



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ CEN RODINNÉHO DOMU V RŮZNÝCH
ČÁSTECH MĚSTA BRNA V LETECH 2016 A 2017**

THE COMPARISON OF PRICES OF A SINGLE-FAMILY HOUSE IN DIFFERENT PARTS OF THE CITY OF
BRNO IN THE YEARS OF 2016 AND 2017

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Adéla Kramná

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Lorencová

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Adéla Kramná**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. et Ing. Marie Lorencová**
Akademický rok: 2016/17

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

Srovnání cen rodinného domu v různých částech města Brna v letech 2016 a 2017

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

U konkrétního rodinného domu ve statutárním městě Brně student určí cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2016 a v roce 2017. Dále bude student simulovat, že tentýž rodinný dům se nachází v jiné části, případně v jiných částech, města Brna a opět určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou ve stejných letech. Student následně vyhodnotí rozdílnost cen a stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jejich významnost.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdílnost cen rodinného domu v závislosti na jeho přesném umístění ve městě Brně v letech 2016 a 2017 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

Seznam doporučené literatury:

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

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce „Srovnání cen rodinného domu v různých lokalitách města Brna v letech 2016 a 2017“ se zabývá oceněním zvoleného rodinného domu cenou obvyklou a cenou zjištěnou v letech 2016 a 2017 a faktory ovlivňujícími tyto ceny. Pro rok 2016 je při ocenění cenovým předpisem použita vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění platném pro tento rok a při ocenění v roce 2017 je použita vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pro rok 2017. Dále je provedeno ocenění tržní, metodou přímého porovnání. V práci je rodinný dům oceněn stejnými metodami ale umístěn ve dvou různých lokalitách. Výsledkem práce je určení cen obvyklých a zjištěných a vyhodnocení faktorů, kterými se jednotlivé ceny mění. Teoretická část se zabývá vysvětlením základních pojmů používaných při oceňování a základními metodami ocenění.

Abstract

The diploma thesis „The Comparison of Prices of a Family House in Different Parts of the Brno city in the years 2016 and 2017“ focuses on the usual price and the detected price of a selected house in 2016 and 2017 and on the factors influencing these prices. The regulation No. 441/2013 coll. is used for year 2016 and the regulation No. 441/2013 coll. is used for year 2017. Further more, the market valuation is carried out by the direct comparison method. In this diploma thesis the representative house is valued by the same methods but is situated in two different locations. The outcome of the thesis assessment of the usual prices and detected prices and of the factors that influences these prices. The theoretical part of this thesis focuses on explanation of the basic concepts used in the valuation and on the basic valuation methods.

Klíčová slova

Rodinný dům, oceňování nemovitých věcí, cena obvyklá, cena zjištěná, tržní metoda přímého porovnání, porovnávací způsob

Keywords

Family house, real estate evaluation, usual price, detected price, comparative market method, comparative method

Bibliografická citace

KRAMNÁ, A. *Srovnání cen rodinného domu v různých částech města Brna v letech 2016 a 2017*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 125 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. et. Ing. Marii Lorencové za věcné rady a připomínky, které mi během zpracování práce poskytovala a za čas, který mi věnovala.

OBSAH

ÚVOD.....	12
1 TEORETICKÁ ČÁST	13
1.1 NEMOVITÁ VĚC.....	13
1.2 STAVBA	13
1.3 POZEMEK	14
1.4 PARCELA.....	15
1.5 BUDOVA.....	16
1.6 RODINNÝ DŮM	16
1.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR	16
1.8 ZASTAVĚNÁ PLOCHA	17
1.9 PODLAŽÍ.....	18
1.10 PODLAHOVÁ PLOCHA	19
1.11 OPOTŘEBENÍ.....	20
1.12 ŽIVOTNOST STAVBY.....	20
1.13 CENA	20
1.13.1 Pořizovací cena	21
1.13.2 Výchozí cena.....	21
1.13.3 Reprodukční cena.....	21
1.13.4 Cena obvyklá.....	21
1.13.5 Cena zjištěná	21
1.13.6 Cena mimořádná.....	21
1.13.7 Základní cena	22
1.14 HODNOTA	22
1.14.1 Věcná hodnota.....	22
1.14.2 Výnosová hodnota	22
1.15 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	23
1.15.1 Způsoby oceňování podle cenových předpisů	23
1.15.2 Změny v oceňovací vyhlášce	26
1.15.3 Tržní oceňování.....	26
1.16 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	28
1.16.1 Obecné informace k podkladům.....	28
1.16.2 Prohlídka a zaměření nemovité věci	29

2	PRAKTICKÁ ČÁST	30
2.1	POPIS JIHOMORAVSKÉHO KRAJE	30
2.2	POPIS OKRESU BRNO-MĚSTO	30
2.3	POPIS MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ BRNO-SLATINA A BRNO-ŘEČKOVICE A MOKRÁ HORA	31
2.3.1	<i>Městská část Brno-Slatina</i>	<i>31</i>
2.3.2	<i>Městská část Brno-Řečkovice a Mokrá hora</i>	<i>32</i>
2.4	POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU	33
2.4.1	<i>Stávající stav</i>	<i>33</i>
2.4.2	<i>Rodinný dům přesunutý do městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora..</i>	<i>36</i>
2.5	URČENÍ CENY OBVYKLÉ v roce 2016	38
2.5.1	<i>Vstupní data</i>	<i>39</i>
2.5.2	<i>Databáze pro k.ú. Slatina 2016</i>	<i>40</i>
2.5.3	<i>Databáze pro pro k.ú. Řečkovice 2016</i>	<i>49</i>
2.5.4	<i>Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Slatina, rok 2016</i>	<i>58</i>
2.5.5	<i>Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2016</i>	<i>59</i>
2.6	URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ v roce 2016	60
2.6.1	<i>Vstupní data</i>	<i>60</i>
2.6.2	<i>Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Slatina, rok 2016</i>	<i>61</i>
2.6.3	<i>Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2016</i>	<i>69</i>
2.7	URČENÍ CENY OBVYKLÉ v roce 2017	76
2.7.1	<i>Vstupní data</i>	<i>76</i>
2.7.2	<i>Databáze pro k.ú. Slatina 2017</i>	<i>77</i>
2.7.3	<i>Databáze pro k.ú. Řečkovice 2017</i>	<i>83</i>
2.7.4	<i>Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Slatina, rok 2017</i>	<i>89</i>
2.7.5	<i>Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2017</i>	<i>90</i>
2.8	URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ v roce 2017	91
2.8.1	<i>Vstupní data</i>	<i>91</i>
2.8.2	<i>Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Slatina, rok 2017</i>	<i>92</i>
2.8.3	<i>Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2017</i>	<i>100</i>
2.9	POROVNÁNÍ CENY OBVYKLÉ A CENY ZJIŠTĚNÉ	107
2.9.1	<i>Faktory ovlivňující cenu</i>	<i>109</i>
	ZÁVĚR	110
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ	112
	SEZNAM OBRÁZKŮ	113

SEZNAM TABULEK	113
SEZNAM GRAFŮ	115
SEZNAM PŘÍLOH	115

ÚVOD

Oceňování rodinných domů a bytů se v dnešní době stává stále důležitější činností. Žijeme v době, která si žádá hodnotu a cenu věcí přesně určovat a ne pouze odhadovat. Se stále vyspělejšími technologiemi narůstají také nároky na oceňování a to nejen na výpočty a jejich kvantitu ale především na kvalitu. Oceňování nemovitých věcí se provádí za účelem zjištění ceny nejen při nákupu a prodeji a také s tímto úzce související výší daní, ale oceňují se také nemovité věci při dědických vyrovnáních, soudních sporech, rozvodových řízeních nebo při pořízení úvěru, pojistných událostech apod.

Tato diplomová práce je rozdělena do dvou hlavních úzce souvisejících částí. První, teoretická, část se zabývá vysvětlením základních a důležitých pojmů týkajících se oceňování nemovitých věcí, které je potřeba znát. V této části jsou také uvedeny způsoby ocenění nemovitých věcí a různé metody.

V druhé části s názvem praktická část je uveden výpočet ocenění rodinného domu umístěného ve dvou různých lokalitách města Brna, konkrétně jde o městské části Brno-Slatina a Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Ocenění je prováděno tržní metodou přímého porovnání a porovnávacím způsobem dle cenového předpisu pro oba dané roky 2016 a 2017. Při ocenění tržní metodou bude určena cena obvyklá oceňovaného rodinného domu. Tato cena bude určena na základě indexu odlišnosti. Při ocenění dle cenové předpisu bude určena cena zjištěná, tato cena bude určena pro rok 2016 podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., pro rok 2017 bude cena zjištěná určena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. č. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. Další nedílnou součástí praktické části práce je jak, srovnání cen obvyklých a zjištěných pro jednotlivé roky, tak jejich srovnání mezi sebou. Závěr práce se zabývá zhodnocením faktorů majících vliv na cenu rodinných domů.

1 TEORETICKÁ ČÁST

Tato část se věnuje vysvětlení základních pojmů, které jsou důležité pro ocenění nemovitých věcí podle oceňovacích předpisů a dále také vysvětlení pojmů souvisejících s tržním oceněním nemovitých věcí.

1.1 NEMOVITÁ VĚC

Podle nového Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., který vstoupil v účinnost v roce 2014, je nemovitá věc definována jako:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.”

(1, § 498)

1.2 STAVBA

Pro účely oceňování je pojem stavba jedním z nejdůležitějších. Tento pojem je specifikován v několika zákonech. Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. § 2, odst. 3 je pojem stavba definován jako:

„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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (2, § 2 odst.3)

Pojem stavba dále specifikuje také zákon o oceňování majetku 151/1997 Sb., kde je stavba členěna takto:

„Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

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.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. “ (3, §3)

1.3 POZEMEK

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. stanovuje členění pozemků takto:

„(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, 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 zastavěn 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 zastavěn 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.“ (3, § 9)

Pro účely katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. je pojem pozemek specifikován takto:

„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.“ (4, § 2)

1.4 PARCELA

Parcelu jako pojem definuje katastrální zákon č. 256/2013 Sb. a pro účely tohoto zákona se parcelou rozumí:

„b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“ (4, § 2)

1.5 BUDOVA

Pojem budova je vymezen v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. a pro účely tohoto zákona se rozumí:

„1) budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“ (4, § 2)

1.6 RODINNÝ DŮM

Pro účely oceňování je tento termín definován ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

„(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.

(3) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12.“ (5, § 13)

1.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Pojem obestavěný prostor je vymezen v příloze č. 1 – Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí k vyhlášce č. 441/2013 Sb., která provádí zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

„Obestavěný prostor stavby (OP)

(1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se

i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,*
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,*
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.*

(6) Neuvažují se

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,*
- b) římsy, pilastry, půlsloupy,*
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.*

(7) Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“ (5, příloha č.1)

1.8 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. definuje a rozděluje pojem zastavěná plocha v příloze č. 1 takto:

„Zastavěná plocha stavby (ZP)

(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdivky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají. “ (5, příloha č.1)

1.9 PODLAŽÍ

Pojem podlaží je vymezen v příloze č.1 – Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

„(1) Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

- a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*
- b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*
- c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.*

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

(4) Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

(5) Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím.“ (5, příloha č.1)

1.10 PODLAHOVÁ PLOCHA

Pojem podlahová plocha je vymezen v příloze č.1 – Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

„Podlahová plocha

(1) Podlahovou plochou se 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.

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a zasklených lodžii,*
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepy, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.*

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
- b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,*
- c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsiň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) *Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.*“ (5, příloha č.1)

1.11 OPOTŘEBENÍ

„Opotřebení je pokles kvality a ceny majetku vlivem jeho používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu apod.“ (8, s. 215)

Obecně lze říci, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje. Hodnota opotřebení se udává v procentech z hodnoty nové stavby (pokud je u některých případů výslovně uvedeno, je možné hodnotu opotřebení vyjádřit jen poměrnou hodnotou z jedné).

(6, s. 215)

Pro zvolení optimální metody výpočtu opotřebení je potřeba uvažovat s provedenými většími opravami a modernizacemi a také se stupněm degradace. (8, s. 107)

1.12 ŽIVOTNOST STAVBY

„Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích.“ (7, s. 185)

Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení je uvedena ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. – příloha č. 21, tabulka č. 7. (př.: pro rodinný dům je uvedena hodnota životnosti 100 let). Se životností úzce souvisí také prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti.

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou konstrukce, které stavbu jako celek charakterizují a od nichž přímo odvisí technická životnost stavby (svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, konstrukce základů, konstrukce střechy, schodiště). Tyto prvky se zpravidla nemění po celou dobu životnosti stavby, pokud tato změna není vyvolána jiným důvodem než dožitím stavby. (7, s. 55-56)

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) jsou ostatní konstrukce, u nichž se předpokládá, že se za dobu životnosti stavby budou měnit. (7, s. 56)

1.13 CENA

Pan profesor Bradáč charakterizuje pojem cena takto:

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ (7, s. 47)

1.13.1 Pořizovací cena

„(též „cena historická“) Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“

(7, s. 50)

1.13.2 Výchozí cena

„Cena, rovnající se ceně nákladů při pořízení nové stavby.“ (7, s. 50)

1.13.3 Reprodukční cena

„(též „reprodukční pořizovací cena“) Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení“

(7, s. 51)

1.13.4 Cena obvyklá

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., uvádí definici obvyklé ceny takto:

„(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 prodejích 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (3, § 2)

Profesor Bradáč definuje cenu jako:

„Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.“ (7, s. 52)

1.13.5 Cena zjištěná

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná“ (3, § 2)

1.13.6 Cena mimořádná

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., definuje mimořádnou cenu:

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ (3, § 2)

1.13.7 Základní cena

Základní cena je cenou, která je určena jednotkovými cenami uvedenými ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. (7, s. 47)

1.14 HODNOTA

Hodnotu lze podle pana profesora Bradáče popsat jako:

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyžadující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ (7, s. 47)

1.14.1 Věcná hodnota

„(též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci) Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ (7, s. 51)

1.14.2 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu lze také definovat jako kapitalizovanou míru zisku nebo kapitalizovaný zisk.

Výnosovou hodnotu charakterizoval pan profesor Bradáč takto:

„Součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se u nemovitostí dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění ap.“ (7, s. 51)

1.15 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1.15.1 Způsoby oceňování podle cenových předpisů

Nákladový způsob

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. definuje nákladový způsob (metodu) ocenění takto:

„a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ (3, § 2)

Výnosový způsob

„b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“ (3, § 2)

Porovnávací způsob

Porovnávací metodu ocenění rovněž specifikuje zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a to takto:

„c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“ (3, § 2)

Tato práce se v praktické části zabývá oceněním nemovitých věcí, které bude prováděno také podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění k roku 2016 a ve znění k roku 2017. Následující text popisuje ocenění podle cenového předpisu porovnávacím způsobem, který bude použit i v praktické části této práce.

Ocenění rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku podle § 35 oceňovací vyhlášky ve znění k roku 2016 (Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb. a ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.) **a ve znění k roku 2017** (Vyhláška č. 441/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.)

„Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, podle vzorce

$$CSp = OP \times ZCU \times I_T \times Ip,$$

kde

CSp cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m³,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m³,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

Ip index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.“ (5, 6 § 34)

„(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

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

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota *i*-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.

(4) Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.

(5) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(6) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.“ (5, 6 § 35)

Ocenění stavebního pozemku podle § 10 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

„(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

(2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

(9) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.“

(3, § 10)

Ocenění ovocných dřevin, vinné révy, chmelových a okrasných rostlin podle

§ 46 oceňovací vyhlášky ve znění k roku 2016 a ve znění k roku 2017

„(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny

a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 36 k této vyhlášce, rozdělené na část 1 – intenzivní výsadba v Kč za m² a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,

b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 37 k této vyhlášce, pro část 1 – komerční vinice v Kč za m^2 , část 2 – podnožové vinice v Kč za m^2 , část 3 – nekomerční vinice v Kč za m^2 a část 4 – ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,

c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 38 k této vyhlášce, pro část 1 – chmelnice s neozdravenými rostlinami a část 2 – chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m^2 včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K_5 uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

(3) Určená cena okrasné rostliny podle odstavců 1 a 2 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce.“ (5, 6 § 46)

1.15.2 Změny v oceňovací vyhlášce

Mezi nejdůležitější změny v oceňovací vyhlášce ve znění pro rok 2016 a ve znění pro rok 2017, které se přímo týkají této diplomové práce patří změny v příloze č. 24, která mění ZC za m^3 obestavěného prostoru pro rodinné domy. Dále došlo k rozšíření znaků u určení indexu trhu a tím ke změně vzorce pro jeho výpočet.

1.15.3 Tržní oceňování

Nákladová metoda

Profesor Bradáč ve své literatuře uvádí, že nákladová metoda:

„Vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, tato se u staveb snižuje o opotřebení.“ (7, s. 57)

Výnosová metoda

„V rámci výnosového přístupu je hledaná hodnota indikována kvantitou a kvalitou prospěchu, který z vlastnictví posuzovaných nemovitostí vyplývá.“ (9, s. 241)

Výpočet ocenění výnosovou metodou vychází z budoucích zisků, které bude nemovitá věc vynášet, je však důležité aby se prokázala návratnost vložených investic. Vzhledem k tomu, že se výpočet provádí zpětně (je součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů

z pronájmu nemovité věci) je potřeba výnosy odúročit (diskontovat) na současnou hodnotu. (9, s. 241)

Porovnávací metoda

„Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.“ (8, s. 22)

Porovnávací metoda rozlišuje dva základní přístupy k ocenění nemovitých věcí, a to metodu přímého porovnání a metodu nepřímého porovnání. Přímé porovnání vychází z přímého porovnání oceňované nemovité věci s databází srovnávacích objektů. Oproti tomu metoda nepřímého porovnání spočívá ve vytvoření tzv. etalonu z databáze srovnávacích objektů, který je následně porovnáván s oceňovanou nemovitou věcí.

Vytváření funkční databáze srovnávacích objektů:

„Při vytváření funkční databáze porovnatelných nemovitostí narážíme na dva zásadní problémy:

1. Úplnost informací o porovnávané nemovitosti
2. Pravdivost informací

Problém se projevuje ve dvou rovinách:

Skutečná prodejní cena – lze zjistit např. nahlédnutím do kupní smlouvy na katastrálním úřadu. Mohou existovat i případy kdy se cenu spolehlivě dozvíme i z jiných zdrojů např. z realitní kanceláře apod. To, že skutečnou prodejní cenu zná někdy jen prodávající a kupující je bohužel realita, se kterou je potřeba v našich úvahách počítat.

Úplnost informací o porovnávané nemovitosti – obvykle není problém udělat vnější obhlídku, popř. se dostat do veřejně přístupných prostor. Bez problémů také získáme výpis z katastru nemovitostí. Pokud nejsme v kontaktu s majitelem porovnávané nemovitosti, bude relativně náročné provést zaměření budovy (nutné pro zjištění správného počtu porovnatelných jednotek) nebo získat relevantní informace např. o možných právních rizicích.“ (8, s. 23)

Rozdělení metod přímého porovnání:

„Porovnání odbornou rozvahou – porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi s jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad.“ (10, s.150)

„Porovnání pomocí indexu odlišnosti – Porovnání je možno provést na základě

srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.“ (10, s.150)

„Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny. Kritéria zde uvedená nejsou závazná, je možno v případě potřeby použít i další koeficienty.“ (10, s.150)

1.16 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1.16.1 Obecné informace k podkladům

„Přehled všech podkladů, které je znalec (odhadce) povinen uvést v nálezové části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého dokladu se přiměřeně podrobně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah.“ (7, s. 61)

Podkladem k ocenění nemovitých věcí jsou zejména:

- *„Výpis z katastru nemovitostí; neměl by být starší 3 měsíců, je možné také využít dálkový přístup do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz, kde je možné nahlížet do katastru, získat informace o příslušných parcelách, budovách nebo stavbách nebo lze vyčíst informace o vlastnících a jejich podílech.*
- ***Kopie příslušné katastrální mapy;** s vyznačením oceňovaných pozemků odpovídající skutečnosti (opět by měla být co nejnovější), slouží například pro zjištění hranic pozemků.*
- ***Cenová mapa pozemků;** pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná*
- ***Výkresová dokumentace;** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem.*
- ***Výpisy z pozemkové knihy,** zejména pokud se týká starších staveb*
- ***Stavebně právní dokumentace** (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací).*
- ***Nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňované nemovité věci, resp. areálu.*
- ***Pasporty nemovitých věcí.***

- **Přiznání k dani z nemovitých věcí.**
- **Pojistné smlouvy** na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu.
- **Smlouvy o správě nemovitých věcí.**
- **Smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitých věcí
- **Výsledky místního šetření** (ohledání) nemovité věci, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření.
- **Příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura** (každá použitá hodnota s přesným uvedením pramene).
- **Databáze informací**, například o dosahovaných cenách nemovitých věcí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném prostor určitého typu v požadovaném místě a čase apod.“ (7, s. 61-62)

1.16.2 Prohlídka a zaměření nemovité věci

Před samotným ohledáním je potřeba nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné mít s sebou pro případ, že by nastala nějaký nepředvídatelná komplikace.

Pro některé druhy ohledání je vhodné připravit si předem formuláře pro ohledání.

Budovy je potřeba ohledat systematicky, od sklepa po půdu nebo obráceně, nikoliv na přeskáčku. Nejprve je vhodné objekt obejít zvenku pro utvoření celkové představy.

V záznamu se vedou informace o celkovém stavu budovy – podrobný popis základů, svislých nosných konstrukcí, vodorovných nosných konstrukcí, střechy, schodiště, výplní otvorů, izolací, podlah atd. Dále musí být popsány přípojky a rozvody vody, kanalizace, elektřiny, vytápění, plynu atp. Pro ocenění je dále velmi důležité získat informace o stáří nemovité věci, technickém stavu a opravách a rekonstrukcích.

Samotné délkové zaměření nemovité věci se provádí nejčastěji pásmem a svinovacím metrem, dále také laserovým nebo ultrazvukovým dálkoměrem, měřickým kolem. Další pomůckou pro měření může být sklonoměr nebo studnoměr, nezbytné je také použití fotoaparátu pro vytvoření fotodokumentace. (7, s. 79-81)

2 PRAKTICKÁ ČÁST

Tato část práce se zabývá jednotlivými výpočty cen zjištěných a cen obvyklých rodinných domů v městských částech Brno-Slatina a Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Konec praktické části je věnován porovnání jednotlivých cen.

2.1 POPIS JIHMORAVSKÉHO KRAJE

Jihomoravský kraj se rozkládá v jihovýchodní části České republiky a leží tak při státních hranicích se Slovenskem a Rakouskem.

