



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**VLIV UMÍSTĚNÍ V ZÁPLAVOVÉ ZÓNĚ NA CENU
RODINNÝCH DOMŮ V KRNOVĚ A BRUNTÁLE**

EFFECT OF LOCATION IN FLOOD ZONES ON THE MARKET VALUE OF FAMILY HOUSES IN
KRNOV AND BRUNTAL

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Petr Gross

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Student:	Ing. Petr Gross
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Milada Komosná, Ph.D.
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Ústav soudního inženýrství

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

Vliv umístění v záplavové zóně na cenu rodinných domů v Krnově a Bruntále

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student popíše a vyhodnotí dvě rozdílné lokality ve dvou městech, ve kterých bude simulovat umístění zvoleného rodinného domu. Následně provede ocenění rodinného domu cenou zjištěnou. Dále popíše situaci na trhu v Krnově a v Bruntále, vytvoří přehledné databáze srovnatelných objektů a s použitím těchto databází určí obvyklé ceny. Poté provede shrnutí možných vlivů na obvyklou cenu rodinných domů.

Cíle diplomové práce:

Určení obvyklé ceny u vybraného rodinného domu simulovaného do Krnova a do Bruntálu. Dále student specifikuje všechny rozhodující vlivy, zejména vliv umístění v záplavové zóně na cenu obvyklou.

Seznam doporučené literatury:

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

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Ekopress, Praha, 2012, ISBN 9788086929880.

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

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

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá dopadem na cenu rodinných domů podle umístění v záplavové oblasti a mimo ni. Simulované lokality umístění se nacházejí v Krnově a Bruntále. Práce analyzuje specifika daných lokalit a zkoumá možné souvislosti mezi polohou nemovitosti a její cenou.

Abstract

The thesis deals with the influence over price of one-family houses according to location in and beyond the flood zone. Simulated localities are situated in Krnov and Bruntál. The thesis analyzes the specifics of the localities and researches the possible impacts of property's location and price.

Klíčová slova

diplomová práce, povodňové riziko, komparace, Krnov, Bruntál, simulace umístění, rodinný dům, obvyklá cena

Keywords

diploma thesis, flood risk, comparison, Krnov, Bruntál, simulation of location, family house, market value

Bibliografická citace

GROSS, P. *Vliv umístění v záplavové zóně na cenu rodinných domů v Krnově a Bruntále*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. 126 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne

Podpis diplomanta

Poděkování

Velmi děkuji Ing. Miladě Komosné, Ph.D., za odborné vedení mé diplomové práce, vstřícné rady a připomínky.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	REŠERŠE STAVU.....	14
2.1	Teoretické zázemí a vysvětlení pojmů	14
2.2	Oceňování nemovitých věcí	17
2.2.1	<i>Metody oceňování v ČR</i>	<i>17</i>
2.2.2	<i>Zohlednění rizika povodně při oceňování nemovitých věcí v ČR</i>	<i>18</i>
2.2.3	<i>Metody v zahraničí</i>	<i>20</i>
3	STANOVENÍ CÍLŮ	21
4	METODY A DATA	22
4.1	Cena zjištěná vs. cena obvyklá.....	22
4.1.1	<i>Cena zjištěná</i>	<i>22</i>
4.1.2	<i>Cena obvyklá</i>	<i>27</i>
4.2	Povodně.....	29
4.2.1	<i>Historie ČR.....</i>	<i>29</i>
4.2.2	<i>Záplavová území.....</i>	<i>30</i>
4.2.3	<i>Záplavová území v Krnově a Bruntále</i>	<i>31</i>
4.3	Charakteristika lokalit k simulaci umístění rd.....	32
4.3.1	<i>Vymezení v rámci ČR</i>	<i>32</i>
4.3.2	<i>Krnov.....</i>	<i>33</i>
4.3.3	<i>Charakteristika vybraných pozemků v Krnově</i>	<i>37</i>
4.3.4	<i>Bruntál.....</i>	<i>38</i>
4.3.5	<i>Charakteristika vybraných pozemků v Bruntále</i>	<i>42</i>
4.3.6	<i>Shrnutí parametrů vybraných pozemků</i>	<i>43</i>
4.4	Charakteristika rd k simulaci umístění.....	43
4.4.1	<i>Obecná charakteristika</i>	<i>43</i>
4.4.2	<i>Konstrukční a materiálové řešení</i>	<i>44</i>
4.4.3	<i>Dispoziční řešení</i>	<i>44</i>
4.4.4	<i>Shrnutí parametrů RD.....</i>	<i>45</i>
4.5	Sběr dat a jejich vyhodnocení pro určení ceny obvyklé.....	45
4.5.1	<i>Princip tvorby databáze</i>	<i>45</i>
4.5.2	<i>Realitní trh</i>	<i>46</i>
4.5.3	<i>Realizované prodeje</i>	<i>46</i>

4.5.4	<i>Vyhodnocení databáze</i>	46
4.5.5	<i>Seznam nehodících se nemovitostí z databáze dle úvahy</i>	48
4.5.6	<i>Eliminace extrémních vzorků pomocí Grubbsova testu.....</i>	49
4.5.7	<i>Databáze k určení ceny obvyklé</i>	51
4.5.8	<i>Redukce hodnot.....</i>	53
5	VLASTNÍ ŘEŠENÍ.....	55
5.1	Cena zjištěná.....	55
5.1.1	<i>Pozemky</i>	55
5.1.2	<i>Rodinné domy</i>	56
5.1.3	<i>Stanovení ceny zjištěné pozemku se stavbou</i>	57
5.1.4	<i>Vyhodnocení</i>	57
5.2	Cena obvyklá	58
5.2.1	<i>Stanovení ceny obvyklé</i>	59
5.2.2	<i>Vyhodnocení</i>	60
5.3	Vliv umístění nemovitosti v záplavové zóně na výši pojistného.....	61
6	DISKUZE.....	64
7	ZÁVĚR.....	68
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	69
9	PŘÍLOHY.....	73
9.1	Databáze nabídkových a realizovaných cen	73
9.1.1	<i>Databáze nabídkových cen RD v Krnově mimo záplavové území 100-leté vody</i>	73
9.1.2	<i>Databáze realizovaných cen RD v Krnově mimo záplavové území 100-leté vody.....</i>	76
9.1.3	<i>Databáze nabídkových cen RD v Krnově v záplavovém území 100-leté vody</i>	78
9.1.4	<i>Databáze realizovaných cen RD v Krnově v záplavovém území 100-leté vody</i>	79
9.1.5	<i>Databáze nabídkových cen RD v Bruntále mimo záplavové území 100-leté vody.....</i>	80
9.1.6	<i>Databáze realizovaných cen RD v Bruntále mimo záplavové území 100-leté vody.....</i>	81
9.1.7	<i>Databáze nabídkových cen RD v Bruntále v záplavovém území 100-leté vody</i>	84
9.1.8	<i>Databáze realizovaných cen RD v Bruntále v záplavovém území 100-leté vody</i>	85
9.2	Pozemky k simulaci umístění rd dle Čůzk.....	86
9.2.1	<i>Krnov, ulice 9. května</i>	86

9.2.2	<i>Krnov, ulice M. Švabinského</i>	88
9.2.3	<i>Bruntál, ulice U Potoka</i>	91
9.2.4	<i>Bruntál, ulice J. Voskovce</i>	93
9.3	RD k simulaci umístění a stanovení ceny obvyklé a zjištěné.....	95
9.3.1	<i>Půdorys suterénu</i>	95
9.3.2	<i>Půdorys 1.NP</i>	96
9.3.3	<i>Půdorys 2.NP</i>	97
9.3.4	<i>Řez objektem</i>	98
9.3.5	<i>Shrnutí parametrů objektu</i>	98
9.4	Stanovení ceny zjištěné oceňovaného objektu	99
9.4.1	<i>Pozemky</i>	99
9.4.2	<i>Rodinné domy</i>	111
9.5	Stanovení ceny obvyklé oceňovaného objektu	115
9.6	Stanovení ceny obvyklé oceňovaného objektu se sloučenými databázemi	123

1 ÚVOD

V mé diplomové práci se pokusím určit, jaký vliv na cenu nemovitostí, respektive rodinných domů, má zasazení dané nemovitosti v záplavové zóně a mimo záplavovou zónu. Výzkum založím na podrobné analýze celkem čtyř simulovaných lokalit, z nichž dvě se budou nacházet v Krnově a dvě v Bruntále. Lokality v Krnově i Bruntále budou záměrně zvoleny tak, aby jedna v každém městě spadala do tzv. záplavové zóny a druhá mimo ni.

Hlavním těžištěm mé diplomové práce tedy bude ocenění čtyř rodinných domů jak cenou zjištěnou (dle zákona o oceňování majetku), tak cenou obvyklou (tržní). Abych mohl stanovit obvyklou cenu, sestavím nejprve pro Krnov i Bruntál podrobnou databázi srovnatelných objektů. Porovnáním výsledných cen určím procentuální rozdíl v cenách rodinných domů ve všech zmíněných lokalitách.

Diplomová práce bude rozdělena do sedmi kapitol, z nichž stěžejní jsou kapitola čtvrtá obsahující rozbor metod práce a pátá obsahující samotné výpočty a výsledky řešení. V diskuzi rozeberu výsledky výpočtů z páté kapitoly a v závěru zhodnotím, zda záplavová zóna ovlivňuje výslednou cenu nemovitosti či nikoliv. Součástí diplomové práce jsou i výpočtové a grafické přílohy.

Právě města Krnov a Bruntál jsem zvolil proto, že žiji v Krnově a ve stavebnictví v této oblasti pracovně působím. Problematika se mě dotýká i tak, že jsme zde v roce 1997 zažili první ze série několika ničivých povodní, které se posléze prohnaly prakticky celou Českou republikou.

2 REŠERŠE STAVU

2.1 TEORETICKÉ ZÁZEMÍ A VYSVĚTLENÍ POJMŮ

V následující kapitole vysvětlím pojmy, které se týkají tématu a v diplomové práci se hojně objevují:

Cena

Jedná se o částku, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. (17, str. 54)

Hodnota

Hodnota vyjadřuje ekonomickou kategorii či peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze zakoupit kupujícími na jedné straně a poskytnout prodávajícím na straně druhé. (17, str. 54)

Tržní hodnota

Tržní hodnotu lze dle komentáře Ministerstva financí spočítat vyhodnocením věcné hodnoty, výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí). Tržní hodnota není cena obvyklá. Tyto pojmy bývají často zaměňovány. Obvyklá cena je odhadem realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. (20)

Věcná hodnota

Jak uvádí Ministerstvo financí, věcná hodnota je „reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (20)

Nemovitá věc

Do nemovitých věcí počítáme pozemky a podzemní stavby s účelovým využitím. (6, § 498) V diplomové práci užívám i pojem nemovitost. Definice pojmu není jasně určena. V této práci jsou pojmy *nemovitost* a *nemovitá věc* užívány jako synonyma a je možné je zaměňovat.

Stavební pozemek

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se stavební pozemky člení na nezastavěné pozemky, zastavěné pozemky a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Existují dva typy zastavěných pozemků: zaprvé pozemky „evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří“ a zadruhé pozemky „evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny.“ (2, § 9 odst. 2 b)

Nezastavěné pozemky mohou být také evidované v katastru nemovitostí jako *zastavěné plochy a nádvoří*, anebo se může jednat o odsouhlasené plochy k zastavění, o zahrady a ostatní plochy, které přímo navazují na pozemek, a o pozemky evidované v katastru nemovitostí s právem stavby. (2, § 9, odst. 2 a)

Rodinný dům

Vyhláška č. 441/2013 Sb. (neboli oceňovací vyhláška) definuje dle § 13 odst. 2 rodinný dům jako „stavbu, 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, § 13, odst. 2)

Pro srovnání uvádím i definici rodinného domu ČSN 73 4301 Obytné budovy: „stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“

Je zřejmé, že definice pojmu „rodinný dům“ je shodná, nicméně pro účely oceňování a stanovení ceny obvyklé se budu vždy řídit definicemi oceňovací vyhlášky.

Zastavěná plocha stavby

Dle zákona České národní rady o dani z nemovitých věcí je za zastavěnou plochu považována „zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny.“ (8, § 11, odst. 2) Dle stavebního zákona je zastavěná plocha definována jako „součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.“ (7, § 2, odst. 7)

Pro účely stanovení obvyklé a zjištěné ceny nemovitostí zde bude počítáno s definicí z oceňovací vyhlášky: Zastavěná plocha stavby je „*plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*“ (3, příloha č. 1, bod 2, odst. 1)

Užitná plocha

Pojem užitná plocha není definován v oceňovací vyhlášce ani v zákoně o oceňování majetku. Jeho definici je možno najít v Nařízení komise (ES) č. 1503/2006 ze dne 28. září 2006: užitná plocha je plocha uvnitř vnějších stěn objektu, která nezahrnuje konstrukční prvky (sloupy apod.), funkční plochy pro energetické využití (např. energetické generátory) a průchozí prostory (např. schodišťové šachty a výtahy). Naopak zahrnuje plochy kuchyní, obývacích pokojů, ložnic, místnosti s příslušenstvím, sklepy aj.

Povodeň

Povodní se dle vodního zákona rozumí „*přechodné výrazné zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda již zaplavuje území mimo koryto vodního toku a může způsobit škody.*“ Povodeň se nemusí týkat vždy jen vodních toků a řek, ale může souviset s pomalým odtékáním dešťové vody, oblevou či s havárií při protržení hráze, (15, § 64)

Poněkud kusá je definice České asociace pojišťoven. Povodeň je podle ní „*zaplavení místa pojištění vodou, která se přechodně vylila z břehů vodních toků nebo z břehů nádrží.*“

Záplavová území

Pojem záplavová území definuje vodní zákon jako „*administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad. Pokud záplavová území nejsou určena, mohou vodoprávní a stavební úřady a orgány územního plánování při své činnosti vycházet zejména z dostupných podkladů správců povodí a správců vodních toků o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi.*“ (15, § 66)

Stoletá voda

Dle definice ČHMÚ se pod pojmem *stoletá povodeň* rozumí taková povodeň, jejíž průměrného průtoku je dosaženo (průměrně) jednou za sto let. Protože se ale jedná o statistiku, a důležitá je intenzita povodně, a ne četnost výskytu povodní, může se teoreticky stát, že stoletá voda zaplaví dané území každý rok. Podmínkou pro to, aby byla další povodeň označena za stoletou, je jen větší průtok vody než u povodně loňské. „*Průměrná periodičita 100-leté*

povodně je $p = 0,01$. To znamená, že průtok této velikosti nebo větší má pravděpodobnost výskytu 1 % v každém běžném roce (tedy i v roce následujícím po předchozí 100-leté povodni).“ (16) Dle výše uvedeného je zřejmé, že obdobně se dá přistupovat k výkladu pojmů 20letá a 5letá voda.

Aktivní zóna záplavového území

Aktivní zónu záplavového území definuje opět vodní zákon, kde výklad zní takto: „*V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi...*“ V aktivní zóně záplavového území jsou dále přípustné např. stavby zlepšující odtok vody, zásobárny apod. (15, § 67, odst. 1)

2.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.2.1 Metody oceňování v ČR

Obecně upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (majetku) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Výše uvedený zákon se nevztahuje na samotné sjednávání cen a neoceňují se podle něj přírodní zdroje kromě lesů. Jelikož se práce věnuje ocenění rodinných domů a pozemků, bude pozornost soustředěna na části vyhlášky, zabývajícími se právě těmito nemovitostmi.

Zákon o oceňování majetku definuje pojmy *cena obvyklá* a *cena zjištěná*. Definicemi těchto pojmů se pro účely ocenění pozemků a rodinných domů v této práci budu řídit. Majetek a služby se oceňují cenou obvyklou, pokud zákon o oceňování majetku neurčí jiný způsob.

Cena zjištěná

Jinými typy oceňování dle zákona o oceňování majetku (čili stanovení *ceny zjištěné*) jsou nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, ocenění podle jmenovité hodnoty, ocenění podle účetní hodnoty, ocenění podle kurzové hodnoty a ocenění sjednanou cenou. (2, § 2) Postupy a metody jednotlivých způsobů jsou přesně definovány v zákonu o oceňování a jeho prováděcích vyhláškách. Zjištěnou cenu je možno také nazvat jako tzv. administrativní cenu, která převážně slouží k zajištění tzv. daňové spravedlnosti. Dále může být tato cena například užita při určování některých náhrad při vyvlastnění.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se dle zákona o oceňování majetku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (2, § 2, odst.1) Lze jí také specifikovat jako cenu obecnou, popřípadě tržní hodnotu. Jedná se o částku, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se tedy o cenu, která je stanovena s ohledem k aktuální situaci na trhu v obvyklém obchodním styku.

Obvyklá cena je na trhu nemovitostí ovlivňována mnoha faktory, které mohou na výslednou výši ceny působit různou silou. Vlastnosti nemovitostí, zejména rodinných domů, jsou vždy jedinečné a neměnné. (25) Jelikož se obvyklá cena určuje porovnáním, je nutno tyto faktory a rozdílnosti zohlednit vhodnými koeficienty v porovnání s oceňovanou nemovitostí.

