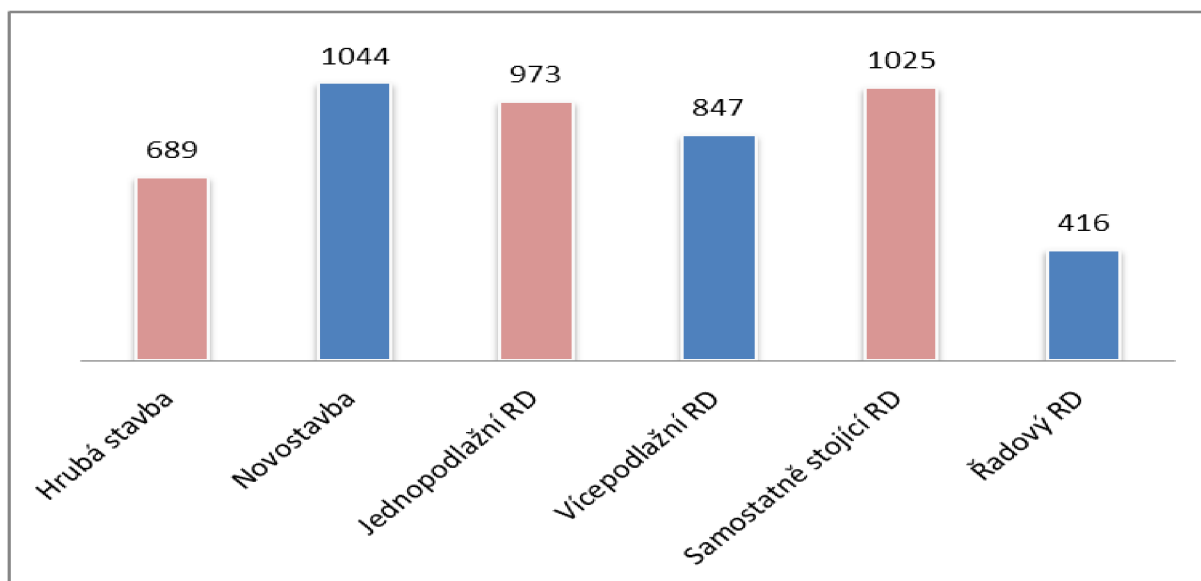


Obr. 14 – Průměrné nabídkové ceny jednotlivých typů rodinných domů na Tišnovsku [Kč](vlastní zpracování z inzerce)



Obr. 15 - Průměrné nabídkové ceny užitné plochy u jednotlivých typů rodinných domů na Tišnovsku [Kč/m²](vlastní zpracování z inzerce)

Průměrně nejvyšší velikosti pozemků dosahují novostavby a samostatně stojící rodinné domy. Vyšší plocha náleží k jednopodlažním rodinným domům než k více podlažním. Na průměrně nejmenších pozemcích jsou stavěny řadové domy.

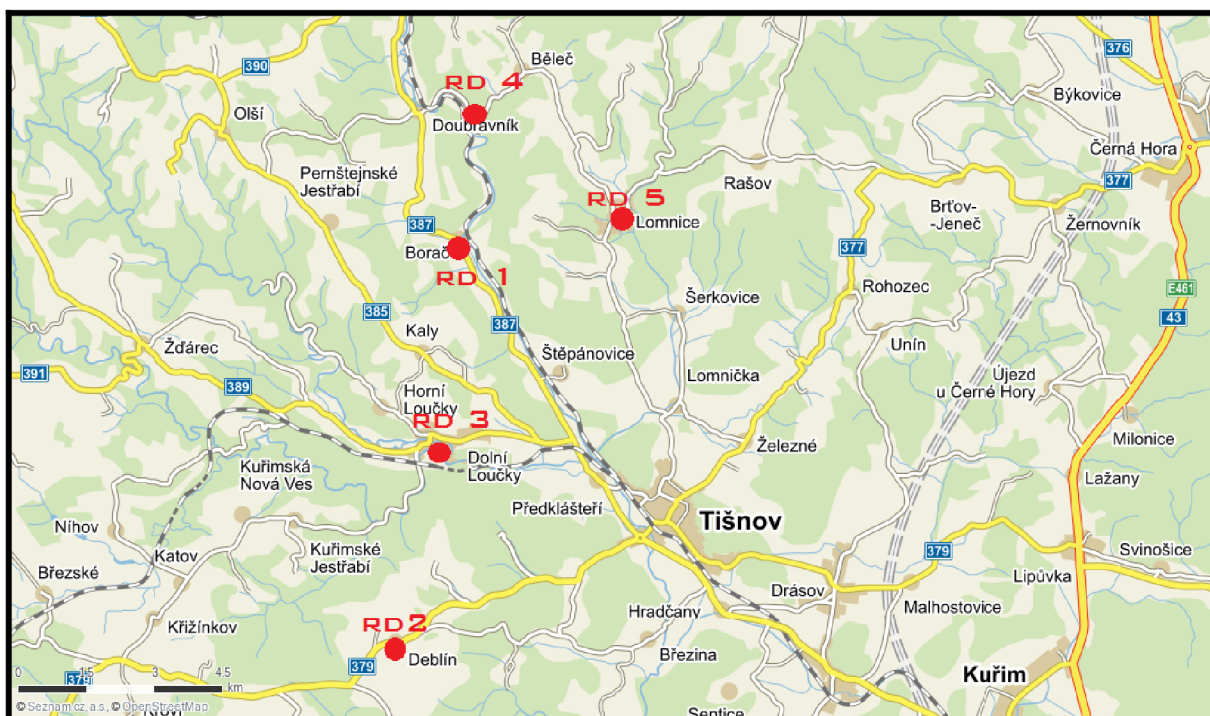


Obr. 16 – Průměrné velikosti pozemků (včetně zastavěné plochy domu) náležícím k jednotlivým typům rodinných domů prodávaných na Tišnovsku [m²] (vlastní zpracování z inzerci)

5 INFORMACE O OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMECH

Všech 5 oceňovaných rodinných domů se nachází v SO ORP Tišnov. Jsou různého stáří. Jejich obestavěné prostory se pohybují v rozmezí od 630 do 2 630 m³. Výpočet je uveden v příloze 4.

Všechny údaje potřebné pro ocenění byly získány z poskytnutých projektových dokumentací, z osobních prohlídek domů a z katastru nemovitostí. Přílohu č. 3 tvoří výkresová dokumentace a přílohu č. 2 informace získané z katastru nemovitostí.