Sousedními kraji jsou na západě Jihočeský kraj, na severozápadě kraj Vysočina, na severní straně sousedí s krajem Pardubickým, na severovýchodě s Olomouckým krajem a na východě s krajem Zlínským. Centrem kraje je město Brno, druhé největší město České republiky.

Oficiální webové stránky jihomoravského kraje (11) uvádí, že severozápad a západ kraje pokrývají výběžky Českomoravské vrchoviny, východ naopak Karpaty, které zasahují ze sousedního Slovenska, přičemž nejvyšším bodem Jihomoravského kraje je Durda (836 m n.m.) Obě tato přírodní území rozděluje Dolnomoravský úval. Nejnižším bodem Jihomoravského kraje je soutok řek Moravy a Dyje u Lanžhota (150 m n.m.). Téměř celý kraj leží na historickém území Moravy. (11)(12)

Jihomoravský kraj se rozkládá na ploše 7 188 km² (Malý lexikon měst a obcí ČR 2016) a počet obyvatel kraje je 1 175 023 (k 1.1.2016) (11)

2.2 POPIS OKRESU BRNO-MĚSTO

Okres Brno-město tvoří statutární město Brno. (13) Město Brno je ze tří stran obklopeno zalesněnými kopci, na jihu přechází do rozsáhlé jihomoravské nížiny, jak uvádí portál Českého statistického úřadu. (13) Brno leží na ploše 23 018 ha v nadmořské výšce od 190 m do 425 m. Portál dále uvádí, že městem protékají dvě řeky, Svitava a Svatka. Na severozápadě města vytváří řeka Svatka velmi významnou rekreační nádrž – Brněnskou přehradu. (13) Malý lexikon měst a obcí ČR 2016 uvádí pro město Brno 377 028 obyvatel. (13)

2.3 POPIS MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ BRNO-SLATINA A BRNO-ŘEČKOVICE A MOKRÁ HORA

2.3.1 Městská část Brno-Slatina

„Slatina leží na východním okraji města Brna, na území, které bývalo obývané odpradávná, jak dokázaly zdejší četné archeologické nálezy.“ (14)

Slatina je často nazývána brněnským předměstím, přičemž má jak městský tak vesnický charakter, ten je patrný převážně na severu území kde se nachází Národní přírodní památka Stránská skála (310 m n.m.). V okolí Stránské skály převažuje původní zástavba rodinných domů nebo rodinných řadových domů a to převážně na ulicích Stránská a Podstránská. Nová zástavba jak panelová tak cihelná se nachází na jižní straně území, kde také vyrůstají průmyslové a administrativní komplexy.

Slatina je městskou částí Brna, jejím úřadem je Úřad městské části města Brna Brno-Slatina, který je veden starostou. Celé území této městské části spadá do katastrálního území Slatina (č. k.ú. 612286) (15). Sousedními katastrálními územími jsou: Líšeň, Židenice, Černovice, Tuřany. (14)



Obr. č. 1 – Situace umístění městské části Brno-Slatina (zdroj: mapy.cz, upraveno)

2.3.2 Městská část Brno-Řečkovice a Mokrá hora

„Název osady Řečkovice vznikl od množství vodních pramenů, řéček, stékajících z úbočí kopce Západí směrem ke středu osady, kde stál zeměpanský dvůr později spolu s kostelem sv. Vavřince.“ (16)

Městská část Řečkovice a Mokrá Hora patří k nejsevernějším předměstským částím města Brna. Obě dříve samostatné obce byly v historii připojeny k městu Brnu, Řečkovice v roce 1919 a Mokrá Hora v roce 1960, i tak ale už dříve byly vzájemně propojeny jak komunikačně, tak administrativně, obchodně a ekonomicky. V roce 1990 pak byly obě tyto obce spojeny v jednu městskou část. (17)

Zástavba v této městské části má převážně charakter nízkých čtyřpodlažních bytových domů, přičemž na východě území navazují na původní zástavbu rodinné domy se zahradami. Se stále narůstajícím počtem obyvatel města Brna i v této městské části vznikají jak nová sídliště a rezidenční stavby tak nové průmyslové a administrativní komplexy.

Městská část Řečkovice a Mokrá Hora je vedena starostou, který sídlí na úřadě městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Tato městská část spadá do dvou katastrálních území – k.ú. Řečkovice (č. k.ú. 611646) a k.ú. Mokrá Hora (č. k.ú. 611707) (15). Svými katastry sousedí s pěti městskými částmi Brna: Královým Polem, Medlánkami, Ivanovicemi, Jehnicemi a Soběšicemi, v nemalém úseku také se samostatnou obcí Česká. (17)



Obr. č. 2 – Situace umístění městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zdroj: mapy.cz, upraveno)

2.4 POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

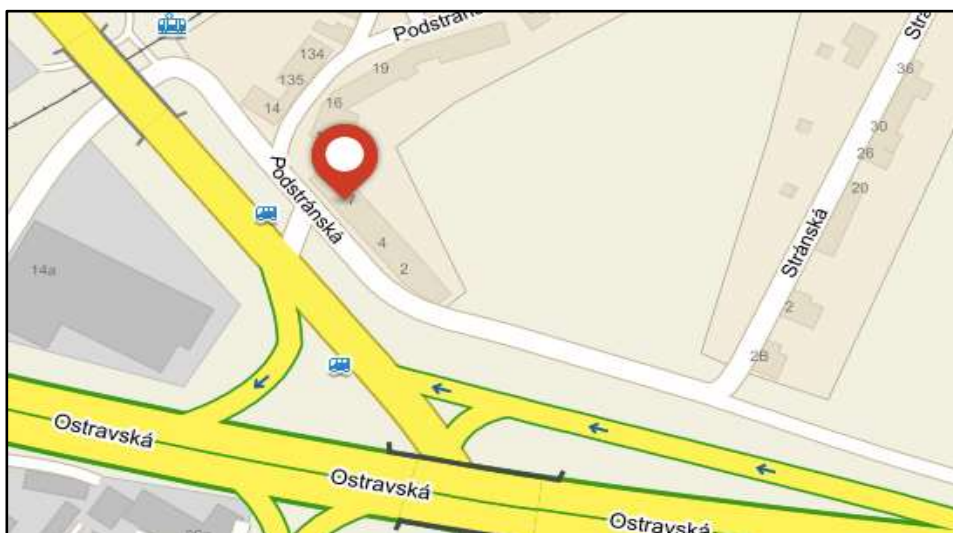
2.4.1 Stávající stav

Oceňovaný rodinný dům se zahradou se nachází v městské části Brno-Slatina, obojí katastrální územní Slatina (č. k.ú. 612286). Stavba s č. pop. je umístěna na pozemku s parc. č. 218 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), ke stavbě náleží také zahrada, která se nachází na pozemku parc. č. 219/1 (druh pozemku: zahrada) viz příloha č. 1 a 2. Stavba je umístěna v jihozápadní části parcely v řadové zástavbě společně s garáží, která je přistavěna k rodinnému domu.

Rodinný dům byl vystavěn jako řadový přibližně v roce 1982 se dvěma nadzemními podlažími. Půdorysným tvarem objektu jsou dva obdélníky tvořící půdorys tvaru „L“. Garáž pro jeden osobní automobil je součástí objektu rodinného domu a je s ním spojena dveřmi. Podle informací majitelů prošel objekt v 90. letech minulého století rekonstrukcí přestavbou.

Veškeré přípojky k rodinnému domu (kanalizace, vodovod, elektřina, plyn) vedou z ulice Podstránská. Taktéž příjezdová komunikace k objektu a vjezd do garáže je na ulici Podstránská.

Objekt se nachází přibližně 5 km od centra Brna (uvažována nejkratší trasa automobilem). V blízkosti rodinného domu jsou tyto zastávky MHD: Podstránská – tramvajová zastávka vzdálená přibližně 120 metrů, Podstránská – autobusová zastávka vzdálená přibližně 50 metrů. Automobilem je možno se napojit na velký městský okruh, což umožňuje snadnou dostupnost na dálnici D1 pro směr Praha nebo Ostrava.



Obr. č. 3 – Umístění objektu Brno-Slatina, ul. Podstránská (zdroj – mapy.cz, upraveno)

Dispoziční řešení:

Objekt má dispozici 5+kk a jeho uspořádání je následující: ze zádveří je přístupná prostorná hala, na kterou navazuje obývací pokoj s kuchyňským koutem ve tvaru „L“ s točitým schodištěm. Z prostoru kuchyňského koutu je přístup do koupelny a do spíže. Vedle haly je garáž, která je přístupná dveřmi z této haly. Druhé nadzemní podlaží je zpřístupněno točitým schodištěm. Z prostoru schodiště je vstup do ložnice a do dvou dětských pokojů. Dále pak je z tohoto prostoru přístup do pracovny a na WC.

1.NP: Zádveří, hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, koupelna s WC, spíž

2.NP: Ložnice, pokoj 1, pokoj 2, pracovna, WC, komora

Architektonické řešení:

Oceňovaným objektem je rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou. Nad vstupem je střecha pultová. Fasádu domu tvoří hnědý cihlový obklad Klinker, kterým je obloženo první nadzemní podlaží do výšky 3 m, druhou částí, která uceluje fasádu domu je břizolitová omítka, ta je vyhotovena ve druhém nadzemním podlaží. Střecha domu je plochá s krytinou z bonského šindele, pultová střecha, která tvoří zastřešení nad vstupem a halou na straně do ulice je provedena z pálených keramických tašek. Výplně otvorů jsou tvořeny dřevěnými okny a dřevěnými bezpečnostními vstupními dveřmi. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. (viz. příloha č. 9)

Konstrukční řešení:

Základy: objekt je založen na základových pasech z prostého betonu

Svislé nosné konstrukce: tvoří podélný nosný systém z velkoformátového cihelného zdiva CD – INA – A, tloušťka nosného obvodového zdiva je 375 mm, vnitřní nosné zdivo tl. 300 mm

Vodorovné nosné konstrukce: tvoří stropní konstrukce tvořena ocelovými nosníky a nosníky Hurdis.

Střešní konstrukce: střešní konstrukce řešena jako plochá dvouplášťová s mezistřešním žlabem s krytinou z bonského šindele, nad vstupem je vyhotovena pultová střecha s keramickou krytinou

Příčky: jsou vyzděny z příčkových tl. 150 mm

Podlahy: povrch podlah v zádveří, hale, koupelně a WC oceňovaného objektu je tvořen keramickou dlažbou. V obývacím pokoji s kuchyní je plovoucí podlaha tvořena laminátovými

deskami. V druhém nadzemním podlaží jsou podlahy všech místností pokryty koberci, výjimku tvoří WC kde je keramická dlažba.

Schodiště: je ocelové s dřevěnými stupni

Vnitřní úpravy povrchů: povrchy všech pokojů tvořeny hladkou vápennou omítkou s výmalbou tónovaným Primalexem, v koupelně keramický obklad do výšky 1,85 m

Tepelné izolace: tepelnou izolace střechy tvoří polystyrén tl. 100 mm, tepelná izolace podlah v 1.NP – 50 mm minerální desky

Venkovní úpravy: oplocení předzahrádky ze strany do ulice tvořeno nízkým dřevěným plotem do výšky cca 0,7 m. Ze zadní strany domu je oplocení zahrady provedeno z ocelových sloupků a drátěného pletiva. Zpevněné povrchy při vstupní části domu jsou provedeny z betonové dlažby, zpevněné povrchy v zahradě domu jsou provedeny částečně z keramické dlažby a částečně z dlažby betonové. Chodníčky k okrasným stromkům v zahradě jsou tvořeny plochými kameny.

Technické zařízení:

Vnitřní kanalizace: vyhotovena z plastového odpadního potrubí

Vnitřní vodovod: provedení pomocí plastového potrubí

Vnitřní elektroinstalace: provedení měděnými dráty

Vnitřní rozvody plynu: provedeny pomocí měděných trubek

Vytápění: lokální akumulátory

Ohřev vody: bojler

Bleskosvod: Ano

Vybavení:

Kuchyňský kout – je vybaven dřevěnou kuchyňskou linkou s plynovou varnou deskou a digestoří, vestavěnou troubou a mikrovlnou troubou, myčkou nádobí, lednicí s mrazákem a barovým pultem, dřezem

Koupelna + WC – rohová vana se zástěnou pro možnost sprchování, keramické umyvadlo, keramická WC mísa se splachovacím systémem Geberit

Vestavěné skříně – umístěny v hale rodinného domu

Technické vybavení území:

Stávající rozvody v komunikacích:

Kanalizace a kanalizační přípojky: Přípojka splaškové kanalizace je napojena na hlavní řad v blízké komunikaci na ulici Podstránská. Správcem těchto sítí jsou Brněnské vodárny a kanalizace a.s.

Vodovod a vodovodní přípojka: Rodinný dům je zásobován pitnou vodou ze stávajícího veřejného vodovodního řadu pod komunikací na ulici Podstránská. Na přípojce je osazena vodoměrná soustava. Zásobování objektu pitnou vodou provádí Brněnské vodárny a kanalizace a.s.

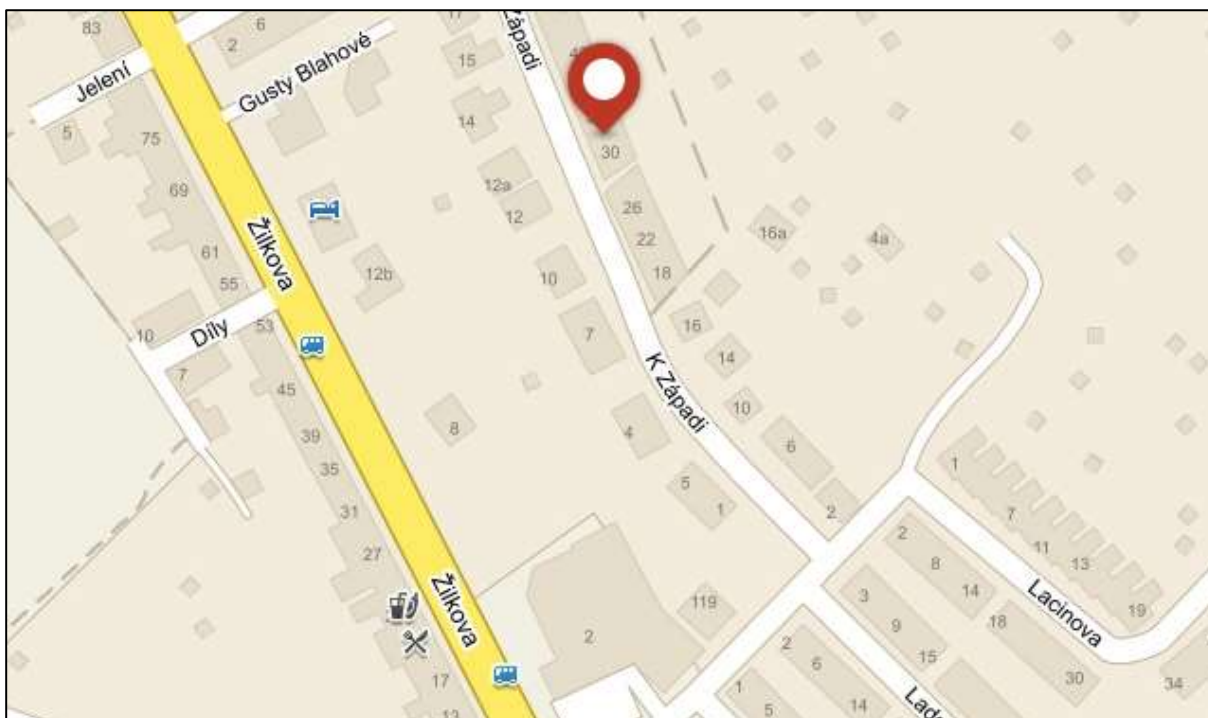
Plynovody a plynovodní přípojky. Plynovodní přípojka je rovněž napojena na hlavní řad, který je uložen pod stávající komunikací na ulici Podstránská. Hlavní uzávěr plynu se nachází na čelní zdi rodinného domu. Dodavatelem plynu pro tento objekt je Innogy a.s. (Dříve RWE a.s.)

Prívod elektrické energie: Elektrická energie je do rodinného domu přiváděna z veřejné sítě a majitelé vlastní dvousazbový elektroměr. Elektřina do domu je dodávána sítí E.ON ČR, s.r.o.

2.4.2 Rodinný dům přesunutý do městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

Pro účely diplomové práce byl oceňovaný rodinný dům přesunut do k.ú. Řečkovice. Konkrétně byl objekt přesunut do ulice K Západí místo domu s číslem popisným 1985. Stavba je umístěna na pozemku s parcelním číslem 5318/2 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Řečkovice (611646) viz příloha č. 3. Tato ulice byla vybrána na základě podobnosti s ulicí Podstránská, kde se oceňovaný rodinný dům skutečně nachází. Okolní zástavba na ulici K Západí je tvořena řadovými rodinnými domy. Pozemek je spíš rovinatého charakteru a je směřován na východ. Vzdálenost do centra města je přibližně 8 km (uvažována nejkratší cesta osobním automobilem). Zastávka autobusu MHD je vzdálená přibližně 360 m. Pro srovnání výsledných cen rodinného domu v obou lokalitách je uvažována velikost pozemku stávajícího objektu a taktéž velikost zahrady. Vzhledem k tomu, že zahrada u modelové situace v Řečkovicích je větší, bude uvažována pouze velikost rovna velikosti zahrady ve Slatině. Je uvažováno stejné příslušenství.

Tato lokalita byla vybrána, protože je taktéž jako městská část Slatina okrajovou částí města Brna, ve které se nachází jak rodinná zástavba tak zástavba s bytovými domy.



Obr. č. 4 – Umístění objektu Brno-Řečkovice a Mokrá hora, ul. K Západi (zdroj – mapy.cz, upraveno)



Obr. č. 5 – Umístění oceňovaných objektů (1 – Stávající objekt Slatina, 2 – Přenesený objekt – Řečkovice)

2.5 URČENÍ CENY OBVYKLÉ V ROCE 2016

V praktické části je použita metoda přímého porovnání, která určuje cenu obvyklou. Tato metoda používá indexu odlišnosti, který je vypočítán z koeficientů úpravy na polohu, velikost a dispozici, vybavení, garáž/parkovací stání, celkovou výměru pozemku, sklep/skladování, celkový stav, venkovní úpravy a odhad zpracovatele. Při oceňování koeficienty odlišnosti platí, že pokud je srovnávací objekt lepší než oceňovaný $K_i > 1,0$, pokud je tomu naopak tedy srovnávací objekt je horší než oceňovaný $K_i < 1,0$. Koeficienty se mezi sebou vynásobí a výsledným indexem odlišnosti je vydělena cena po redukci na pramen ceny. (Cena po redukci na pramen ceny je cena inzerovaná násobená koeficientem K_{CR} , přičemž $K_{CR} = 0,95$, pokud byl inzerát stažen z inzerce a považují RD za prodaný, $K_{CR} = 0,90$ pokud byla inzerovaná cena snížena a předpokládá se další možné snížení a $K_{CR} = 0,85$ pokud byl inzerát v době zpracování (květen 2017) aktivní)

Pro zpracování diplomové práce byla shromažďována databáze inzerátů podobných srovnávacích objektů pro šest různých lokalit města Brna. Tato databáze byla založena v srpnu roku 2016 a ukončena na začátku května 2017. Pro konkrétní srovnání cen rodinných domů byly vybrány lokality Brno-Slatina a Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. Důvodem je podobnost obou lokalit svým umístěním v okrajových částech města Brna. Ostatní nasbíraná data sloužila pro kontrolu a pro určení koeficientu na redukci pramene ceny.

2.5.1 Vstupní data

Tab. č. 1 – Užitná plocha rodinného domu (zdroj: vlastní)

Podlaží	Označení	Název místnosti	Plocha (m ²)
1.NP	1	Zádveří	1,40
	2	Hala	13,60
	3	Garáž	12,00
	4	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	32,20
	5	Spíž	1,00
	6	Koupelna s WC	5,40
celkem 1.NP			65,60
2.NP	101	Schodiště	7,95
	102	Dětský pokoj 1	15,10
	103	Dětský pokoj 2	12,10
	104	Ložnice	15,30
	105	Pracovna	6,60
	106	WC	2,10
	107	Komora	6,36
	108	Terasa	7,10
celkem 2.NP			72,61
Celkem 1.NP + 2.NP			119,11

Do celkové užitné plochy objektu, která je 138, 21 m² nebyla započítána plocha terasy a garáže, a to z důvodu, že z inzerce srovnávacích objektů není zřejmé zda plocha teras, balkonů, garáží apod. započítána byla nebo ne. Proto je uvažována pravděpodobnější varianta s užitnou plochou 119,11 m² bez započítání těchto ploch a existence je zohledněna formou koeficientu odlišnosti.

Rozměry byly převzaty z poskytnuté dokumentace. a rovněž přeměřeny.