Pro účely této práce bude aplikován zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, aby bylo možno stanovit zjištěnou cenu posuzovaných nemovitostí a porovnat s cenou obvyklou. Pro stanovení zjištěné ceny je právě tento zákon závazný. Dalším postupem bude stanovení ceny obvyklé, kde bude vycházeno z vhodně stanoveného oceňovacího způsobu, a to stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem.

2.2.2 Zohlednění rizika povodně při oceňování nemovitých věcí v ČR

Práce se zabývá stanovením zjištěné a obvyklé ceny nemovitosti v Krnově a Bruntále, kdy v každém městě bude simulováno umístění pozemku s rodinným domem v záplavovém a mimo záplavové území. Výstupem by mělo být stanovisko jak velký dopad na cenu zjištěné a obvyklé může mít umístění nemovitosti v záplavové zóně v porovnání se zónou mimo záplavové území. Je třeba tedy analyzovat, jakým způsobem se zohledňuje riziko povodně při stanovování jednotlivých typů cen.

Cena zjištěná

V případě určování ceny zjištěné (cena dle vyhlášky) je samotné povodňové riziko zohledněno při určování potřebných indexů pro výpočet. Konkrétně se jedná o indexu trhu I_T ve znaku č.6 povodňové riziko. Riziko povodně je rozčleněno celkem do 4 kvalitativních pásem, které odpovídají územím rizika povodní (viz Tabulka 1).

Tabulka 1 – Zohlednění povodňového rizika dle oceňovací vyhlášky (vlastní)

Pi	Název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Vliv záplavového území na cenu nemovitostí při určování ceny zjištěné je tedy pevně zakotven v oceňovací vyhlášce jednotlivými redukčními koeficienty dle záplavového území, které se užívají při zjišťování indexu trhu v kombinaci s dalšími znaky.

Cena obvyklá

Na trh s nemovitostmi vstupují různé faktory s vlivem na tržní cenu nemovitostí. Tržní cena nemovitosti se následně liší dle vlastností jednotlivých faktorů a jejich výše. Jedním z možných faktorů je také faktor povodňového rizika, jakožto potenciálně významný. (24)

Obecně dopadem na obvyklou cenu na realitním trhu vlivem umístění nemovitosti v záplavové zóně se také zabýval Dr. Cupal. Ve výzkumu byla testována hypotéza, zda může a jakou mírou ovlivnit cenu nemovitosti povodňový faktor v porovnání s ostatními faktory nemovitosti. Testování probíhalo pomocí lineárně regresního modelu. Výsledkem byl fakt, že ostatní faktory (umístění nemovitosti, technický stav nemovitosti apod.) byly významnější než samotné riziko povodně. (25)

Stanovením ceny obvyklé v záplavovém a nezáplavovém území v Krnově a Bruntále se pokusím stanovit, jakou měrou ovlivňuje faktor povodňového rizika nemovitosti v konkrétních lokalitách. Pokud se oceňovaná nemovitost při stanovování ceny obvyklé nachází v záplavovém území, nejsou pevně stanoveny metody či výše koeficientů, jak riziko povodně zohlednit. Aby mohl být stanoven možný dopad na cenu v záplavových území oproti nezáplavovým, bude databáze rozčleněna na lokality mimo záplavové území a v záplavovém území v Krnově a Bruntále. Na základě tohoto rozčlenění bude porovnávací metodou stanovena cena obvyklá rodinného domu s pozemkem v simulovaném umístění. Analýzou obvyklých cen

v záplavovém a mimo záplavové území v Krnově a Bruntále bude stanoven možný vliv tohoto umístění.

2.2.3 Metody v zahraničí

Ve většině případů nemají zahraniční státy pevně stanovené metodiky pro oceňování nemovitých věcí jako naše republika a odhadci se musejí spoléhat na vlastní znalost trhu a odbornou literaturu. Aby metody a výsledné hodnoty ocenění byly relevantní, je využíváno nezávazných standard, kterými se mohou odhadci řídit a využívat doporučené postupy. Mezi tyto patří mezinárodní standardy IVS (International Valuation Standards) a evropské standardy (European Valuation Standards). Každá země má ovšem své odlišnosti a může mít vydaný svůj předpis (např. Německo). Obecně lze říci, že pro odhad hodnoty nemovitostí jsou používány metody nákladová, výnosová a porovnávací. Každá s různými specifiky. (17, str. 697)

V zahraničí je v souvislosti s oceňováním majetku používán pouze termín tržní hodnota (Market Value), přeneseně lze říci, že se jedná o obvyklou cenu. Pro srovnání s ČR je dle IVS tržní hodnota (Market Value) definována jako *„odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení.“* (23)

3 STANOVENÍ CÍLŮ

V práci bude simulováno umístění rodinného v Krnově a Bruntále, a to v každém městě ve dvou lokalitách. V obou městech bude vybrána lokalita, respektive pozemek v záplavovém území a mimo záplavové území. Z tohoto pozemku bude fiktivně odstraněna případná stávající stavba a simulováno umístění onoho rodinného domu. Vzniknou tedy celkem 4 simulované parcely se stavbou rodinného domu. Rodinný dům bude vždy o stejných parametrech (zastavěná, plocha, obestavěný prostor apod.).

Těžištěm této práce bude po provedené analýze obou měst a lokalit, jak z hlediska trhu, tak z hlediska záplav, stanovení ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a stanovení ceny obvyklé rodinného domu ve čtyřech vybraných lokalitách (tj. rodinný dům oceněný v záplavovém území a mimo záplavové území v Krnově i Bruntále). Pro vyhodnocení ceny obvyklé bude potřeba sestavit podrobnou databázi s dostatečným množstvím srovnatelných rodinných domů k porovnání s oceňovanou nemovitostí.

Jelikož se simulované umístění nemovitostí v obou městech orientuje do záplavových oblastí i mimo ně, je hlavní hypotézou předpoklad, že nemovitosti v záplavových oblastech budou ohroženější, a tudíž i levnější než nemovitosti vně. Pokusím se tedy vyjádřit procentuální vliv na cenu zjištěnou i obvyklou v Krnově a Bruntále v případě, že jsou nemovitosti umístěny v záplavové lokalitě v porovnání s lokalitou neohroženou záplavami. Poté budou popsány další možné vlivy, které mohou mít dopad na cenu zjištěnou i obvyklou.

4 METODY A DATA

4.1 CENA ZJIŠTĚNÁ VS. CENA OBVYKLÁ

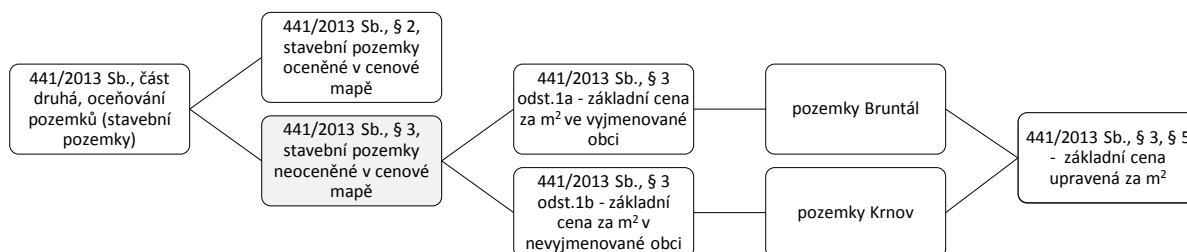
4.1.1 Cena zjištěná

Pozemky

Pro účely oceňování se pozemky dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy, jiné pozemky. (2, § 9, odst.1)

Jednou z dílčích částí práce je ocenění stavebních pozemků, které se dle výše uvedeného zákona dále člení na nezastavěné a zastavěné pozemky. Podrobnější členění viz zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Ve výpočtech pro simulovanou výstavbu RD je uvažováno s pozemky se stavbou na parcele.

„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, § 10, odst. 1)



Obrázek 1 - rozhodovací schéma stanovení ceny obvyklé stavebních pozemků (vlastní)

Při oceňování stavebního pozemku cenou bude postupováno dle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zjištěná cena pozemků bude stanovena na základě § 3 oceňovací vyhlášky (více viz rozhodovací schéma stanovení ceny obvyklé stavebních pozemků), jelikož se jedná o stavební pozemky neoceněné v cenové mapě.

Teoretický postup ocenění stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě (cena zjištěná)

V případě vyjmenované obce se stanoví základní cena pozemku dle tab. č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.

Stanovení základní ceny v případě nevyjmenované obce dle § 3, odst. 1 b, vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_6$$

(3, § 3, odst. 1 b)

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

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

O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.

Ze základní ceny pozemků je nutno stanovit základní cenu upravenou (ZCU). Jelikož se předpokládá, že se jedná o pozemky v jednotném funkčním celku a druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, je ZCU stanovena dle vzorce § 4, odst. 1 oceňovací vyhlášky:

$$ZCU = ZC \times I$$

(3, § 4, odst. 1)

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

I index cenového porovnání.

Ve výše uvedeném vstupuje do výpočtu tzv. index cenového porovnání. Jedná se o index zahrnující kvalitativní pásma trhu, omezujících vlivů a polohy a určí se násobkem indexů jednotlivých pásem:

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

(3, § 4, odst. 1)

I_T index trhu,

I_O index omezujících vlivů pozemku,

I_P index polohy.

Index trhu je určen dle vzorce:

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

(3, § 4, odst. 1)

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky,

i pořadové číslo znaku indexu trhu.

Index omezujících vlivů pozemků je určen dle vzorce:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

(3, § 4, odst. 1)

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů.

Index polohy je určen dle vzorce:

$$I_P = P_1 + (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$$

(3, § 4, odst. 1)

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby.

„Oceňují-li se pozemky podle § 3 a 4 v jednotném funkčním celku spolu s pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, a součet jejich výměr je větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce“:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n v p_i}{\sum_{i=1}^n v p_i}$$

(3, § 5, odst. 5)

R redukční koeficient,

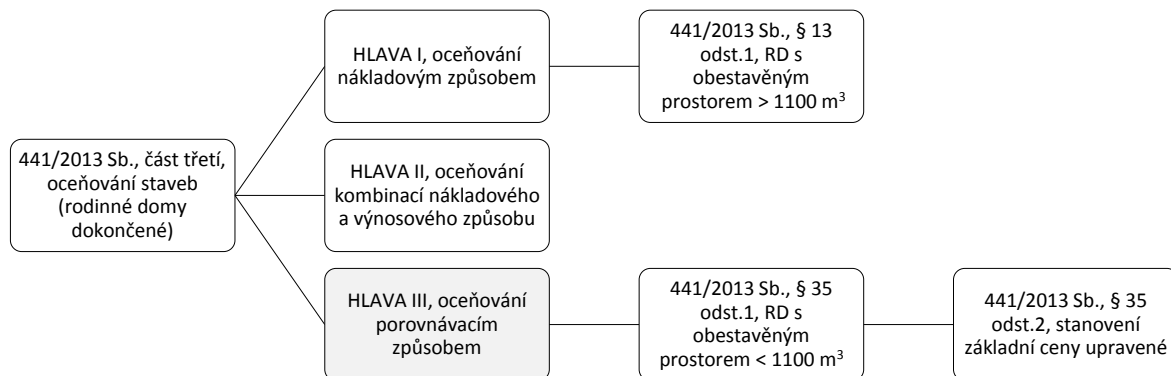
$v p_i$ výměra i -tého pozemku v jednotném funkčním celku se stavbou v m²,

n celkový počet pozemků v jednotném funkčním celku.

Rodinné domy

Pro účely oceňování se dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku stavby dělí na stavby pozemní, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Poté jsou to jednotky, nakonec venkovní úpravy. Stavby se dále člení na 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, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. (2, § 3, odst. 1 a)

„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, § 13, odst. 2)



Obrázek 2 - rozhodovací schéma stanovení ceny zjištěné rodinného domu (vlastní)

Další dílčí částí práce je ocenění stavby umístěné na jednotlivých pozemcích, kdy stavba svou charakteristikou naplňuje definici rodinného domu. Zjištěná cena rodinného domu bude stanovena porovnávacím způsobem, jelikož se jedná o rodinný dům s obestavěným prostorem menším než 1100 m³, tj. dle § 35, odst. 1, oceňovací vyhlášky a splňuje ostatní podmínky pro tento postup ocenění.

Teoretický postup ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem (cena zjištěná)

Základní cena upravená rodinného domu je určena dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_v$$

(3, § 35, odst. 2)

ZCU základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

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

I_v index konstrukce a vybavení.

Index konstrukce a vybavení je určen dle vzorce:

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

(3, § 35, odst. 2)

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky. „*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, § 35, odst. 2)

Výsledná cena stavby porovnávacím způsobem je určena dle vzorce:

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

(3, § 34)

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor stavby v m^3 ,

I_T index trhu určený dle (3, § 4, odst. 1),

I_p index polohy pozemku určený dle (3, § 4, odst. 1).

4.1.2 Cena obvyklá

Základní metody stanovení ceny obvyklé

Základními metodami pro ocenění nemovitostí a stanovení ceny obvyklé jsou porovnávací metody, metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti, metoda zjištění věcné hodnoty, metoda výnosové hodnoty, metoda rentního ocenění, metoda zjištění ceny prostým, resp. váženým průměrem, metody indexové, oceňování dle účetní hodnoty a konečně metoda zbytku.

Ve většině případů se obvyklá cena stanovuje porovnáním s již realizovanými, případně nabízenými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. Musejí být ovšem

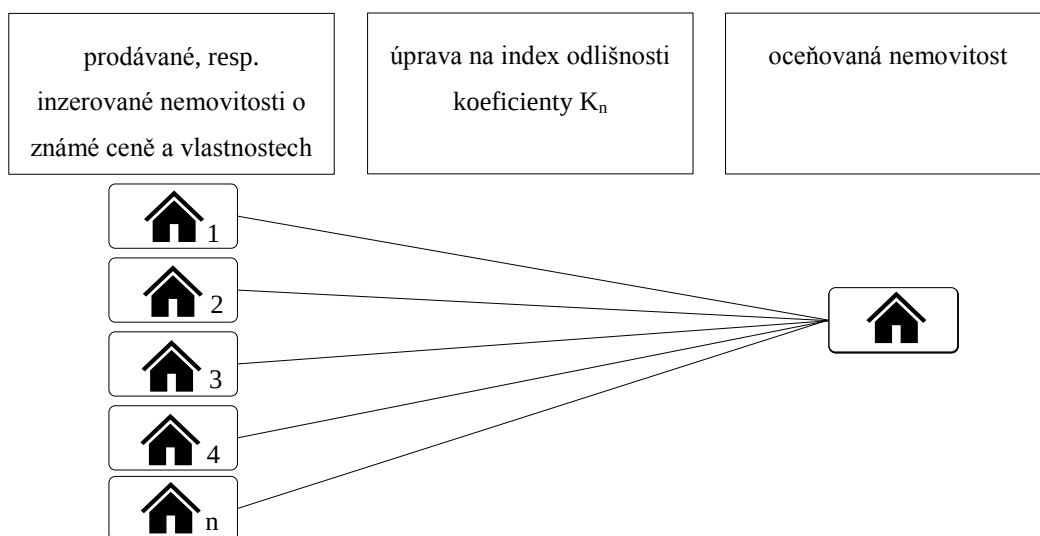
dostupné relevantní a dostatečné informace, v tomto případě, o prodeji rodinných domů. Pokud informací není dostatek, je třeba použít náhradní metodiku. (17, str. 65)

Princip porovnávací metody

Porovnávací metoda vychází z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v obdobných podmínkách a může se provádět přímo nebo nepřímo. Pokud je porovnávána nemovitost jako celek, což je tento případ, je možnost porovnávat: odbornou rozvahou, která je méně přesná; pomocí indexů odlišnosti, kde etalon nemovitostí je vytvořen buďto z nabízených cen (realitní trh) nebo ze skutečně realizovaných prodejních cen v daném roce a musí obsahovat alespoň tři obdobné objekty s oceňovanou nemovitostí; popř. Klimešovou srovnávací metodikou. Dalšími možnostmi je porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny a indexování hodnot. Tyto metody jsou pro tento účel zjištění obvyklé ceny bezpředmětné.

Metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti

Jelikož pro dané účely zjištění ceny obvyklé je databáze nabízených a realizovaných prodejů v záplavovém a mimo záplavové území v Krnově a Bruntále dostatečně obsáhlá, bude tato cena stanovena metodou přímého porovnání ceny pomocí indexu odlišnosti.



Obrázek 3 – metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti (17, str. 68, vlastní)

Jednotlivé srovnávací objekty, jejich charakteristika, požadovaná, resp. zaplacená cena a zdroj, odkud byly získány jsou uvedeny v databázi, která je součástí příloh. Tato cena je upravena indexem odlišnosti na základě zvolených koeficientů redukce, které nejsou závazné.

Index odlišnosti je vypočten vynásobením jednotlivých koeficientů redukce:

$$I_O = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \dots \times K_n$$

I_O index odlišnosti

K_n zvolený koeficient redukce

Odvozená cena oceňovaného objektu je vypočtena:

$$C_O = \frac{C_R}{I_O}$$

C_O odvozená cena z jednotlivých oceňovaných objektů

C_R cena po redukcí na pramen ceny

Poté je stanoven celkový aritmetický průměr a směrodatná výběrová odchylka odvozených cen. Po výpočtu těchto hodnot může být stanovena pravděpodobná spodní (směrodatná výběrová odchylka je odečtena od průměru) a horní hranice (směrodatná výběrová odchylka je přičtena k průměru) hodnoty nemovitosti. Finálním krokem je stanovení výsledné hodnoty nemovitosti v dané lokalitě na základě úvahy a vypočtené pravděpodobné spodní a horní hranice.