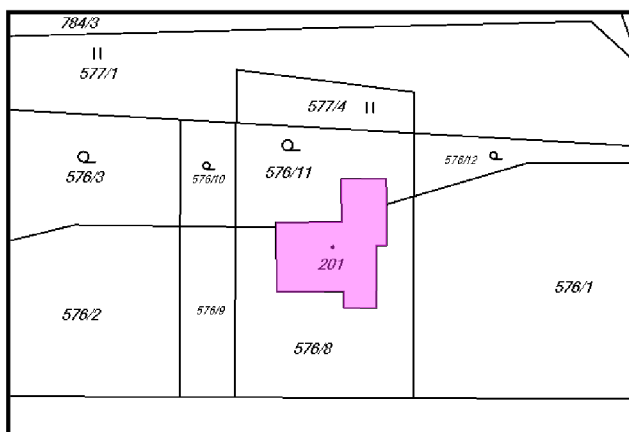


Obr. 17 – Znázornění oceňovaných rodinných domů v dané lokalitě¹¹⁴

¹¹⁴ Portál Mapy www.mapy.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <<https://mapy.cz/zakladni?x=16.4616567&y=49.3755301&z=12>>.

5.1 RD 1 – BORAČ

Stavba č. p. 114 je umístěna podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 360 v katastrálním území Borač na parcele st. 201, která má výměru 201 m². Na listu vlastnictví č. 360 jsou dále uvedeny parcely č. 576/8 o výměře 510 m², č. 576/11 o výměře 289 m² a č. 577/4 o výměře 174 m². Všechny parcely jsou v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po stávající komunikaci parc. č. 784/3, která je ve vlastnictví obce Borač.



Obr. 18 - Výřez z katastrální mapy RD 1¹¹⁵

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, jehož stáří je 2 roky. V nejbližším okolí se nacházejí volně stojící rodinné domy. Objekt je napojen na veřejnou přípojku el. energie. Přívod pitné vody je zajištěn z kopané studny nacházející se na pozemku parc. č. 576/8, splaškové odpady z domu jsou odváděny do jímky na pozemku parc. č. 576/11.

Dům je zcela nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a bez obytného podkroví. Zastřešen je sedlovou střechou. V domě se nachází kuchyně, obývací pokoj s jídelnou, spíž, zádveří, technická místnost, sklad paliva, prádelna, koupelna, WC, ložnice, pokoj. Na severní stranu objektu je napojena garáž, která je průchozí přes technickou místnost do obytné části domu.

¹¹⁵ Portál Mapový aplikační server [online], 2016 [cit. 2015-3-14]. Dostupné z: <
<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=81F2A805&MarQParam0=16477606010&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.



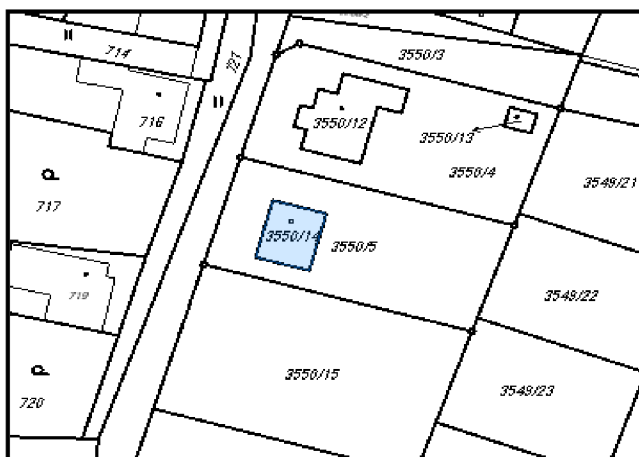
Obr. 19 – Umístění rodinného domu v zástavbě¹¹⁶

Rodinný dům je založen na betonových pásech z prostého betonu. Svislé nosné i nenosné konstrukce jsou tvořeny systémem Heluz. Konstrukci stropu i konstrukci krovu tvoří vazníky MiTek. Krytina je betonových tašek Bramac. Komín je proveden třívrstevným systémem Heluz. Podlaha v obytných místnostech je z laminátových desek, v kuchyni, koupelně, spíži, zádveří, prádelně a technické místnosti se nachází keramická dlažba, ve skladu a garáži najdeme betonovou dlažbu. Ve všech místnostech je vnitřní štuková omítka. Stěny sociálních zařízení a kuchyně jsou opatřeny bělninovými obklady. Venkovní výplně otvorů tvoří eurookna zasklená izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dýhované.

¹¹⁶ Portál Mapy www.mapy.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <https://mapy.cz/letecka?x=16.3665664&y=49.3946849&z=18&l=0>.

5.2 RD 2 – DEBLÍN

Stavba je umístěna podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 817 v katastrálním území Deblín na parcele 3550/14, která má výměru 95 m². Na listu vlastnictví č. 817 je dále uvedena parcela č. 3550/5 o výměře 812 m². Obě parcely jsou v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po stávající komunikaci parc. č. 725/2, která je ve vlastnictví obce Deblín.

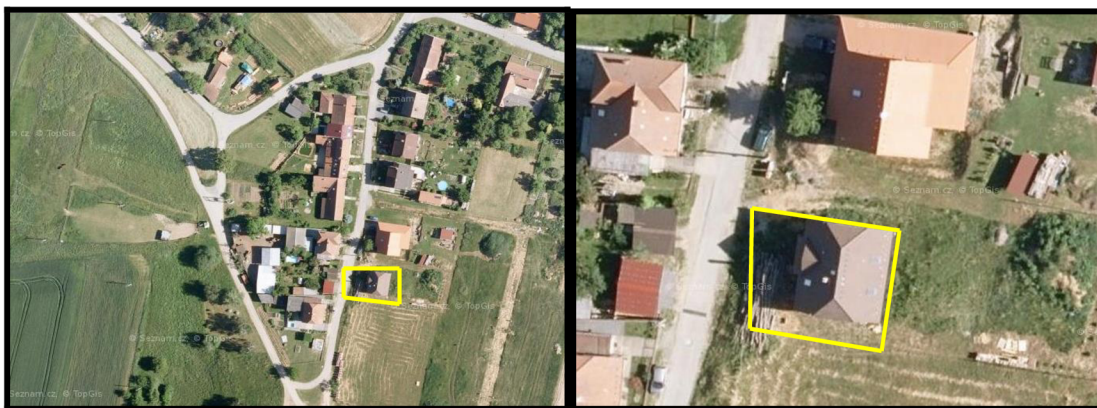


Obr. 20 - Výřez z katastrální mapy RD2¹¹⁷

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, jehož stáří je 5 let. V nejbližším okolí se nacházejí volně stojící rodinné domy. Objekt je napojen na veřejnou přípojku el. energie, veřejný vodovod a STL plynu, splašková kanalizace ústí do veřejné kanalizace.