2.5.2 Databáze pro k.ú. Slatina 2016

Č.	Popis	Cena
1	RD Šmilovského Nabízíme k prodeji polořadový cihlový RD, částečně po rekonstrukci (nová střecha a okna). Dům se nachází v klidné lokalitě v blízkosti Stránské skály. Dispozice domu: dům je celý podsklepen (3 místnosti, koupelna a garáž), v 1 NP se nachází předstíh, chodba, samostatná kuchyň, ložnice a obývací pokoj, v podkroví je jedna obytná místnost + možnost vybudování dalších dvou místností. ZP činí 99 m², zahrada má rozlohu 134 m².  Užitná plocha: 130 m² Zastavěná plocha: 99 m² Plocha zahrady: 134 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 2.10.2016 ID zakázky: 2853011804 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-smilovskeho/2853011804#img=0&fullscreen=false	4 790 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	RD Podstránská 1 Exklusivně nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům 3+1 v klidné části Brna - Slatiny. Jedná se o cihlovou stavbu, která prošla kompletní rekonstrukcí (nová střecha, zateplení, krovy, plastová okna, zateplení, elektřina v mědi, odpady) a před dokončením je i půdní vestavba, která rozšíří podlahovou plochu o jeden až dva pokoje. Obytná plocha 130m². Plynový kotel obstarává teplou vodu a vytápění celého domu. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn). V přízemí domu je kuchyně, obývací pokoj, WC a koupelna. V 1NP velký obývací pokoj, ložnice a WC. Podkroví nachystané na dodělání a rozšíření domu o dalších cca 50 m². Před domem je zahrada s cihlovým zahradním domkem napojeným na vodu a elektřinu a základní deska na stavbu garáže. Parkování je bezproblémové i před domem. 	4 900 000 Kč
Užitná plocha: 150 m² Zastavěná plocha: 83 m² Plocha zahrady: 100 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 29.12.2016 ID zakázky: 2544 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-/1331204444#img=0&fullscreen=false		

Č.	Popis	Cena
3	RD Slatina I Na prodej RD 4+1 v městské části Brno-Slatina. K domu náleží zahrada s klidným posezením, dvougaráž plus dvě parkovací stání před domem. Dům po nedávné rekonstrukci. Dobrá dostupnost MHD, ale i dálnice. Pod domem pěkný, klenutý sklep. Doporučujeme prohlídku.  Užitná plocha: 160 m² Zastavěná plocha: 160 m² Plocha zahrady: 180 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 31.8.2016 ID zakázky: AA101-601 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-4056973660#img=0&fullscreen=false	5 999 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	RD Tilhonova Polořadový rodinný dům byl postaven v roce 1939. Bez větších stavebních úprav je nyní určen k celkové rekonstrukci. Dům nabízí dvě obytná podlaží a půdní prostor, dům je kompletně podsklepen. K domu náleží udržovaná předzahrádka a velká zahrada za domem. Průjezd vedle domu nabízí bezproblémové parkování, příp. možnost zbudování garáže. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Studená voda je rozvedena do 1. a 2. NP. Topení řešeno lokálně, v 1. NP plynovými topidly zn. Gamat, ve 2. NP jsou kamna na tuhá paliva. Ohřev vody přes koupelnová kamna, v suterénu kotel na tuhá paliva. Ulice Tilhonova nabízí klidné bydlení s dobrou dostupností do centra (zast. MHD vzdálena 200 m).  Užitná plocha: 100 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha zahrady: 490 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 20.11.2016 ID zakázky: B-286 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-tilhonova/3954303324#img=0&fullscreen=false	3 000 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	RD Podstránská 2 Za cenu bytu nabízíme řadový RD 5+1 s garáží, terasou, dvorkem, balkonem, terasovitou zahradou a zastřešeným celoročním posezením s grilem v Brně Slatina, ul. Podstránská. Dům v klidné, jednosměrné uličce s příjemným dosahu MHD (cca 100m bus i tram) je napojen na všechny inženýrské sítě (rozvody nové), je zateplen s novou zateplenou střechou a klempířskými prvky (2015). Okna plastová hnědá a střešní okna Velux. Přízemí-garáž, obytné přízemí nad garáží (denní patro) - zádveří, chodba, kuchyň s jídelním koutem, obývací 35 m², pokoj pro hosty (nedokončený) či šatna nebo pracovna 7 m², terasa přístupná z OP 28 m², samostatná toaleta a východ na dvorek a do terasovité zahrady. Patro - přístup po novém pohodlném schodišti 3 pokoje se samostatnými vstupy 11m² (s východem na balkon), 15 a 22 m², koupelna s rohovou vanou a toaletou. V koupelně 5,15 m² je umístěn plynový kotel s ohřevem vody a prostor pro pračku.  Užitná plocha: 115 m² Zastavěná plocha: 130 m² Plocha zahrady: 290 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 29.12.2016 ID zakázky: PSS Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-podstranska/2454184284#img=0&fullscreen=false	4 700 000 Kč

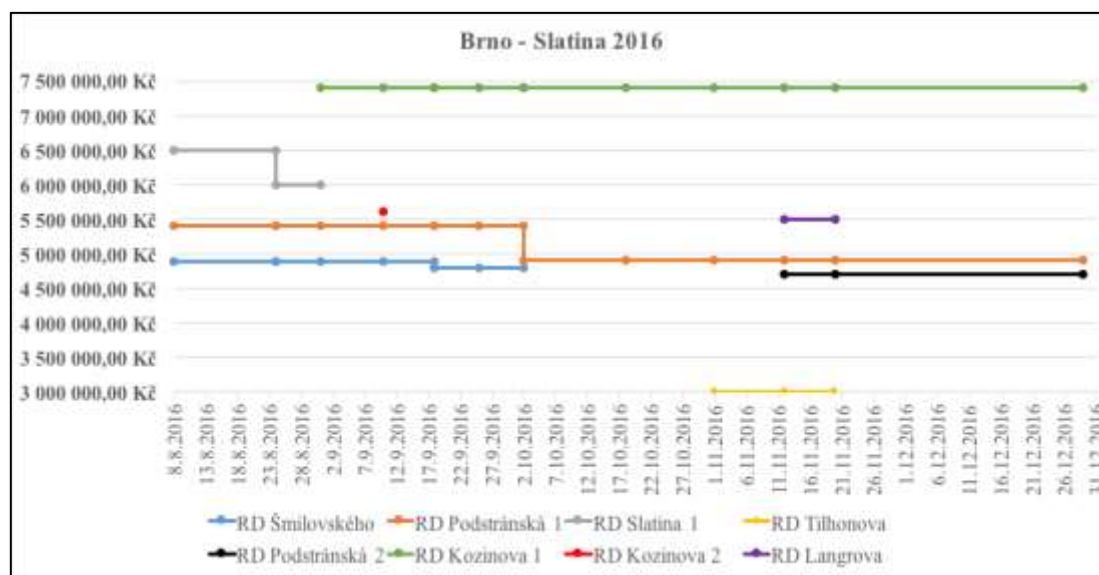
Č.	Popis	Cena
6	RD Kozinova 1 Prodej koncového řadového rodinného domu v Brně Slatině, ul. Kozinova. Dům má dvě obytná podlaží, je podsklepen, součástí domu je rovněž garáž v suterénu objektu. Pozemek okolo domu je využit jako předzahrádka a rovněž jako dvůr navazující na obývací pokoj v přízemí. Dispozice: Pozemek celkem: 197 m². Zastavěná plocha 95 m². Půdorysné rozměry stavby jsou cca 5,9 x 15,7 m. Dům je přístupný hlavními vchodovými dveřmi případně prosklenými dveřmi přes obývací pokoj. Dvůr a zahrada je přístupná brankou z ulice. Dispozice domu: I.PP: Garáž, prádelna a dva sklepy. I.NP: Zádveří, předsíň, dva pokoje – z toho jeden orientovaný do ulice a jeden spojený s dvorem sloužící jako jídelna a obývací pokoj s krbem, kuchyně, sociální zařízení a schodiště do patra. II.NP: Tři samostatně přístupné ložnice, WC, chodba a vstup na otevřenou terasu 37 m² za domem v úrovni prvního patra. V roce 1968 a 1990 byl zásadním způsobem přestavěn a dostavěn do současné podoby Nová okna před osmi lety. Vytápění domu - samostatný plynový kotel, ústřední topení. Parkování na ulici před domem nebo v garáži pod domem.  Užitná plocha: 195 m² Zastavěná plocha: 95 m² Plocha zahrady: 102 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 29.12.2016 ID zakázky: 00081 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-kozinova/2633101660#img=2&fullscreen=false	7 400 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	RD Kozinova 2 S výhradním souhlasem majitele nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 se zahradou, terasou a garáží v Brně-Slatině. Dispozice: 1.PP – garáž, prádelna, dílna, pokoj či místnost na skladování, nová koupelna, CP cca 58 m², 1.NP – tvoří zádveří, chodba, obývací pokoj cca 25,3 m², kuchyně 11,9 m², WC (možnost vybudování koupelny) a pokoj 20 m². 2.NP – 2x ložnice (cca 15+16 m²), v jedné z ložnic elegantní hvězdne nebe v podhledu, z druhé z ložnic vstup na terasu s krbem, na patře WC. CP domu cca 98 m² (bez prostor suterénu, bez prostor schodiště). Dominantou domu je terasa o výměře cca 42,2 m² otočená na jižní slunnou stranu, nabízí soukromí. Dům je chráněn alarmem, požárními čidly, na oknech v přízemí kvalitní kované mříže od uměleckého kováře. V r. 2015 proběhla rekonstrukce kanalizace a stavba nového oplocení, v r. 2012 nová koupelna v 1.PP, v r. 2010 – střecha, dřevěná euro okna, topení kotel Vailant se zásobníkem a bezdrátovým ovládáním, část 2NP je částečně zateplená, v r. 1990 přestavba domu, elektřina v mědi. 	5 600 000 Kč
	Užitná plocha: 200 m ²	
	Zastavěná plocha: 103 m ²	
	Plocha zahrady: 194 m ²	
	Počet podlaží: 2.NP	
	Stav inzerce: staženo	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Datum poslední aktualizace: 10.9.2016	
	ID zakázky: 488133	
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-kozinova/1672999260#img=0&fullscreen=false	

	Popis	Cena
8	RD Langrova Nabízíme výhradně k prodeji RD v Brně Slatině, na ul. Langrova. RD z roku 1970, po částečné rekonstrukci v r. 2016. RD je třípodlažní s garáží a zahradou. Možnost přistavení dalšího patra, nyní obytné místnosti 4+1. RD má vlastní vytápění a ohřev teplé vody. Plastová okna. Rekonstrukce: nová koupelna, nové 2 x WC, vč. zařizovacích předmětů, nová KL, podlahy, výmalba. Zastavěná plocha domu je 125 m² + zahrada 216 m², pozemek celkem 341 m². Uliční šíře domu 8,2 metru, hloubka 8,1 metru, bez terasy. Užitná plocha domu cca 200 m² + terasa 16 m². Dispozice: I.PP: garáž, sklepní + technické místnosti, plocha cca 66 m², schodiště do zahrady. I.NP: vstupní hala 6,84 m², obývací pokoj se schodištěm 28,8 m², kuchyně 8,5 m², koupelna 3 m², WC 1,2 m², schodiště do sklepa, terasa na zahradu 16 m². II.NP: samostatné 3 pokoje o výměrách 12,25 m², 11,1 m² a 9,5 m², k dispozici i další menší místnost 3,2 m², WC 1,8 m², hala 8,55 m².  Užitná plocha: 200 m² Zastavěná plocha: 125 m² Plocha zahrady: 216 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 20.11.2016 ID zakázky: RD Slatina Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-langrova/3095257436#img=0&fullscreen=false	5 490 000 Kč



Obr. č. 6 – rozmístění objektů Brno-Slatina 2016 (zdroj: mapy.cz, upraveno)



Graf č. 1 – Vývoj ceny rodinných domů Brno-Slatina 2016

Z grafu č. 1 je patrný vývoj cen rodinných domů v Brně-Slatině v období od 8.8.2016 do 31.12.2016. Pět rodinných domů bylo prodáno (uvažují tak na základě stažení inzerátu z inzerce a ověření telefonátem s realitní kanceláří). U tří rodinných domů došlo ke snížení ceny během inzerce, a tři rodinné domy jsou inzerovány i nadále ve sledovaném období v roce 2017.

2.5.3 Databáze pro pro k.ú. Řečkovice 2016

Č.	Popis	Cena
1	RD Jezerůvky Novostavba RD Brno - Řečkovice V zastoupení investora nabízíme k prodeji rodinné domy s dispozicí 4kk v krásné nové zástavbě v žádané lokalitě Brno - Řečkovice. Na pozemcích stavby je umístěno 6-RD se základní orientací SSZ a JJV (uliční a dvorní fasáda). Momentálně jsou volné už jen poslední 2 RD. Ke každému RD náleží zahrada, tato zahrada je na šířku totožná se šířkou jednotlivých RD = 9 m s výjimkou koncových RD kde je šířka parcely rozšířena. Dům je dvoupodlažní 1.NP + 2.NP. Dispozice RD: 1.NP - zádveří, WC, obývací pokoj (odkud je možnost vstupu do zahrady) s kuchyňským koutem a jídelním koutem a garáž která je součástí objektu. 2.NP - dva samostatné a neprůchozí pokoje, šatna, ložnice a koupelna s WC. Klientské změny jsou stále možné. Ukončení stavby podzim 2016. Dojezd do centra města je asi 10 minut.. Průkaz energetické náročnosti budovy: B.  Užitná plocha: 107 m² Zastavěná plocha: 107 m² Plocha zahrady: 175 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 29.12.2016 ID zakázky: 181192 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/rodej/dum/rodinny/brno-reckovice-jezeruvky/1217433948#img=0&fullscreen=false	8 400 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	RD Gromešova V zastoupení majitele nabízíme prodej luxusního RD 5+kk s možností půdní výstavby ve vyhledávané lokalitě Brno - Řečkovice. Celková plocha pozemku je 480 m², obytná plocha domu je 150 m², zastavěná plocha 157 m², zahrada 400 m². Přízemí – zádveří, chodba domu, technická místnost a schodišťový prostor, kuchyňská část (KL s vestavěnými spotřebiči - myčka na nádobí, lednice, mrazák, mikrovlnná trouba, horkovzdušná trouba, stropní digestoř, indukční varná deska vše zn. Siemens) s obývací pokojem a vstupem na terasou, pokoj s vlastní koupelnou se sprchovým koutem s wc a bidetem. První patro – koupelna s vanou, toaletou, ložnicí, 2x pokoj, šatna. Je zde i příprava na kuchyňskou linku, proto je možné řešit dům jako dvougenerační. Podlahy v domě jsou dřevěné (dubové parkety, teakové parkety) v kombinaci s dlažbou a kamenem. 	9 125 000 Kč
Užitná plocha: 150 m ²		
Zastavěná plocha: 157 m ²		
Plocha zahrady: 400 m ²		
Počet podlaží: 2.NP		
Stav inzerce: staženo		
Datum vložení: nezjištěno		
Datum poslední aktualizace: 29.12.2016		
ID zakázky: 005155pd		
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-gromesova/1398051164#img=6&fullscreen=false		

Č.	Popis	Cena
3	RD Žilkova Dispozičně dům, 5+1 s velkou rovinatou zahradou a předzahrádkou. V suterénu se nachází samostatná bytová jednotka 1+1 se sociálním zázemím, výměry pokoj 22,6 m², kuchyň 14,5 m², prádelna 5 m², sklep 3,75 m². Z bytu lze rovnou vyjít na uzavřenou zahradu, venkovní posezení, kde lze grilovat a relaxovat. Dále v přízemí se nachází bytová jednotka s dispozicí 2+1, pokoje o výměře 17,2 m² a 24,1 m², kuchyň 10,9 m², koupelna 4 m², WC 1,25 m² a spiška 1,6 m². Vstupní chodba se samostatnou koupelnou, samostatný WC a spiška. Z 1. NP je vstup na venkovní terasu s výhledem na zahradu. V zadní části zahrady se nachází samostatná garáž s příjezdem ze zadní části domu po nepevněné komunikaci. Je třeba počítat s mírnou rekonstrukcí, obyvatelné ihned, původní dřevěná okna zachovalá. Před 5 lety došlo k rekonstrukci střechy, sedlová střecha, pálená taška.  Užitná plocha: 160 m² Zastavěná plocha: 168 m² Plocha zahrady: 200 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 20.11.2016 ID zakázky: 20160043 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-/4056973660#img=0&fullscreen=false	6 000 000 Kč

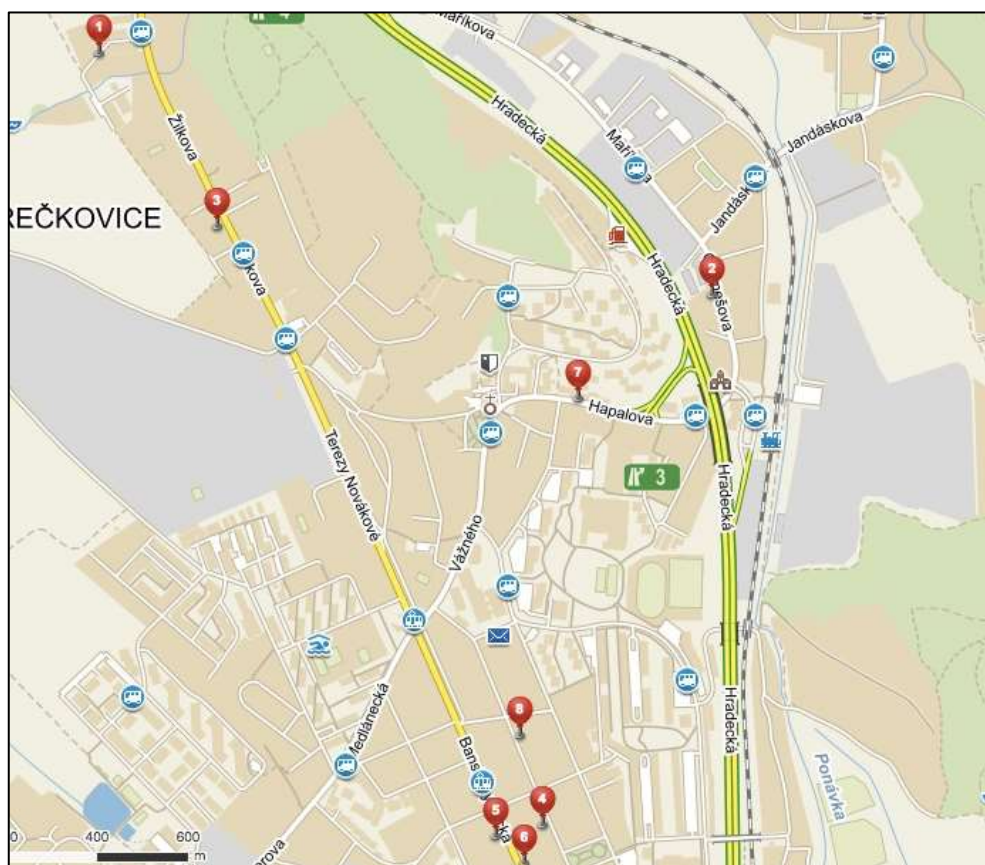
Č.	Popis	Cena
4	RD Vránova 1 Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům 5+1 s garáží a zahradou v Brně-Řečkovících. Zastavěná plocha domu je 117 m² včetně předzahrádky, zahrada za domem je 115 m². Obytná plocha je rozdělena do 3 podlaží. I. NP 3x sklep, vchod do garáže, kotelná. II. NP Velký obývací pokoj 35 m², spíž, WC, balkon s možností vybudování terasy do zahrady. III. 2 pokoje, velká koupelna se dvěma umyvadly, vanou, WC a bidetem. IV. NP nově vybudovaný podkrovní byt se 2 pokoji, koupelna se sprchou a WC, příprava na kuchyňský kout. Všechna patra jsou spojena schodištěm umístěným v zadní části domu. Dům je vytápěn plynovým kotlem, podlahy jsou plovoucí, v některých místnostech parkety a v chodbách, koupelně a WC jsou dlažby. RD má připojení na obecní vodovod, plyn, elektřinu, kanalizaci. Je umístěn ve velmi klidné ulici. Doporučuji všem, kteří hledají pohodlné bydlení v pěkné, klidné lokalitě v zástavbě rodinných domů.  Užitná plocha: 153 m² Zastavěná plocha: 122 m² Plocha zahrady: 115 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 1.11.2016 ID zakázky: Z8598P Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-vranova/3072586076#img=8&fullscreen=false	6 190 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	RD Banskobystrická 1 Nabízíme k prodeji řadový RD 5+1 Brno - Řečkovice, ul. Banskobystrická. Dům je vysoký třípatrový, kompletně podsklepený a se zahradou. Dispozice domu v přízemí se nachází předsíň, kuchyň 12 m² a pokoj 15 m², dále v mezipatře koupelna s toaletou, potom v patře dva pokoje 25 m² a 12 m², a nakonec druhém patře také dva pokoje 15 m² a 12 m². Za domem se nachází velmi příjemný menší dvorek se zahradou 115 m². V domě jsou nové plastové okna do ulice a nové vchodové dveře v hliníku. Dům je vhodný k případné rekonstrukci. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Inzerovaná cena je bez provize.  Užitná plocha: 207 m² Zastavěná plocha: 92 m² Plocha zahrady: 115 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 29.12.2016 ID zakázky: 118714 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-banskobystricka/877912412#img=0&fullscreen=false	4 650 000 Kč

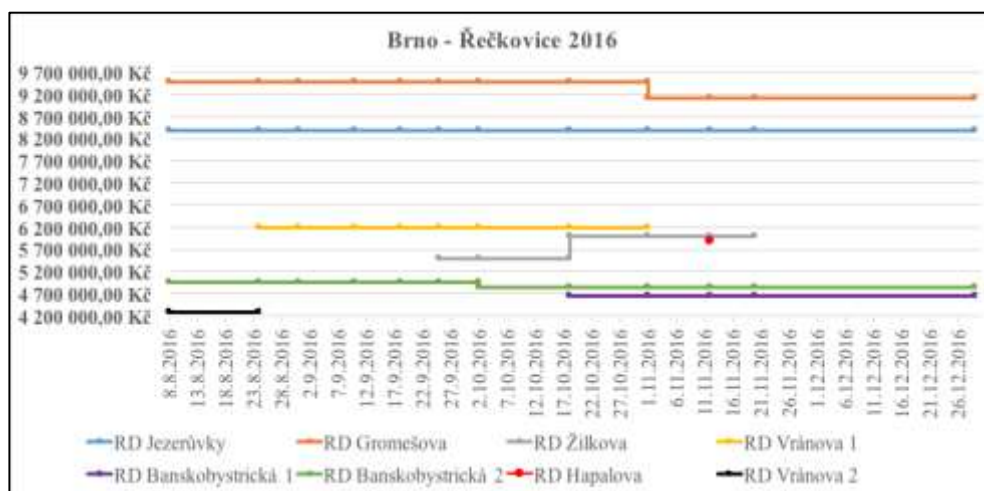
Č.	Popis	Cena
6	RD Banskobystrická 2 Exkluzivně nabízíme prodej dvoupodlažního částečně podsklepeného řadového rodinného domu v započaté rekonstrukci na ulici Banskobystrická v Řečkovících. Celková plocha pozemku je 202 m², z toho zastavěná plocha 116 m². Původní stavba je cihelná z roku 1936, přízemí bylo zrekonstruováno v roce 2007. Dispozice: 2+kk samostatný pokoj 26 m² koupelna 9 m², hlavní obytný prostor s kuchyní a jídelnou 47 m² s přímým vstupem na venkovní posezení a zahrádku. (tento byt je již po dokončené kompletní rekonstrukci. Do prvního patra vede samostatné schodiště, zde je navržen byt 2+1 pokoje 27 a 24 m², hala 14 m² koupelna s toaletou 5m². Z tohoto patra je výstup na terasu 43 m². (stav lepší hrubé stavby tzn. nedokončená rekonstrukce). Možnost rozšíření o půdní prostor cca 85 m².  Užitná plocha: 152 m² Zastavěná plocha: 116 m² Plocha zahrady: 86 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 29.12.2016 ID zakázky: N07755 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-banskobystricka/2319229276#img=0&fullscreen=false	4 850 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	RD Hapalova Naše společnost nabízí ke koupi rodinný dům 4+1 v Brně Řečkovících na ulici Hapalova. Rodinný dům má 233 m² užitné plochy. Nachází se v řadové zástavbě a má zahradu, která má rozměr 78 m². V přízemí domu je 113 m² kolaudováno jako pracovna s rozlohou 39,5 + 47,3 m². Zde je možno změnit prostor na obchod, dílnu nebo garáž. Ve 2. NP je byt 4+kk s rozlohou 120 m². Tato nová nástavba je zkolaudována v roce 2008 s kompletně novými instalacemi. Je možno jednat o koupi stávajícího objektu v zahradě, který lze přestavět na rodinný dům. Příjezd je z ulice Bratří Kříčků s vlastním vjezdem a garážováním. Případná koupě stávajícího objektu dohodou. Financování Vám rádi zajistíme. Nabídka má číslo 938.  Užitná plocha: 233 m² Zastavěná plocha: 144 m² Plocha zahrady: 78 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 12.11.2016 ID zakázky: 938 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-hapalova/919986524#img=0&fullscreen=false	5 900 000 Kč

	Popis	Cena
8	RD Vránova 2 Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme zprostředkování koupě řadového zděného rodinného domu stojícího při ulici Vránova v Brně - Řečkovicech. Jedná se o třípodlažní rodinný dům s garáží a předzahrádkou, součástí je zahrada. Dům je orientován na východ a na západ, prošel částečnou rekonstrukcí (elektřina, rozvody vody, kanalizace, výměna oken a vstupních dveří za plastová, vnitřní dveře částečně, klempířské prvky, posuvná vrata na DO). Dům je suchý s možností půdní vestavby, která byla započata. Dispozičně výhodné a zajímavé řešení nabízí 2x 3+kk se samostatnými vstupy, garáž, sklepní prostory a možnost taktéž samostatné půdní vestavby. V každé jednotce je vlastní oddělené WC, koupelna s vanou nebo sprchovým koutem, kuchyňská linka. Vytápění domu zajištěno plynovým kotlem etážově, ohřev vody karmu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, v blízkosti domu nákupní středisko Billa, menší obchodníci, blízkost zastávky MHD tram.č. 1 a dalších, rychlá dostupnost do centra.  Užitná plocha: 160 m² Zastavěná plocha: 110 m² Plocha zahrady: 200 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 24.8.2016 ID zakázky: 08234 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-vranova/2602082652#img=0&fullscreen=false	4 290 000 Kč



Obr. č. 7 – rozmístění objektů Brno – Řečkovice 2016 (zdroj: mapy.cz, upraveno)



Graf č. 2 – Vývoj cen rodinných domů Řečkovice 2016

Graf č. 2 zobrazuje vývoj cen rodinných domů v lokalitě Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v období 8.8.2016 – 31.12.2016. V tomto období došlo ke snížení ceny u dvou rodinných domů, polovina rodinných domů byla prodána (uvažuji tak na základě stažení inzerátu a ověření skutečnosti telefonátem s RK). Přičemž u jednoho inzerátu došlo k navýšení ceny, tuto skutečnost jsem se snažila objasnit u RK ale nepodařilo se mi to, tudíž se domnívám, že to realitní kancelář spolu s majitelem domu „prostě zkusili nadcenit“.