4.2 POVODNĚ

4.2.1 Historie ČR

Historie České republiky říká, že přírodní povodně a jí podobné extrémy nejsou pravidelnými jevy. Z toho důvodu nazývají odborníci jednotlivé časové úseky obdobími povodňového klidu a povodňového neklidu.

Jednou z prvních věrohodných zmínek o přírodní povodni v českých zemích je situace z roku 1342, kdy došlo k protržení prvního pražského kamenného mostu, nazývaného Juditin. K prozatím poslednímu extrému došlo v roce 2013, kdy byla povodněmi zasažena střední Vltava. Hodnota záplav zde dosahovala hodnot dvacetileté až padesátileté povodně.

Za významný povodňový jev v historii 20. století se dá považovat katastrofální povodeň na Moravě v roce 1997, která přinesla extrémní události s ničivým dopadem. (19) Tato povodeň dosahovala extrémních úrovní a všechny plošné rozsahy a hloubky rozlivů byly nad hranicemi doposud známých hodnot. Škody na majetku činily zhruba 62,2 mld. Kč. Na základě této

přírodní katastrofy se v České republice věnuje zvýšená pozornost protipovodňovým opatřením.

4.2.2 Záplavová území

Rizikem povodňových škod na území České republiky jsou samozřejmě lidé a majetek ohroženi různě na základě lokality. Aby bylo možno lépe specifikovat, zda a do jaké míry je určité území ohroženo povodněmi, jsou na území republiky vymezena tzv. záplavová území. Tato území jsou rozdělena dle povodně, jejímž kulminačním průtokem může být v dlouhodobém průměru dosaženo 1x za x let. Oblasti jsou pro účely této práce rozděleny na území bez rizika vzniku povodně, záplavová území 5-leté vody, záplavová území 20-leté vody, záplavová území 100-leté vody a aktivní zóny záplavového území 100-leté vody.

Aby byl zjištěn možný vliv umístění v záplavovém území na obvyklou cenu, bylo stanoveno, že porovnávaná nemovitost musí mít simulované umístění alespoň v záplavovém území 100-leté vody a mimo něj.

Sběr dat

Aby bylo možné prokázat vliv záplavového území na cenu obvyklou a zjištěnou v Krnově a Bruntále, je potřeba nejprve ověřit, zda se v těchto městech záplavová území vůbec objevují. Tato informace je dostupná na mnohých webových serverech a mapových prohlížečích záplavových území v ČR. Níže je uveden výčet několika webových serverů, nikoliv však všechny možné.

- prohlížečka záplavových území DIBAVOD dostupná z:

<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

- povodňový plán České republiky s grafickou částí záplavových území dostupný z:

http://www.dppcr.cz/html_pub/

- povodňové mapy České asociace pojišťoven dostupné z:

<http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

Po zobrazení mapového podkladu a aktivaci konkrétní vrstvy záplavového území (100-letá, 20-letá, 5-letá voda) jsou v lokalitách vykreslena území s rizikem ohrožení záplavou. Náhledem do těchto map bude ověřeno, zda se lokality, ve kterých bude umístován rodinný dům, nachází v záplavovém území či mimo něj.

4.2.3 Záplavová území v Krnově a Bruntále

Krnov

Dle provedené analýzy povodňové mapy a záplavových území leží město Krnov na soutoku řek Opavy a Opavice v nadmořské výšce 316 m n.m. Tyto řeky jsou dalším možným nebezpečím vzniku povodně, jelikož velká část města leží v záplavovém území 100-leté vody. Jedná se tedy o lokalitu vhodnou k možnému zjištění vlivu umístění rodinného domu v záplavovém území na cenu obvyklou a zjištěnou.

Bruntál

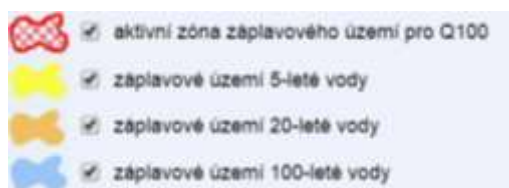
Provedenou analýzou povodňové mapy bylo zjištěno, že městem Bruntál s nadmořskou výškou 409 m n.m. protéká Černý potok a Kobylí potok. Rozlivy těchto potoků v úrovni 100-leté vody výrazně nezasahují samotnou lokalitu. Jediným místem, kde mohou být lidé a majetek zásadně ohroženi, je ulice U Potoka v jižní okrajové části města vlivem rozlivu 100-leté vody Černého potoka. Proto při tvorbě databáze s nemovitostmi v záplavovém území je třeba věnovat zvýšenou pozornost právě této lokalitě a lze předpokládat, že i zde může mít záplavové území vliv na cenu zjištěnou a obvyklou.



Obrázek 4 – záplavová území v Krnově (14)



Obrázek 5 – záplavová území v Bruntále (14)



Obrázek 6 – legenda záplavových území (14)

4.3 CHARAKTERISTIKA LOKALIT K SIMULACI UMÍSTĚNÍ RD

4.3.1 Vymezení v rámci ČR



Obrázek 7 – mapa ČR; vymezení lokality (9)

Pro účely určení vlivu umístění rodinného domu v záplavové zóně, byly k analýze vybrány města Krnov a Bruntál. Jedná se o města v okrese Bruntál (Moravskoslezský kraj), která jsou od sebe vzdálená cca 24 km. Ačkoliv je město Bruntál okresním městem, tak jej město Krnov převyšuje, ať už počtem obyvatel, katastrální výměrou či kulturní vybaveností. Tato města jsou si ovšem svou charakteristikou v rámci měst okresu nejpodobnější. Velice podobná jsou si i aktuální situací na trhu.

K simulaci umístění byly vybrány pozemky ve dvou rozdílných lokalitách ve městě Krnov a Bruntál. Pro účely diplomové práce bylo předem stanoveno, že se jeden pozemek bude nacházet v záplavovém území daného města a jeden pozemek v lukrativní zóně s rodinnými domy mimo záplavové území. Jedná se vždy o parcely nacházející se v rezidenční zástavbě s možností napojení na všechny sítě v obci, s příjezdem po zpevněné komunikaci, bez možnosti komerčního využití a bez omezujících vlivů. V Krnově a Bruntále je dle ČSÚ ke konci roku 2017 nezaměstnanost vyšší než průměr v kraji. Z jednotlivých parcel byly pro účely ocenění fiktivně odstraněny stávající stavby a simulováno umístění posuzovaného RD. Bylo uvažováno s pozemky v jednotném funkčním celku.

4.3.2 Krnov

Lokalizace a základní informace

Město Krnov je situováno v severovýchodní části České republiky na soutoku řeky Opavy s Opavicí, v podhůří Nízkého Jeseníku v těsné blízkosti česko-polské hranice v okrese Bruntál v Moravskoslezském kraji. Krnovsko má charakter průmyslově – zemědělské oblasti. (4) Z hlediska státní správy zeměměřičství a katastru je město Krnov rozděleno do tří katastrálních území, jimiž jsou Krnov-Horní Předměstí, Opavské Předměstí a Krásné Loučky. Katastrální výměra činí 44,2 km² a celkový počet obyvatel dle malého lexikonu obcí k 1. 1. 2017 je 23 762. Jedná se o obec s rozšířenou působností s celkem 24 obcemi ve správním obvodu ORP. Celková nezaměstnanost v Krnově je dle ČSÚ k Q4/2017 7,22 %, což je vyšší, než je průměr v kraji, který činí 5,77 %. Město Krnov má vypracovaný územní plán, který nabyl účinnosti dne 8. 6. 2010 s příslušnými změnami.



Obrázek 8 – územní plán města Krnov (10)



Obrázek 9 – katastrální území Krnov (11)

Inženýrské sítě

Město Krnov je vybaveno těmito inženýrskými sítěmi: veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod. Na jihovýchodě města v okrajové části je umístěna čistírna odpadních vod. Dostupnost inženýrských sítí, převážně plynovod a veřejnou kanalizaci, v okrajových a výše položených částech města, je nutno vždy ověřit na příslušných pracovištích dotyčných orgánů státní správy.

Občanská vybavenost

V obci se nacházejí veškeré základní složky občanské vybavenosti jako jsou úřady, nemocnice, obchody, mateřské, základní i střední školy, restaurace, hotely. Dále se zde nacházejí sportoviště a stavby kulturního vyžití (divadlo, kino, knihovna, muzea apod.).

Dopravní dostupnost

Město Krnov je dostupné po silnicích I. třídy z měst Bruntál, Opava, Město Albrechtice a Glubczyce (PL). Dále jsou zde dvě vlakové stanice – Krnov-Hlavní nádraží a Krnov-Cvilín. Jedná se o stanice obsluhované rychlíky ČD na trase Ostrava-Olomouc. Krnov-Hlavní nádraží slouží jako páteří spoj pro vlakovou dopravu do okolních vesnic. Nachází se zde také autobusové nádraží se zastávkami mimoměstských linek i linek MHD. Město Krnov slouží jako spádová obec pro okolní vesnice.

Segmentace trhu

Město Krnov nemá pevné rozdělení městských čtvrtí, proto je při popisu segmentace trhu pro rozdělení města použito členění podle katastrálních území, a pro přesnější popis lokalit se použijí základní sídelní jednotky (ZSJ).

Pod katastrální území Krásné Loučky spadají ZSJ Chomýž, Horky, Krásné Loučky.

Pod katastrální území Horní předměstí spadají ZSJ Kabátův Kopec, Ježník, Kostelec, Horní Předměstí, Bažantnice, Na Ostrově, Pod kopcem, Nádraží, Březinova, U nemocnice, Nádraží, Jesenická, U parku, Krnov-střed, Tolstého, Hlubčické Předměstí, Hliniště.

Pod katastrální území Opavské Předměstí spadají ZSJ Guntramovice, Chařová, Československé armády, Svatováclavská, Pionýrů, Pod vyhlídkou, Hrad, Červený dvůr, Žižkova, Sídliště I, Sídliště II, V Osadě, Petrův důl, Ve Vrbíně, Průmyslový obvod.

Stručná charakteristika jednotlivých sídelních jednotek z hlediska zastoupení jednotlivých typů staveb:

- ZSJ Krásné Loučky, Chomýž, Guntramovice jsou okrajové částí města Krnov zastoupeny převážně zemědělskými pozemky a samostatně stojícími rodinnými domy.
- ZSJ Horky, Kabátův kopec, Bažantice, Hliniště, Hrad jsou opět okrajovými částmi města Krnov specifické nulovým osídlením. Jedná se o zalesněná území, pole a rezervace.

- ZSJ Ježník je vzdálenější sídelní jednotkou od samotného centra města, nicméně je považována za jednu ze dvou lukrativnějších oblastí města. Nachází se zde samostatně stojící rodinné domy a vily. V budoucnu se dá očekávat rozšiřující se zástavba proluk rodinnými domy.
- ZSJ Chařová, Kostelec, Horní Předměstí, Hlubčické Předměstí, Pionýrů, V osadě, Petrův důl, Pod vyhlídkou, Svatováclavská jsou stále okrajovějšími částmi města, ale hustota zástavby již nabývá vyšších hodnot. Zastoupena je zástavba rodinnými domy, částečně pak bytovými domy. Jako druhá lukrativní oblast města se dá označit jihozápadní část ZSJ Pod vyhlídkou. V této sídelní jednotce jsou v určitých částech zastoupeny luxusnější rodinné domy a vily.
- ZSJ Nádraží, o které vypovídá samotný název je zastoupena objekty drážní vlakové dopravy.
- ZSJ U nádraží, Březinova, U nemocnice se nacházejí v pěší dostupové vzdálenosti samotného středu města cca 20-30 minut. Zastoupeny jsou převážně cihlové bytové domy, méně poté panelové domy a občasné rodinné domy. V severní části ZSJ U nemocnice jsou zahrádkářské osady.
- ZSJ Jesenická, U parku, Tolstého, Žižkova, Sídliště I, Sídliště II s převažující zástavbou panelových a cihlových bytových domů, výjimečně se zde nacházejí rodinné domy. V severní částech ZSJ U parku a Tolstého jsou zahrádkářské osady.
- ZSJ Krnov-střed nabízí samotné centrum města. Zde je zastoupeno největší spektrum staveb, jako jsou budovy občanské vybavenosti, cihlové a panelové bytové domy, řadové a samostatně stojící rodinné domy.

- ZSJ Československé armády, Na ostrově, Ve vrbině, Průmyslový obvod a Červený dvůr jsou opět okrajové části města Krnov, ve kterých se nachází sídla průmyslové výroby a obchodu. Výjimečně jsou zastoupeny rodinné domy a v části Červený dvůr jsou zahrádkářské osady.



Obrázek 10 – základní sídlení jednotky města Krnov (12)

Situace na trhu

Dle provedené analýzy trhu, při tvorbě databáze nabízených rodinných domů k prodeji v Krnově byl nejvíce rozšířen trh s bytovými jednotkami, a to převážně prodej bytů. V nabídce převažovaly starší byty, které jsou ve většině případů v dobrém stavu či po rekonstrukci. Je třeba také poukázat na fakt, že po analýze aktuálního územního plánu města je vymezen dostatek pozemků určených k zastavění. Dá se tedy předpokládat růst nabídky těchto pozemků převážně ze strany města Krnov. Stávající nabídka pozemků určených k výstavbě rodinných domů je dle mého názoru velmi malá. Trh se zemědělskými pozemky, výrobními a komerčními

objekty, stavbami pro rodinnou rekreaci a bytovými domy buďto není zastoupen nebo je zastoupen ve velmi omezeném množství.

4.3.3 Charakteristika vybraných pozemků v Krnově

Pozemek na ulici 9. května v Krnově

Pozemek v katastrálním území Opavské Předměstí ve městě Krnov parc. č. 1389 a 1390 o celkové výměře 1576 m². Pozemek spadá svým umístěním do ZSJ Tolstého v těsné blízkosti ZSJ Krnov-střed tzn. centra města. Jedná se o lokalitu s převažující zástavbou bytových domů o občasním výskytem rodinných domů. Základním rysem pro tyto pozemky je skutečnost, že se nachází v těsné blízkosti řeky Opavy a záplavového území 100 – leté vody hraničícího se záplavovým územím 5 – leté vody a rovněž v aktivní zóně záplavového území pro Q100. Přestože je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, provádět a povolovat stavby, bude lokalita využita pro simulaci umístění a zjištění vlivu umístění na cenu obvyklou a zjištěnou. Dále bylo třeba při ocenění a výši indexů zohlednit těsnou blízkost železniční trati a průmyslové zóny Vrbina. Dle aktuálního územního plánu města Krnov se pozemek nachází v ploše smíšené obytné a jeho okolí je bezproblémové.



Obrázek 11 – lokalizace pozemku na podkladu ÚP (10)



Obrázek 12 – lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)

- záplavové území 5-leté vody
- záplavové území 100-leté vody
- aktivní zóna záplavového území 100-leté vody

Pozemek na ulici M. Švabinského v Krnově

Pozemek v katastrálním území Opavské Předměstí ve městě Krnov parc. č. 1972, 1973/2 a 1973/5 o celkové výměře 1801 m². Pozemek spadá svým umístěním do ZSJ Pod vyhlídkou při jihovýchodním okraji města. V rámci Krnova se jedná o okrajovou lukrativní lokalitu s luxusnějšími rodinnými domy a vilami mimo záplavové území což se výrazně projevuje na jednotlivých indexech polohy při ocenění. Nevýhodou této lokality je horší dostupnost MHD (cca 450 m k zastávce MHD) a chybějící občanská vybavenost v okolí pozemku. Dle aktuálního územního plánu města Krnov se pozemek nachází v ploše individuálního bydlení a jeho okolí je bezproblémové.



Obrázek 13 – lokalizace pozemku na podkladu ÚP (10)



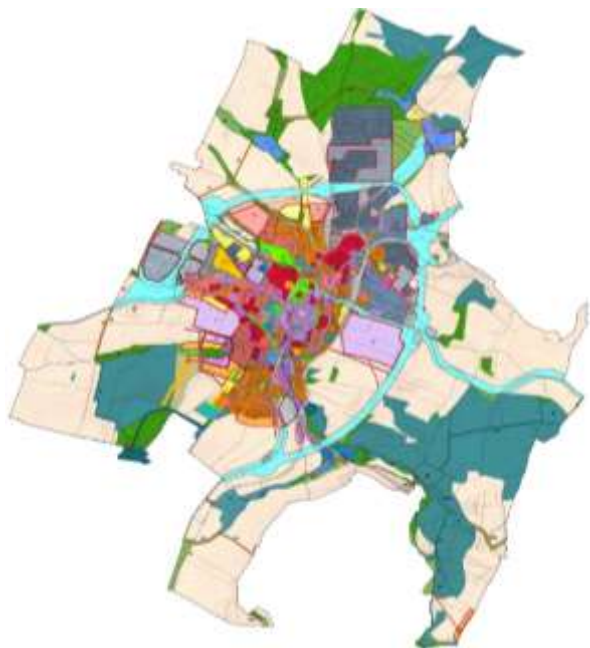
Obrázek 14 – lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)

4.3.4 Bruntál

Lokalizace

Město Bruntál je nejzápadnějším okresním městem Moravskoslezského kraje, ležící na hranici Moravy a Slezska cca 50 km severně od Olomouce. Město je tvořeno třemi městskými částmi – Bruntál, Karlovec a Kunov. (5) Z hlediska státní správy zeměměřičství a katastru je Bruntál jako celek rozdělen do dvou katastrálních území Bruntál-město a Karlovec. Pro účely ocenění rodinného domu a pozemku bude využito pouze katastrální území Bruntál-město. Katastrální výměra činí 29,3 km² a celkový počet obyvatel dle malého lexikonu obcí k 1. 1. 2017 je 16 583. Jedná se o obec s rozšířenou působností s celkem 31 obcemi ve správním obvodu ORP. Celková nezaměstnanost v Bruntále je dle ČSÚ k Q4/2017 6,91 %, což je vyšší,

než je průměr v kraji, který činí 5,77 %. Město Bruntál má vypracovaný územní plán, který nabyl účinnosti dne 23. 11. 2010 s příslušnými změnami.