Dům je zcela nepodsklepený, jednopodlažní se zcela využitým podkrovím. Má obdélníkový půdorys s krytou terasou. V přízemí se nachází zádveří, hala se schody do podkroví, WC, sprcha s kotlem, obývací pokoj, spíž, kuchyň s jídelnou a přístupem na terasu. V podkroví je chodba, koupelna s WC, dva pokoje s přístupem na balkón a ložnice. Zastřešení domu je provedeno sedlovou střechou. Parkování je zajištěno na zpevněné ploše pozemku u domu.

¹¹⁷ Portál Mapový aplikační server [online], 2016 [cit. 2015-3-15]. Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=31230545010&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.



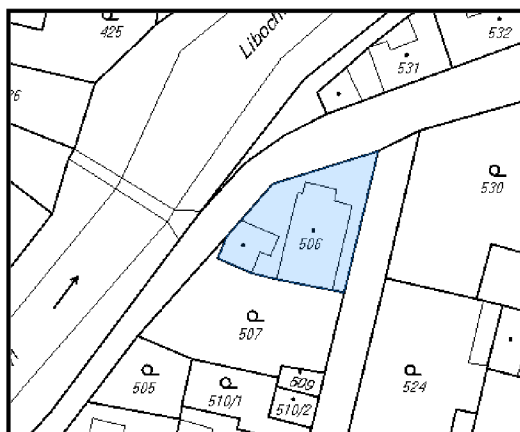
Obr. 21 - Umístění rodinného domu v zástavbě¹¹⁸

Rodinný dům je založen na betonových pásech z prostého betonu. Svislé nosné i nenosné konstrukce jsou tvořeny z pórobetonových broušených keramických bloků Heluz. Konstrukci stropů tvoří tvarovky Miako. Krov je dřevěný vaznicové soustavy. Krytina je betonových tašek Bramac. Komín je proveden systémem Schiedel. Podlahy jsou z keramické dlažby v kombinaci s PVC a korkem na OSB deskách. Ve všech místnostech je vnitřní vápenná štuková omítka. Venkovní výplně otvorů tvoří eurookna zasklená izolačním dvojsklem.

¹¹⁸ Portál Mapy www.mapy.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <https://mapy.cz/letecka?x=16.3480908&y=49.3142877&z=20&l=0&q=Debl%C3%ADn%20360>.

5.3 RD 3 – DOLNÍ LOUČKY

Stavba č. p. 135 je umístěna podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 148 v katastrálním území Dolní Loučky na parcele 506, která má výměru 326 m². Na listu vlastnictví č. 148 je dále uvedena parcela č. 507 o výměře 390 m². Obě parcely jsou v jednotném funkčním celku. Příjezd k domu je po stávající komunikaci parc. č. 515, která je ve vlastnictví obce Dolní Loučky.



Obr. 22- Výřez z katastrální mapy RD 3¹¹⁹

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, jehož stáří je 35 let. V nejbližším okolí se nacházejí volně stojící rodinné domy a vodní tok. Objekt je napojen na veřejnou přípojku el. energie, veřejný vodovod a STL plynu, splašková kanalizace ústí do veřejné kanalizace.

Dům je částečně podsklepený, o dvou nadzemních podlažích, jež jsou využívány jako dvě bytové jednotky. Dům je obdélníkového půdorysu s krytou terasou. V 1.NP se nachází zádveří, chodba, schodiště, spíž, WC, koupelna, obývací pokoj, kuchyň a ložnice. V 2. NP je chodba, koupelna, WC, kuchyně, šatna, obývací pokoj a ložnice. Zastřešení domu je provedeno sedlovou střechou. Parkování je zajištěno na zpevněné ploše pozemku u domu.

¹¹⁹ Portál Mapový aplikační server [online], 2016 [cit. 2015-3-15]. Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=422411744&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.



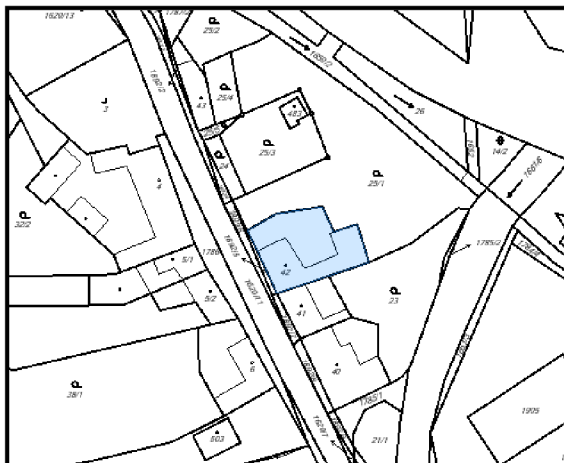
Obr. 23 – Umístění rodinného domu v zástavbě¹²⁰

Rodinný dům je založen na betonových pásech z prostého betonu. Svislé nosné i nenosné konstrukce jsou z pálených cihel. V roce 2010 proběhlo zateplení obvodových zdí tepelnou izolací z polystyrénu o tloušťce 100 mm. Stropní konstrukce je zhotovena pomocí stropního systému Hurdys, škvárou a betonem. Krov je dřevěný vaznicové soustavy. Krytina je pálených tašek. Ve všech místnostech je vnitřní vápenná štuková omítka. V roce 2010 došlo také k výměně oken za plastová s dřevěným jádrem.

¹²⁰ Portál Mapy www.mapy.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <
<https://mapy.cz/letecka?x=16.3561060&y=49.3598259&z=19&l=0>>

5.4 RD 4 – DOUBRAVNÍK

Stavba č. p. 40 je umístěna podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 121 v katastrálním území Doubravník na parcele st. 42, která má výměru 523 m². Příjezd k domu je po stávající komunikaci parc. č. 1620/11, která je ve vlastnictví státu.



Obr. 24 - Výřez z katastrální mapy RD 4¹²¹

Jedná se o rodinný dům stojící na kraji řadové zástavby, jehož stáří je přibližně 50 let. Objekt je napojen na veřejnou přípojku el. energie a STL plynu, splašková kanalizace ústí do veřejné kanalizace. Pitná voda je odebírána z kované studny nacházející se na pozemku domu.



Obr. 25 - Umístění rodinného domu v zástavbě¹²²

¹²¹ Portál Mapový aplikační server [online], 2016 [cit. 2015-3-15]. Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=589060745&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.

Objekt je podsklepený, o dvou nadzemních podlažích uspořádaných do jedné bytové jednotky. V 1.NP se nachází zádveří, chodba se schodištěm, WC, koupelna, obývací pokoj, kuchyň, spíž a ložnice. V 2. NP je chodba, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, pracovna, dětský pokoj a ložnice.