2.5.4 Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Slatina, rok 2016

Tab. č. 2 – Přímé porovnání část 1 – Brno-Slatina 2016 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Celková výměra pozemku (m ²)
Oceň. objekt	RD Podstránská	5+kk	119,11	200,00
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	RD Šmilovského	3+1	130	233
2	RD Podstránská 1	3+1	150	183
3	RD Slatina 1	4+1	160	340
4	RD Tilhonova	4+1	100	590
5	RD Podstránská 2	5+1	115	420
6	RD Kozinova 1	5+1	195	197
7	RD Kozinova 2	5+1	200	297
8	RD Langerova	4+1	200	341

Tab. č. 3 – Přímé porovnání část 2 – Brno-Slatina 2016 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena inzerovaná	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 poloha	K2 velikost dispozice	K3 vybavení	K4 garáž/parkovací stání	K5 celková výměra	K6 sklep/skladování	K7 celkový stav	K8 venkovní úpravy	K9 odhad zpracovatel	IO K1 × ... × K9	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč											Kč	
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	
1	4 790 000	0,85	4 071 500	0,98	1,03	0,97	1,00	1,02	1,02	0,96	0,95	0,96	0,89	4 592 312	
2	4 900 000	0,90	4 410 000	1,01	1,08	0,99	0,95	0,99	0,95	1,02	0,99	1,01	0,98	4 483 801	
3	5 999 000	0,95	5 699 050	0,95	1,10	0,99	1,05	1,07	1,00	1,02	1,00	1,01	1,20	4 746 549	
4	3 000 000	0,95	2 850 000	0,98	0,95	0,95	0,95	1,20	1,00	0,95	0,98	0,95	0,89	3 202 976	
5	4 700 000	0,85	3 995 000	1,01	0,99	1,01	1,00	1,11	1,00	1,01	1,02	1,01	1,17	3 426 315	
6	7 400 000	0,85	6 290 000	0,98	1,19	1,02	1,00	1,00	1,02	1,01	1,00	1,02	1,25	5 034 900	
7	5 600 000	0,95	5 320 000	0,98	1,20	1,04	1,00	1,05	1,00	1,02	1,02	1,02	1,37	3 897 194	
8	5 490 000	0,95	5 215 500	0,98	1,20	1,01	1,00	1,07	1,01	1,00	1,00	0,98	1,26	4 131 266	
Průměr			4 731 381											Kč	4 189 414
Minimum			2 850 000											Kč	3 202 976
Maximum			6 290 000											Kč	5 034 900
Směrodatná výběrová odchylka			1 106 287											s	645 688
Variační koeficient														v _k	15,4 %
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		Kč	3 543 726	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		Kč	4 835 102	
Hodnota rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	4 190 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (vzhledem k centru města)															
K2 Koeficient úpravy na velikost a dispozici															
K3 Koeficient úpravy na vybavení RD															
K4 Koeficient úpravy na existenci garáže/počet garáží															
K5 Koeficient úpravy na celkovou výměru pozemku															
K6 Koeficient úpravy na existenci sklepa/skladovacích prostor															
K7 Koeficient úpravy na venkovní úpravy + příslušenství (např.terasa, posezení)															
K8 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší/horší)															
K9 Koeficient úpravy dle odborného odhadu zpracovatele (lepší/horší)															
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: inzerát stažen z inzerce: K _{CR} = 0,95; inzerát aktivní: K _{CR} = 0,85; snížení ceny K _{CR} = 0,90															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)															

Cena obvyklá pro městskou část Brno – Slatina za rok 2016 byla určena pomocí přímého porovnání s podobnými rodinnými domy a to ve výši 4 190 000 Kč.

2.5.5 Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2016

Tab. č. 4 - Přímé porovnání část 1 – k.ú. Řečkovice 2016 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Celková výměra pozemku (m ²)
Oceň. objekt	RD Podstránská (přesunuta na ul. K Západí)	5+kk	119,11	200,00
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	RD Jezerůvky	4+kk	107	282
2	RD Groměšova	5+kk	150	557
3	RD Žilkova	5+1	160	368
4	RD Vránova 1	5+1	153	237
5	RD Banskobystrická 1	5+1	207	207
6	RD Banskobystrická 2	4+1	152	202
7	RD Hapalova	4+1	233	222
8	RD Vránova 2	6+2kk	160	310

Tab. č. 5 - Přímé porovnání část 2 – k.ú. Řečkovice 2016 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena inzerovaná	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč											poloha	velikost dispozice
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	
1	8 400 000	0,85	7 140 000	0,99	0,98	1,02	1,00	1,08	0,95	1,05	0,98	1,04	1,09	6 561 230	
2	9 125 000	0,95	8 668 750	1,01	1,05	1,03	0,95	1,36	1,02	1,04	1,03	1,03	1,59	5 460 410	
3	6 000 000	0,95	5 700 000	1,00	1,07	1,01	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,26	4 521 384	
4	6 190 000	0,95	5 880 500	1,02	1,06	1,01	1,00	1,04	1,00	1,00	0,98	1,01	1,12	5 261 752	
5	4 650 000	0,85	3 952 500	1,02	1,15	1,00	0,95	1,01	1,03	1,01	0,98	1,01	1,15	3 427 918	
6	4 850 000	0,85	4 122 500	1,02	1,06	0,97	0,95	1,00	1,02	0,98	1,00	0,99	0,98	4 191 702	
7	5 900 000	0,95	5 605 000	1,01	1,19	1,00	1,00	1,02	1,00	1,01	0,98	0,99	1,20	4 651 824	
8	4 290 000	0,95	4 075 500	1,02	1,07	1,01	1,00	1,11	1,00	1,01	0,98	1,01	1,22	3 336 017	
Průměr			5 643 094											Kč	4 676 530
Minimum			3 952 500											Kč	3 336 017
Maximum			8 668 750											Kč	6 561 230
Směrodatná výběrová odchylka			1 651 148											s	1 077 351
Variační koeficient													v_k	23 %	
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s			Kč	3 599 179	
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s			Kč	5 753 880	
Hodnota rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	4 680 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (vzhledem k centru města)															
K2 Koeficient úpravy na velikost a dispozici															
K3 Koeficient úpravy na vybavení RD															
K4 Koeficient úpravy na existenci garáže/počet garáží															
K5 Koeficient úpravy na celkovou výměru pozemku															
K6 Koeficient úpravy na existenci sklepa/skladovacích prostor															
K7 Koeficient úpravy na venkovní úpravy + příslušenství (např.terasa, posezení)															
K8 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší/horší)															
K9 Koeficient úpravy dle odborného odhadu zpracovatele (lepší/horší)															
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: inzerát stažen z inzerce: K _{CR} = 0,95; inzerát aktivní: K _{CR} = 0,85; snížení ceny K _{CR} = 0,90															
IO	Index odlišnosti			$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9)$											

Cena obvyklá pro k.ú. Řečkovice za rok 2016 byla určena pomocí přímého porovnání s podobnými rodinnými domy a to ve výši 4 680 000 Kč.

2.6 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ V ROCE 2016

Pro určení ceny zjištěné byl zvolen porovnávací způsob ocenění dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb. ve znění k roku 2016. Tento způsob ocenění je zvolen s ohledem na splnění zadání diplomové práce a podmínky pro použití porovnávacího způsobu ocenění jsou uvedeny v § 13 a § 35 oceňovací vyhlášky. Podmínkami jejichž splnění je nezbytné pro určení ceny zjištěné rodinného domu jsou: jedná se o rodinný dům (splňuje definici RD uvedenou v kapitole 1.6), obestavěný prostor domu není větší než 1100 m³, jedná se o dokončenou stavbu a nejedná se o bývalou zemědělskou usedlost.

2.6.1 Vstupní data

Obestavěný prostor (OP)

Tab. č. 6 – Obestavěný prostor rodinného domu (zdroj: vlastní)

Obestavěný prostor rodinného domu				
1.NP	šířka (m)	délka (m)	výška (m)	obestavěný prostor (m ³)
1.část	7,4	8,33	3,15	194,06
2.část	3,75	5,90	3,15	66,45
Celkem 1.NP				260,50
2.NP				
1.část	7,4	8,33	3,01	185,12
2.část	3,75	3,9	3,01	43,95
3.část	-3,33	-0,70	-2,40	-9,05
Celkem 2.NP				220,02
Obestavěný prostor (OP)				480,57

Výpočty byly provedeny podle poskytnuté dokumentace. Rozměry byly přeměřeny a poskytnutá dokumentace odpovídá skutečnosti.

2.6.2 Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Slatina, rok 2016

Ocenění pozemků

Tab. č. 7 – Informace o stavebním pozemku

Parcelní číslo:	218
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	1431
Mapový list:	KMD
Výměra [m ²]:	132
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

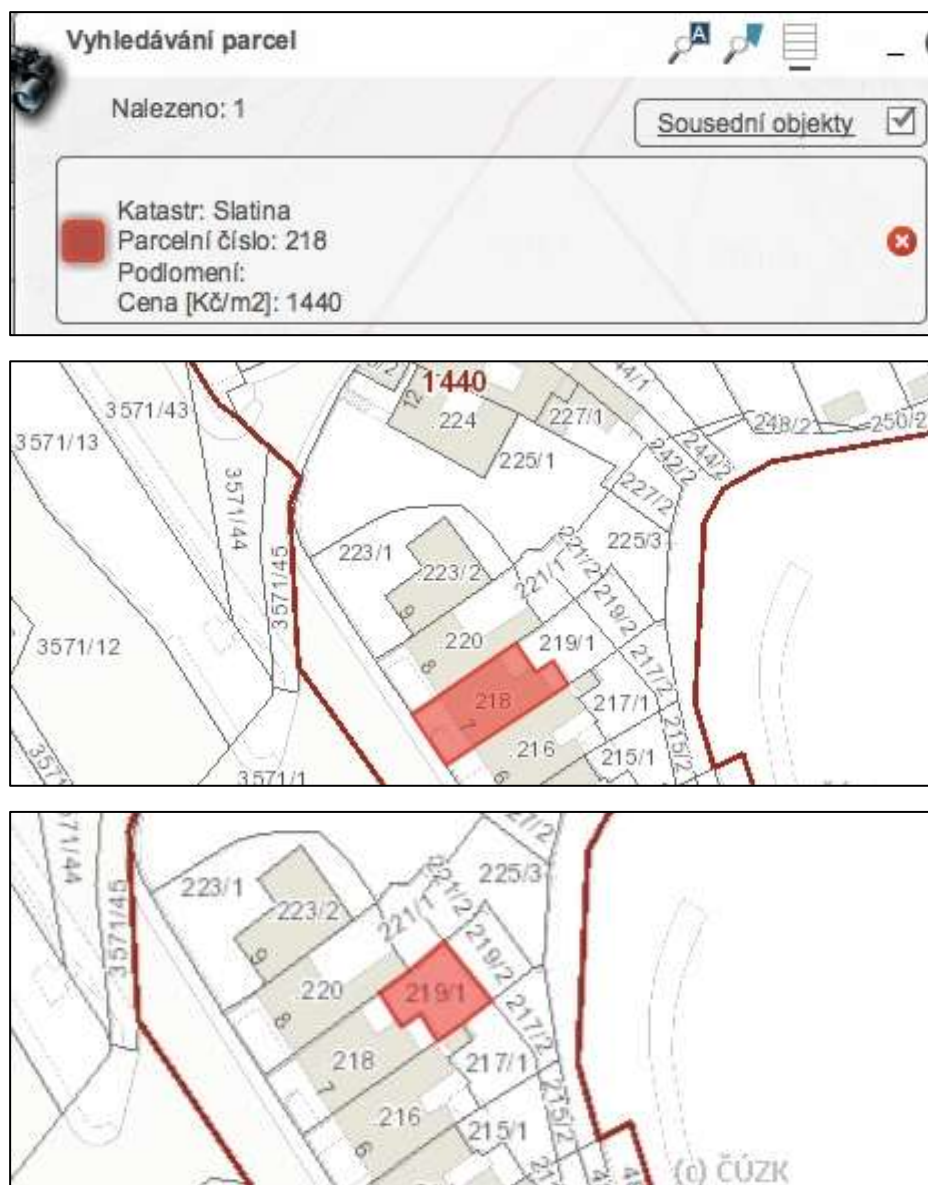
Tab. č. 8 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	219/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	1431
Mapový list:	KMD
Výměra [m ²]:	68
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	Zahrada

Tab. č. 9 – Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno
Obec:	Brno
Typ obce:	Krajské město
Počet obyvatel:	377028 (MLO 2015)
Katastrální území:	Slatina
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra [m ²]:	200

Ocenění pozemků v jednotném funkčním celku je provedeno podle § 2 Cenová mapa stavebních pozemků, vyhlášky ve znění pro rok 2016



Obr. č. 8 – Cenová mapa Brno – Slatina (zdroj: www.brno.cz)

Tab. č. 10 – Výpočet ceny pozemku (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	Cena [Kč/m²] × výměra [m²]
	1440 × 200
	288 000,00 Kč

Ocenění rodinného domu

Ocenění bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky 441/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

I_T Index trhu s nemovitými věcmi – příloha č. 3, tabulka č. 1

Tab. č. 11 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj:vlastní)

Index trhu_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	0,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 : 0,00			Index_{I_T} = 1,000		

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

1 konstanta

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. č.1

i pořadové číslo znaku indexu trhu

Při výpočtu indexu trhu s nemovitými věcmi byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi – hodnota pro toto tvrzení bylo vysledováno sběrem databází, kdy se nabídky rodinných domů v této lokalitě průběžně měnily. Přičemž, ale nelze jednoznačně říci, jestli byly rodinné domy prodány, když došlo ke stažení inzerátu, pro účely této diplomové práce, proto bylo uskutečněno několik telefonátů s realitními kancelářemi, které potvrdily prodej RD při stažení inzerátu.

Znak č. 2 – Vlastnické vztahy – koeficient byl zvolen na základě vlastnických vztahů vztahujících se k rodinnému domu – pozemek jehož součástí je stavba

Znak č. 3 – Změny v okolí – okolí považují za stabilizované, nejedná se o změny v historických jádrech obcí, lázeňských ani horských středisek a rovněž neuvažují negativní vlivy

Znak č. 4 – Vliv právních vztahů na prodejnost – tyto vlivy neuvažují, RD není zatížen právem stavby ani není rozdělen na podíly jiných majitelů atd.

Znak č. 5 – Ostatní neuvedené – tyto vlivy neuvažují, nejedná se o pozemek s novým investičním záměrem ani s vysokou/nízkou energetickou úsporností

Znak č. 6 – Povodňové riziko – pozemek s RD se nenachází v žádné oblasti ohrožené povodňovým rizikem (viz. příloha č. 4)

I_p Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3

Tab. č. 12 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní)

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v ostatních obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,00 až 0,02	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerčního	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11 = -0,01			Index I_p = 0,990		

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. č. 3

i pořadové číslo znaku indexu polohy

n počet znaků indexu polohy

Při výpočtu indexu polohy byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Druh a účel užití stavby – Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku (soubor nemovitých věcí tvořený stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a jedním nebo více společně užívanými pozemky pod společným oplocením)

Znak č. 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku – Městská část Brno-Slatina je z převážné části tvořena rezidenční zástavbou stejně tak jako ulice Podstránská, kterou tvoří řadové rodinné domy

Znak č. 3 – Poloha pozemku v obci – městská část Brno-Slatina je okrajovou částí města Brna

Znak č. 4 – Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě – na ulici Podstránská se nacházejí veškeré inženýrské sítě a vedení

Znak č. 5 – Občanská vybavenost v okolí pozemku – v okolí pozemku s rodinným domem je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Znak č. 6 – Dopravní dostupnost k pozemku – rodinný dům stojí podél ulice Podstránská, tudíž je zabezpečen příjezd po zpevněné komunikaci včetně možnosti parkování na vlastním pozemku před domem

Znak č. 7 – Osobní hromadná doprava – v okolí RD jsou zastávky MHD jak autobusové tak tramvajové dopravy, zastávka Podstránská je vzdálená do 200 m od RD

Znak č. 8 – Poloha pozemku/stavby z hlediska komerční využitelnosti – pozemek není vhodný ke komerčnímu využití především svou velikostí

Znak č. 9 – Obyvatelstvo – okolí považují za bezproblémové, z dostupných informací (ústní sdělení majitelů) se zde nenachází konfliktní skupiny obyvatel

Znak č. 10 – nezaměstnanost – v roce 2016 (k 31.12.2016) byla průměrná nezaměstnanost v Jihomoravském kraji 6,11 %, v okrese Brno-město pak 6,73 % rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami je přibližně 0,6 %. Důvodem tohoto tvrzení je fakt, že jsou lidé kteří nejsou evidováni na úřadech práce, nebo naopak za prací dojíždějí mimo místo svého trvalého pobytu (mimo okres Brno-město).

Znak č. 11 – Vlivy ostatní neuvedené – neuvažují žádné další vlivy snižující nebo zvyšující cenu pozemku s RD

Tab. č. 13 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 1 (zdroj: vlastní)

Ocenění podle § 35 vyhlášky č. 441, ve znění k roku 2016				
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem				
PARCELA č. 218 (zastavěná plocha a nádvoří) + PARCELA č. 219/1 (zahrada)				
Obec: BRNO; Katastrální území: SLATINA				
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35, příloha č. 24)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
Základní cena	z přílohy č. 24 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	Oblast: Brno 7 3 680,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	480,57
Podlažnost				1,90
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-	1,00
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	-	0,99
Stáří		let	-	34
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K _S	-	Praha, Brno, Ostrava; rozmezí: 1,20 - 1,25 1,22
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = I _T × I _P		pp	-	0,99

Výpočet podlažnosti: celková zastavěná plocha všech podlaží/zastavěná plocha 1.NP

Podlažnost = (82,70 + 73,90) / 82,70 = 1,90

Tab. č. 14 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 2 (zdroj: vlastní)

Index konstrukce a vybavení stavby (příloha č. 24, tab.č.2)				
V _i	Název znaku	Číslo kvalitativního pásma	Popis pásma	Hodnota V
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou (B)	B
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvod. stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Floušťka obvod. stěn	II.	Méně jak 45 cm (37,5 cm)	-0,02
4	Podlažnost	I.	Hodnota od 1 do 2	0,01
5	Napojení na sítě (připojky)	V.	Připojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Vytápění	II.	Lokální elektrické	-0,04
7	Zákl. přísl. RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící přísl. RD	II.	Bez vedlejších staveb	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Bez pozemku (nebo pouze zast.stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,83
				s= 0,83
Index konstrukce a vybavení		I _v	-	0,838
Základní cena upravená		ZCU = ZC × I _v	ZCU	Kč/m ³ 3083,84
Cena ke dni odhadu		OP × ZCU × I _T × I _P		Kč 1 467 180,98

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

y stáří stavby (roky)

1; 0,005 konstanty

Při výpočtu indexu konstrukce a vybavení byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 0 – Typ stavby - oceňovaný rodinný dům je nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou – tedy typ B

Znak č. 1 – Druh stavby – oceňovaný rodinný dům je rodinným domem řadovým

Znak č. 2 – Provedení obvodových stěn – obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 3 – Tloušťka obvodových stěn - obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 4 – Podlažnost – podlažnost byla vypočtena na hodnotu 1,90 tedy v rozmezí 1,0 – 2,0 (výpočet doložen)

Znak č. 5 – Napojení na sítě – oceňovaný rodinný dům má veškeré přípojky (elektro, voda, kanalizace a plyn)

Znak č. 6 – Vytápění – rodinný dům má pouze lokální elektrické vytápění

Znak č. 7 – Základní příslušenství domu – rodinný dům má standardní příslušenství

Znak č. 8 – Ostatní vybavení – rodinný dům nemá další vybavení (sauna, vnitřní bazén, vířivá vana, zimní zahrada atp.)