Obrázek 15 – územní plán města Bruntál (11)



Obrázek 16 – katastrální území Bruntál (13)

Inženýrské sítě

Město Bruntál je podobně jako město Krnov vybaveno všemi základními inženýrskými sítěmi, jakou jsou vodovod, veřejná kanalizace a plynovod. Rovněž se na jihovýchodním okraji města nachází čistírna odpadních vod. Pro bližší informace a ověření dostupnosti konkrétních inženýrských sítí se doporučuje kontaktovat příslušná pracoviště dotčených orgánů státní správy.

Občanská vybavenost

Rovněž ve městě Bruntál, stejně jako v Krnově, se nacházejí veškeré základní složky občanské vybavenosti jako jsou úřady, nemocnice, obchody, mateřské, základní i střední školy, restaurace, hotely. Dále se zde nacházejí sportoviště a stavby kulturního vyžití (divadla, kina, knihovny, muzea apod.).

Dopravní dostupnost

Bruntál, jakožto okresní město, je dostupné po silnicích I. třídy z měst Rýmařov, Šternberk, Opava a Krnov. Nachází se zde vlaková stanice – Bruntál. Jedná se o stanici obsluhovanou rychlíky ČD na trase Ostrava-Olomouc. Zároveň vlaková stanice města Bruntál slouží jako páteří spoj pro vlakovou dopravu do okolních vesnic. V sousedství

vlakového nádraží se nachází nově zrekonstruované autobusové nádraží se zastávkami mimoměstských linek. Město Bruntál má svou vlastní MHD.

Segmentace trhu

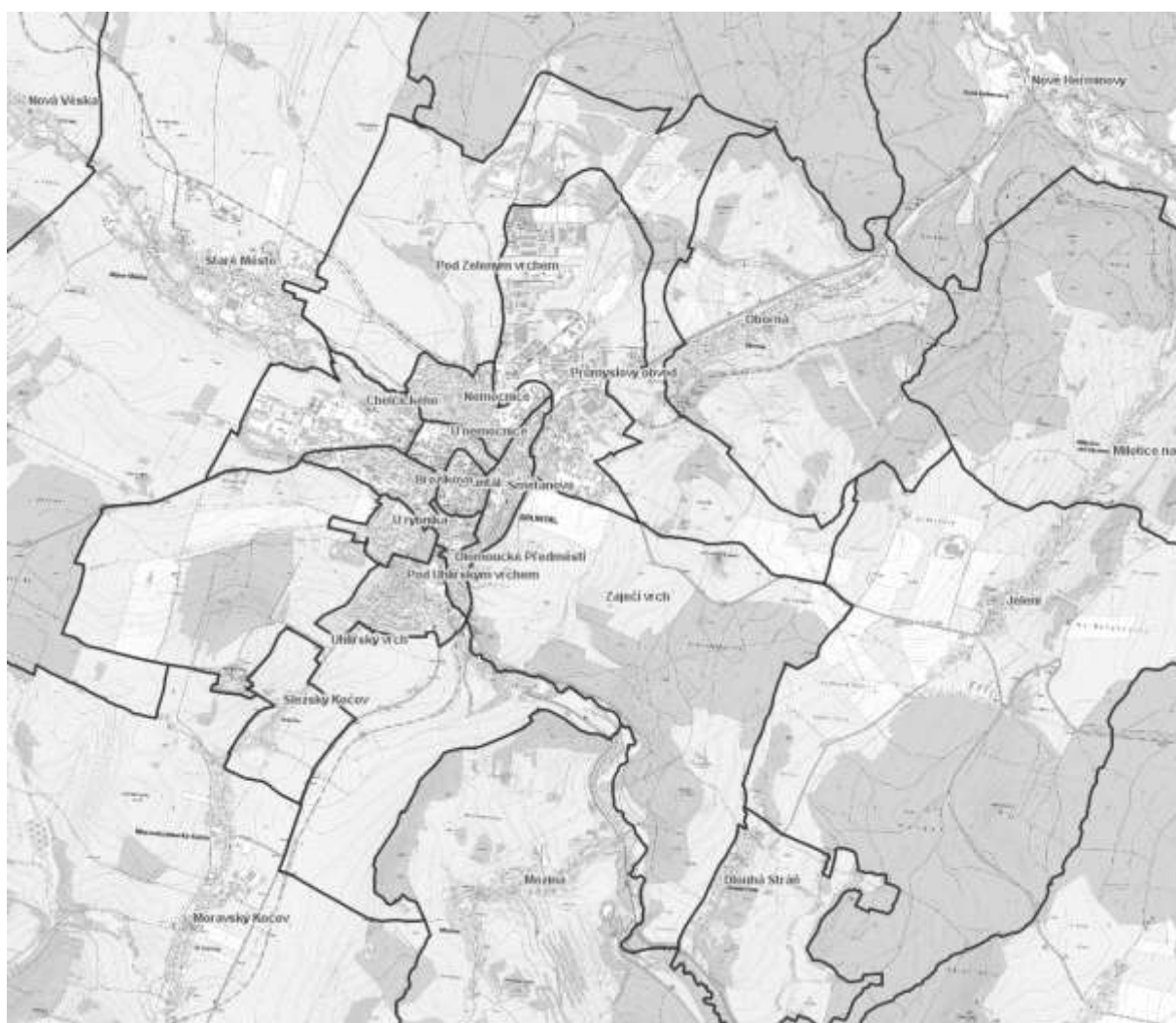
Bruntál je rozdělen, jak již bylo uvedeno v lokalizaci, do třech městských částí (Bruntál, Karlovec, Kunov) a dvou katastrálních území (Bruntál-město, Karlovec). Pro přesnější popis lokalit v katastrálním území Bruntál-město je opět použito základních sídelních jednotek (ZSJ).

Pod katastrální území Bruntál-město spadají ZSJ Brožíkova, Bruntál-střed, Chelčického, Nemocnice, Olomoucké Předměstí, Pod Uhlířským vrchem, Pod Zeleným vrchem, Průmyslový obvod, Smetanova, U nemocnice, U rybníka, Uhlířský vrch a Zaječí vrch.

Stručná charakteristika jednotlivých sídelních jednotek z hlediska zastoupení jednotlivých typů staveb:

- ZSJ Bruntál-střed je jednotkou, jak již název napovídá, v samotném centru města. Obsahuje plochy smíšené obytné, tj. plochy pro bydlení převážně v bytových domech a objekty občanské vybavenosti.
- ZSJ Chelčického je svým složením víceúčelová sídelní jednotka. Nachází se zde sídliště, sportovní areály a také objekty pro výrobu a skladování.
- ZSJ Průmyslový obvod má charakter průmyslové zóny. Minimálně jsou zde zastoupeny samostatně stojící a řadové rodinné domy.
- ZSJ Brožíkova, Olomoucké Předměstí, Smetanova, Nemocnice, U rybníka jsou sídelními jednotkami vyznačující se víceúčelovým využitím. Nacházejí se zde jak samostatně stojící a řadové rodinné domy, sídliště a bytové domy, tak objekty občanské vybavenosti.
- ZSJ U nemocnice sousedí se samotným středem města a obsahuje plochy občanské vybavenosti-převážně tedy plochy zdravotnického zařízení. Vyskytují se zde ovšem také samostatně stojící rodinné domy a panelové domy.
- ZSJ Pod Uhlířským vrchem se dá považovat za lukrativnější lokalitu v rámci města. Nacházejí se zde samostatně stojící a řadové rodinné domy, v severozápadní části je přístupná zahrádkářská osada. Lokalita je typická výstavbou nových RD v posledních letech. V případě této ZSJ se dá v budoucnu očekávat výstavba rodinných domů z důvodu územních rezerv ploch pro bydlení v územním plánu.

- ZSJ Pod Zeleným vrchem, Uhlířský vrch, Zaječí vrch jsou charakteristické nulovým osídlením. Převažují zde zalesněné a zemědělské plochy. V části Pod Zeleným vrchem se nachází zahrádkářská osada.



Obrázek 17 – základní sídelní jednotky města Bruntál (12)

Situace na trhu

Ve městě Bruntál, obdobně jako v Krnově, je dle provedené analýzy trhu nejvíce rozšířen trh s bytovými jednotkami. Jedná se převážně o prodeje bytových jednotek v panelových domech v dobrém technickém stavu, ale také ve stavu k rekonstrukci. V nabídce jsou také byty v činžovních domech, ovšem v menším množství. Trh s rodinnými domy je o poznání méně zastoupen, ale k sestavení databáze pro určení obvyklé ceny je tato nabídka dostatečná. Rovněž ve městě Bruntál se nachází dostatek ploch určených k zastavění rodinnými domy. Dá se tedy předpokládat vzrůstající výstavba a osídlování, zejména lukrativních oblastí rodinnými domy. Trh se zemědělskými pozemky, výrobními a komerčními objekty, stavbami

pro rodinnou rekreaci a bytovými domy je rovněž zastoupen v zanedbatelném množství. Je zřejmé, že situace na trhu v porovnání s Krnovem je velmi podobná.

4.3.5 Charakteristika vybraných pozemků v Bruntále

Pozemek na ulici U Potoka v Bruntále

Pozemek v katastrálním území Bruntál-město ve městě Bruntál parc. č. 901/1 a 901/2 o celkové výměře 754 m². Pozemek spadá svým umístěním do ZSJ Olomoucké Předměstí při jihovýchodním okraji města. Lokalita je charakteristická zástavbou řadových rodinných domů podél Černého potoka v záplavovém území 100 – leté vody a blízkosti 5 – leté vody a aktivní zóny záplavového území. Černý potok může být případným zdrojem záplav. Výhodou lokality je těsná blízkost nákupní zóny (pěší dostupnost cca 450 m). Dle aktuálního územního plánu města Bruntál se pozemek nachází v ploše smíšené obytné a jeho okolí je bezproblémové.



Obrázek 18 – lokalizace pozemku na podkladu ÚP (13)

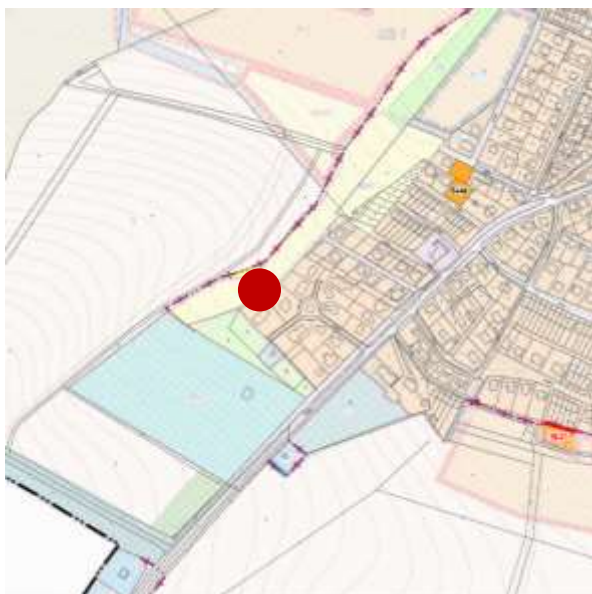


Obrázek 19 - lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)

- záplavové území 5-leté vody
- záplavové území 100-leté vody
- aktivní zóna záplavového území 100-leté vody

Pozemek na ulici J. Voskovce v Bruntále

Pozemek v katastrálním území Bruntál-město ve městě Bruntál parc. č. 1033/69 a 1033/80 o celkové výměře 1707 m². Pozemek spadá svým umístěním do ZSJ Pod Uhlířským vrchem při jižním okraji města mimo záplavové území. Jedná se o okrajovou lukrativní lokalitu s rodinnými domy a vilami což se opět projevuje na jednotlivých indexech polohy při ocenění jako v případě města Krnov. Nevýhodou této lokality je opět horší dostupnost MHD (cca 320 m k zastávce) a chybějící občanská vybavenost v okolí pozemku. Dle aktuálního územního plánu města Bruntál se pozemek nachází v ploše individuálního bydlení a jeho okolí je bezproblémové.



Obrázek 20 - lokalizace pozemku na podkladu ÚP (13)



Obrázek 21 - lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)

4.3.6 Shrnutí parametrů vybraných pozemků

Tabulka 2 – základní informace o pozemcích pro simulaci umístění RD (vlastní)

Lokalizace	k.ú.	výměra [m ²]	plocha dle ÚP	záplavové území
Krnov, ul. 9. května	Opavské Předměstí	1576	smíšená obytná	100-letá voda
Krnov, ul. M. Švabinského	Opavské Předměstí	1801	individuální bydlení	ne
Bruntál, ul. U Potoka	Bruntál-město	754	smíšená obytná	100-letá voda
Bruntál, J. Voskovce	Bruntál-město	1707	individuální bydlení	ne

4.4 CHARAKTERISTIKA RD K SIMULACI UMÍSTĚNÍ

4.4.1 Obecná charakteristika

Jedná se o novostavbu, vlastní tvorby, zděného rodinného domu z roku 2018, jehož součástí je garáž s jedním parkovacím stáním. Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům o

dvou nadzemních podlažích, kde druhé nadzemní podlaží plní funkci obytného podkroví zastřešeného pultovou střechou. Celková zastavěná plocha objektu činí 141,25 m². Celkový obestavěný prostor činí 1016,225 m³. Střecha nad částí garáže je plochá pochozí, plnící funkci terasy. Půdorysný tvar objektu vychází ze dvou do sebe zapadajících obdélníků. Celkové rozměry objektu jsou 16,00 × 10,00 m. Objekt má standardní vybavení.

4.4.2 Konstrukční a materiálové řešení

Základové konstrukce jsou provedeny z prostého betonu, a to jako plošné základovými pasy. V rozsahu suterénu je provedeno obvodové nosné zdivo z bednicích betonových tvarovek tl. 400 mm s vloženými ocelovými pruty. V 1. a 2. nadzemním podlaží jsou obvodové nosné konstrukce z keramického dutinového zdiva tl. 400 mm. Vnitřní nosné zdivo a příčky jsou rovněž z keramického dutinového zdiva. Stropní konstrukce nad suterénem a 1. nadzemním podlažím je tvořena keramobetonovými nosníky keramickými vložkami Miako. Celková tloušťka stropní konstrukce je 250 mm. Zastropení nad garáží je navrženo jako plochá pochozí střecha. Krov je navržen jako pultová konstrukce. Schodiště v interiéru ve všech patrech je provedeno jako železobetonové prefabrikované.

Objekt je řádně izolován proti zemní vlhkosti nad základovou železobetonovou deskou s vytažením na svislou zeď. Zateplení suterénu, základů a soklu je provedeno polystyrenem perimetr tl. 100 mm. RD je zateplen nad úrovní terénu v tloušťce 100 mm tepelnou izolací z minerální vlny pro kontaktní zateplovací systém. Konstrukce střechy je zateplena kamennou minerální vlnou.

Stavba je realizována tak, aby splňovala podmínky bezpečného užívání v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technický požadavcích na stavby. Dále rodinný dům na základě vypočteného průměrného součinitele prostupu tepla obálkou budovy dle ČSN 73 0540-2 - Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky spadá do třídy B, čili úsporná stavba.

4.4.3 Dispoziční řešení

Podzemní podlaží slouží převážně jako technická místnost a místnost pro skladování. První nadzemní podlaží má charakter společenské zóny. Na vstup do objektu bezprostředně navazuje vstup do garáže, zádveří se šatnou a chodba, ze které je přístup na WC a do koupelny a převážně do hlavní společenské části a to kuchyně, jídelny a obývacího pokoje. Tyto prostory jsou vzájemně propojeny. Druhé nadzemní podlaží (podkroví) slouží jako klidová zóna. Jsou

zde dva dětské pokoje, kterým náleží koupelna s WC ve schodišťovém prostoru. Dále se zde nachází ložnice, na kterou navazuje šatna s pracovním. Ložnici je přiřazeno samostatné WC s koupelnou.

4.4.4 Shrnutí parametrů RD

Tabulka 3 - základní informace o RD (vlastní)

Počet podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Obestavěný prostor [m ³]	Garáž	Konstrukce obvodových stěn	Vybavení	Ostatní
částečné podsklepení+1NP+2NP (pultová střecha)	141,25	1016,23	ano	zděná	standardní	novostavba, terasa nad garáží

Pozn.: Výkresy jednotlivých podlaží včetně výměr jsou součástí příloh této práce (příloha 9.3.).