Rodinný dům je založen na betonových pásech z prostého betonu. Svislé nosné i nenosné konstrukce jsou tvořeny z cihel plných pálených. Konstrukci stropů tvoří stropní systém Hurdis. Střecha je sedlová z ocelových profilů se sklolaminátovou krytinou. Podlahy jsou z keramické dlažby v kombinaci s betonovou mazaninou a kobercem. Ve všech místnostech je vnitřní vápenná štuková omítka. Venkovní výplně otvorů tvoří zdvojená dřevěná okna.

¹²² *Portál Mapy* www.mapy.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <<https://mapy.cz/letecka?x=16.3496942&y=49.4263427&z=19&l=0&q=Doubravn%C3%ADk%2040>>

5.5 RD5 – LOMNICE

Stavba č. p. 86 je umístěna podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 307 v katastrálním území Lomnice u Tišnova na parcele st. 62, která má výměru 327 m².



Obr. 26 – Výřez z katastrální mapy RD 5¹²³

Jedná se o rodinný řadový dům s průjezdem do dvora, jeho stáří je asi 10 let. Součástí domu je i truhlářská dílna a sklady na materiál. Objekt je napojen na veřejnou přípojku el. energie a vodovodní přípojku. Splaškové vody z objektu jsou odváděny splaškovou kanalizační přípojkou do veřejné kanalizace. Přípojka plynu není vybudována.

Objekt je zcela nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží. Vstup do domu je umístěn v závětrí, ústícím do centrální chodby. V přízemí se nachází bytová jednotka 1 + kk se samostatným WC a koupelnou, dále zde je schodiště a úložný prostor s elektrickým ohřívákem. 2.NP prozatím slouží jako úložný půdní prostor, ale sklon i výška střechy je přizpůsobena budoucí možné výstavbě mezonetového bytu.

¹²³ Portál Mapový aplikační server [online], 2016 [cit. 2015-3-15]. Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1362266701&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.



Obr. 27 - Umístění rodinného domu v zástavbě ¹²⁴

Rodinný dům je založen na betonových pásech několikrát odskočených kvůli svažitosti terénu. Svislé nosné konstrukce jsou vyžděny z obvodového nosného zdiva YTONG P2 – 400 tl. 300 mm, stejně tak i vnitřní nosná stěna. Vnitřní příčky a stěny jsou z příčkovek YTONG P4 – 400 tl. 100 mm. Rodinný dům je zateplen z vnější strany tepelnou izolací z pěnového polystyrénu o tl. 80 mm. Stropní konstrukci tvoří předpjaté betonové stropní panely SPIROL o tl. 200 mm. Schodiště do 2.NP je truhlářské dřevěné konstrukce. Konstrukci sedlové střechy vytváří dřevěný hambalkový krov z masivních profilů krokví. Střešní krytinu představuje pálená taška Tondach. V rodinném domě jsou kladeny těžké podlahy s nášlapnou vrstvou keramické dlažby a dřevěné tesařské podlahy. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Výplně otvorů zaujímají dřevěná okna s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou taktéž dřevěné s prosklením z izolačního dvojskla.

¹²⁴ Portál Mapy www.mapy.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <https://mapy.cz/letecka?x=16.4104636&y=49.4048573&z=20&l=0>

6 SHRUTÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ A PŘILEHLÝCH POZEMKŮ

6.1 ZJIŠTĚNÍ CEN POZEMKŮ

Pro území, na kterém se pozemky nacházejí, nebyla vydána cenová mapa. Pozemky náležící k jednotlivým RD byly oceněny dvěma způsoby. Prvním způsobem bylo stanovení ceny pozemků podle § 10 ZOC a podle § 3 oceňovací vyhlášky, jež stanovuje postup výpočtu stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě. Konkrétní výpočty jednotlivých pozemků jsou uvedeny v příloze č. 8. Druhým způsobem bylo ocenění pozemků provedeno Naegeliho metodou třídy polohy. Konkrétní výpočty tohoto způsobu jsou uvedeny v příloze č. 11.

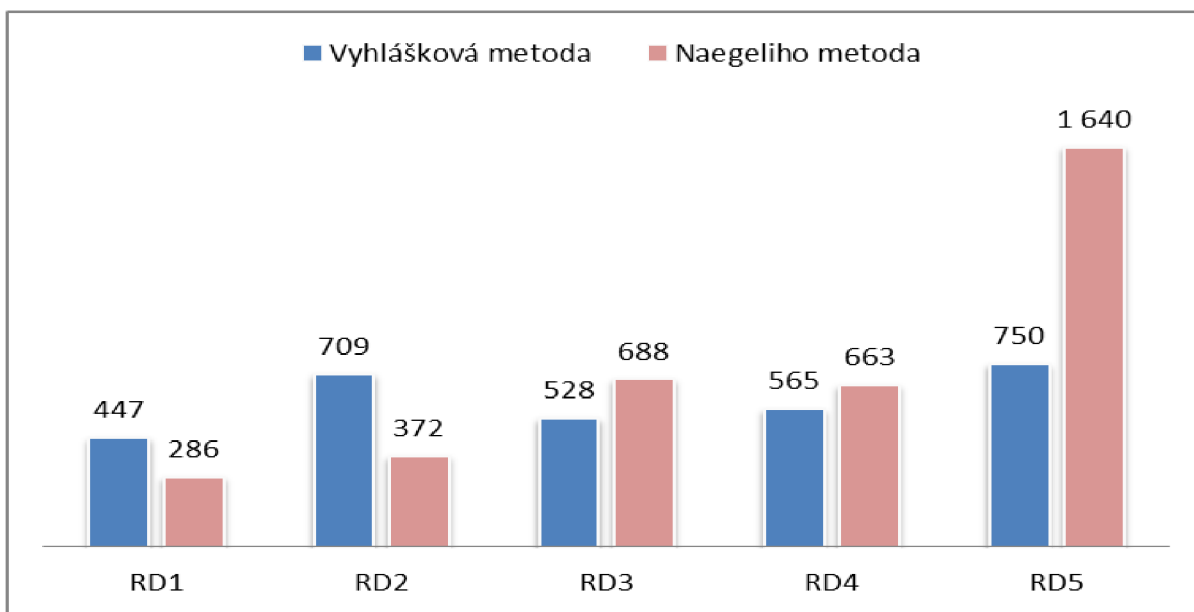
Tab. č. 6 – Celková výměra a cena pozemků (vlastní zpracování)

	Plocha pozemku [m ²]	Vyhláškovaná metoda [Kč]	Jednotková cena podle vyhláškové metody [Kč/m ²]	Naegeliho metoda [Kč]	Jednotková cena podle Naegeliho metody [Kč/m ²]
RD1	1174	525 300	447	335 816	286
RD2	907	642 700	709	338 080	372
RD3	716	378 000	528	492 397	688
RD4	523	295 300	565	346 905	663
RD5	327	245 100	750	536 475	1 640

Na cenu pozemků určenou vyhláškovou metodou měla největší vliv jejich lokalita a velikost, u RD1, RD3 a RD4 mělo podstatný vliv, že jsou umístěna na pozemcích v zónách s rizikem povodně.