Znak č. 9 – Venkovní úpravy – jsou standardního rozsahu a provedení, k domu náleží menší terasa a venkovní posezení

Znak č. 10 – Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD – oceňovaný RD nemá žádné vedlejší stavby

Znak č. 11 – Pozemky ve funkčním celku se stavbou – k zastavěnému pozemku náleží ještě zahrada o výměře 68 m² což je menší než 300 m² proto byla zvolena hodnota -0,01

Znak č. 12 – Kritérium jinde neuvedené – nejsou známa žádná další kritéria, která by měla vliv na cenu nemovité věci

Znak č. 13 – Stavebně technický stav – stavba je udržována v dobrém stavu pravidelnou údržbou

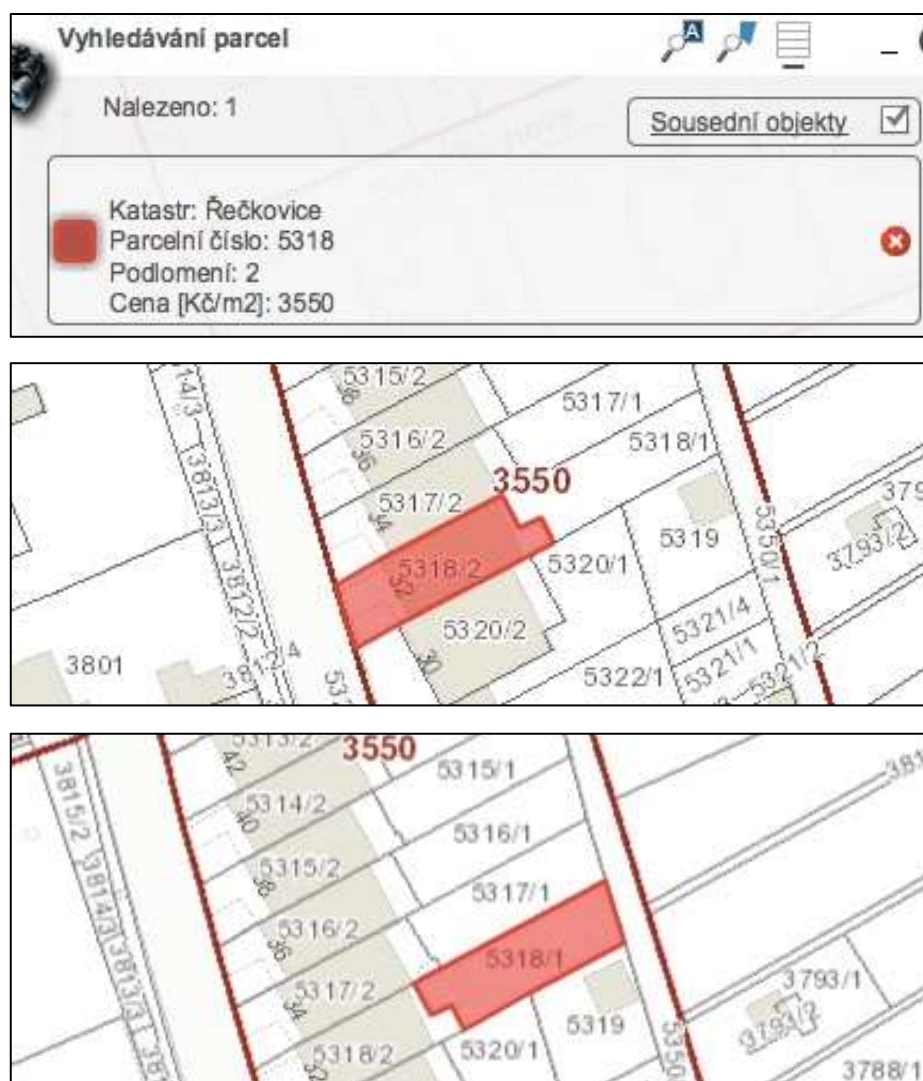
Tab. č. 15 – Rekapitulace ocenění pro MČ Brno – Slatina 2016 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	288 000,00 Kč
Cena rodinného domu	1 467 180,98 Kč
Cena trvalých porostů	7 700,00 Kč
Cena celkem	1 762 880,98 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	1 762 880,00 Kč

Pozn.: Cena trvalých porostů je vypočítána v příloze č. 7.

2.6.3 Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2016

Ocenění pozemků



Obr. č. 9 – Cenová mapa Brno – Řečkovice (zdroj: www.brno.cz)

Tab. č. 16 – Výpočet ceny pozemku

Cena pozemku	Cena [Kč/m ²] × výměra
	3350 × 200
	710 000,00 Kč

Pro cenu pozemků ve funkčním celku Brno – Řečkovice byla počítána výměra 200 m², tak jako tomu je u pozemků ve funkčním celku v městské části Brno – Slatina aby bylo možné adekvátně porovnat ceny.

Ocenění rodinného domu

Ocenění bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky 441/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

I_T Index trhu s nemovitými věcmi – příloha č. 3, tabulka č. 1

Tab. č. 17 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj:vlastní)

Index trhu I _T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	0,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I _T = 1,000		

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

1 konstanta

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. č.1

i pořadové číslo znaku indexu trhu

Při výpočtu indexu trhu s nemovitými věcmi byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi – hodnota pro toto tvrzení bylo vysledováno sběrem databází, kdy se nabídky rodinných domů v této lokalitě průběžně měnily. Přičemž, ale nelze jednoznačně říci, jestli byly rodinné domy prodány, když došlo ke stažení inzerátu, pro účely této diplomové práce, proto bylo uskutečněno několik telefonátů s realitními kanceláři, které potvrdily prodej RD při stažení inzerátu.

Znak č. 2 – Vlastnické vztahy – koeficient byl zvolen na základě vlastnických vztahů vztahujících se k rodinnému domu

Znak č. 3 – Změny v okolí – okolí považuji za stabilizované, nejedná se o změny v historických jádrech obcí, lázeňských ani horských středisek a rovněž neuvažuji negativní vlivy

Znak č. 4 – Vliv právních vztahů na prodejnost – tyto vlivy neuvažuji, RD není zatížen právem stavby ani není rozdělen na podíly jiných majitelů atd.

Znak č. 5 – Ostatní neuvedené – tyto vlivy neuvažuji, nejedná se o pozemek s novým investičním záměrem ani s vysokou/nízkou energetickou úsporností

Znak č. 6 – Povodňové riziko – pozemek s RD se nenachází v žádné oblasti ohrožené povodňovým rizikem (viz. příloha č.5)

I_p Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3

Tab. č. 18 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní)

Index polohy I _p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v ostatních obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 m do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=		-0,02	Index I _p = 0,980		

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. č. 3

i pořadové číslo znaku indexu polohy

n počet znaků indexu polohy

Při výpočtu indexu polohy byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Druh a účel užití stavby – Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku

Znak č. 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku – Městská část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je z velké části tvořena rodinnými domy a tedy rezidenční zástavbou, avšak nacházejí se zde i sídliště. Oceňovaná oblast, ulice K Západí je oblastí rezidenčních rodinných domů.

Znak č. 3 – Poloha pozemku v obci – městská část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je stejně jako městská část Brno-Slatina okrajovou částí města Brna, tyto dvě lokality byl vybrány záměrně za účelem porovnání.

Znak č. 4 – Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě – na ulici K Západí se nacházejí veškeré inženýrské sítě a vedení

Znak č. 5 – Občanská vybavenost v okolí pozemku – v okolí pozemku s rodinným domem je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Znak č. 6 – Dopravní dostupnost k pozemku – rodinný dům stojí podél ulice K Západí, tudíž je zabezpečen příjezd po zpevněné komunikaci včetně možnosti parkování

Znak č. 7 – Osobní hromadná doprava – na nejbližší zastávku MHD je to z pozemku, kam byl přesunut oceňovaný RD přibližně 400 m

Znak č. 8 – Poloha pozemku/stavby z hlediska komerční využitelnosti – pozemek není vhodný ke komerčnímu využití, jelikož se jedná o řadovou zástavbu s poměrně malým pozemkem

Znak č. 9 – Obyvatelstvo – okolí této lokality považují za bezproblémové

Znak č. 10 – nezaměstnanost – v roce 2016 (k 31.12.2016) byla průměrná nezaměstnanost v Jihomoravském kraji 6,11 %, v okrese Brno-město pak 6,73 % rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami je přibližně 0,6 %. Důvodem tohoto tvrzení může být fakt, že jsou lidé kteří nejsou evidováni na úřadech práce, nebo naopak za prací dojíždějí mimo místo svého trvalého pobytu (mimo okres Brno-město).

Znak č. 11 – Vlivy ostatní neuvedené – neuvažují žádné další vlivy snižující nebo zvyšující cenu pozemku s RD

Tab. č. 19 – Tabulka pro ocenění rodinného domu v k.ú. Řečkovice - část 1 (zdroj: vlastní)

Ocenění podle § 35 vyhlášky č. 441, ve znění k roku 2016				
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem				
PARCELA č. 5318/2 (zastavěná plocha a nádvoří) + PARCELA č. 5318/1 (zahradu)				
Obec: BRNO; Katastrální území: ŘEČKOVICE				
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35, příloha č. 24)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
Základní cena	z přílohy č. 24 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	Oblast: Brno 4 4 805,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	480,57
Podlažnost				1,90
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-	1,000
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	-	0,980
Stáří		let	-	34
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K _S	-	Praha, Brno, Ostrava; rozmezí: 1,20 - 1,25 1,23
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = $I_T \times I_P$		pp	-	0,98

Výpočet podlažnosti: celková zastavěná plocha všech podlaží/zastavěná plocha 1.NP

$$\text{Podlažnost} = (82,70 + 73,90) / 82,70 = 1,90$$

Tab. č. 20 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 2 (zdroj: vlastní)

Index konstrukce a vybavení stavby (příloha č. 24, tab.č.2)				
V _i	Název znaku	Číslo kvalitativního pásma	Popis pásma	Hodnota V
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou (B)	B
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvod. stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	II.	Méně jak 45 cm (37,5 cm)	-0,02
4	Podlažnost	I.	Hodnota od 1 do 2	0,01
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Vytápění	II.	Lokální elektrické	-0,04
7	Zákl. přísl. RD	III.	Úplně - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící přísl. RD	II.	Bez vedlejších staveb	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Bez pozemku (nebo pouze zast.stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (1,00)	0,83
				s= 0,83
Index konstrukce a vybavení			I _v	- 0,838
Základní cena upravená		ZCU = ZC x I _v	ZCU	Kč/m ³ 4026,59
Cena ke dni odhadu		OP x ZCU x I _T x I _P		Kč 1 931 871, 71

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

y stáří stavby (roky)

1; 0,005 konstanty

Při výpočtu indexu konstrukce a vybavení byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 0 – Typ stavby - oceňovaný rodinný dům je nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou – tedy typ B

Znak č. 1 – Druh stavby – oceňovaný rodinný dům je rodinným domem řadovým

Znak č. 2 – Provedení obvodových stěn – obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 3 – Tloušťka obvodových stěn - obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 4 – Podlažnost – podlažnost byla vypočtena na hodnotu 1,90 tedy v rozmezí 1,0 – 2,0 (výpočet doložen)

Znak č. 5 – Napojení na sítě – oceňovaný rodinný dům má veškeré přípojky (elektro, voda, kanalizace a plyn)

Znak č. 6 – Vytápění – rodinný dům má pouze lokální elektrické vytápění

Znak č. 7 – Základní příslušenství domu – rodinný dům má standartní příslušenství

Znak č. 8 – Ostatní vybavení – rodinný dům nemá další vybavení (sauna, vnitřní bazén, vířivá vana, zimní zahrada atp.)

Znak č. 9 – Venkovní úpravy – jsou standartního rozsahu a provedení, k domu náleží menší terasa a venkovní posezení

Znak č. 10 – Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD – oceňovaný RD nemá žádné vedlejší stavby

Znak č. 11 – Pozemky ve funkčním celku se stavbou – k zastavěnému pozemku náleží ještě zahrada o výměře 68 m² což je menší než 300 m² proto byla zvolena hodnota -0,01

Znak č. 12 – Kritérium jinde neuvedené – nejsou známa žádná další kritéria, která by měla vliv na cenu nemovité věci

Znak č. 13 – Stavebně technický stav – stavba je udržována v dobrém stavu pravidelnou údržbou

Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění pro k.ú. Řečkovice 2016 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	710 000,00 Kč
Cena rodinného domu	1 931 871, 71 Kč
Cena trvalých porostů	7 755,00 Kč
Cena celkem	2 649 626,71 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	2 649 630,00 Kč

Poznámka: cena trvalých porostů je vypočtena v příloze č. 8.

2.7 URČENÍ CENY OBVYKLÉ V ROCE 2017

2.7.1 Vstupní data

Tab. č. 22 – Užitná plocha rodinného domu (zdroj: vlastní)

Podlaží	Označení	Název místnosti	Plocha (m ²)
1.NP	1	Zádveří	1,40
	2	Hala	13,60
	3	Garáž	12,00
	4	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	32,20
	5	Spíž	1,00
	6	Koupelna s WC	5,40
celkem 1.NP			65,60
2.NP	101	Schodiště	7,95
	102	Dětský pokoj 1	15,10
	103	Dětský pokoj 2	12,10
	104	Ložnice	15,30
	105	Pracovna	6,60
	106	WC	2,10
	107	Komora	6,36
	108	Terasa	7,10
celkem 2.NP			72,61
Celkem 1.NP + 2.NP			119,11

Do celkové užitné plochy objektu, která je 138, 21 m² nebyla započítána plocha terasy a garáže, a to z důvodu, že z inzerce srovnávacích objektů není zřejmé zda plocha teras, balkonů, garáží apod. započítána byla nebo ne. Proto je uvažována pravděpodobnější varianta s užitnou plochou 119,11 m² bez započítání těchto ploch a existence je zohledněna formou koeficientu odlišnosti.

Rozměry byly převzaty z poskytnuté dokumentace. a rovněž přeměřeny.

2.7.2 Databáze pro k.ú. Slatina 2017

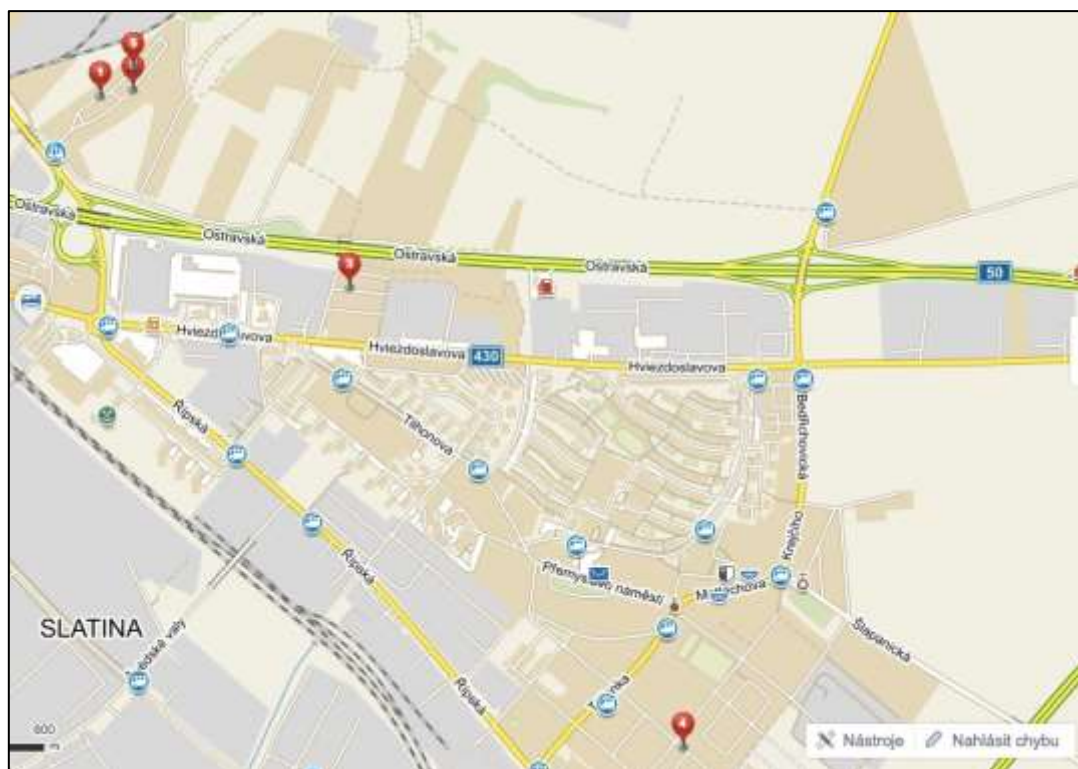
Č.	Popis	Cena
1	RD Podstránská 2 Za cenu bytu nabízíme řadový RD 5+1 s garáží, terasou, dvorkem, balkonem, terasovitou zahradou a zastřešeným celoročním posezením s grilem v Brně Slatina, ul. Podstránská. Dům v klidné, jednosměrné uličce s příjemným dosahem MHD (cca 100 m bus i tram) je napojen na všechny inženýrské sítě (rozvody nové), je zateplen s novou zateplenou střechou a klempířskými prvky (2015). Okna plastová hnědá a střešní okna Velux. Přízemí-garáž, obytné přízemí nad garáží (denní patro) - zádveří, chodba, kuchyň s jídelním koutem, obývací 35 m², pokoj pro hosty (nedokončený) či šatna nebo pracovna 7 m², terasa přístupná z OP 28 m², samostatná toaleta a východ na dvorek a do terasovité zahrady. Patro - přístup po novém pohodlném schodišti 3 pokoje se samostatnými vstupy 11m² (s východem na balkon), 15 a 22 m², koupelna s rohovou vanou a toaletou. V koupelně 5,15 m² je umístěn plynový kotel s ohřevem vody a prostor pro pračku.  Užitná plocha: 115 m² Zastavěná plocha: 130 m² Plocha zahrady: 290 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 28.4.2017 ID zakázky: PSS Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-podstranska/2454184284#img=0&fullscreen=false	4 700 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	RD Podstránská 1 Exklusivně nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům 3+1 v klidné části Brna - Slatiny. Jedná se o cihlovou stavbu, která prošla kompletní rekonstrukcí (nová střecha, zateplení, krovy, plastová okna, zateplení, elektřina v mědi, odpady) a před dokončením je i půdní vestavba, která rozšíří podlahovou plochu o jeden až dva pokoje. Obytná plocha 130m². Plynový kotel obstarává teplou vodu a vytápění celého domu. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn). V přízemí domu je kuchyně, obývací pokoj, WC a koupelna. V 1NP velký obývací pokoj, ložnice a WC. Podkroví nachystané na dodělání a rozšíření domu o dalších cca 50 m². Před domem je zahrada s cihlovým zahradním domkem napojeným na vodu a elektřinu a základní deska na stavbu garáže. Parkování je bezproblémové i před domem.  Užitná plocha: 150 m² Zastavěná plocha: 83 m² Plocha zahrady: 100 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 6.3.2017 ID zakázky: 2544 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-1331204444#img=0&fullscreen=false	4 900 000 Kč

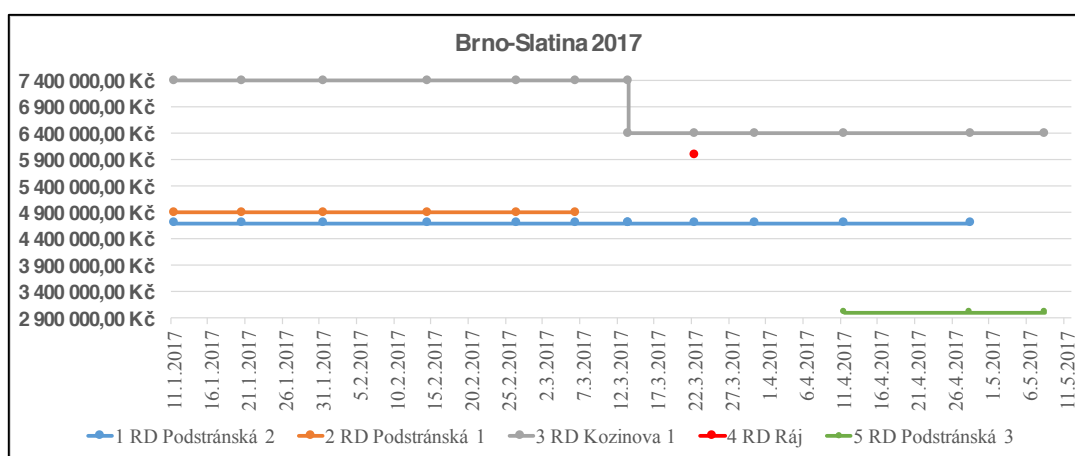
Č.	Popis	Cena
3	RD Kozinova I Prodej koncového řadového rodinného domu v Brně Slatině, ul. Kozinova. Dům má dvě obytná podlaží, je podsklepen, součástí domu je rovněž garáž v suterénu objektu. Pozemek okolo domu je využit jako předzahrádka a rovněž jako dvůr navazující na obývací pokoj v přízemí. Dispozice: Pozemek celkem: 197 m². Zastavěná plocha 95 m². Půdorysné rozměry stavby jsou cca 5,9 x 15,7 m. Dům je přístupný hlavními vchodovými dveřmi případně prosklenými dveřmi přes obývací pokoj. Dvůr a zahrada je přístupná brankou z ulice. Dispozice domu: I.PP: Garáž, prádelna a dva sklepy. I.NP: Zádveří, předsíň, dva pokoje – z toho jeden orientovaný do ulice a jeden spojený s dvorem sloužící jako jídelna a obývací pokoj s krbem, kuchyně, sociální zařízení a schodiště do patra. II.NP: Tři samostatně přístupné ložnice, WC, chodba a vstup na otevřenou terasu 37 m² za domem v úrovni prvního patra. V roce 1968 a 1990 byl zásadním způsobem přestavěn a dostavěn do současné podoby Nová okna před osmi lety. Vytápění domu - samostatný plynový kotel, ústřední topení. Parkování na ulici před domem nebo v garáži pod domem. 	6 400 000 Kč
	Užitná plocha: 195 m ²	
	Zastavěná plocha: 95 m ²	
	Plocha zahrady: 102 m ²	
	Počet podlaží: 2.NP	
	Stav inzerce: aktivní	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Datum poslední aktualizace: 8.5.2017	
	ID zakázky: 00081	
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-kozinova/2633101660#img=2&fullscreen=false	

Č.	Popis	Cena
4	RD Ráj Nabízíme prodej jednogeneračního řadového podsklepeného domu o velikosti 4+kk. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Jednotlivá patra domu zahrnují: 1. podzemní podlaží: technická místnost; přízemí: obytný prostor 34m² (lze jednoduše rozdělit na 2 pokoje), hala, schodiště; 1. patro: pokoj s kuchyní 31m², koupelna s vanou a WC, pracovna, chodba, schodiště; podkroví: pokoj 13m², pokoj 14m², šatna, chodba. Na podlaže v podkroví jsou lakované smrkové palubky, v ostatních místnostech domu je dlažba. Kuchyně je vybavena dřevěnou linkou s kvalitními vestavěnými spotřebiči. Celý dům je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem Vaillant. Teplou vodu dodává zásobník napojený na kotel. Celková plocha pozemku činí 180 m². Zahrada je oplocená, okrasná s dlážděným prostranstvím, dřevěnou pergolou a posezením.  Užitná plocha: 170 m² Zastavěná plocha: 70 m² Plocha zahrady: 110 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 30.3.2017 ID zakázky: DM229:1730692 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-raj/3153801564#img=4&fullscreen=false	5 999 999 Kč

	Popis	Cena
5	RD Podstránská 3 Prodej řadového rodinného domu o dispozici 3+1 ve Slatině na ulici Podstránská. Pozemek 151 m², zastavěná plocha 115 m², uliční šře 9 m². Dům má předzahrádku a malý dvorek, za domem je užívána ještě menší svažité zahrada (tento pozemek je ve vlastnictví města). Dům je určen k rekonstrukci, kterou současný majitel zcela nedokončil (byla udělána nová plastová okna a vstupní dveře, rozvody vody, koupelna, kuchyňská linka, ústřední topení s plynovým kotlem). Dobré dopravní spojení do centra i mimo Brno, u domu zastávky MHD, nedaleko nákupní zóna. V případě rychlého jednání možná sleva. PENB se připravuje.  Užitná plocha: 115 m² Zastavěná plocha: 115 m² Plocha zahrady: 36 m² Počet podlaží: 1.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 8.5.2017 ID zakázky: RD Slatina Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-slatina-podstranska/1530409308#img=0&fullscreen=false	2 999 999 Kč



Obr. č. 10 – Rozmístění objektů Brno-Slatina 2017



Graf č. 3 – Vývoj ceny rodinných domů Brno-Slatina 2017

V grafu č. 3 lze sledovat vývoj cen rodinných domů v lokalitě Brno-Slatina v prvních 4 měsících roku 2017. Až na RD Kozinova 1, jehož cena klesla, si všechny objekty udržely původní inzerovanou cenu. Z pěti rodinných domů byly 3 v staženy z inzerce a 2 zůstaly k datu poslední aktualizace databáze aktivní.