4.5 SBĚR DAT A JEJICH VYHODNOCENÍ PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

4.5.1 Princip tvorby databáze

Cílem tvorby databáze je získání co možná největšího a nejpodobnějšího množství souboru dat realizovaných a nabízených prodeji v dané lokalitě pro stanovení ceny obvyklé rodinného domu umístěného na pozemcích v záplavové a mimo záplavové oblasti v Krnově a Bruntále.

Potřebného množství dat bude dosaženo dvěma způsoby:

- sběrem dat nabízených prodeji rodinných domů na realitním serveru www.sreality.cz
- získáním údajů o dosažených (realizovaných) cenách nemovitostí dle řízení na katastrálním úřadě

Jelikož je cílem práce zjištění vlivu umístění v záplavové zóně na cenu RD bylo potřeba v prvním kroku vymezit lokality v Krnově a Bruntále v záplavových územích. Zde bylo čerpáno z přehledného mapového podkladu s jednotlivými stupni záplavových území (5-letá, 20-letá a 100-letá voda) který je k dispozici na <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>. Na základě tohoto podkladu byly rozřizeny jednotlivé rodinné domy v databázi (realizované prodeje, respektive nabízené prodeje) do kategorií v záplavovém území a mimo záplavové území v jednotlivých městech.

4.5.2 Realitní trh

„Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejich specifík, je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé ceny nemovitosti.“ (17, str. 363)

Sběr dat nabízených prodejů na serveru sreality.cz byl zahájen k začátku Q4/2017 a ukončen ke konci Q4/2017. V době sledování byly jednotlivé prodeje rodinných domů v Krnově a Bruntále zanášeny do databáze a rozčleněny dle měst a záplavových území. V databázi jsou uvedeny základní parametry objektu (zastavěná plocha, plocha pozemku, dispozice, podlažnost apod.) s obecným popisem, fotografií a cenou nabízené nemovitosti, které byly obsaženy v inzerátu.

4.5.3 Realizované prodeje

V případě realizovaných prodejů bylo nutno navštívit server www.cuzk.cz, kde v nahlížení do katastru nemovitostí a zadání daného katastrálního území v Krnově, popř. Bruntále byla zobrazena mapa s cenovými údaji nemovitostí k roku 2017. Z dané lokality byly vybrány všechny rodinné domy s číslem vkladu v rámci kterého byl zapsán cenový údaj. Po sdělení čísla řízení na katastrálním úřadě byly vydány údaje o dosažených cenách nemovitostí včetně parcelních čísel, kterých se řízení dotýká. Na základě těchto údajů byla opět sestavena databáze, tentokrát realizovaných cen nemovitostí v Krnově a Bruntále v záplavovém a mimo záplavové území 100-leté vody.

Součástí údajů o dosažených cenách nejsou plochy pozemků, zastavěné plochy nemovitosti, počet podlaží, dispozice, fotografie a další informace potřebné k zjištění ceny obvyklé pomocí porovnávací metody. Plochy pozemků a zastavěné plochy bylo možné zjistit v nahlížení do katastru po zadání konkrétního parcelního čísla realizovaného prodeje v informacích o pozemku, případně hrubým ručním odměřením plochy. Bližší informace o vizuální podobě (počet podlaží, řadovost, vizuální stav apod.) byly zjištěny pomocí panoramatického a 3D náhledu na serveru www.mapy.cz. Na základě výše uvedených informací byly posléze stanovovány koeficienty v porovnávací metodě (viz 5.2 vlastní řešení – cena obvyklá).

4.5.4 Vyhodnocení databáze

Po dokončení sběru dat a tvorbě databáze je třeba analyzovat jednotlivé vzorky a ceny z databáze. Pro simulaci umístění do dané lokality máme určenou novostavbu standardního rodinného domu o dvou nadzemních a jednom podzemní podlaží se standardním vybavením.

Je pochopitelné, že ne všechny vzorky z databáze budou vhodné k porovnání s oceňovanou nemovitostí. Proto je potřeba výrazně odlišné rodinné domy dle úvahy vyloučit. Jednalo se zejména o rodinné domy, které se svým charakterem a umístěním extrémně odchylovaly od umísťovaného rodinného domu. Šlo například o prodeje podílů na rodinných domech, rodinné domy s prostory s komerčním využitím, zahradní domy uváděné v prodeji jako rodinné případně domy v dezolátním stavu a honosnější vily. Pokud je takto některá nemovitost vyloučena, je tato skutečnost uvedena v databázi a následně s ní není uvažováno v ocenění.

Dále nastává stav, kdy se mohou jednotlivé ceny nemovitostí extrémně vychýlit od ostatních cen. Tyto odchylky mohou a budou podstatně zkreslovat výsledný odhad hodnoty porovnávané nemovitosti. Z toho důvodu je třeba extrémy cen vyloučit. K účelu vyloučení byly vytvořeny statistické testy, kterými jsou Grubbsův test (parametrický) a Dean-Dixonův test (neparametrický). „*Jedná se o testování hypotéz, které patří k nejdůležitějším metodám matematické statistiky*“ (17, str. 374). K vyloučení extrémních hodnot bude aplikován parametrický Grubbsův test.

Grubbsův test

„*Grubbsův test slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě.*“ Je zde testována hypotéza, že se posuzované vzorky databáze významně neliší od ostatních hodnot. (17, str. 374) V prvním kroku je třeba seřadit jednotlivé nabízené či realizované ceny vzestupně od nejnižší po nejvyšší. Následně je vypočítán průměr těchto cen a směrodatná výběrová odchylka. Poté je vyjádřena hodnota testovaného kritéria T_1 a T_n . Dle kritické hodnoty testu na hladině významnosti 5 % o daném počtu prvků jsou minimální či maximální ceny zamítnuty případně přijaty. V případě, že je některá z cen vyloučena, vzniká nový datový soubor o jiném rozpětí a testování se provádí opakovaně.

Tabulka 4 - Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test (vlastní)

n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

4.5.5 Seznam nehodících se nemovitostí z databáze dle úvahy

Tabulka 5 – nehodící se nemovitosti z databáze dle úvahy (vlastní)

č.	Lokalita	Požadovaná, resp. zaplacená cena	Důvod vyloučení
Nabízené ceny mimo záplavové území v Krnově			
1.1	Ochranov, Krnov	990 000 Kč	špatný technický stav, malý objekt
3.1	Krnov, ul. Leškova	2 150 000 Kč	malý objekt
4.1	Krnov, ul. Ježnická	3 600 000 Kč	dřevostavba
5.1	Krnov, ul. K Lesu	1 900 000 Kč	neobytné podkroví, špatný technický stav
Realizované ceny mimo záplavové území v Krnově			
1.2	Krnov, ul. Pod Ježníkem 2374/3	6 600 000 Kč	příliš vysoká cena na lokalitu
5.2	Krnov, ul. Boční 277/17	525 000 Kč	pravděpodobný prodej podílu
6.2	Krnov, ul. Stará Ježnická 1641/19	1 944 000 Kč	špatný technický stav
9.2	Krnov, ul. V Osadě 41/29	400 000 Kč	špatný technický stav
11.2	Krnov, ul. K Lesu 1552/6	1 600 000 Kč	neobytné podkroví, špatný technický stav
12.2	Krnov, ul. Bruntálská 1411/54	1 300 000 Kč	neobytné podkroví, špatný technický stav
Nabízené ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově			
1.3	Krnov, ul. Opavská	5 800 000 Kč	rodinná vila
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově			
2.4	Krnov, ul. Albrechtická 783/46	3 800 000 Kč	prodej s prostory pro komerční využití
4.4	Krnov, ul. Tolstého 276/49	1 500 000 Kč	pravděpodobný prodej podílu
7.4	Krnov, ul. Koperníkova 252/1	150 000 Kč	pravděpodobný prodej podílu
Realizované ceny mimo záplavové území v Bruntále			
1.6	Bruntál, ul. Česká 1535/20	1 150 000 Kč	špatný technický stav
2.6	Bruntál, ul. Opavská 1029/31	1 500 000 Kč	neobytné podkroví, špatný technický stav
3.6	Bruntál, ul. Vančurova 443/30	700 000 Kč	pravděpodobný prodej podílu
5.6	Bruntál, ul. Opavská 1034/21	800 000 Kč	špatný technický stav
6.6	Bruntál, ul. Opavská 1039/11	1 100 000 Kč	neobytné podkroví, špatný technický stav
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Bruntále			
2.8	Bruntál, ul. U Potoka 1896/41a	1 090 000 Kč	neobytné podkroví, špatný technický stav

4.5.6 Eliminace extrémních vzorků pomocí Grubbsova testu

Realizované ceny mimo záplavové území v Krnově

Tabulka 6 – Eliminace extrémních vzorků realizovaných cen mimo záplavové území v Krnově (vlastní)

vzorek č.	Cena	MIN - MAX
1.2	6 600 000	2 000 000
2.2	2 800 000	2 190 000
3.2	2 190 000	2 600 000
4.2	3 650 000	2 800 000
5.2		3 650 000
6.2		4 500 000
7.2	4 500 000	6 600 000
8.2	2 000 000	
9.2		
10.2	2 600 000	
11.2		
12.2		

<u>Číselné charakteristiky</u>	průměr	3 477 142,86
	s	1 627 623,16
	x_1	2 000 000,00
	x_n	6 600 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	T_1	0,9075460
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,9186610

	<u>Kritická hodnota testu</u>	Výsledek:	
Zamítání H_0 :	$n =$	7	$T_1 < T_{1\alpha}$
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	1,938	$T_n < T_{1\alpha}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$			

nevylučuji
nevylučuji

Dle Grubbsova testu nebyla vyřazena žádná realizovaná cena.

Nabídkové ceny mimo záplavové území v Krnově

Tabulka 7 - Eliminace extrémních vzorků nabídkových cen mimo záplavové území v Krnově (vlastní)

vzorek č.	Ceny	MIN - MAX
2.1	4 100 000	1 900 000
3.1		2 700 000
4.1	3 600 000	4 100 000
5.1		
6.1	2 700 000	

Číselné charakteristiky	průměr	2 900 000,00
	s	1 113 552,87
	x_1	1 900 000,00
	x_n	4 100 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	T_1	0,8980265
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,0776318

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
Zamítání H_0 : $T_1 \geq T_{1\alpha}$ $T_n \geq T_{n\alpha}$	n =	3	$T_1 < T_{1\alpha}$
	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	1,150	$T_n < T_{1\alpha}$
			nevylučuji nevylučuji

Dle Grubbsova testu nebyla vyřazena žádná nabídková cena.

Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově

Tabulka 8 - Eliminace extrémních vzorků realizovaných cen v záplavovém území 100-leté vody v Krnově (vlastní)

vzorek č.	Ceny	MIN - MAX
1.4	1 700 000	1 700 000
2.4		1 750 000
3.4	1 750 000	1 920 000
4.4		2 500 000
5.4	2 500 000	
6.4	1 920 000	

Číselné charakteristiky	průměr	1 967 500,00
	s	367 276,01
	x_1	1 700 000,00
	x_n	2 500 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	T_1	0,7283351
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,4498633

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
Zamítání H_0 : $T_1 \geq T_{1\alpha}$ $T_n \geq T_{n\alpha}$	n =	4	$T_1 < T_{1\alpha}$
	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	1,469	$T_n < T_{1\alpha}$
			nevylučuji nevylučuji

Dle Grubbsova testu nebyla vyřazena žádná realizovaná cena.

Realizované ceny mimo záplavové území v Bruntále

Tabulka 9 - Eliminace extrémních vzorků realizovaných cen mimo záplavové území v Bruntále (vlastní)

vzorek č.	Ceny	MIN - MAX
1.6		1 200 000
2.6		1 300 000
3.6		1 700 000
4.6	1 300 000	1 950 000
5.6		2 000 000
6.6		2 550 000
7.6	3 600 000	2 700 000
8.6	1 200 000	3 100 000
9.6	2 550 000	3 350 000
10.6	2 000 000	3 600 000
11.6		
12.6	1 950 000	
13.6	3 350 000	
14.6	1 700 000	
15.6	3 100 000	
16.6	2 700 000	

Číselné charakteristiky	průměr	2 345 000,00
	s	844 409,72
	x_1	1 200 000,00
	x_n	3 600 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	T_1	1,3559768
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,4862453

	Kritická hodnota testu	Výsledek:	
Zamítání H_0 :	$n =$	10	$T_1 < T_{1\alpha}$ nevyklučuji
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,177	$T_n < T_{1\alpha}$ nevyklučuji
$T_n \geq T_{n\alpha}$			

Dle Grubbsova testu nebyla vyřazena žádná realizovaná cena.

4.5.7 Databáze k určení ceny obvyklé

Po sestavení databáze a vyloučení všech nehodících se nemovitostí na základě úvahy a Grubbsova testu, vznikl výsledný soubor nemovitostí nabízených a realizovaných prodeji k určení obvyklé ceny. Z celkového počtu 40 nemovitostí v Krnově a Bruntále bylo celkem vyřazeno 19 rodinných domů.

Tabulka 10 – Databáze porovnávacích nemovitostí (vlastní)

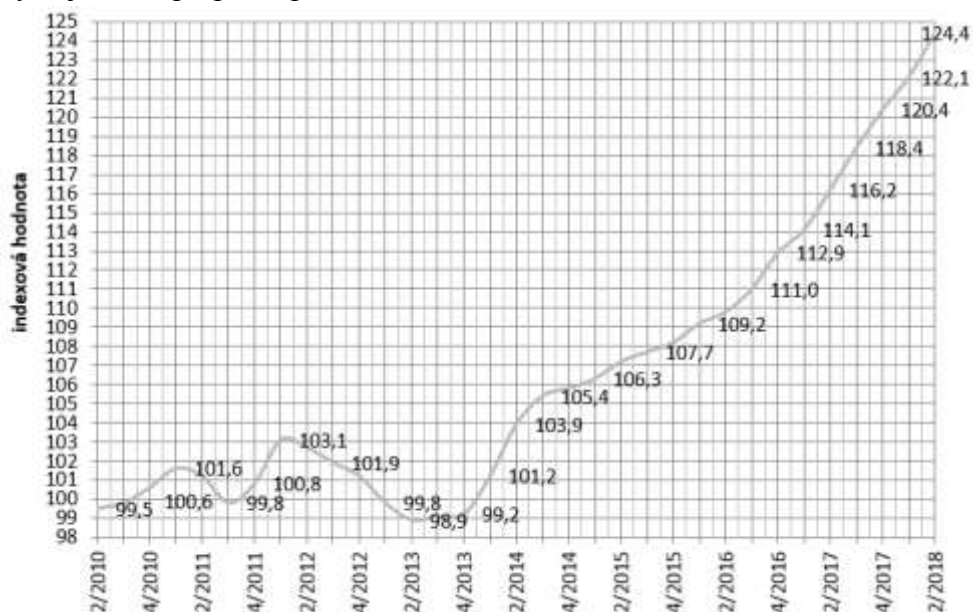
č.	Lokalita	Požadovaná, resp. zaplacená cena	Základní popis
Nabízené ceny mimo záplavové území v Krnově			
2.1	Krnov-Krásné Loučky	4 100 000 Kč	přízemní novostavba, plochá střecha, parkování na pozemku
6.1	Krnov, ul. Chářovská	2 700 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, bez rekonstrukce, garáž na pozemku
Realizované ceny mimo záplavové území v Krnově			
2.2	Krnov, ul. Zeyerova 107/21	2 800 000 Kč	řadový, přízemí + obytné podkroví + suterén, garáž na pozemku, bez rekonstrukce
3.2	Krnov, ul. Pohraniční 446/12	2 190 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, garáž v suterénu, rekonstrukce fasády
4.2	Krnov, ul. Pod Ježníkem 2364/8	3 650 000 Kč	samostatně stojící, přízemí + obytné podkroví, nová výstavba, parkování na pozemku
7.2	Krnov, ul. U Lazebníka 386/3	4 500 000 Kč	samostatně stojící, přízemí + obytné podkroví + suterén, vila, zatepleno, parkování na pozemku
8.2	Krnov, ul. Ježnická 1766/14	2 000 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, opravena fasáda, parkování na pozemku přístřešek
10.2	Krnov, ul. Chářovská	2 600 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, bez rekonstrukce, garáž na pozemku
Nabízené ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově			
2.3	Krnov, ul. Sokolovská	2 300 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, bez rekonstrukce, garáž na pozemku
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově			
1.4	Krnov, ul. Tolstého 282/36	1 700 000 Kč	samostatně stojící, přízemí + 1NP podkroví, bez rekonstrukce, garáž součást RD
3.4	Krnov, ul. Palackého 309/3	1 750 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, bez rekonstrukce, parkování na pozemku
5.4	Krnov, ul. Kolofíkova 276/49	2 500 000 Kč	dvojdům, přízemí + 1NP + suterén, bez rekonstrukce interiéru, parkování v suterénu
6.4	Krnov, ul. Poděbradova 189/8	1 920 000 Kč	řadový, přízemí + 1NP + suterén, fasáda opravena, parkování v suterénu
Nabízené ceny mimo záplavové území v Bruntále			
1.5	Bruntál, ul. I. Olbrachta	2 960 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví, částečná rekonstrukce interiéru, garáž na pozemku
2.5	Bruntál	3 950 000 Kč	řadový, přízemí + 1NP + suterén, po rekonstrukci, parkování v suterénu
Realizované ceny mimo záplavové území v Bruntále			
4.6	Bruntál, ul. Vysoká 202/4	1 300 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví, parkování na pozemku, k rekonstrukci
7.6	Bruntál, ul. J. Wericha 1739/2	3 600 000 Kč	samostatně stojící, přízemí + obytné podkroví, parkování na pozemku
8.6	Bruntál, ul. Vančurova 433/48	1 200 000 Kč	řadový, přízemí + 1NP, garáž na pozemku, bez rekonstrukce, parkování na ulici
9.6	Bruntál, ul. Krnovská 1015/19	2 550 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, parkování na pozemku, po rekonstrukci