Na cenu pozemků určenou Naegeliho metodou měla největší vliv výchozí reprodukční cena jednotlivých objektů.

Jednotkové ceny u rodinných domů stanovované vyhláškovou metodou byly vyšší pouze u RD1 a RD2, jednou z příčin je jejich nižší reprodukční cena.

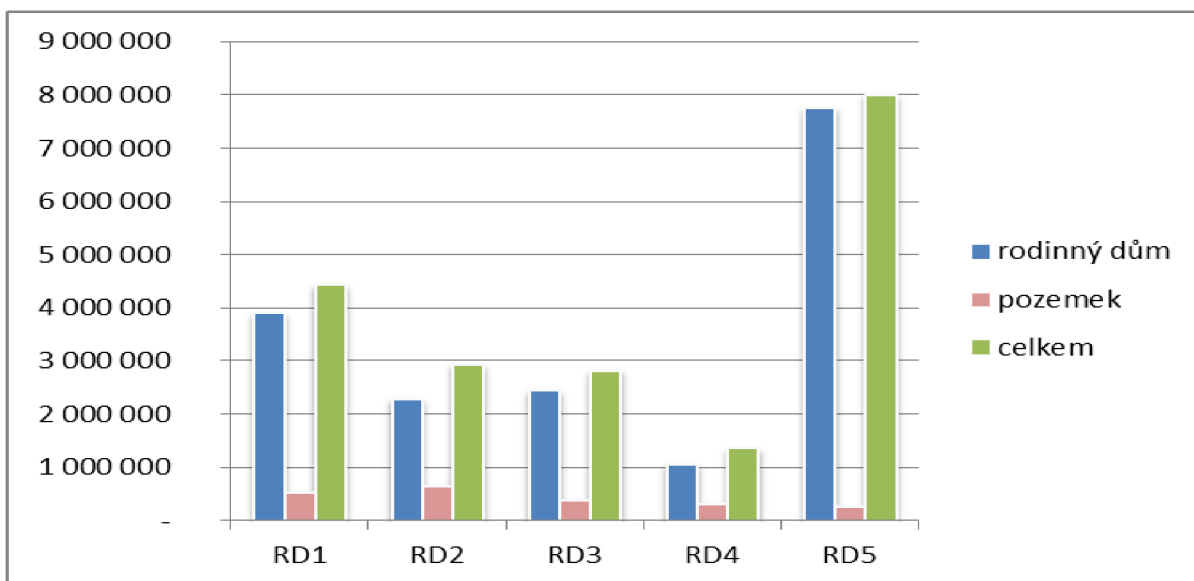


Obr. 28 – Jednotkové ceny pozemků náležících k oceňovaným rodinným domům [Kč/m²] (vlastní zpracování)

6.2 ZJIŠTĚNÍ CEN RD NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Ocenění bylo provedeno podle § 13 oceňovací vyhlášky. Postup výpočtu je uveden v teoretické části této práce v kapitole 3.1.1 Oceňování nákladovým způsobem. Značný vliv na cenu RD u tohoto způsobu ocenění má základní cena za m³ obestavěného prostoru, kterou stanovuje vyhláška. Dále na cenu působí, o jaký typ RD se jedná (počet podlaží, druh svislé konstrukce, druh střešní konstrukce atd.). Vyhláška počítá s oceněním standardně vybaveného domu, jež ovlivní koeficient K4. V případě, že se konstrukce neřadí do standardního vybavení, zohledňuje se to zařazením konstrukce mezi nadstandard nebo podstandard. S konstrukcemi, které se v daném domě nevyskytují, není ve výpočtu uvažováno. Dále má vliv na cenu i polohový koeficient K5, v němž se promítá počet obyvatel obce, koeficient změny staveb Ki, index trhu a index polohy. V neposlední řadě má vliv i stáří domu, z kterého se vypočítá jeho opotřebení. K výsledné ceně RD byla připočtena cena pozemku stanoveného dle vyhlášky. Výpočet RD nákladovým způsobem je uveden v příloze č. 13.

Ocenění porovnávacím způsobem se může podle oceňovací vyhlášky aplikovat pro RD nad 1 100 m³. Tuto podmínku splňují RD3, RD4 a RD5, ale pro lepší porovnání bylo oceňování porovnávacím způsobem použito u všech RD.



Obr. 29 – Zjištění ceny jednotlivých RD nákladovým způsobem (vlastní zpracování)

Nejvyšší vypočtenou cenu má RD5, a to z důvodu největšího obestavěného prostoru, jež činí 2 627 m³. Naopak nejnižší vypočtenou cenu disponuje RD4, který je značného stáří a na jeho ceně se významně projevil opotřebení.

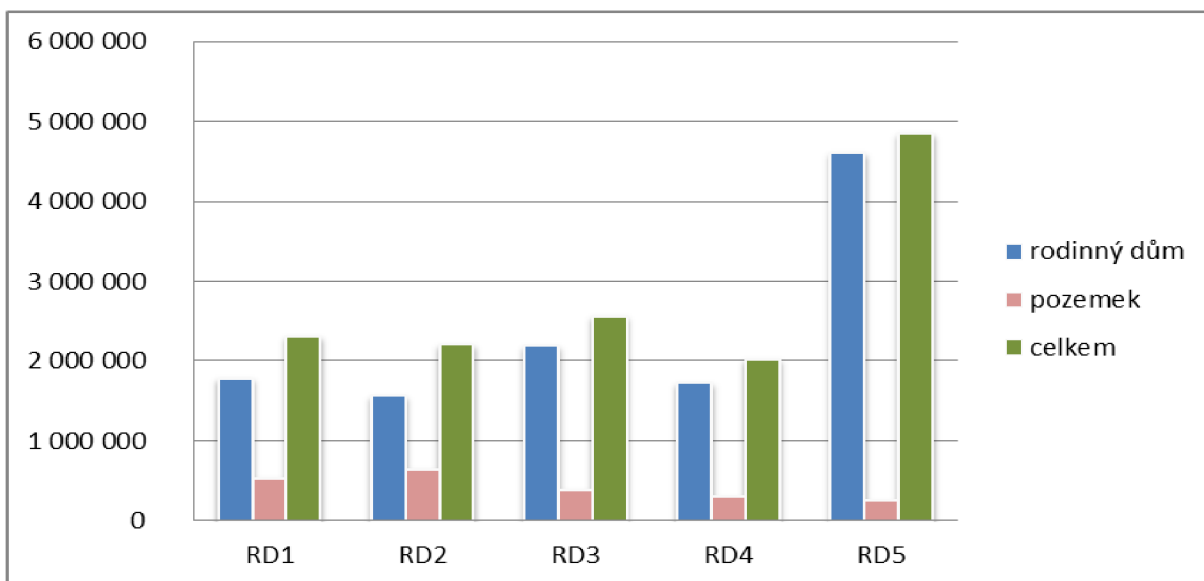
6.3 ZJIŠTĚNÍ CEN RD POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění bylo provedeno podle § 35 oceňovací vyhlášky. Postup výpočtu je uveden v teoretické části této práce v kapitole 3.1.3 Oceňování porovnávacím způsobem. Cenu RD významně ovlivňuje základní cena za m³ obestavěného prostoru, kterou stanovuje vyhláška. Cena je závislá na lokalitě a počtu obyvatel v obci, upravuje se indexem trhu, indexem polohy a indexem konstrukce a vybavení.