2.7.3 Databáze pro k.ú. Řečkovice 2017

Č.	Popis	Cena
1	RD Jezerůvky Novostavba RD Brno - Řečkovice V zastoupení investora nabízíme k prodeji rodinné domy s dispozicí 4kk v krásné nové zástavbě v žádané lokalitě Brno - Řečkovice. Na pozemcích stavby je umístěno 6-RD se základní orientací SSZ a JJV (uliční a dvorní fasáda). Momentálně jsou volné už jen poslední 2 RD. Ke každému RD náleží zahrada, tato zahrada je na šířku totožná se šířkou jednotlivých RD = 9 m s výjimkou koncových RD kde je šířka parcely rozšířena. Dům je dvoupodlažní 1.NP + 2.NP. Dispozice RD: 1.NP - zádveří, WC, obývací pokoj (odkud je možnost vstupu do zahrady) s kuchyňským koutem a jídelním koutem a garáž která je součástí objektu. 2.NP - dva samostatné a neprůchozí pokoje, šatna, ložnice a koupelna s WC. Klientské změny jsou stále možné. Ukončení stavby podzim 2016. Dojezd do centra města je asi 10 minut.. Průkaz energetické náročnosti budovy: B.  Užitná plocha: 107 m² Zastavěná plocha: 107 m² Plocha zahrady: 175 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 26.2.2017 ID zakázky: 181192 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/rodej/dum/rodinny/brno-reckovice-jezeruvky/1217433948#img=0&fullscreen=false	8 400 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	RD Banskobystrická 1 Nabízíme k prodeji řadový RD 5+1 Brno - Řečkovice, ul. Banskobystrická. Dům je vysoký třípatrový, kompletně podsklepený a se zahradou. Dispozice domu v přízemí se nachází předstíh, kuchyň 12m² a pokoj 15m², dále v mezipatře koupelna s toaletou, potom v patře dva pokoje 25m² a 12m², a nakonec druhém patře také dva pokoje 15m² a 12m². Za domem se nachází velmi příjemný menší dvorek se zahradou 115m². V domě jsou nové plastové okna do ulice a nové vchodové dveře v hliníku. Dům je vhodný k případné rekonstrukci. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Inzerovaná cena je bez provize.  Užitná plocha: 207 m² Zastavěná plocha: 92 m² Plocha zahrady: 115 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 22.3.2017 ID zakázky: 118714 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-banskobystricka/877912412#img=0&fullscreen=false	4 650 000 Kč

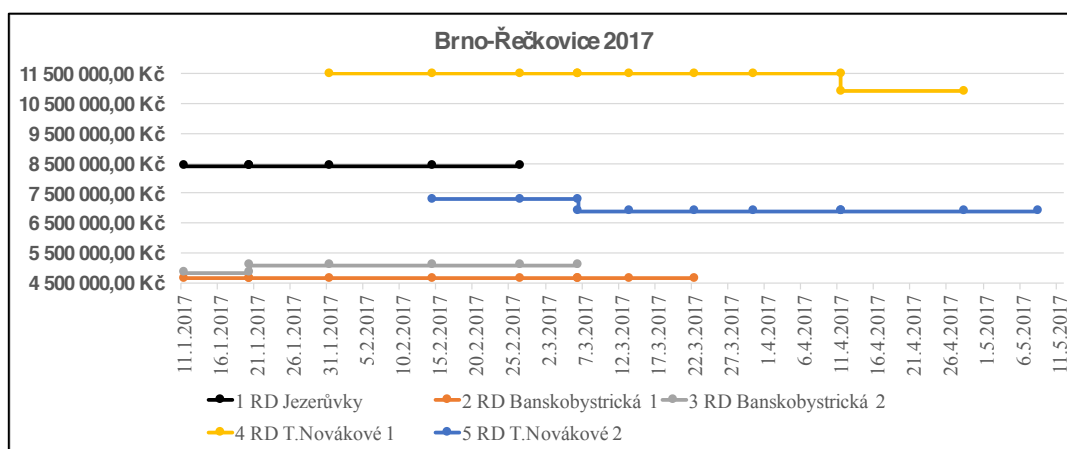
Č.	Popis	Cena
3	RD Banskobystrická 2 Exkluzivně nabízíme prodej dvoupodlažního částečně podsklepeného řadového rodinného domu v započaté rekonstrukci na ulici Banskobystrická v Řečkovících. Celková plocha pozemku je 202 m², z toho zastavěná plocha 116 m². Původní stavba je cihelná z roku 1936, přízemí bylo zrekonstruováno v roce 2007. Dispozice: 2+kk samostatný pokoj 26 m² koupelna 9 m², hlavní obytný prostor s kuchyní a jídelnou 47 m² s přímým vstupem na venkovní posezení a zahrádku. (tento byt je již po dokončené kompletní rekonstrukci. Do prvního patra vede samostatné schodiště, zde je navržen byt 2+1 pokoje 27 a 24 m², hala 14m² koupelna s toaletou 5m². Z tohoto patra je výstup na terasu 43 m². (stav lepší hrubé stavby tzn. nedokončená rekonstrukce). Možnost rozšíření o půdní prostor cca 85 m².  Užitná plocha: 152 m² Zastavěná plocha: 116 m² Plocha zahrady: 86 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: staženo Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 28.4.2017 ID zakázky: N07755 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-banskobystricka/2319229276#img=0&fullscreen=false	5 100 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	RD Terezy Novákové 1 S výhradním zastoupením majitele nabízíme k prodeji rodinný dům. Dům je situován v příjemné a klidné lokalitě Brno - Řečkovice. Jedná se o řadový domek 5+kk s garáží pro dvě auta, vlastní studnou, plynovým kotlem, podlahovým vytápěním a krytým bazénem. Dům nabízíme jako nezařízený. 2x toaleta, vstupní hala, spíž, terasa, vstupní hala k bazénu, krytý bazén, to vše spolu s technickou místností, kuchyní a obývací částí najdeme v přízemí domu. V prvním patře je prostorná koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou, šatna, 4 ložnice. Na podlahách v domě jsou parkety, plovoucí podlahy, v koupelnách a sociálních zařízeních je dlažba. Za domkem je venkovní posezení a zahrada. Možnost připojení kabelové TV a internetu. Dům je napojený na veškeré IS (veřejný vodovod, plyn, kanalizace, elektřina). 	10 900 000 Kč
	Užitná plocha: 200 m ²	
	Zastavěná plocha: 310 m ²	
	Plocha zahrady: 280 m ²	
	Počet podlaží: 2.NP	
	Stav inzerce: staženo	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Datum poslední aktualizace: 28.4.2017	
	ID zakázky: 005917pd	
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-terezky-novakove/3832201564#img=14&fullscreen=false	

	Popis	Cena
5	RD Terezy Novákové 2 Exkluzivně nabízíme prodej rodinného domu 4+kk v atraktivní lokalitě Řečkovice. Zastavěná plocha je 100 m², plocha parcely 162m². Dům je koncový v řadové zástavbě rodinných domů. V suterénu je sklep / 7,3m²/, kotelna / 4,6m²/, dílna / 23,4m²/, schodišťový prostor/ 6,9m²/. V přízemí se nachází zádveří / 3,7m²/, předstíň / 5,8m²/, koupelna s WC/ 4,6m²/, kuchyně / 12,6m²/, jídelna / 18,7m²/, obývací pokoj / 17,4m²/. V prvním patře je pokoj / 13,7m²/, pokoj / 15,3m²/, ložnice / 10,3m²/, 2x šatna / 6,9m² a 4,9m²/, chodba / 5,8m²/. Za domem je vydlážděný dvůr. Na dvůr je zajištěn přístup i z pozemku z levé strany domu. vytápění je realizováno plynovým kotlem. Dům je napojen na veškeré IS/ voda, kanalizace, plyn a elektřina/. Je umístěn v blízkosti MHD s dobrým přístupem do centra města.  Užitná plocha: 100 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha zahrady: 62 m² Počet podlaží: 2.NP Stav inzerce: aktivní Datum vložení: nezjištěno Datum poslední aktualizace: 8.5.2017 ID zakázky: N166 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-reckovice-terezky-novakove/2654912860#img=1&fullscreen=false	6 890 000 Kč



Obr. č. 11 – Rozmístění objektů Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2017



Graf č. 4 – Vývoj ceny rodinných domů Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2017

Graf č. 4 – znázorňuje vývoj cen rodinných domů v lokalitě Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v období od ledna do května 2017. Z 5 RD cena klesla u dvou domů, u 2 zůstala stejná a u jednoho dokonce mírně stoupla. Tuto změnu příkládám změně realitní kanceláře a novému ocenění.

2.7.4 Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Slatina, rok 2017

Tab. č. 23 – Přímé porovnání část 1 – Brno-Slatina 2017 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 1			
Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Celková výměra pozemku (m ²)
RD Podstránská	5+kk	119,11	200,00
(2)	(3)	(4)	(5)
RD Podstránská 2	5+1	115	420
RD Podstránská 1	3+1	150	183
RD Kozinova 1	5+1	195	197
RD Ráj	4+kk	170	180
RD Podstránská 3	3+1	89	151

Tab. č. 24 – Přímé porovnání část 2 – Brno-Slatina 2017 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena inzerovaná	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 poloha	K2 velikost dispozice	K3 vybavení	K4 garáž/parkovací stání	K5 celková výměra	K6 sklep/skladování	K7 celkový stav	K8 venkovní úpravy	K9 odhad zpracovatele	IO K1 × ... × K9	Hodnota oceňovaného RD
	Kč		Kč											Kč
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)
1	4 700 000	0,95	4 465 000	1,01	0,99	1,01	1,00	1,22	1,00	1,01	1,02	1,01	1,28	3 484 136
2	4 900 000	0,95	4 655 000	1,01	1,08	0,99	0,95	0,98	0,95	1,01	0,99	1,01	0,97	4 821 092
3	6 400 000	0,90	5 760 000	0,96	1,19	1,02	1,00	1,00	1,02	1,02	1,01	1,02	1,25	4 621 365
4	5 999 999	0,95	5 699 999	0,93	1,13	1,01	0,95	0,98	1,02	1,01	1,00	1,01	1,03	5 552 661
5	2 999 999	0,85	2 549 999	1,00	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,98	0,95	0,98	0,70	3 632 591
Průměr			4 626 000										Kč	4 832 609
Minimum			2 549 999										Kč	3 484 136
Maximum			5 760 000										Kč	6 433 522
Směrodatná výběrová odchylka			1 301 535										s	970 021
Variační koeficient													v _k	20,1 %
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s			Kč	3 862 589
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s			Kč	5 802 630
Hodnota rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	4 830 000
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny														
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (vzhledem k centru města)														
K2 Koeficient úpravy na velikost a dispozici														
K3 Koeficient úpravy na vybavení RD														
K4 Koeficient úpravy na existenci garáže/počet garáží														
K5 Koeficient úpravy na celkovou výměru pozemku														
K6 Koeficient úpravy na existenci sklepa/skladovacích prostor														
K7 Koeficient úpravy na venkovní úpravy + příslušenství (např.terasa, posezení)														
K8 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší/horší)														
K9 Koeficient úpravy dle odborného odhadu zpracovatele (lepší/horší)														
K _{CI} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: inzerát stažen z inzerce: K _{CI} = 0,95; inzerát aktivní: K _{CI} = 0,85; snížení ceny K _{CI} = 0,90														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)														

Cena obvyklá pro městskou část Brno-Slatina za rok 2017 byla určena pomocí přímého porovnání s obdobnými rodinnými domy a to ve výši 4 830 000 Kč.

2.7.5 Určení ceny obvyklé pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2017

Tab. č. 25 – Přímé porovnání část 1 – k.ú. Řečkovice 2017 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Celková výměra pozemku (m ²)
Oceň. objekt	RD Podstránská (přesunuta na ul. K Západí)	5+kk	119,11	200,00
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	RD Jezerůvky	4+kk	107	282
2	RD Banskobystrická 1	5+1	207	368
3	RD Banskobystrická 2	4+1	152	237
4	RD T.Novákové 1	5+kk	200	207
5	RD T.Novákové 2	4+kk	100	202

Tab. č. 26 – Přímé porovnání část 2 – k.ú. Řečkovice 2017 (zdroj: vlastní)

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena inzerovaná	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 poloha	K2 velikost dispozice	K3 vybavení	K4 garáž/parkovací stání	K5 celková výměra	K6 sklep/skladování	K7 celkový stav	K8 venkovní úpravy	K9 odhad zpracovatele	IO	Hodnota oceňovaného RD
	Kč		Kč										$K1 \times \dots \times K9$	Kč
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)
1	8 400 000	0.95	7 980 000	0.99	0.97	1.04	1.00	1.12	0.95	1.05	0.98	1.05	1.15	6 935 520
2	4 650 000	0.95	4 417 500	1.02	1.22	1.00	0.95	1.25	1.03	1.01	0.98	1.01	1.53	2 895 318
3	5 100 000	0.95	4 845 000	1.02	1.08	0.97	0.95	1.06	1.02	0.98	1.00	0.99	1.06	4 557 373
4	10 900 000	0.95	10 355 000	1.01	1.20	1.05	1.02	1.01	1.01	1.05	1.01	1.05	1.48	6 997 620
5	6 890 000	0.90	6 201 000	1.01	0.95	1.02	1.00	1.00	1.01	1.03	0.98	1.02	1.02	6 062 862
Průměr			6 889 188										Kč	5 947 152
Minimum			4 417 500										Kč	2 895 318
Maximum			10 355 000										Kč	8 136 918
Směrodatná výběrová odchylka			2 078 518										s	1 619 862
Variační koeficient													v _k	27,2 %
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		Kč	4 327 290
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		Kč	7 567 014
Hodnota rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	5 950 000
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (vzhledem k centru města) K2 Koeficient úpravy na velikost a dispozici K3 Koeficient úpravy na vybavení RD K4 Koeficient úpravy na existenci garáže/počet garáží K5 Koeficient úpravy na celkovou výměru pozemku K6 Koeficient úpravy na existenci sklepa/skladovacích prostor K7 Koeficient úpravy na venkovní úpravy + příslušenství (např.terasa, posezení) K8 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší/horší) K9 Koeficient úpravy dle odborného odhadu zpracovatele (lepší/horší)														
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: inzerát stažen z inzerce: K _{CR} = 0.95; inzerát aktivní: K _{CR} = 0.85; snížení ceny K _{CR} = 0.90														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)														

Cena obvyklá pro městskou část Brno-Řečkovice a Mokrý Hora za rok 2017 byla určena pomocí přímého porovnání s obdobnými rodinnými domy a to ve výši 5 950 000 Kč.

2.8 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ V ROCE 2017

Pro určení ceny zjištěné byl zvolen porovnávací způsob ocenění dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb. ve znění k roku 2017. Tento způsob ocenění je zvolen s ohledem na splnění zadání diplomové práce a podmínky pro použití porovnávacího způsobu ocenění jsou uvedeny v § 13 a § 35 oceňovací vyhlášky. Podmínkami jejichž splnění je nezbytné pro určení ceny zjištěné rodinného domu jsou: jedná se o rodinný dům (splňuje definici RD uvedenou v kapitole. 1.6), obestavěný prostor domu není větší než 1100 m³, jedná se o dokončenou stavbu a nejedná se o bývalou zemědělskou usedlost.

2.8.1 Vstupní data

Obestavěný prostor (OP)

Tab. č. 27 – Obestavěný prostor rodinného domu (zdroj: vlastní)

Obestavěný prostor rodinného domu				
1.NP	šířka (m)	délka (m)	výška (m)	obestavěný prostor (m ³)
1.část	7,4	8,33	3,15	194,06
2.část	3,75	5,90	3,15	66,45
Celkem 1.NP				260,50
2.NP				
1.část	7,4	8,33	3,01	185,12
2.část	3,75	3,9	3,01	43,95
3.část	-3,33	-0,70	-2,40	-9,05
Celkem 2.NP				220,02
Obestavěný prostor (OP)				480,57

Výpočty byly provedeny podle poskytnuté dokumentace. Rozměry byly přeměřeny a poskytnutá dokumentace odpovídá skutečnosti.

2.8.2 Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Slatina, rok 2017

Ocenění pozemků

Tab. č. 28 – Informace o stavebním pozemku

Parcelní číslo:	218
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	1431
Mapový list:	KMD
Výměra [m ²]:	132
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

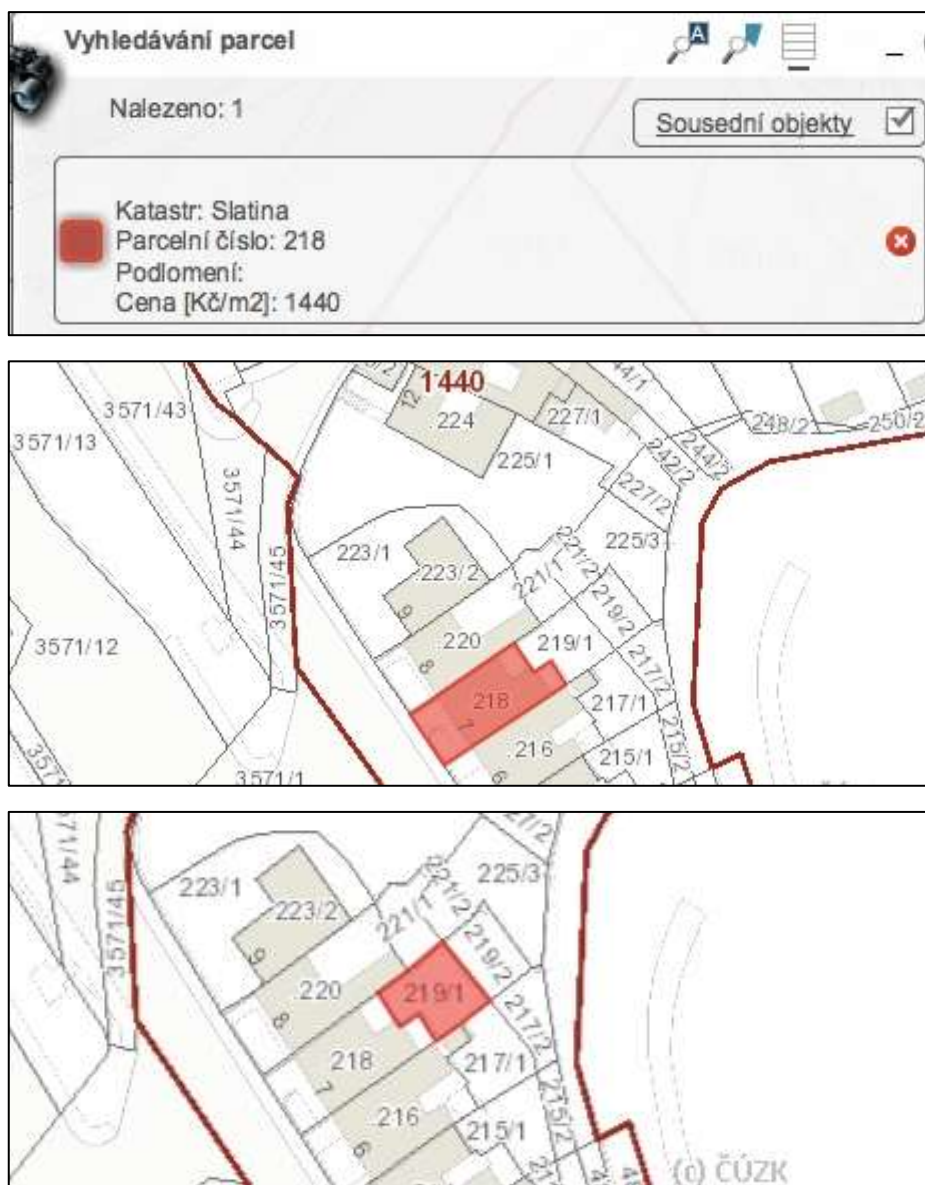
Tab. č. 29 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	219/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	1431
Mapový list:	KMD
Výměra [m ²]:	68
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	Zahrada

Tab. č. 30 – Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno
Obec:	Brno
Typ obce:	Krajské město
Počet obyvatel:	377028 (MLO 2016)
Katastrální území:	Slatina
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra [m ²]:	200

**Ocenění pozemků v jednotném funkčním celku je provedeno podle § 2 Cenová
mapa stavebních pozemků, vyhlášky ve znění pro rok 2017**



Obr. č. 12 – Cenová mapa Brno – Slatina

Tab. č. 31 – Výpočet ceny pozemku

Cena pozemku	Cena [Kč/m ²] × výměra [m ²]
	1440 × 200 288 000,00 Kč

Ocenění rodinného domu

Ocenění bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky 441/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

I_T Index trhu s nemovitými věcmi – příloha č. 3, tabulka č. 1

Tab. č. 32 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj: vlastní)

Index trhu I _T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	0,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I _T = 1,000		

$$I_T = P_6 + P_7 + P_8 + P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

1 konstanta

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. č.1

i pořadové číslo znaku indexu trhu

Při výpočtu indexu trhu s nemovitými věcmi pro rok 2017 došlo vyhláškou č.443/2016 Sb. ke změně vyhlášky č. 441/2013 Sb., která upravuje výpočet indexu trhu přidáním dalších znaků:

P₇ – Hospodářsko – správní význam obce

P₈ – Poloha obce

P₉ – Občanská vybavenost obce

„ Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky; při oceňování uvedených staveb a jednotek nákladovým způsobem platí vždy, v případě oceňování porovnávacím způsobem pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena

pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel. V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.“ (6, příloha č. 3, tabulka č. 1)

Z této poznámky vyplývá, že pro oceňovaný rodinný dům jsou hodnoty těchto znaků rovny 1. Tudíž jsem je do tabulky pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi neuváděla.