10.6	Bruntál, ul. Jungmannova 1676/7	2 000 000 Kč	dvojdům, přízemí + 2NP, parkování v přízemí, nezatepleno
12.6	Bruntál, ul. J.E. Purkyně 1239/10	1 950 000 Kč	samostatně stojící, přízemí + suterén, bez obytného podkroví, garáž v přízemí
13.6	Bruntál, ul. Krnovská 1017/15	3 350 000 Kč	samostatně stojící, přízemí + obytné podkroví, garáž součástí RD, zatepleno, bazén, nová výstavba
14.6	Bruntál, ul. Motlochova 359/10	1 700 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, samostatná garáž, původní fasáda
15.6	Bruntál, ul. Husova 924/19	3 100 000 Kč	dvojdům, přízemí + obytné podkroví + suterén, po rekonstrukci, parkování na ulici
16.6	Bruntál, ul. Nová 1402/18	2 700 000 Kč	samostatně stojící o 3NP, garáž v přízemí, nová výstavba
Nabízené ceny v záplavovém území 100-leté vody v Bruntále			
1.7	Bruntál, ul. U Potoka	2 400 000 Kč	dvojdům, 2NP + obytné podkroví, terasa, parkování na pozemku, po částečné rekonstrukci
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Bruntále			
1.8	Bruntál, ul. U Potoka 409/37	2 400 000 Kč	samostatně stojící, přízemí + obytné podkroví + suterén, garáž součást RD
3.8	Bruntál, ul. U Potoka 378/24	2 400 000 Kč	dvojdům, 2NP + obytné podkroví, parkování na ulici, bez rekonstrukce

Pozn.: Kompletní databáze včetně popisu nemovitostí je součástí příloh (příloha 9.1)

4.5.8 Redukce hodnot

Jelikož se jedná o data získaná za rok 2017 a cena obvyklá je vyhodnocována k roku 2018 je třeba cenu požadovanou, resp. zaplacenou redukovat HB indexem. Jedná se o ukazatel hypoteční banky sledující růst či pokles tržních cen nemovitostí v daném kvartálu. V případě nabízených i realizovaných cen bude přepočten prováděn na Q2/2018, v případě cen realizovaných je třeba přepočten provádět z data uskutečnění vkladu.



Obrázek 22 – Vývoj cen RD v jednotlivých kvartálech (HB index) (18)

Z uvedeného grafu je zřejmé, že se ceny nemovitostí, konkrétně rodinných domů, od prvního kvartálu roku 2017 do druhého kvartálu 2018, výrazně zvýšily. Navýšení cen tedy musí být zohledněno při stanovení výše ceny obvyklé. Redukce jednotlivých hodnot nemovitostí je součástí stanovení ceny obvyklé v přílohách.

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

5.1 CENA ZJIŠTĚNÁ

5.1.1 Pozemky

Stanovení ceny zjištěné se řídí vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Cena zjištěná stavebních pozemků v Krnově a Bruntále se určí dle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, jelikož se jedná o parcely neuvedené v cenové mapě stavebních pozemků. Dále uvažujeme s pozemky v jednotném funkčním celku. Níže uváděné popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách příloh oceňovací vyhlášky. Jednotlivé indexy je nutno zaokrouhlovat na tři desetinná místa.

V případě vyjmenované obce Bruntál je základní cena (ZC) stavebního pozemku stanovena dle tab. č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky. Jelikož obec Krnov patří mezi nevyjmenované obce, je nutno stanovit ZC stavebního pozemku dle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.

Pozn.: Podrobné výpočty (stanovení indexů trhu, omezujících vlivů a polohy, základní cena u obcí nevyjmenovaných) jsou součástí příloh (příloha 9.4.1)

Pozemek na ulici 9. května v Krnově (území 100-leté vody)

Tabulka 11 – ZCU pozemku na ul. 9. května v Krnově (vlastní)

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	0,950
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3)	I_P	--	0,970
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,922
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	388,87
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku	R	ano	0,927
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1576
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	568 061,00

Pozemek na ulici M. Švabinského v Krnově (mimo záplavové území)

Tabulka 12 - ZCU pozemku na ul. M. Švabinského v Krnově (vlastní)

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3)	I_P	--	1,250
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,250
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	527,50
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku	R	ano	0,911
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1801
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	865 522,00

Pozemek na ulici U Potoka v Bruntále (území 100-leté vody)

Tabulka 13 - ZCU pozemku na ul. U Potoka v Bruntále (vlastní)

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	0,950
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3)	I_P	--	0,990
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,941
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	491,88
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku	R	ne	--
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	754
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	370 878,00

Pozemek na ulici J. Voskovce v Bruntále (mimo záplavové území)

Tabulka 14 – ZCU pozemku na ul. U Potoka v Bruntále (vlastní)

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3)	I_P	--	1,270
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,270
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	664,21
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku	R	ano	0,917
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1707
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	1 039 887,00

5.1.2 Rodinné domy

Dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se stavba nebo její část oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška č. 441/2013. Sb., oceňovací vyhláška.

Jelikož je uvažován dokončený rodinný dům o obestavěném prostoru menším než 1 100 m³, nepatřící k původní zemědělské usedlosti a splňující ostatní podmínky pro stanovení

ceny stavby porovnávacím způsobem, bude jeho cena stanovena porovnávacím způsobem dle § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.

Pozn.: Podrobné výpočty (stanovení jednotlivých indexů a základní upravené ceny) jsou součástí příloh (příloha 9.4.2)

Tabulka 15 – Cena stavby v jednotlivých lokalitách určená porovnávacím způsobem (vlastní)

Lokalizace	Základní cena upravená	Cena stavby určená porovnávacím způsobem (CSp)	Procentuální rozdíl cen
Krnov, ul. 9. května	2 121,17 Kč	1 986 371 Kč	26 %
Krnov, ul. M.	2 121,17 Kč	2 694 480 Kč	
Bruntál, ul. U Potoka	1 630,52 Kč	1 558 389 Kč	26 %
Bruntál, ul. J.	1 630,52 Kč	2 104 364 Kč	

Z výše uvedené tabulky je po provedených výpočtech viditelné, že základní upravená cena samotné stavby ve městě Krnově je vyšší než v Bruntále i přes skutečnost, že Bruntál je vyjmenovanou obcí a okresním městem.

5.1.3 Stanovení ceny zjištěné pozemku se stavbou

Tabulka 16 – ceny zjištěné pozemku se stavbou (vlastní)

Lokalizace	ZCU pozemku	CSp	Procentuální rozdíl cen	Cena pozemku se stavbou	Procentuální rozdíl cen
Krnov, ul. 9. května	568 061 Kč	1 986 371 Kč	26 %	2 554 432 Kč	28 %
Krnov, ul. M. Švabinského	865 522 Kč	2 694 480 Kč		3 560 002 Kč	
Bruntál, ul. U Potoka	370 878 Kč	1 558 389 Kč	26 %	1 929 267 Kč	38 %
Bruntál, ul. J. Voskovce	1 039 887 Kč	2 104 364 Kč		3 144 251 Kč	

5.1.4 Vyhodnocení

Pokud oceňuji nemovitosti v území 100-leté vody je hodnota koeficientu vlivu záplavového území dle vyhlášky pouze 0,95. Tento koeficient je dále sečten s ostatními hodnotami znaků a poté vynásoben dalšími indexy (polohy, omezujících vlivů). Je tedy zřejmé, že vliv záplavového území na cenu nemovitostí v obou lokalitách bude zanedbatelný.

Pokud bude simulováno umístění samotného objektu (bez ceny pozemku) v Krnově v záplavovém území činí jeho zjištěná cena 1 986 371,00 Kč. V případě umístění mimo záplavové území je cena 2 694 480,00 Kč. To je cenový rozdíl 708 109,00 Kč čili 26 %. Pokud bude sledován samotný index polohy činí rozdíl v záplavovém území a mimo něj 0,28 tj. 28 %.

Shodně se dá tvrzení aplikovat na umístění objektu v Bruntále v záplavovém území a mimo něj. Zde dosahuje cena stavby v záplavovém území 1 558 389,00 Kč, zatímco mimo záplavové území 2 104 364,00 Kč. Zde je cenový rozdíl 545 975 Kč, tj. 26 %. Pokud opět sledujeme samotný index polohy činí rozdíl v záplavovém území a mimo něj 0,28 tj. 28 %.

V případě, že bude sledován procentuální rozdíl cen stavby včetně pozemku, nabývá tato hodnota, ať už v případě Krnova či Bruntálu vyšších rozdílů. To je ovšem zapříčiněno rozdílnou velikostí jednotlivých pozemků. Dá se tedy předpokládat, že pokud by byly plošné výměry pozemků v záplavových území i mimo ně zcela identické, nabýval by procentuální rozdíl cen opět okolo 26 %.

Z toho vyplývá, že největší vliv na zjištěnou cenu nemovitostí má index polohy, který neobsahuje samotný znak povodňového rizika. Samotnému vlivu povodňového rizika v území 100-leté vody tedy může být přiřazena hodnota 2 %.

5.2 CENA OBVYKLÁ

Při porovnávání nejsou nikdy jednotlivé nabízené a prodané nemovitosti totožné. Vždy se daná nemovitost liší oproti simulovaným umístěním RD. Je proto třeba dbát jednotlivých odchylek v podobnosti oceňovaného rodinného domu a porovnávaných vzorků a tyto odchylky poté vyjádřit ve výsledné ceně. Jednotlivé odchylky jsou vyjádřeny pomocí indexu odlišnosti, který je stanoven na základě koeficientů redukce. Na základě úvahy zvoleny níže uvedené koeficienty redukce:

- koeficient redukce na pramen ceny K_{CR} ; zohledňuje, zda byla cena zobchodována ($K_{CR}=1$), nebo zda se jedná o cenu nabízenou ($K_{CR}=0,95$). Je předpoklad, že nabízená cena je vyšší, než za jakou hodnotu bude nemovitost zobchodována.

- koeficient úpravy na polohu v obci K_1 ; zohledňuje podobnost lokality nabízené, resp. zobchodované nemovitosti s umístěvanou nemovitostí. Zejména zda se jedná o lukrativní oblast, oblast v okolí centra, případně okrajové části města nebo zda je nemovitost umístěna u hlavní dopravní tepny.

- koeficient úpravy na užitnou plochu K_2 ; zohledňuje velikost užitné plochy nabízené, resp. zobchodované nemovitosti s umístěvanou nemovitostí. Zde je třeba uvažovat s faktem, že cena za nemovitost nebude stoupat úměrně s velikostí užitné plochy rodinného domu. Užitné plochy inzerovaných nemovitostí byly většinou uváděny v inzerátech. Problém ovšem nastává při zjištění užitné plochy realizovaných prodejů. Zde bylo nutno nejprve zjistit zastavěnou plochu rodinného domu hrubým odměřením v nahlížení do katastru nemovitostí. Dále zjistit v panoramatickém náhledu na serveru www.mapy.cz počet podlaží daného objektu a odhadnout, zda má daná nemovitost suterén. Užitná plocha poté byla stanovena jako $\frac{3}{4}$ zastavěné plochy násobené počtem podlaží. Pokud má daná nemovitost suterén, byl uvažován jako $\frac{1}{2}$ podlaží a v případě obytného podkroví jako $\frac{3}{4}$ podlaží.

- koeficient úpravy na technický stav K3; zohledňuje technický stav nabízených, resp. zobchodovaných nemovitostí ve srovnání s umístěvanou nemovitostí. Hodnocením je tedy zohledněno, zda se jedná o novostavbu, objekt po rekonstrukci či částečné rekonstrukci, popř. novější stavbu, zda je objekt v zachovalém či průměrném stavu nebo zda je nemovitost určena k rekonstrukci.

- koeficient úpravy pozemek K4; zohledňuje velikost pozemku nabízené, resp. zobchodované nemovitosti s umístěvanou nemovitostí.

- koeficient úpravy na garáž K5; zohledňuje jaké parkovací možnosti má nabízená, resp. zobchodovaná nemovitost v porovnání s umístěvanou nemovitostí. Tedy zda je součástí nemovitostí garáž, případně parkování na pozemku či u domu nebo na ulici.

- koeficient odborné úvahy K6; zohledňuje redukci vlastní úvahou.

5.2.1 Stanovení ceny obvyklé

Podrobné výpočty se zvolenými hodnotami koeficientů redukce a výsledným indexem odlišnosti nabízených, respektive realizovaných prodejů pro stanovení koncové hodnoty oceňovaného objektu jsou součástí příloh (příloha 9.5)

Cena obvyklá v záplavovém území v Krnově byla stanovována z celkového počtu pěti relevantních vzorků, kde byla stanovena průměrná hodnota oceňovaného objektu na ulici 9. května včetně pozemku 2 809 986 Kč. Výsledná hodnota nemovitosti tak byla stanovena na 2 800 000 Kč.

Mimo záplavové území v Krnově bylo k dispozici celkem osm použitelných vzorků. Průměrná hodnota objektu včetně pozemku tak byla stanovena na 4 054 983 Kč. Výsledný odhad hodnoty objektu činí 4 000 000 Kč.

V Bruntále v záplavovém území byly k dispozici celkem tři porovnatelné nemovitosti. Průměrná cena oceňovaného RD s pozemkem na ulici U Potoka činí 2 343 001 Kč. Výsledný odhad hodnoty objektu činí 2 300 000 Kč.

Poslední lokalitou oceňovaného objektu je ulice J. Voskovce mimo záplavové území. V databázi bylo celkem k dispozici dvanáct porovnatelných nemovitostí. Průměrná stanovená cena nemovitosti s pozemkem byla vypočtena na 3 491 926 Kč. Výsledný odhad hodnoty objektu činí 3 500 000 Kč.

5.2.2 Vyhodnocení

Tabulka 17 – stanovení obvyklé ceny nemovitostí přímým porovnáním (vlastní)

Lokalizace oceňovaného objektu	záplavové území	Cena obvyklý objektu na základě porovnávací metody	Procentuální rozdíl cen
Krnov, ul. 9. května	100-letá voda	2 800 000 Kč	30 %
Krnov, ul. M. Švabinského	ne	4 000 000 Kč	
Bruntál, ul. U Potoka	100-letá voda	2 300 000 Kč	34 %
Bruntál, ul. J. Voskovce	ne	3 500 000 Kč	

Procentuální rozdíl stanovených obvyklých cen v záplavovém a mimo záplavové území v Krnově činí 30 % a Bruntále 34 %. Pokud je toto procento porovnáno s procentuálním rozdílem ceny zjištěné, není tento rozdíl zanedbatelný, ovšem ani zásadně vyšší. Dá se tedy předpokládat, že vliv samotné záplavy bude minimální. Abych toto tvrzení ověřil, v přímém porovnání zjištění ceny obvyklé sloučím databáze nemovitostí mimo záplavové území a v záplavovém území zvlášť pro Krnov a Bruntál a použiji procentuální rozdíl cen v koeficientu úpravy na polohu v obci.

Pozn.: Podrobné výpočty stanovení ceny obvyklé přímým porovnáním pro sloučenou databázi jsou součástí příloh (příloha 9.6)

Tabulka 18 – stanovení obvyklé ceny přímým porovnáním s užitím procentuálního rozdílu vlivu záplavové a nezáplavové zóny (vlastní)

Lokalizace oceňovaného objektu	záplavové území	Cena obvyklá objektu na základě porovnávací metody	Procentuální rozdíl cen
Krnov, ul. 9. května	100-letá voda	2 900 000 Kč	29 %
Krnov, ul. M. Švabinského	ne	4 100 000 Kč	
Bruntál, ul. U Potoka	100-letá voda	2 500 000 Kč	19 %
Bruntál, ul. J. Voskovce	ne	3 100 000 Kč	

Procentuální rozdíl stanovených cen s užitím nového koeficientu úpravy na polohu v obci, který byl převzat z předešlého výpočtu, nyní činí 29 % v Krnově a 19 % v Bruntále. Pokud tedy porovnáme procentuální rozdíly obvyklých cen přímým porovnáním, kdy záplavová a nezáplavová jsou oddělená oproti sloučeným záplavovým územím s nezáplavovým, jsou výsledky následující:

Tabulka 19 – porovnání stanovení ceny obvyklé přímou metodou v případě sloučených a nesloučených záplavových a nezáplavových území (vlastní)

Lokalizace oceňovaného objektu	záplavové území	Cena obvyklá (záplavové a nezáplavové území zvlášť) [1]	Procentuální rozdíl cen	Cena obvyklá (záplavové a nezáplavové území sloučeno) [2]	Procentuální rozdíl cen	Procentuální rozdíl (keof. záplavy) [1]-[2]
Krnov, ul. 9. května	ano	2 800 000 Kč	30 %	2 900 000 Kč	29 %	1 %
Krnov, ul. M. Švabinského	ne	4 000 000 Kč		4 100 000 Kč		
Bruntál, ul. U Potoka	ano	2 300 000 Kč	34 %	2 500 000 Kč	19 %	15 %
Bruntál, ul. J. Voskovce	ne	3 500 000 Kč		3 100 000 Kč		

Výsledné 1 % v Krnově a 15 % v Bruntále mohou označit za možný dopad na cenu obvyklou vlivem umístění v záplavové zóně. To znamená, že při odhadu obvyklé ceny v Krnově budou rodinné domy v záplavovém území o 1 % levnější oproti rodinným domům mimo záplavové území. V případě Bruntálu tento rozdíl činí 15 %, tj. rodinné domy v záplavovém území budou o 15 % levnější oproti rodinným domům mimo záplavové území.