Cena zjištěná vyhláškou metodou se dělí do dvou složek. Tou první je samostatné ocenění rodinného domu a tu druhou položku tvoří pozemek s porosty.

Ocenění porovnávacím způsobem se může podle oceňovací vyhlášky aplikovat pro RD do 1 100 m³. Tuto podmínku splňují pouze RD1 a RD2, ale pro lepší porovnání bylo oceňování porovnávacím způsobem použito u všech RD.

Nejvyšší cena vyšla u RD5 a to z důvodu nejvyššího obestavěného prostoru.



Obr. 30 – Zjištěné ceny jednotlivých RD dle cenového předpisu (vlastní zpracování)

6.4 ZJIŠTĚNÍ CEN RD POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ

Pro výpočet obvyklé ceny rodinných domů metodou přímého porovnání je nutné vytvořit databázi nabídkových cen rodinných domů. Tuto databázi jsem tvořila během období sedmi měsíců od října 2015 do dubna 2016. Veškeré informace byly čerpány z internetových stránek realitních serverů www.sreality.cz a www.jiho.moravskereality.cz. Vytvořená databáze obsahuje celkem 74 rodinných domů nacházejících se v oblasti Tišnovska a tvoří přílohu č. 1. Konkrétní výpočet cen porovnávacím způsobem podle tržního oceňování je uveden v příloze č. 14.

O výběru rodinných domů rozhodovala lokalita, v níž je dům umístěn, jeho technický stav a vybavení, velikost rodinného domu, velikost pozemku náležícímu ke stavbě, zda součástí rodinného domu je garáž či možnost parkování na pozemku a také to, jaké venkovní úpravy náleží pozemku.

Pro stanovení ceny metodou přímého porovnání bylo využito celkem sedm následujících koeficientů, jež hrály roli při úpravě výsledné ceny oceňovaného domu:

K1 – koeficient úpravy pro lokalitu, který je závislý na počtu obyvatel obce, její občanské vybavenosti a poloze RD v dané obci

K2 – koeficient úpravy pro technický stav, zohledňuje i stáří rodinného domu

K3 – koeficient úpravy velikosti obytné plochy objektu

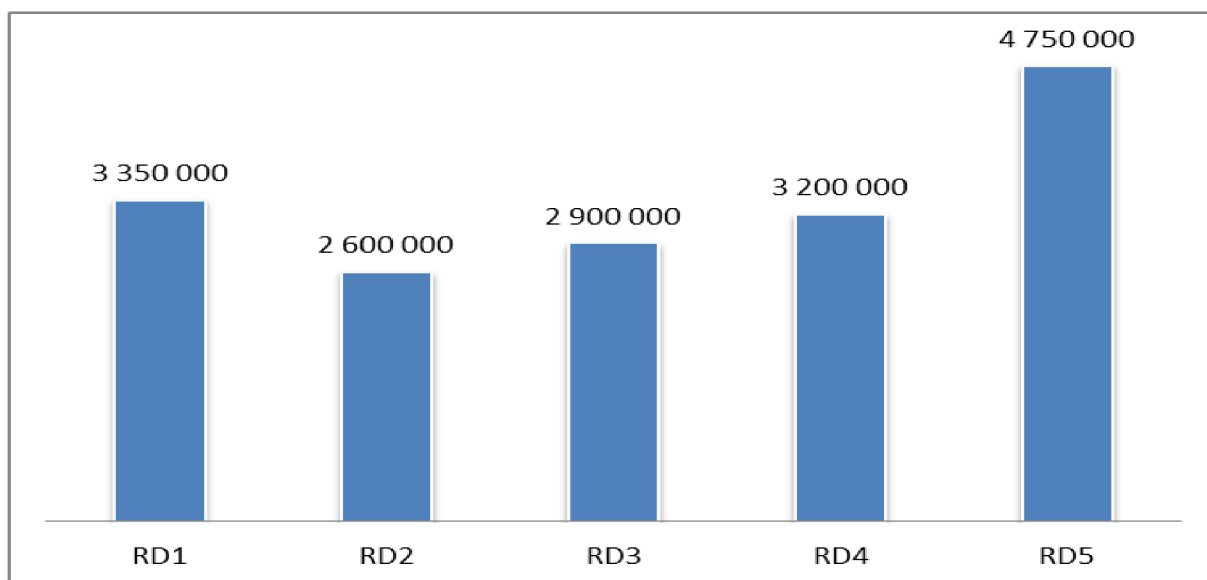
K4 – koeficient úpravy vybavení objektu

K5 – koeficient úpravy velikosti pozemku, jež je společně s objektem nabízen k prodeji

K6 – koeficient úpravy pro existenci garáže náležícímu k rodinnému domu případně parkovacímu místu na pozemku

K7 – koeficient úpravy zohledňující subjektivní pohled znalce, zde jsou taktéž zahrnuty výše neuvedené znaky – přítomnost inženýrských sítí, dispoziční řešení aj.

Index odlišnosti IO se spočítá vynásobením jednotlivých koeficientů K1 – K7, které se podílí na změně ceny. Jednotková cena se ovšem nejprve upravuje koeficientem redukce, jehož hodnota by se při převzetí ceny z realitní inzerce měla pohybovat v rozmezí 0,85 – 0,95.



Obr. 31 – Obvyklá cena jednotlivých RD (vlastní zpracování)

Z grafu vyplývá, že obvyklá cena RD5 značně převyšuje ceny ostatních domů, je to zapříčiněno velikostí obytné plochy a také dobrým umístěním ve větší obci. Nedostatkem tohoto domu je náležící malý pozemek. Naopak nejnižší obvyklá cena vyšla u RD2, i přestože se jedná o novostavbu, způsobuje ji malá obytná plocha domu. Výhodami u RD1 jsou velikost pozemku a přítomnost garáže v domě. Kladný vliv na RD3 má jeho velmi dobrý technický stav a naopak negativní absence garáže. U RD3 zvyšuje jeho obvyklou cenu značná velikost obytné plochy.