Dále byly při výpočtu indexu trhu s nemovitými věcmi použity následující znaky a příslušné hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi – hodnota pro toto tvrzení bylo vysledováno sběrem databází, kdy se nabídky rodinných domů v této lokalitě průběžně měnily. Přičemž, ale nelze jednoznačně říci, jestli byly rodinné domy prodány, když došlo ke stažení inzerátu, pro účely této diplomové práce, proto bylo uskutečněno několik telefonátů s realitními kancelářemi, které potvrdily prodej RD při stažení inzerátu.

Znak č. 2 – Vlastnické vztahy – koeficient byl zvolen na základě vlastnických vztahů vztahujících se k rodinnému domu

Znak č. 3 – Změny v okolí – okolí považuji za stabilizované, nejedná se o změny v historických jádrech obcí, lázeňských ani horských středisek a rovněž neuvažuji negativní vlivy

Znak č. 4 – Vliv právních vztahů na prodejnost – tyto vlivy neuvažuji, RD není zatížen právem stavby ani není rozdělen na podíly jiných majitelů atd.

Znak č. 5 – Ostatní neuvedené – tyto vlivy neuvažuji, nejedná se o pozemek s novým investičním záměrem ani s vysokou/nízkou energetickou úsporností

Znak č. 6 – Povodňové riziko – pozemek s RD se nenachází v žádné oblasti ohrožené povodňovým rizikem (viz. příloha č. 4)

I_p Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3

Tab. č. 33 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní)

Index polohy I _p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v ostatních obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,00 až 0,02	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=			-0,01	Index I _p = 0,990	

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. č. 3

i pořadové číslo znaku indexu polohy

n počet znaků indexu polohy

Při výpočtu indexu polohy byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Druh a účel užití stavby – Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku

Znak č. 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku – Městská část Brno-Slatina je z převážné části tvořena rezidenční zástavbou stejně tak jako ulice Podstránská, kterou tvoří řadové rodinné domy

Znak č. 3 – Poloha pozemku v obci – městská část Brno-Slatina je okrajovou částí města Brna

Znak č. 4 – Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě – na ulici Podstránská se nacházejí veškeré inženýrské sítě a vedení

Znak č. 5 – Občanská vybavenost v okolí pozemku – v okolí pozemku s rodinným domem je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Znak č. 6 – Dopravní dostupnost k pozemku – rodinný dům stojí podél ulice Podstránská, tudíž je zabezpečen příjezd po zpevněné komunikaci včetně možnosti parkování

Znak č. 7 – Osobní hromadná doprava – v okolí RD jsou zastávky MHD jak autobusové tak tramvajové dopravy, zastávka Podstránská je vzdálená do 200 m od RD

Znak č. 8 – Poloha pozemku/stavby z hlediska komerční využitelnosti – pozemek není vhodný ke komerčnímu využití především svou velikostí

Znak č. 9 – Obyvatelstvo – okolí považují za bezproblémové, z dostupných informací (ústní sdělení majitelů) se zde nenachází konfliktní skupiny obyvatel

Znak č. 10 – nezaměstnanost – v roce 2017 (k 31.3.2017) je průměrná nezaměstnanost v Jihomoravském kraji 5,66 %, v okrese Brno-město pak 6,22 % rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami je přibližně 0,5 %. Důvodem tohoto tvrzení je fakt, že jsou lidé kteří nejsou evidováni na úřadech práce, nebo naopak za prací dojíždějí mimo místo svého trvalého pobytu (mimo okres Brno-město).

Znak č. 11 – Vlivy ostatní neuvedené – neuvažují žádné další vlivy snižující nebo zvyšující cenu pozemku s RD

Tab. č. 34 – Tabulka pro ocenění RD Brno-Slatina 2017 – část 1 (zdroj: vlastní)

Ocenění podle § 35 vyhlášky č. 441, ve znění k roku 2017				
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem				
PARCELA č. 218 (zastavěná plocha a nádvoří) + PARCELA č. 219/I (zahradu)				
Obec: BRNO; Katastrální území: SLATINA				
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35, příloha č. 24)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
Základní cena	z přílohy č. 24 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	Brno: Oblast 7 3 986,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	480,57
Podlažnost				1,90
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-	1,00
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _p	-	0,99
Stáří		let	-	35
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K _p	-	Praha, Brno, Ostrava; rozmezí: 1,20 - 1,25 1,22
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = I _T × I _p		pp	-	0,99

Výpočet podlažnosti: celková zastavěná plocha všech podlaží/zastavěná plocha 1.NP

Podlažnost = (82,70 + 73,90) / 82,70 = 1,90

Tab. č. 35 – Tabulka pro ocenění RD Brno-Slatina 2017 – část 2 (zdroj: vlastní)

Index konstrukce a vybavení stavby (příloha č. 24, tab.č.2)				
V _i	Název znaku	Číslo kvalitativního pásma	Popis pásma	Hodnota V
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou (B)	B
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvod. stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	II.	Méně jak 45 cm (37,5 cm)	-0,02
4	Podlažnost	I.	Hodnota od 1 do 2	0,01
5	Napojení na sítě (připojky)	V.	Připojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Vytápění	II.	Lokální elektrické	-0,04
7	Zákl. přísl. RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící přísl. RD	II.	Bez vedlejších staveb	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Bez pozemku (nebo pouze zast.stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,83
				s= 0,83
Index konstrukce a vybavení		I _k	-	0,833
Základní cena upravená		ZCU = ZC x I _k	ZCU	Kč/m ³ 3320,34
Cena ke dni odhadu		OP x ZCU x I _T x I _P		Kč 1 579 698,28

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

y stáří stavby (roky)

1; 0,005 konstanty

Při výpočtu indexu konstrukce a vybavení byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 0 – Typ stavby - oceňovaný rodinný dům je nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou – tedy typ B

Znak č. 1 – Druh stavby – oceňovaný rodinný dům je rodinným domem řadovým

Znak č. 2 – Provedení obvodových stěn – obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 3 – Tloušťka obvodových stěn - obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 4 – Podlažnost – podlažnost byla vypočtena na hodnotu 1,90 tedy v rozmezí 1,0 – 2,0 (výpočet doložen)

Znak č. 5 – Napojení na síť – oceňovaný rodinný dům má veškeré přípojky (elektro, voda, kanalizace a plyn)

Znak č. 6 – Vytápění – rodinný dům má pouze lokální elektrické vytápění

Znak č. 7 – Základní příslušenství domu – rodinný dům má standartní příslušenství

Znak č. 8 – Ostatní vybavení – rodinný dům nemá další vybavení (sauna, vnitřní bazén, vířivá vana, zimní zahrada atp.)

Znak č. 9 – Venkovní úpravy – jsou standartního rozsahu a provedení, k domu náleží menší terasa a venkovní posezení

Znak č. 10 – Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD – oceňovaný RD nemá žádné vedlejší stavby

Znak č. 11 – Pozemky ve funkčním celku se stavbou – k zastavěnému pozemku náleží ještě zahrada o výměře 68 m² což je menší než 300 m² proto byla zvolena hodnota -0,01

Znak č. 12 – Kritérium jinde neuvedené – nejsou známa žádná další kritéria, která by měla vliv na cenu nemovité věci

Znak č. 13 – Stavebně technický stav – stavba je udržována v dobrém stavu pravidelnou údržbou

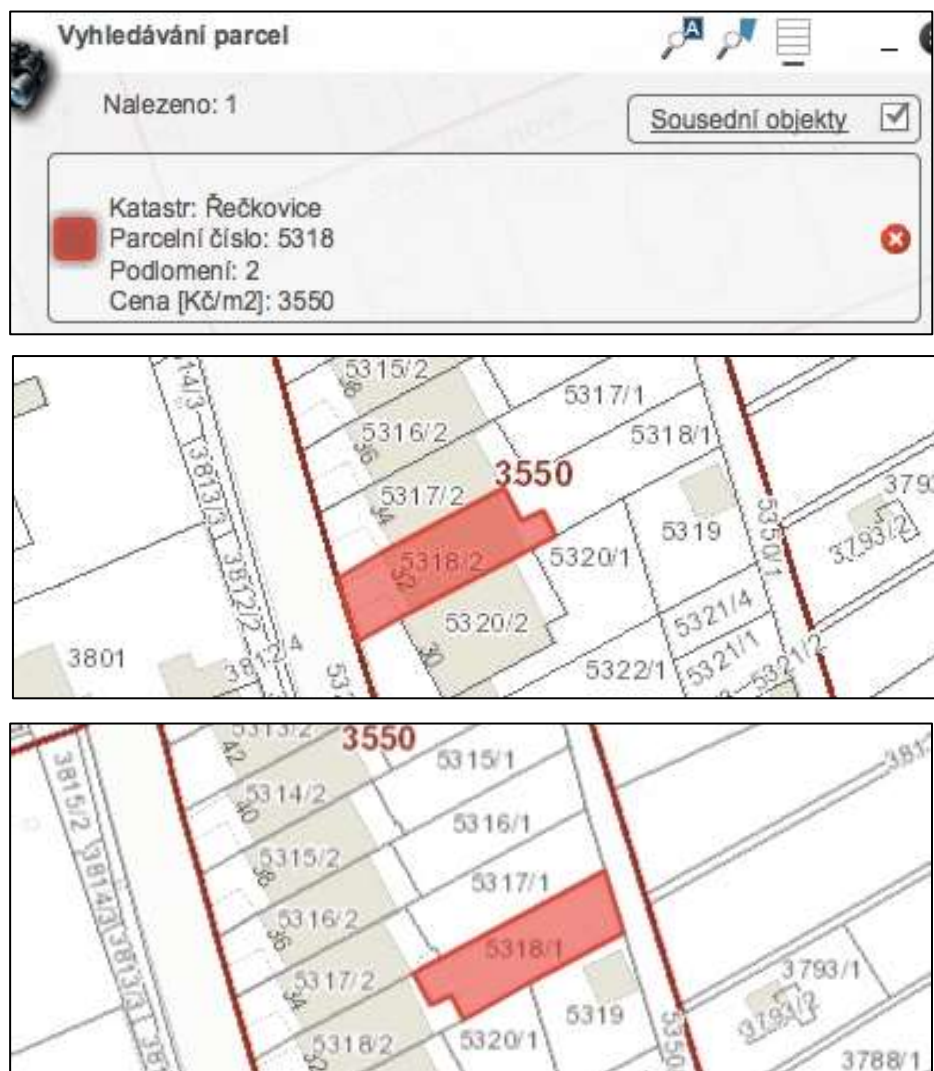
Tab. č. 36 – Rekapitulace ocenění RD pro MČ Brno-Slatina 2017, zdroj: vlastní)

Cena pozemku	288 000,00 Kč
Cena rodinného domu	1 579 698, 28 Kč
Cena trvalých porostů	7 700,00 Kč
Cena celkem	1 875 398,28 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	1 875 400,00 Kč

Poznámka: cena trvalých porostů je vypočtena v příloze 9.

2.8.3 Určení ceny zjištěné pro RD v k.ú. Řečkovice, rok 2017

Ocenění pozemků



Obr. č. 13 – Cenová mapa Brno – Řečkovice

Tab. č. 37 – Výpočet ceny pozemku

Cena pozemku	Cena [Kč/m ²] × výměra	
	3350 × 200	710 000,00 Kč

Pro cenu pozemků ve funkčním celku Brno – Řečkovice byla počítána výměra 200 m², tak jako tomu je u pozemků ve funkčním celku v městské části Brno – Slatina aby bylo možné adekvátně porovnat ceny.

Ocenění rodinného domu

Ocenění bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky 441/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

I_T Index trhu s nemovitými věcmi – příloha č. 3, tabulka č. 1

Tab. č. 38 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj:vlastní)

Index trhu I _T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	0,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I _T = 1,000		

$$I_T = P_6 + P_7 + P_8 + P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

1 konstanta

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. č.1

i pořadové číslo znaku indexu trhu

Při výpočtu indexu trhu s nemovitými věcmi pro rok 2017 došlo vyhláškou č.443/2016 Sb. ke změně vyhlášky č. 441/2013 Sb., která upravuje výpočet indexu trhu přidáním dalších znaků:

P₇ – Hospodářsko – správní význam obce

P₈ – Poloha obce

P₉ – Občanská vybavenost obce

„ Znaký č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky; při oceňování uvedených staveb a jednotek nákladovým způsobem platí vždy, v případě oceňování porovnávacím způsobem pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel. V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1. “ (6, příloha č. 3, tabulka č. 1)

Z této poznámky vyplývá, že pro oceňovaný rodinný dům jsou hodnoty těchto znaků rovny 1. Tudíž jsem je do tabulky pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi neuváděla.

Dále byly při výpočtu indexu trhu s nemovitými věcmi použity následující znaky a příslušné hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi – hodnota pro toto tvrzení bylo vysledováno sběrem databází, kdy se nabídky rodinných domů v této lokalitě průběžně měnily. Přičemž, ale nelze jednoznačně říci, jestli byly rodinné domy prodány, když došlo ke stažení inzerátu, pro účely této diplomové práce, proto bylo uskutečněno několik telefonátů s realitními kanceláři, které potvrdily prodej RD při stažení inzerátu.

Znak č. 2 – Vlastnické vztahy – koeficient byl zvolen na základě vlastnických vztahů vztahujících se k rodinnému domu

Znak č. 3 – Změny v okolí – okolí považuji za stabilizované, nejedná se o změny v historických jádrech obcí, lázeňských ani horských středisek a rovněž neuvažuji negativní vlivy

Znak č. 4 – Vliv právních vztahů na prodejnost – tyto vlivy neuvažuji, RD není zatížen právem stavby ani není rozdělen na podíly jiných majitelů atd.

Znak č. 5 – Ostatní neuvedené – tyto vlivy neuvažuji, nejedná se o pozemek s novým investičním záměrem ani s vysokou/nízkou energetickou úsporností

Znak č. 6 – Povodňové riziko – pozemek s RD se nenachází v žádné oblasti ohrožené povodňovým rizikem (viz. příloha č. 5)

I_p Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3

Tab. č. 39 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní)

Index polohy I _p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v ostatních obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 m do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=		-0,02	Index I _p = 0,980		

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. č. 3

i pořadové číslo znaku indexu polohy

n počet znaků indexu polohy

Při výpočtu indexu polohy byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 1 – Druh a účel užití stavby – Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku

Znak č. 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku – Městská část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je z velké části tvořena rodinnými domy a tedy rezidenční zástavbou, avšak nacházejí se zde i sídliště. Oceňovaná oblast, ulice K Západí je oblastí rezidenčních rodinných domů.

Znak č. 3 – Poloha pozemku v obci – městská část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je stejně jako městská část Brno-Slatina okrajovou částí města Brna, tyto dvě lokality byl vybrány záměrně za účelem porovnání.

Znak č. 4 – Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě – na ulici K Západí se nacházejí veškeré inženýrské sítě a vedení

Znak č. 5 – Občanská vybavenost v okolí pozemku – v okolí pozemku s rodinným domem je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Znak č. 6 – Dopravní dostupnost k pozemku – rodinný dům stojí podél ulice K Západí, tudíž je zabezpečen příjezd po zpevněné komunikaci včetně možnosti parkování

Znak č. 7 – Osobní hromadná doprava – na nejbližší zastávku MHD je to z pozemku, kam byl přesunut oceňovaný RD přibližně 400 m

Znak č. 8 – Poloha pozemku/stavby z hlediska komerční využitelnosti – pozemek není vhodný ke komerčnímu využití, jelikož se jedná o řadovou zástavbu s poměrně malým pozemkem

Znak č. 9 – Obyvatelstvo – okolí této lokality považují za bezproblémové

Znak č. 10 – nezaměstnanost – v roce 2017 (k 31.3.2017) byla průměrná nezaměstnanost v Jihomoravském kraji 5,66 %, v okrese Brno-město pak 6,22 % rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami je přibližně 0,6 %. Důvodem tohoto tvrzení může být fakt, že jsou lidé kteří nejsou evidováni na úřadech práce, nebo naopak za prací dojíždějí mimo místo svého trvalého pobytu (mimo okres Brno-město).

Znak č. 11 – Vlivy ostatní neuvedené – neuvažují žádné další vlivy snižující nebo zvyšující cenu pozemku s RD

Tab. č. 40 – Tabulka pro ocenění RD v k.ú. – Řečkovice - část 1 (zdroj: vlastní)

Ocenění podle § 35 vyhlášky č. 441, ve znění k roku 2017					
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem					
PARCELA č. 5318/2 (zastavěná plocha a nádvoří) + PARCELA č. 5318/1 (zahrada)					
Obec: BRNO; Katastrální území: ŘEČKOVICE					
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35, příloha č. 24)			Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
Základní cena	z přílohy č. 24 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	Oblast: Bmo 4	4 614,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³		480,57
Podlažnost					1,90
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-		1,000
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	-		0,980
Stáří		let	-		35
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	aha, Brno, Ostrava; rozmezí: 1,20 - 1,	1,23
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2)		pp	-		0,98
$= I_T \times I_P$					

Výpočet podlažnosti: celková zastavěná plocha všech podlaží/zastavěná plocha 1.NP

$$\text{Podlažnost} = (82,70 + 73,90) / 82,70 = 1,90$$

Tab. č. 41 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 2 (zdroj: vlastní)

Index konstrukce a vybavení stavby (příloha č. 24, tab.č.2)					
V _i	Název znaku	Číslo kvalitativního pásma	Popis pásma	Hodnota V	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou (B)	B	
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01	
2	Provedení obvod. stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00	
3	Tloušťka obvod. stěn	II.	Méně jak 45 cm (37,5 cm)	-0,02	
4	Podlažnost	I.	Hodnota 1 až 2	0,01	
5	Napojení na sítě (připojky)	V.	Připojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08	
6	Vytápění	II.	Lokální elektrické	-0,04	
7	Zákl. přísl. RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00	
8	Ostatní vybavení	I.	Bez dalšího vybavení	0,00	
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící přísl. RD	II.	Bez vedlejších staveb	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se	II.	Bez pozemku (nebo pouze zast.stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01	
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00	
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (1,00)	0,83	
				s= 0,83	
Index konstrukce a vybavení			I _k	-	0,833
Základní cena upravená		ZCU = ZC x I _k	ZCU	Kč/m ³	3843,46
Cena ke dni odhadu		OP x ZCU x I _T x I _P		Kč	1 844 010,82

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

y stáří stavby (roky)

1; 0,005 konstanty

Při výpočtu indexu konstrukce a vybavení byly použity následující znaky a hodnoty z důvodu:

Znak č. 0 – Typ stavby - oceňovaný rodinný dům je nepodsklepený se 2.NP a plochou střechou – tedy typ B

Znak č. 1 – Druh stavby – oceňovaný rodinný dům je rodinným domem řadovým

Znak č. 2 – Provedení obvodových stěn – obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 3 – Tloušťka obvodových stěn - obvodové stěny domu jsou provedeny z keramických tvárnic tl. 375 mm CD – INA – A

Znak č. 4 – Podlažnost – podlažnost byla vypočtena na hodnotu 1,90 tedy v rozmezí 1,0 – 2,0 (výpočet doložen)

Znak č. 5 – Napojení na síť – oceňovaný rodinný dům má veškeré přípojky (elektro, voda, kanalizace a plyn)

Znak č. 6 – Vytápění – rodinný dům má pouze lokální elektrické vytápění

Znak č. 7 – Základní příslušenství domu – rodinný dům má standardní příslušenství

Znak č. 8 – Ostatní vybavení – rodinný dům nemá další vybavení (sauna, vnitřní bazén, vířivá vana, zimní zahrada atp.)