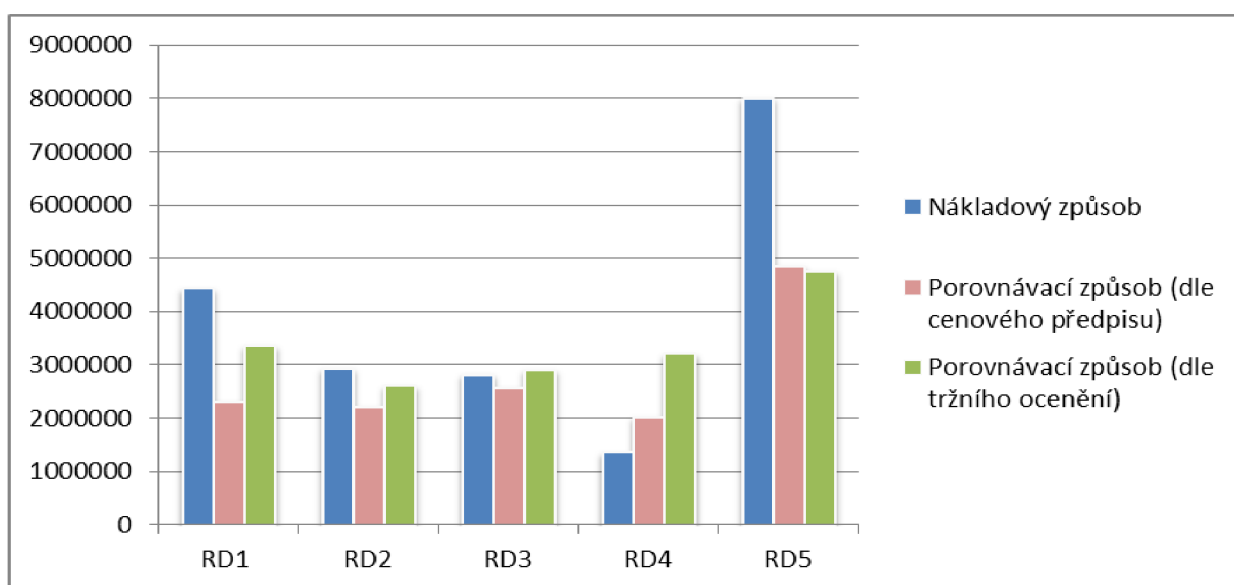
6.5 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ

Pro lepší porovnání byly všechny RD oceněny nákladovým i porovnávacím způsobem dle cenového předpisu, i přestože vyhláška udává, že nákladovým způsobem se oceňují RD s OP větším než 1100 m³. K těmto dvěma způsobům ocenění byly v konečné fázi přičteny ceny pozemků, jež jsou v jednotném funkčním celku s RD. U porovnávací metody dle tržního oceňování jsou v ceně RD zahrnuty i ceny pozemků.

Nejvyšší ceny byly převážně zjištěny u nákladového způsobu ocenění, pouze u RD4 je cena nejvyšší u porovnávací metody dle tržního oceňování, což zapříčiňuje především stářím domu.

Tab. č. 7 – Srovnání výsledků ocenění RD (vlastní zpracování)

	RD1	RD2	RD3	RD4	RD5
Nákladový způsob	4 426 900	2 926 500	2 814 700	1 349 800	7 998 100
Porovnávací způsob (dle předpisu)	2 303 400	2 199 600	2 561 500	2 015 100	4 848 000
Porovnávací způsob (dle tržního ocenění)	3 350 000	2 600 000	2 900 000	3 200 000	4 750 000



Obr. 32 – Srovnání výsledků ocenění [Kč] (vlastní zpracování)

7 ZÁVĚR

Tato diplomová práce se dělí do dvou částí. První teoretická část uvádí a vysvětluje základní pojmy používané při oceňování, seznamuje s předpisy a metodami, které se využívají při stanovení ceny nemovitých věcí.

Druhá část diplomové práce detailně velmi popisuje lokalitu Tišnovsko, zabývá se aktuální situací na zdejším trhu s nemovitými věcmi. Zaměřuje se na nabízené ceny pozemků určených k zastavění a nabízené ceny různých typů rodinných domů, které vzájemně porovnává. Zabývá se oceněním pěti vybraných odlišných rodinných domů, uvádí jejich stav, konstrukčně materiálové charakteristiky a údaje o pozemcích.

Vybrané rodinné domy jsou oceněny nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem podle cenového předpisu a porovnávacím způsobem podle tržního ocenění. Pro poslední metodu byla sestavena databáze rodinných domů z lokality Tišnovska. V časovém období od října 2015 do dubna 2016 jsem sbírala údaje o nabízených rodinných domech z internetových databází, jejich nejnižší průměrná cena vyšla v měsíci únoru.

Pro porovnání obvyklé ceny s ostatními zjištěnými cenami jsou k nákladové a porovnávací metodě podle cenového předpisu přičteny ceny pozemků, které byly rovněž určeny dle platných předpisů a Naegeliho metodou třídy polohy. Cena obvyklá cenu pozemku již zahrnuje. Výsledky jednotlivých metod ocenění jsou popsány a shrnuty u každého způsobu, také jsou udány faktory, jež měly na cenu největší vliv. V konečné fázi jsou porovnány jednotlivé mezi sebou a zrekapitulovány výsledky. Nejvyšších hodnot dosahovaly ceny rodinných domů při ocenění nákladovým způsobem, pak převažoval způsob ocenění porovnávací metodou podle tržního ocenění. Cena rodinných domů určená porovnávací metodou dle tržního ocenění byla v průměru o 27 % vyšší než cena vypočtená porovnávací metodou dle cenového předpisu. Cena rodinných domů zjištěná nákladovým způsobem byla v průměru o 8 % než cena určená porovnávacím způsobem dle tržního ocenění a v průměru o 33 % vyšší než cena vypočtena porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Literatura:

[1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[2] ČSN 73 4055. *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Praha: Vydavatelství Úřadu pro normalizaci a měření.

[3] FIC, Karel a Josef ZACPAL. *Tišnovsko: vlastivěda kraje od Pernštejna k Veverži*. Vyd. 1. Tišnov: Bethania, 1999, 255 s. ISBN 80-238-4289-7.

[4] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5044-8.

[5] HRÁDEK, Mojmír. *Doubravník v dějinách 1208-2008*. Vyd. 1. Doubravník: Městys Doubravník, 2008, 348 s., xxiv s. barev. obr. příl. ISBN 978-80-254-2807-8, str. 281.

[6] KLÁTIL, Rudolf. *Paměti Předklášteří a tišnovského kláštera "Porta coeli"*. V Předklášteří: 1925, 137 s., str. 17, 104.

Právní předpisy:

[1] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

[2] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

[3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

[4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

[5] Zákon č. 89/2012 sb., občanský zákoník

[6] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

[7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

Elektronické zdroje:

- [1] *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2015-1-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_tisnov>.
- [2] *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-3-29]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz>>.
- [3] *Portál hradu Pernštejn* www.hrad-perstejn.eu [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.hrad-pernstejn.eu/slavnosti-pernstejnskeho-panstvi-1/>>
- [4] *Portál Hudbou pro UNICEF* www.hudbouprounicef.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.hudbouprounicef.cz/clanky/o-festivalu/cisty-festival/>>.
- [5] *Portál Mapy* www.mapy.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-31].
- [6] *Portál Mapový aplikační server* www.sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz [online], 2016 [cit. 2015-3-15].
- [7] *Portál města Tišnov* www.tisnovcz [online], 2016 [cit. 2016-1-15]. Dostupné z: <http://www.tisnov.cz/sites/default/files/dokumenty/dokumenty_mesta/uap/2014/textova_cast_3_aktualizace_uap_orp_tisnov_2014.pdf>.
- [8] *Portál města Tišnov* www.tisnov.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-15]. Dostupné z: <<http://www.tisnov.cz/kultura-sport-volny-cas/sport/koupani/>>.
- [9] *Portál města Tišnov* www.tisnovcz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.tisnov.cz/kultura-sport-volny-cas/sport/koupani/>>.
- [10] *Portál Národního památkového ústavu* www.npu.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-12]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/sights/hrad-pernstejn/>>.
- [11] *Portál obce Lomnice* www.lomnice.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-30]. Dostupné z: <<http://www.lomnice.cz/zamek/d-38320/p1=5530/>>.
- [12] *Portál rozhledny Tišnov* www.rozhlednatisnov.unas.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://rozhlednatisnov.unas.cz/>>

[13] *Portál svazku obcí Tišnovsko* www.dsotisnovsko.cz [online], 2015 [cit. 2016-4-11]. Dostupné z: <<http://dsotisnovsko.cz/>>.

[14] *Portál vleků v Předklášteři* www.vlekpredklasteri.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <<http://www.vlekpredklasteri.cz/>>.

[15] *Portál Vodárenská a.s.* www.vodarenska.cz [online], 2015 [cit. 2015-12-28]. Dostupné z: <<http://www.vodarenska.cz/divize-brno-venkov/prehled-provozovanych-obci/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

§	paragraf zákona
%	procento
apod	a podobně
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSN	české technické normy
ČSÚ	Český statistický úřad
Kč	korun českých
m	metr
mm	milimetr
např.	například
NP	nadzemní podlaží
odst.	odstavec
OP	obestavěný prostor
PP	podzemní podlaží
parc.	parcela
RD	rodinný dům
Sb.	sbírka
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
st.	stavební
str.	strana
tab.	tabulka
tzn.	to znamená

ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZOC	zákon o cenách
ZOM	zákon o oceňování majetku
ZP	zastavěná plocha stavby

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Mapa regionu Tišnovsko.....	34
Obr. 2 – Vývoj počtu obyvatel v regionu v letech 1869 – 2001	37
Obr. 3 – Vývoj počtu obyvatel v regionu v letech 2010 – 2014	38
Obr. 4 – Rozdělení rodinných domů podle vlastnictví	39
Obr. 5 – Fond obydlených domů podle data výstavby	40
Obr. 6 – Zastoupení inženýrských sítí v obcích	45
Obr. 7 – Památky Tišnovska.....	50
Obr. 8 – Čtvrtletní indexy cen podle vybraného druhu nemovitostí let 2010 – 2014	54
Obr. 9 – Indexy cen podle druhu nemovitosti v letech 2005, 2010 a 2014.....	55
Obr. 10 – Průměrné ceny st. pozemků v okrese Brno – venkov v letech 2007 – 2014.....	56
Obr. 11 – Průměrná cena rodinných domů v celé České republice a v okrese Brno – venkov v letech 2007 – 2014.....	57
Obr. 12 – Průměrné ceny stavebních pozemků v obcích podle počtu obyvatel	58
Obr. 13 - Průměrné nabídkové ceny všech typů rodinných domů na Tišnovsku od října 2015 do dubna 2016	59
Obr. 14 – Průměrné nabídkové ceny rodinných domů na Tišnovsku	61
Obr. 15 - Průměrné nabídkové ceny užitné plochy u jednotlivých typů rodinných domů na Tišnovsku	61
Obr. 16 – Průměrné velikosti pozemků (včetně zastavěné plochy domu) náležícím k jednotlivým typům rodinných domů prodávaných na Tišnovsku	62
Obr. 17 – Znázornění oceňovaných rodinných domů v dané lokalitě.....	63
Obr. 18 – Výřez z katastrální mapy RD1	64
Obr. 33 – Umístění rodinného domu v zástavbě	65
Obr. 34 - Výřez z katastrální mapy RD2	66
Obr. 35 - Umístění rodinného domu v zástavbě.....	67

Obr. 36 – Výřez z katastrální mapy RD3	68
Obr. 37 – Umístění rodinného domu v zástavbě	69
Obr. 38 - Výřez z katastrální mapy RD4	70
Obr. 39 - Umístění rodinného domu v zástavbě.....	70
Obr. 40 – Výřez z katastrální mapy RD5	72
Obr. 41 - Umístění rodinného domu v zástavbě.....	73
Obr. 42 – Jednotkové ceny pozemků náležících k oceňovaným rodinným domům	75
Obr. 43 – Zjištění ceny jednotlivých RD nákladovým způsobem.....	76
Obr. 44 – Zjištěné ceny jednotlivých RD dle cenového předpisu	77
Obr. 45 – Obvyklá cena jednotlivých RD	78
Obr. 47 – Srovnání výsledků ocenění.....	79

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Kalkulační vzorec stavebního objektu.....	28
Tab. č. 2 – Podíl pozemku z celkové ceny	30
Tab. č. 3 – Seznam obcí regionu, seřazeno dle počtu obyvatel	32-33
Tab. č. 4 – Průměrné kupní ceny nemovitých věcí v letech 2007 – 2014.....	52
Tab. č. 5 – Analýza cena stavebních pozemků zjištěných dle inzerce	56
Tab. č. 6 – Celková výměra a cena pozemků	72
Tab. č. 7 – Srovnání výsledků ocenění RD	76