Znak č. 9 – Venkovní úpravy – jsou standardního rozsahu a provedení, k domu náleží menší terasa a venkovní posezení

Znak č. 10 – Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD – oceňovaný RD nemá žádné vedlejší stavby

Znak č. 11 – Pozemky ve funkčním celku se stavbou – k zastavěnému pozemku náleží ještě zahrada o výměře 68 m² což je menší než 300 m² proto byla zvolena hodnota -0,01

Znak č. 12 – Kritérium jinde neuvedené – nejsou známa žádná další kritéria, která by měla vliv na cenu nemovité věci

Znak č. 13 – Stavebně technický stav – stavba je udržována v dobrém stavu pravidelnou údržbou

Tab. č. 42 – Rekapitulace ocenění pro k.ú. Řečkovice 2017 (zdroj: vlastní)

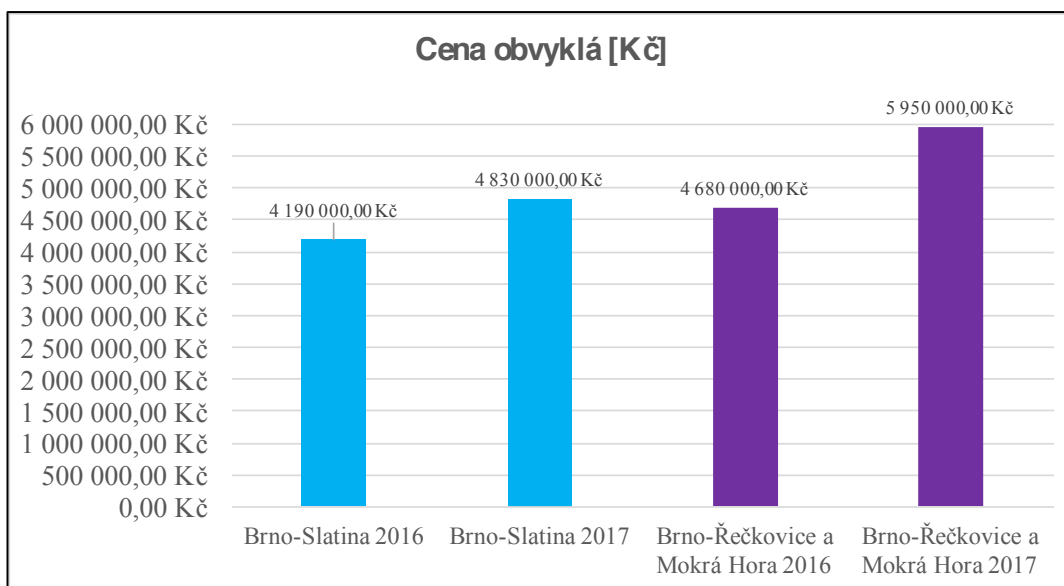
Cena pozemku	710 000,00 Kč
Cena rodinného domu	1 844 010, 82 Kč
Cena trvalých porostů	7 755,00 Kč
Cena celkem	2 561 765,82 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	2 651 770,00 Kč

Poznámka: cena trvalých porostů je vypočtena v příloze č. 10.

2.9 POROVNÁNÍ CENY OBVYKLÉ A CENY ZJIŠTĚNÉ

Tab. č. 43 – Tabulka ke grafu č. 5

Umístění	Cena obvyklá [Kč]
Brno-Slatina 2016	4 190 000,00 Kč
Brno-Slatina 2017	4 830 000,00 Kč
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora 2016	4 680 000,00 Kč
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora 2017	5 950 000,00 Kč



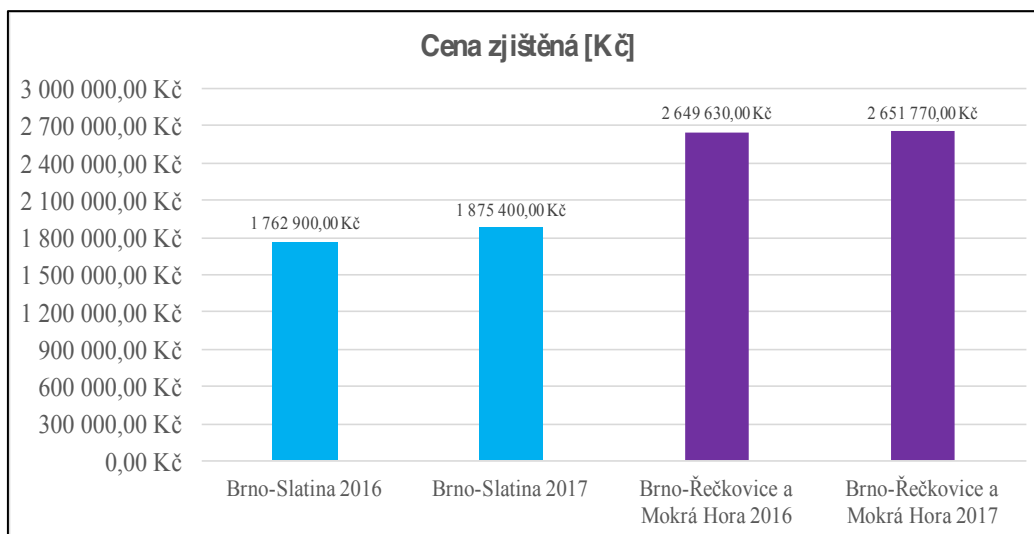
Graf č. 5 – Srovnání ceny obvyklé pro obě oceňované lokality v letech 2016 a 2017

Z grafu č. 5, který znázorňuje vývoj ceny obvyklé v lokalitách Brno-Slatina a Brno – Řečkovice a Mokrý Hora v letech 2016 a 2017 určené tržní metodou přímého porovnání, je patrné že v obou zájmových lokalitách došlo k nárůstu cen.

Tento nárůst je podle mého názoru způsoben zvyšováním atraktivity rezidenčního bydlení v okrajových částech Brna. Tento trend je pozvolný a již nějakou dobu se projevuje. Lidé chtějí být blíž přírodě a chtějí mít více klidu a to jim přináší bydlení v okrajových částech měst. Jak je patrné například z databáze, která byla vytvořena pro lokalitu Brno-Řečkovice a Mokrý Hora vzniká zde nová zástavba moderních rodinných řadových domů. Těchto poznatků jsem dosáhla sledováním vývoje cen rodinných domů na trhu s nemovitými věcmi a zpracováním databází, které trend rostoucích cen zaznamenaly.

Tab. č. 44 – Tabulka ke grafu č. 6

Umístění	Cena zjištěná [Kč]
Brno-Slatina 2016	1 762 900,00 Kč
Brno-Slatina 2017	1 875 400,00 Kč
Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2016	2 649 630,00 Kč
Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2017	2 651 770,00 Kč

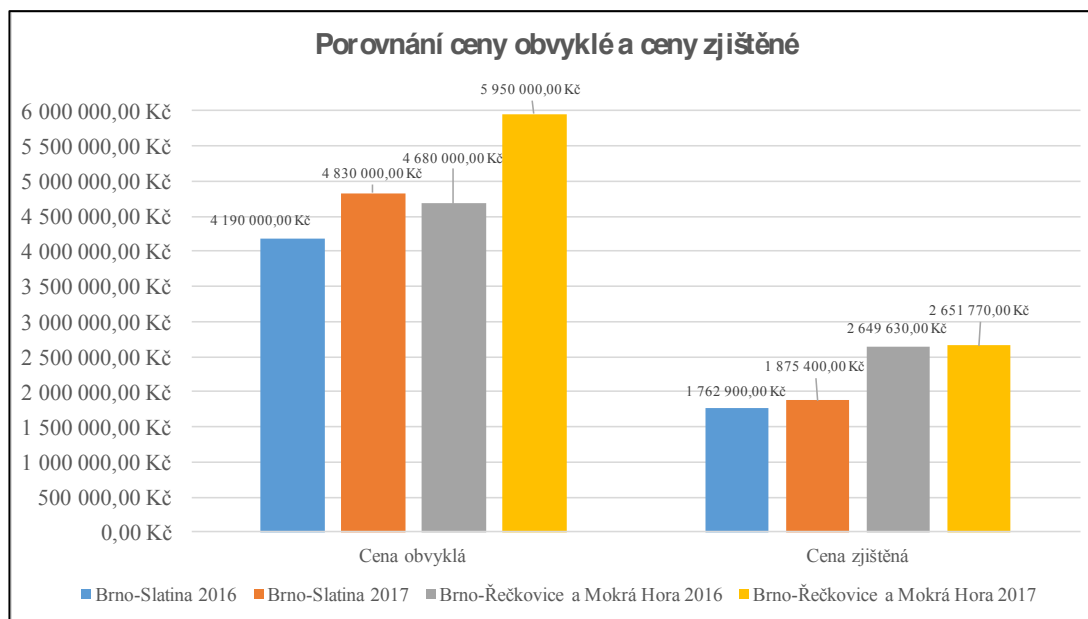


Graf č. 6 – Srovnání ceny zjištěné pro obě oceňované lokality v letech 2016 a 2017

Graf č. 6 znázorňuje rozdílnost cen zjištěných oceňovaného rodinného domu v brněnských částech Brno-Slatina a Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v letech 2016 a 2017 určených podle cenového předpisu.

V roce 2017 bylo ocenění prováděno podle oceňovací vyhlášky č. 441/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. Tato nová vyhláška upravuje některé výpočty při oceňování nemovitých věcí a zahrnuje změny v přílohách. Nejdůležitější změnou, pro účely ocenění rodinných domů v této práci jsou změny cen za 1 m³ obestavěného prostoru, které se projeví na výpočtech.

V obou sledovaných lokalitách došlo k mírnému nárůstu cen, což bylo způsobeno zvýšením základní ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, avšak nárůst cen zpomaluje zvyšující se stáří objektu.



Graf č. 7 – Porovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné (zdroj: vlastní)

V grafu č. 7 je znázorněna rozdílnost cen obvyklých a cen zjištěných. Z grafu je patrné, že rozdíl mezi tržním oceněním a oceněním podle cenového předpisu je veliký, konkrétně rozdíl mezi nejvyšší dosaženou cenou obvyklou a cenou zjištěnou je přibližně 3 300 000 Kč. Ve všech případech vyšla cena zjištěná výrazně nižší než cena obvyklá. Se získanými daty byly provedeny další propočty, ze kterých vychází, že ani při zvýšení hodnoty znaků P_5 (index trhu I_T) na maximální hodnotu 0,3 a zvýšení hodnoty znaku P_{11} (pro index polohy I_P) na maximální hodnotu 0,3 nelze dosáhnout u ceny zjištěné přiblížení k ceně obvyklé. Tento fakt je zřejmě způsoben závislostí ceny obvyklé na realitním trhu.

2.9.1 Faktory ovlivňující cenu

Hlavním a zásadním faktorem, který ovlivňuje cenu obvyklou i zjištěnou oceňovaného objektu je lokalita, pod tento pojem spadá také atraktivita konkrétního prostředí, která je z hlediska hodnocení velice důležitá.

Z hlediska tržního ocenění jsou dále velmi důležité faktory jakou například dopravní dostupnost, vzhledem k okrajovým částem města jde především o dostupnost napojení se na městské okruhy nebo dostupnost MHD. Dalším důležitým vlivem na cenu nemovité věci na okraji města shledávám dostupnost občanské vybavenosti a možnost pracovních příležitostí s ohledem na každodenní dojíždění do práce, školy, školky, na nákup atp. V neposlední řadě má významný vliv na cenu kvalita inzerce, kdy ne vždy jsou poskytované informace zcela správné a cena jako taková není nijak regulovaná. Realitní trh je velmi nestálý a rovněž je ovlivňován mnoha faktory (úrokové sazby a s nimi spojený vývoj hypotečního trhu,

ekonomická situace, nezaměstnanost, módní trendy a s tím spojené změny v bydlení – stěhování na okraje měst a naopak).

Nejdůležitějším vlivem na cenu nemovitosti v rámci ocenění podle cenového předpisu je jak již bylo zmíněno výše má poloha, kterou reprezentuje cena za 1 m³ obestavěného prostoru tak index polohy. Přestože byly vybrány okrajové části Brna, tyto ceny se od sebe vzájemně liší přibližně o 1000 Kč/m³, což se na výsledné ceně docela výrazně projevilo.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo stanovit cenu rodinného domu ve dvou různých lokalitách města Brna a v časovém horizontu dvou let. Pro zpracování diplomové práce byl zvolen starší řadový rodinný dům a lokality Brno-Slatina a Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

Praktická část řeší ocenění rodinného domu tržním způsobem, pomocí přímého porovnání, která určuje cenu obvyklou a ocenění na základě cenového předpisu, kterým je určena cena zjištěná, v roce 2016 a 2017.

Cena obvyklá byla stanovena na základě vyhodnocení databází srovnávacích objektů, které byly vytvořeny pro obě dané lokality. Databázi objektů tvořily inzeráty realitních kanceláří, které jsou volně dostupné na internetových portálech, což vždy nezaručuje správnost údajů. Z tohoto vyplývá, že cena obvyklá je ovlivněna chováním realitního trhu v daných lokalitách a také informacemi, které poskytují realitní kanceláře. Mnoho realitních kanceláří má potíže se správným definováním pojmů jako je zastavěná a užitná plocha. Také nelze s jistotou říci, zda inzerovaná cena je cena, za kterou byla nemovitá věc skutečně prodána. Po několika neúspěšných telefonátech, mi bylo jednou realitní kanceláří sděleno, že cena naposledy inzerovaná (než došlo ke stažení inzerátu) je cena uskutečněná při prodeji, proto s tím takto v práci počítám. Vzhledem k tomu, že zpětnou vazbu mi poskytla pouze jediná realitní kancelář, se lze domnívat, že pravda bude někde napůl cesty. Ceny rodinných domů sledovaných v databázi byly převážně stálé, jen občas došlo ke snížení cen, což můžeme přičítat dlouhodobému inzerování.

Stanovení ceny zjištěné bylo provedeno pomocí cenového předpisu ve znění k roku 2016 a také ve znění k roku 2017. Nejdůležitější změnou ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění k roku 2017, která se přímo dotýká ocenění rodinného domu v této práci je zvýšení ceny za 1 m³ obestavěného prostoru. Tato změna byla zapracována do výpočtů a ovlivnila tak výši ceny zjištěné za oceňovaný objekt.

Výslednou cenu v obou variantách ocenění nejvíce ovlivňovalo umístění objektu, tedy lokalita. Přestože obě vybrané lokality jsou okrajovými částmi města Brna, a byly tak vybrány pro lepší porovnání, má umístění na cenu objektu výrazný vliv.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2014. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů*, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku*, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.
- [6] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku*, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. č., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- [7] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [8] ORT, P. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9
- [9] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*, I. vydání, Ekopress, 2012, 454 s., ISBN 978-80-86929-88-0
- [10] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2
- [11] Oficiální stránky Jihomoravského kraje <https://www.kr-jihomoravsky.cz/> [online] 2017 [cit. 2017-01-18]
- [12] Portál Jižní Moravy <http://www.jizni-morava.cz/> [online] 2017 [cit. 2017-01-18]
- [13] Oficiální stránky Českého statistického úřadu <http://www.jizni-morava.cz/> [online] 2017 [cit. 2017-01-18] Dostupné z https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto
- [14] Oficiální stránky MČ Brno-Slatina <http://www.mcslatina.cz/> [online] 2017 [cit. 2017-01-25] Dostupné z <http://www.mcslatina.cz/index.php?action=tema&id=1&PHPSESSID>
- [15] Oficiální portál státní správy zeměměřictví a katastru <http://www.cuzk.cz/> [online] 2017 [cit. 2017-02-03]
- [16] Oficiální stránky MČ Brno-Řečkovice <http://www.reckovice.brno.cz/> [online] 2017 [cit.

2017-01-25 Dostupné z http://www.reckovice.brno.cz/scripts/index.php?id_nad=27

[17] Oficiální stránky města Brna <http://www.brno.cz/> [online] 2017 [cit. 2017-01-25]

Dostupné z <https://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/reckovice-a-mokra-hora/>

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 – Situace umístění městské části Brno-Slatina (zdroj: mapy.cz, upraveno).....</i>	<i>31</i>
<i>Obr. č. 2 – Situace umístění městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zdroj: mapy.cz, upraveno).....</i>	<i>32</i>
<i>Obr. č. 3 – Umístění objektu Brno-Slatina, ul. Podstránská (zdroj – mapy.cz, upraveno).....</i>	<i>33</i>
<i>Obr. č. 4 – Umístění objektu Brno-Řečkovice a Mokrá hora, ul. K Západí (zdroj – mapy.cz, upraveno).....</i>	<i>37</i>
<i>Obr. č. 5 – Umístění oceňovaných objektů (1 – Stávající objekt Slatina, 2 – Přenesený objekt – Řečkovice).....</i>	<i>37</i>
<i>Obr. č. 6 – rozmístění objektů Brno-Slatina 2016 (zdroj: mapy.cz, upraveno).....</i>	<i>48</i>
<i>Obr. č. 7 – rozmístění objektů Brno – Řečkovice 2016 (zdroj: mapy.cz, upraveno).....</i>	<i>57</i>
<i>Obr. č. 8 – Cenová mapa Brno – Slatina (zdroj: www.brno.cz)</i>	<i>62</i>
<i>Obr. č. 9 – Cenová mapa Brno – Řečkovice (zdroj: www.brno.cz).....</i>	<i>69</i>
<i>Obr. č. 10 – Rozmístění objektů Brno-Slatina 2017.....</i>	<i>82</i>
<i>Obr. č. 11 – Rozmístění objektů Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2017.....</i>	<i>88</i>
<i>Obr. č. 12 – Cenová mapa Brno – Slatina.....</i>	<i>93</i>
<i>Obr. č. 13 – Cenová mapa Brno – Řečkovice.....</i>	<i>100</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. č. 1 – Užitná plocha rodinného domu (zdroj: vlastní)</i>	<i>39</i>
<i>Tab. č. 2– Přímé porovnání část 1 – Brno-Slatina 2016 (zdroj: vlastní).....</i>	<i>58</i>
<i>Tab. č. 3 – Přímé porovnání část 2 – Brno-Slatina 2016 (zdroj: vlastní)</i>	<i>58</i>
<i>Tab. č. 4 - Přímé porovnání část 1 – k.ú. Řečkovice 2016 (zdroj: vlastní)</i>	<i>59</i>
<i>Tab. č. 5 - Přímé porovnání část 2 – k.ú. Řečkovice 2016 (zdroj: vlastní)</i>	<i>59</i>
<i>Tab. č. 6 – Obestavěný prostor rodinného domu (zdroj: vlastní)</i>	<i>60</i>
<i>Tab. č. 7 – Informace o stavebním pozemku.....</i>	<i>61</i>
<i>Tab. č. 8 – Informace o pozemku ve funkčním celku</i>	<i>61</i>
<i>Tab. č. 9 – Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)</i>	<i>61</i>
<i>Tab. č. 10 – Výpočet ceny pozemku (zdroj:vlastní)</i>	<i>62</i>
<i>Tab. č. 11 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj:vlastní).....</i>	<i>63</i>
<i>Tab. č. 12 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní).....</i>	<i>65</i>

<i>Tab. č. 13 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 1 (zdroj: vlastní)</i>	67
<i>Tab. č. 14 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 2 (zdroj: vlastní)</i>	67
<i>Tab. č. 15 – Rekapitulace ocenění pro MČ Brno – Slatina 2016 (zdroj: vlastní)</i>	69
<i>Tab. č. 16 – Výpočet ceny pozemku</i>	70
<i>Tab. č. 17 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj:vlastní)</i>	70
<i>Tab. č. 18 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní)</i>	72
<i>Tab. č. 19 – Tabulka pro ocenění rodinného domu v k.ú. Řečkovice - část 1 (zdroj: vlastní)</i> 74	
<i>Tab. č. 20 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 2 (zdroj: vlastní)</i>	74
<i>Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění pro k.ú. Řečkovice 2016 (zdroj: vlastní)</i>	76
<i>Tab. č. 22 – Užitná plocha rodinného domu (zdroj: vlastní)</i>	76
<i>Tab. č. 23 – Přímé porovnání část 1 – Brno-Slatina 2017 (zdroj: vlastní)</i>	89
<i>Tab. č. 24 – Přímé porovnání část 2 – Brno-Slatina 2017 (zdroj: vlastní)</i>	89
<i>Tab. č. 25 – Přímé porovnání část 1 – k.ú. Řečkovice 2017 (zdroj: vlastní)</i>	90
<i>Tab. č. 26 – Přímé porovnání část 2 – k.ú. Řečkovice 2017 (zdroj: vlastní)</i>	90
<i>Tab. č. 27 – Obestavěný prostor rodinného domu (zdroj: vlastní)</i>	91
<i>Tab. č. 28 – Informace o stavebním pozemku</i>	92
<i>Tab. č. 29 – Informace o pozemku ve funkčním celku</i>	92
<i>Tab. č. 30 – Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)</i>	92
<i>Tab. č. 31 – Výpočet ceny pozemku</i>	93
<i>Tab. č. 32 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj: vlastní)</i>	94
<i>Tab. č. 33 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní)</i>	96
<i>Tab. č. 34 – Tabulka pro ocenění RD Brno-Slatina 2017 – část 1 (zdroj: vlastní)</i>	97
<i>Tab. č. 35 – Tabulka pro ocenění RD Brno-Slatina 2017 – část 2 (zdroj: vlastní)</i>	98
<i>Tab. č. 36 – Rekapitulace ocenění RD pro MČ Brno-Slatina 2017, zdroj: vlastní)</i>	99
<i>Tab. č. 37 – Výpočet ceny pozemku</i>	100
<i>Tab. č. 38 – Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi (zdroj:vlastní)</i>	101
<i>Tab. č. 39 – Tabulka pro výpočet indexu polohy (zdroj: vlastní)</i>	103
<i>Tab. č. 40 – Tabulka pro ocenění RD v k.ú. – Řečkovice - část 1 (zdroj: vlastní)</i>	105
<i>Tab. č. 41 – Tabulka pro ocenění rodinného domu část 2 (zdroj: vlastní)</i>	105
<i>Tab. č. 42 – Rekapitulace ocenění pro k.ú. Řečkovice 2017 (zdroj: vlastní)</i>	106
<i>Tab. č. 43 – Tabulka ke grafu č. 5</i>	107
<i>Tab. č. 44 – Tabulka ke grafu č. 6</i>	108

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf č. 1 – Vývoj ceny rodinných domů Brno-Slatina 2016.....</i>	<i>48</i>
<i>Graf č. 2 – Vývoj cen rodinných domů Řečkovice 2016.....</i>	<i>57</i>
<i>Graf č. 3 – Vývoj ceny rodinných domů Brno-Slatina 2017.....</i>	<i>82</i>
<i>Graf č. 4 – Vývoj ceny rodinných domů Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2017.....</i>	<i>88</i>
<i>Graf č. 5 – Srovnání ceny obvyklé pro obě oceňované lokality v letech 2016 a 2017</i>	<i>107</i>
<i>Graf č. 6 – Srovnání ceny zjištěné pro obě oceňované lokality v letech 2016 a 2017</i>	<i>108</i>
<i>Graf č. 7 – Porovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné (zdroj: vlastní)</i>	<i>109</i>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 – Informační výpis – Brno-Slatina
Příloha č. 2 – Informační výpis Brno-Slatina
Příloha č. 3 – Informační výpis Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
Příloha č. 4 – Mapa záplavového území Brno-Slatina
Příloha č. 5 – Mapa záplavového území Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
Příloha č. 6 – Náskres umístění trvalých porostů
Příloha č. 7 – Ocenění trvalých porostů Brno-Slatina 2016
Příloha č. 8 – Ocenění trvalých porostů Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2016
Příloha č. 9 – Ocenění trvalých porostů Brno-Slatina 2017
Příloha č. 10 – Ocenění trvalých porostů Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 2017