Jak již bylo zmíněno v charakteristice lokalit pro simulaci umístění RD, pozemky mimo záplavové území jsou v lukrativnějších lokalitách oproti pozemkům v záplavovém území, které nejsou zdaleka tak lukrativní. To platí v případě Krnova i Bruntálu. Z toho vyplývá, že výše určený procentuální rozdíl v ceně mezi záplavovými a nezáplavovými lokalitami v obou městech by platil v případech, že budou lokality stejně lukrativní.

5.3 VLIV UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V ZÁPLAVOVÉ ZÓNĚ NA VÝŠI POJISTNÉHO

Umístění nemovitosti v záplavové zóně či mimo ni zohledňují také pojišťovny v souvislosti se stanovením výše pojistného. Pojišťovny mají rozděleny území České republiky do celkem 4 povodňových zón.

- Povodňová zóna 1 představuje zanedbatelné riziko povodně, tzn., že výše pojistného by neměla být navýšena z důvodu rizika povodní.
- Povodňová zóna 2 jsou oblasti s nízkým nebezpečím výskytu povodní, kde už může být vlivem povodňového nebezpečí navýšena výše pojistného.

- Povodňová zóna 3 zahrnuje střední riziko výskytu povodní a může znamenat možnou nepojistitelnost nemovitosti proti riziku povodně, případně výrazné navýšení pojistného.

- Povodňová zóna 4 zahrnuje vysoké riziko povodně a velmi pravděpodobně nastane situace, že dům v této zóně bude nepojistitelný

Jako zdroj pro určení povodňové zóny, slouží pojistitelům povodňové mapy dostupné z <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>. Tyto mapy ovšem nejsou standardem a různé pojišťovny se mohou od zjištěných dat odchýlit.

K zjištění vlivu umístění v záplavové zóně na výši pojistného byla náhodně vybrána nejmenovaná pojišťovna, která prostřednictvím webové kalkulačky umožňuje stanovit výši pojistného rodinného domu na základě vložení základních parametrů (lokalita včetně názvu ulice a čísla popisného, zastavěná plocha všech podlaží, počet podlaží, tvar střechy, datum kolaudace, stav budovy, zda je součástí sklepa, typ konstrukce zděná/dřevěná/smíšená) pojišťované nemovitosti. Na základě těchto zadaných údajů bude vygenerována pojistná částka za budovu.

Abych zjistil výši pojistné částky a výši pojistného za budovu a možný vliv záplavové zóny na tuto částku, budu posuzovat shodný RD, jehož simulovaná umístění sloužila pro stanovení ceny zjištěné a obvyklé. Podotýkám, že z možného výběru typu pojištění (dle typu rizika) bylo vybráno to nejbezpečnější, tj. které zohledňuje krytí proti všem rizikům včetně povodně a záplav. Dle webové kalkulačky byly stanoveny níže uvedené hodnoty v tabulce:

Tabulka 20 – stanovení výše pojistného dle webové kalkulačky (vlastní)

Pojistná částka za RD	Lokalizace	Povodňová zóna	Výše pojistného	Procentuální rozdíl
5 414 400 Kč	Krnov, ul. 9. května	2	7 144 Kč	25 %
	Krnov, ul. M. Švabinského	1	5 382 Kč	
	Bruntál, ul. U Potoka	2	8 197 Kč	37 %
	Bruntál, ul. J. Voskovce	1	5 165 Kč	

Přístup a možnost pojištění v jednotlivých zónách (zejména zóna 3 a 4) a stanovení výše pojistného se v každé pojišťovně řídí interními předpisy a každá pojišťovna přistupuje k jednotlivým zónám individuálně. Nelze tedy říci, že výše pojistného např. v povodňové zóně 2 u nemovitosti stejných parametrů bude shodná u dvou rozdílných institucí. Z toho vyplývá že každá pojišťovna má svou obchodní strategii.

Vypočtený procentuální rozdíl mezi záplavovými a nezáplavovými oblastmi v Krnově činí 25 % a Bruntále 37 %. Je zřejmé, že vliv umístění v záplavové zóně má zásadní vliv na

výši pojistného. Mohu tedy říci, že ve srovnání s cenou obvyklou a cenou zjištěnou oceňované nemovitosti, je riziku výskytu povodně přidělena větší váha v pojišťovacích službách.

6 DISKUZE

V případě umístění nemovitostí v Krnově činí procentuální rozdíl cen zjištěných mezi záplavovou a nezáplavovou oblastí 28 %. Pokud se jedná o nemovitosti umístěné v Bruntále, je rozdíl v cenách 38 %. Je třeba si uvědomit, že výměry porovnávaných pozemků, které výrazně ovlivňují výslednou cenu, nejsou totožné. Dá se předpokládat, že pokud by byly plošné výměry pozemků v záplavových územích i mimo ně v Krnově i v Bruntále zcela identické, dosahoval by procentuální rozdíl cen zjištěných okolo 26 %. To dokládá i cenový rozdíl samotných staveb bez ceny pozemku umístěné mimo záplavovou oblast a v ní. Tento procentuální rozdíl činí právě 26 % v obou městech. V případě, že porovnáme samotné indexy trhu mezi záplavovými a nezáplavovými oblastmi v obou městech, dosahují procentuálního rozdílu 28 %. Z toho vyplývá, že největší vliv na zjištěnou cenu nemovitostí má index polohy, který neobsahuje samotný znak povodňového rizika. Z předchozích zjištění tedy plyne, že pokud by teoreticky byly dvě shodné nemovitosti umístěné v oblasti se shodným indexem polohy, ovšem jedna by byla záplavová a druhá nikoliv, byl by rozdíl mezi cenami zjištěnými jen 2 %.

Hlavním faktorem u zjišťování obvyklé ceny je samotný rodinný dům a jeho umístění v rámci města tzn. umístění pozemku, nikoliv samotná velikost pozemku, která výrazně ovlivňuje výslednou cenu u ceny zjištěné. V případě, že metodou přímého porovnání stanovím obvyklé ceny oceňovaného rodinného domu (zvlášť pro záplavovou a zvlášť pro nezáplavovou oblast), je procentuální rozdíl cen v Krnově 30 % a v Bruntále 34 %. Následně byly tyto procentuální rozdíly použity jako nové koeficienty odlišnosti na polohu v obci v již sloučené databázi záplavových a nezáplavových zón v obou městech. Poté byla opět stanovena obvyklá cena nemovitosti ve všech čtyřech lokalitách. Nové obvyklé ceny byly porovnány s již stanovenými obvyklými cenami a na základě jejich rozdílu byl stanoven výsledný vliv umístění v záplavové zóně. V Krnově byl tento vliv na cenu obvyklou stanoven na 1 %, v Bruntále pak na 15 %. V případě města Krnov se hodnota vlivu záplavové oblasti 1 % velmi blíží hodnotě stanovené dle vyhláskové ceny tj. 2 % z ceny nemovitosti.

V případě Krnova je tedy největší faktor působící na obvyklou cenu nemovitosti umístění nemovitosti (její lukrativnost, respektive žádanost) s minimálním vlivem záplavové lokality. Jestliže lokalita není záplavová, je lukrativnější, a tudíž i dražší. Jestliže se objekt (rodinný dům) nachází mimo záplavové území, jde většinou automaticky o lukrativnější lokalitu. Podotýkám, že tvrzení platí pouze v případě Krnova a jsou posuzovány rodinné domy.

Kdyby například teoreticky existovala záplavová zóna v Krnově a byla by zároveň označena jako lukrativní, rozdíl obvyklé ceny oproti nezáplavové lukrativní lokalitě by byl jen 1-2 %. Oproti tomu nezáplavová a nelukrativní zóna v Krnově by se obvyklou cenou od lukrativní lišila asi o 28-29 %. Takové lokality ale v Krnově neexistují, situace je čistě teoretická.

U Bruntálu je stanovené procento vlivu na cenu nemovitosti v záplavové zóně ve výši 15 %. Tato hodnota je výrazně vyšší oproti procentu vlivu záplavové zóny stanovenému dle vyhlášky, které činí 2 %. V Bruntále se nachází povodňová oblast, konkrétně ulice U Potoka, která je jediným záplavovým územím 100-leté vody v rámci města, kde jsou situovány rodinné domy. Tuto skutečnost zřejmě bere v potaz i aktuální lokální trh. Stanovená obvyklá cena nemovitosti posuzovaného RD v záplavové lokalitě U Potoka tak může být výrazně nižší (až o stanovených 15 %) oproti nezáplavovému území města.

Zjistil jsem, že dopad na obvyklou cenu nemovitostí vlivem umístění v záplavové zóně v Krnově a Bruntále je odlišný. V Krnově rozdíl cen nemovitostí umístěných v záplavové zóně oproti nezáplavové činí 1 %, zatímco v Bruntále 15 %. Tento výrazný rozdíl mezi městy je zapříčiněn zejména rozsahem záplavového území 100-leté vody v obou městech. V Krnově rozliv 100-leté vody zaujímá podstatnou část města, kdežto v Bruntále se jedná o výrazně menší část v území s rodinnými domy (viz znázornění v obrázcích).



Obrázek 23 – rozliv 100-leté vody v Krnově
(14)



Obrázek 24 – rozliv 100-leté vody v Bruntále
(14)

Když se ohlédnou do minulosti, konkrétně do roku 1997, bylo téměř celé město Krnov zatopeno povodní. To se samozřejmě následně projevilo na možnosti prodeje rodinných domů postižených právě touto přírodní katastrofou. Ony nemovitosti byly téměř neprodejné.

Stanovením možného dopadu na obvyklou cenu nemovitostí v Krnově vlivem umístění v záplavové zóně oproti nezáplavové ve výši 1 % z celkové ceny je zřejmé, že se z hlediska tržních cen nemovitostí na tuto událost postupem času zapomnělo. Když si prohlížím dobové fotografie zaplaveného centra města Krnova z roku 1997, kdy úroveň hladiny záplavové vlny zasahovala do výšky střech aut, pokládám si otázku, zda by zohlednění rizika povodně na obvyklou cenu nemovitostí v Krnově nemělo být vyšší. Je tedy jen otázkou času, kdy bude opět město zaplaveno jako v roce 1997, a tržní ceny nemovitosti postižené záplavou posléze opět výrazně klesnou oproti nemovitostem, které nebudou povodní dotčeny.

V Bruntále je situace zcela jiná. Zde neměly povodně z roku 1997 takový plošný dopad na město jako v Krnově. Záplavové území 100-leté vody je velmi malé a trh zde riziko povodně dle dosažených výsledků oproti Krnovu zohledňuje vyšší měrou.

Z výzkumu o dopadu na obvyklou cenu na realitním trhu vlivem umístění nemovitosti v záplavové zóně Dr. Cupala vyplývá, že riziko povodně je na trhu téměř bezvýznamné. (25) Z mých výsledků jsem zjistil, že přístup trhu ve zvolených městech (Krnov a Bruntál) k riziku záplav a jeho následnému vlivu na obvyklou cenu je individuální. Zatímco v Krnově je riziko téměř ignorováno, v Bruntále s tímto rizikem trh do jisté míry uvažuje.

Faktory, které ovlivňují cenu výrazněji, než samotné nebezpečí záplavy jsou tedy: umístění nemovitosti v rámci města, technický stav objektu, velikost objektu, velikost pozemku, jehož součástí je stavba, aktuální situace na trhu.

Je samozřejmé, že ceny obvyklé jsou vyšší než zjištěné, jelikož vyhláška nezohledňuje aktuální situaci na trhu. Zajímavé je, že oceňovaný objekt v Bruntále, ať už jde o záplavovou zónu či nikoliv, má nižší stanovené ceny než Krnov, a to i přesto, že se jedná o okresní město. Výše zmíněné platí o ceně obvyklé i zjištěné. Tento fakt může být zapříčiněn tím, že město Krnov převyšuje Bruntál, počtem obyvatel, katastrální výměrou či kulturní vybaveností. Zejména u ceny zjištěné je samotná jednotková cena za m³ obestavěného prostoru stavby v Krnově vyšší než v případě města Bruntál.

Abych zjistil, zda se vliv záplavového území na ceny může projevit i v jiných oblastech, stanovil jsem pojistnou částku oceňované nemovitosti a posléze vypočítal výši pojistného v jednotlivých lokalitách a v Krnově a Bruntále. Vše prostřednictvím zjednodušené kalkulačky pojišťovny dostupné na internetu. Vypočtený procentuální rozdíl mezi záplavovými a nezáplavovými oblastmi v Krnově činí 25 % a Bruntále 37 %. Je zřejmé, že vliv umístění v záplavové zóně má zásadní vliv na výši pojistného. Mohu tedy říci, že ve srovnání s cenou

obvyklou a cenou zjištěnou oceňované nemovitosti, je riziku výskytu povodně přidělena větší váha právě v pojišťovacích službách, a s postupem času společnosti nezapomínají na události minulých let (např. povodně z roku 1997).

Možný vliv umístění v záplavovém území v Krnově a Bruntále a výše cenového dopadu zejména na cenu obvyklou doposud nebyl zkoumán. Hlavním cílem této práce byla právě tato problematika. Výsledkem je odhad procenta vstupujícího do ceny obvyklé vlivem umístění lokality v záplavovém území. Tento odhad je podložen zkoumáním omezeného množství vzorků ve čtyřech lokalitách. Aby mohl být výsledek relevantní, bylo by potřeba zajistit statisticky významný soubor nemovitostí v jednotlivých lokalitách (tj. alespoň 100 vzorků), což ve městě Krnov a Bruntál vzhledem k velikosti měst a aktuální situaci na trhu není možné.

7 ZÁVĚR

V diplomové práci „*Vliv umístění v záplavové zóně na cenu rodinných domů v Krnově a Bruntále*“ jsem zkoumal, jaký vliv na cenu rodinných domů má zasazení dané nemovitosti v záplavové zóně a mimo ni. Byly stanoveny celkem čtyři simulované lokality, z nichž dvě se nacházely v Bruntále a dvě v Krnově. K účelu zjištění onoho vlivu byly lokality záměrně zvoleny tak, aby jedna v každém městě spadala do záplavové zóny a druhá mimo ni. Do těchto lokalit byl následně umístěn oceňovaný rodinný dům. Posléze byly stanoveny ceny zjištěné a ceny obvyklé rodinného domu ve všech lokalitách. Porovnáním výsledných cen byla určena výše procenta, jakým může ovlivnit výslednou cenu rodinného domu umístění v záplavové zóně.

Byla potvrzena hypotéza, že ceny nemovitostí (respektive rodinných domů) jsou v Krnově a Bruntále v záplavových oblastech nižší než ceny rodinných domů nacházejících se mimo povodňovou zónu. Je možné také tvrdit, že čím je daná oblast v rámci Krnova méně ohrožená povodní, tím lukrativnější je tamní nemovitost. Vzhledem k tomu, že o ceně rozhoduje i nespočetné množství jiných faktorů, které jsem již shrnul v diskuzi, rozdíl ve zjištěné ceně u záplavových a nezáplavových oblastí činí v Krnově a Bruntále 2 %. V případě obvyklé ceny je tento rozdíl v Krnově 1 % a v Bruntále 15 %.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (2) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- (3) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (4) *Charakteristika města Krnova: Krnov. Krnov: Titulní stránka* [online], 2017, ©Krnov [cit. 06.12.2017]. Dostupné z: <http://www.krnov.cz/charakteristika-mesta-krnova/d-2748>
- (5) *Bruntál – základní informace o městě. Moravskoslezský kraj – základní informace o kraji* [online], 2017 [cit. 02.04.2018]. Dostupné z: <http://www.moravsko-slezsky-kraj.cz/bruntal>
- (6) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (7) Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (8) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- (9) *Mapa krajů ČR - Mapa ČR, České republiky. Mapa ČR, České republiky, Česka - kraje, města, počet obyvatel, okresy, slepá mapa, rozloha* [online]. Dostupné z: <http://www.mapaceskerekrepubliky.cz/mapa-kraju>
- (10) *Územní plán Krnov - právní stav po Změně č.3: Krnov. Krnov: Titulní stránka* [online]. Copyright ©Krnov [cit. 02.10.2018]. Dostupné z: <http://www.krnov.cz/uzemni-plan-krnov-pravni-stav-po-nbsp-zmene-c-3/d-24762>
- (11) *ČÚZK - Úvod. ČÚZK - Úvod* [online]. Copyright © [cit. 02.10.2018]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/>
- (12) *Český statistický úřad | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- (13) *Územní plánování: Město Bruntál. Město Bruntál: Titulní stránka* [online]. Copyright © MĚSTO BRUNTÁL [cit. 02.10.2018]. Dostupné z: <http://www.mubruntal.cz/uzemni-planovani/ds-38646/p1=32567>
- (14) *VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - Prohlížečka záplavových území. VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - O projektu DIBAVOD* [online]. Copyright © ČÚZK. [cit. 02.10.2018]. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
- (15) Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (16) *ČHMÚ – vysvětlení pojmu „stoletá povodeň“* [online]. Copyright © Český hydrometeorologický ústav Praha [cit. 02.10.2018]. Dostupné z: http://voda.chmi.cz/pov02/100_voda.htm
- (17) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (18) *Nemovitosti dále zdražují i přes klesající poptávku - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka* [online]. Copyright © 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 09.10.2018].

Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/nemovitosti-dale-zdrazuji-i-pres-klesajici-poptavku/>

(19) *Portál ČHMÚ: Home* [online]. Copyright © [cit. 12.10.2018]. Dostupné z: <http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/ruzne/vyuka/HYDRO/2.pdf>

(20) *Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR* [online]. Copyright © 2005 [cit. 13.10.2018]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/.../MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf

(21) *Česká asociace pojišťoven: Povodňové mapy* [online]. Copyright © 2005 [cit. 13.10.2018]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

(22) *Povodňový plán České republiky*. [online]. Copyright © 2006 [cit. 13.10.2018]. Dostupné z: http://www.dppcr.cz/html_pub/

(23) International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2013. London 2013.

(24) KORYTÁROVA, Jana, HROMÁDKA, Vít. Assessment of the flood damages on the real estate property in the Czech Republic area. [online] Dostupné z: <https://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/23741.pdf>

(25) CUPAL, Martin. Flood risk as a price-setting factor in the market value of real property. In: *2nd GLOBAL CONFERENCE on BUSINESS, ECONOMICS, MANAGEMENT and TOURISM, Prague, 30-31 October 2014* [online]. Dostupné z: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212567115004475>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - rozhodovací schéma stanovení ceny obvyklé stavebních pozemků (vlastní)	22
Obrázek 2 - rozhodovací schéma stanovení ceny zjištěné rodinného domu (vlastní)	26
Obrázek 3 – metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti (17, str. 68, vlastní).....	28
Obrázek 4 – záplavová území v Krnově (14)	31
Obrázek 5 – záplavová území v Bruntále (14)	31
Obrázek 6 – legenda záplavových území (14)	31
Obrázek 7 – mapa ČR; vymezení lokality (9)	32
Obrázek 8 – územní plán města Krnov (10)	33
Obrázek 9 – katastrální území Krnov (11)	33
Obrázek 10 – základní sídlení jednotky města Krnov (12)	36
Obrázek 11 – lokalizace pozemku na podkladu ÚP (10)	37
Obrázek 12 – lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)	37
Obrázek 13 – lokalizace pozemku na podkladu ÚP (10)	38
Obrázek 14 – lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)	38
Obrázek 15 – územní plán města Bruntál (11)	39
Obrázek 16 – katastrální území Bruntál (13)	39
Obrázek 17 – základní sídelní jednotky města Bruntál (12)	41
Obrázek 18 – lokalizace pozemku na podkladu ÚP (13)	42
Obrázek 19 - lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)	42
Obrázek 20 - lokalizace pozemku na podkladu ÚP (13)	43
Obrázek 21 - lokalizace pozemku na podkladu povodňové mapy (14)	43
Obrázek 22 – Vývoj cen RD v jednotlivých kvartálech (HB index) (18)	53
Obrázek 23 – rozliv 100-leté vody v Krnově (14)	65
Obrázek 24 – rozliv 100-leté vody v Bruntále (14)	65

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Zohlednění povodňového rizika dle oceňovací vyhlášky (vlastní).....	19
Tabulka 2 – základní informace o pozemcích pro simulaci umístění RD (vlastní)	43
Tabulka 3 - základní informace o RD (vlastní).....	45
Tabulka 4 - Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test (vlastní).....	48
Tabulka 5 – nehodící se nemovitosti z databáze dle úvahy (vlastní)	48
Tabulka 6 – Eliminace extrémních vzorků realizovaných cen mimo záplavové území v Krnově (vlastní).....	49
Tabulka 7 - Eliminace extrémních vzorků nabídkových cen mimo záplavové území v Krnově (vlastní).....	50
Tabulka 8 - Eliminace extrémních vzorků realizovaných cen v záplavovém území 100-leté vody v Krnově (vlastní).....	50
Tabulka 9 - Eliminace extrémních vzorků realizovaných cen mimo záplavové území v Bruntále (vlastní).....	51
Tabulka 10 – Databáze porovnávacích nemovitostí (vlastní)	52
Tabulka 11 – ZCU pozemku na ul. 9. května v Krnově (vlastní)	55
Tabulka 12 - ZCU pozemku na ul. M. Švabinského v Krnově (vlastní).....	56
Tabulka 13 - ZCU pozemku na ul. U Potoka v Bruntále (vlastní).....	56
Tabulka 14 – ZCU pozemku na ul. U Potoka v Bruntále (vlastní)	56
Tabulka 15 – Cena stavby v jednotlivých lokalitách určená porovnávacím způsobem (vlastní).....	57
Tabulka 16 – ceny zjištěné pozemku se stavbou (vlastní)	57
Tabulka 17 – stanovení obvyklé ceny nemovitostí přímým porovnáním (vlastní).....	60
Tabulka 18 – stanovení obvyklé ceny přímým porovnáním s užitím procentuálního rozdílu vlivu záplavové a nezáplavové zóny (vlastní)	60
Tabulka 19 – porovnání stanovení ceny obvyklé přímou metodou v případě sloučených a nesloučených záplavových a nezáplavových území (vlastní)	61
Tabulka 20 – stanovení výše pojistného dle webové kalkulačky (vlastní)	62

9 PŘÍLOHY

9.1 DATABÁZE NABÍDKOVÝCH A REALIZOVANÝCH CEN

9.1.1 Databáze nabídkových cen RD v Krnově mimo záplavové území 100-leté vody

č.	Popis	Cena
1.1	Ochranov, Krnov – Pod Bezručovým vrchem Prodej domu 3+1 se zahradou v Krnově, Ochranov. V domě je vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj s krbem, další dva pokoje, koupelna se sprchou, WC. Voda čerpána ze studny i řádu, odpady svedeny do žumpy, možnost na pojení na kanalizaci, střecha pokryta plechem a lepenkou. Vytápění ústřední na tuhá paliva nebo plynové. Cihlová stavba. Dispozice 3+1. Obytné podlaží + sklep. Zastavěná plocha: 90 m² Užitná plocha: 90 m² Plocha pozemku: 600 m² ID zakázky: 103831 nevhodný vzorek k porovnání 	990 000 Kč za nemovitost
2.1	Krnov – Krásné Loučky Prodej novostavby luxusního rodinného domu o dispozici 5+kk ve kterém bude rekuperace, dvě koupelny a prostorná terasa. Dům je momentálně před dokončením a je ještě možno měnit barvu podlah v celém domě, obkladů a dlažeb v koupelně. Dům bude vytápěn podlahovým topením. Fasáda je zateplena polystyrénem, okna budou doplňovat předokenní rolety. Součástí domu je příjezdová komunikace ze zámkové dlažby. Napojeno na veřejnou kanalizaci a dálkový vodovod. Zastavěná plocha: 180 m² Užitná plocha: 143 m² Plocha pozemku: 800 m² ID zakázky: 617872 	4 100 000 Kč za nemovitost včetně provize

č.	Popis	Cena
3.1	Krnov – Pod Bezručovým vrchem, ul. Lelkova Prodej rodinného domu s předzahrádkou a garáží. Dispozice: v přízemí se nachází předstíh, koupelna, WC, obývací a kuchyň. V patře jsou tři pokoje. Vnitřní prostory nevyžadují velkou investici. Plastová okna, rozvod topení v mědi, nové rozvody vody a kanalizace. Topení je zajištěno kombinací plynového kotle a krbových kamen. Na pozemku je letní posezení, předzahrádka a studna pro užitkovou vodu. Dům je mimo záplavové území, volný dle dohody. Napojeno na veřejnou kanalizaci a dálkový vodovod. Zastavěná plocha: 63 m² Užitná plocha: 85 m² Plocha pozemku: 214 m² ID zakázky: 613538 nevhodný vzorek k porovnání 	2 150 000 Kč za nemovitost včetně provize
4.1	Krnov – Pod Bezručovým vrchem, ul. Ježnická Jedná se o tradičně pojatý dům v moderním venkovském stylu. Dům prošel celkovou rekonstrukcí s kolaudací v 4/2016. V prvním nadzemním podlaží se nachází veranda, předstíh, velkoprostorový obývací pokoj propojený s kuchyní, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, WC a technické zázemí. Druhé nadzemní podlaží je tvořeno druhou ložnicí, hostinským pokojem a koupelnou se sprchovým koutem a WC. V suterénu se nachází ve dvou místnostech úložné prostory a ve třetí místnosti se nachází z části vybudované spa s dvoustupňovou měděnou vanou a možností umístění sauny. Suterén má jak venkovní vchod, tak i vnitřní vstup z domu. Za domem se nachází zahrada tvořená zpevněnou plochou ze zámkové dlažby (cca100m²), okrasnou částí s posezením a částí užitkovou se zahradním domkem, kotcem pro psa, skleníkem a další plochou pro pěstování ovoce a zeleniny. V zadní části zahrady se pak nachází i průchod na přilehlou louku. Skladba domu: suterén-beton + kámen, nadzemní část -70 % dřevostavba, 30 % pórobeton, střecha-eternit, okna kastlová, klempířské prvky měděné. Celková rozloha pozemku je 652 m². Dům je napojen na veřejný vodovod, plynovod, elektřinu a splaškovou kanalizaci. Součástí pozemku je vlastní studna využívána převážně k závlivce zahrady. K vytápění domu a ohřevu vody je používán plynový kotel. Jako alternativa vytápění jsou využívána kanadská krbová kamna umístěná v obývacím pokoji. Před domem se nachází až 4 parkovací místa tvořená zatravněvacími tvárnicemi. Zastavěná plocha: 80 m² Užitná plocha: 120 m² Plocha pozemku: 652 m² ID zakázky: 2514485596 nevhodný vzorek k porovnání-dřevostavba 	3 600 000 Kč za nemovitost

č.	Popis	Cena
5.1	Krnov – Pod Bezručovým vrchem, ul. K Lesu Zděný dvoupodlažní dům 4+1 o výměře 120 m² v předměstí Krnova – Pod Bezručovým vrchem. V přízemí domu se nachází kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, prostorná chodba a vstup na schodiště. Přízemí a vstup do domu je udělán bezbariérově, lze se zde volně pohybovat na vozíčku. Schodištěm se dostaneme do patra, kde jsou dva pokoje a velická půda, která je vhodná k rekonstrukci. Pod domem je prostorný sklep s kotlem lze vytápět nejen plynem, ale i tuhým palivem. Součástí prodeje je také garáž, určená pro jeden automobil, nebo jako skladovací prostor. Za domem i před domem jsou zahrady o rozloze 400 m² se vzrostlými ovocnými stromy, 2 velké třešně, 5 jablek, 2 švestky. Dům je obývatelný, ale doporučujeme kompletní rekonstrukci. Zastavěná plocha: 113 m² Užitná plocha: 200 m² Plocha pozemku: 670 m² ID zakázky: S170630211 nevhodný vzorek k porovnání 	1 900 000 Kč za nemovitost včetně provize
6.1	Krnov – Pod Cvilínem, ul. Chářovská Dvougenerační rodinný dům, který se nachází v klidné lokalitě ulice Chářovská v Krnově. Celková plocha pozemka 411 m² nabízí dostatek prostoru pro venkovní aktivity, posezení s grilováním i pro zaparkování většího množství aut. Součástí pozemku je také garáž pro jedno auto. V domě se nachází dvě samostatné bytové jednotky. Spodní byt je v původním, udržovaném stavu a nabízí 3 prostorné pokoje, koupelnu s WC a kuchyň s jídelnou. Rozloha této bytové jednotky je přes 90 m². Byt v patře, který prošel kompletní rekonstrukcí má podobnou výměru. Dominantou je moderně spojený obývací pokoj s kuchyní a jídelnou. Ze zadní části kuchyně se dostaneme do prostorné koupelny a na balkon. Dvě samostatné ložnice se nacházejí na opačné straně bytu, jedna ložnice je prostornější a druhá má výhodu vstupu na prostornou terasu. Dům je celý podsklepený a v mezipatře domu se nachází další místnost, kterou lze využít jako sklad, šatnu apod. Zastavěná plocha: 120 m² Užitná plocha: 180 m² Plocha pozemku: 411 m² ID zakázky: 025N045027 	2 700 000 Kč za nemovitost včetně provize

9.1.2 Databáze realizovaných cen RD v Krnově mimo záplavové území 100-leté vody

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
1.2	V-636/2017 (4/2017)	Krnov, Pod Ježníkem 2374/3 parc. č. 5136/34, 5136/20 zastavěná plocha 204 m ² plocha pozemku se stavbami 1432 m ² garáž součástí objektu nevhodný vzorek k porovnání	 6 600 000 Kč
2.2	V-760/2017 (4/2017)	Krnov, Zeyerova 107/21 parc. č. 245, 246/1, 246/2 zastavěná plocha 127 m ² plocha pozemku se stavbami 621 m ² samostatná garáž 28 m ²	 2 800 000 Kč
3.2	V-794/2017 (4/2017)	Krnov, Pohraniční 446/12 parc. č. 1492, 1493 zastavěná plocha 93 m ² plocha pozemku se stavbami 222 m ² garáž v suterénu, dvojdům	 2 190 000 Kč
4.2	V-1025/2017 (5/2017)	Krnov, Pod Ježníkem 2364/8 parc. č. 5136/13, 5136/49 zastavěná plocha 99 m ² plocha pozemku se stavbami 718 m ² nová výstavba pod Ježníkem	 3 650 000 Kč
5.2	V-1868/2017 (8/2017)	Krnov, Boční 277/17 Pravděpodobně ¼ spoluvlastníci, nevhodný vzorek k porovnání	 525 000 Kč
6.2	V-1873/2017 (8/2017)	Krnov, Stará Ježnická 1641/19 parc. č. 4828, 4829/3, 4830 zastavěná plocha 76 m ² plocha pozemku bez stavby 377 m ² dvojdům, parkování před plotem nevhodný vzorek k porovnání	 1 944 000 Kč

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
7.2	V-2041/2017 (9/2017)	Krnov, U Lazebníka 386/3 parc. č. 954/1, 955 zastavěná plocha 201 m ² plocha pozemku bez stavby 2245 m ² parkování u domu v zahradě	4 500 000 Kč
8.2	V-2372/2017 (10/2017)	Krnov, Ježnická 1766/14 parc. č. 5264, 5265 zastavěná plocha 76 m ² plocha pozemku bez stavby 469 m ² přístřešek pro parkování OA	2 000 000 Kč
9.2	V-2665/2017 (11/2017)	Krnov, V Osadě 410/29 nevhodný vzorek k porovnání	400 000 Kč
10.2	V-2802/2017 (11/2017)	Krnov, Chářovská 43/70 parc. č. 100/1, 100/2, 101, 102 zastavěná plocha 120 m ² plocha pozemku bez stavby 411 m ² samostatná garáž 26 m ² nabízená cena v RK 2 700 000 Kč vč. provize	2 600 000 Kč
11.2	V-3018/2017 (12/2017)	Krnov, K Lesu 1552/6 parc. č. 4626, 4627, 4628/1, 4628/2 zastavěná plocha 115 m ² plocha pozemku bez stavby 692 m ² samostatná garáž 23 m ² nevhodný vzorek k porovnání	1 600 000 Kč
12.2	V-3073/2017 (12/2017)	Krnov, Bruntálská 1411/54 parc. č. 4257, 4258/1 zastavěná plocha 172 m ² plocha pozemku bez stavby 1325 m ² přistavěná garáž 37 m ² neuvažovat do porovnání-špatný tech.stav	1 300 000 Kč

9.1.3 Databáze nabídkových cen RD v Krnově v záplavovém území 100-leté vody

č.	Popis	Cena
1.3	Krnov – Pod Cvilínem, ul. Opavská Prodej reprezentativní třípodlažní vily s přístavbou, zahradou a pozemkem o celkové výměře 2329 m². V 1.NP se nachází vstupní hala, šatna, kuchyň, velký obývací pokoj, dva menší pokoje a sociální zařízení. Ze vstupní haly je přístup do krásné velké prosklené zimní zahrady se samostatným topením. Dále lze projít do přístavby, která má také samostatný vnější vstup. V přístavbě je místnost s vlastním sociálním zařízením, velký prostor s prosklenou stěnou do zahrady vhodný jako ateliér, tělocvična apod., dále domácí wellness s vířivkou, šatnou, sociálním zařízením s vlastním topením. V přístavbě je dále velká trojgaráž a sklad. Ve 2.NP jsou dvě ložnice, každá s vlastní šatnou a balkónem do zahrady + velká koupelna. Ve 3.NP jsou 2x dva pokoje s vlastním sociálním zařízením. V 1.PP se nachází technické zázemí domu, tj. prádelna, sušárna, kotelna, skladovací prostory. Dům je technicky velmi účelně řešen, vytápění plynovými kotli s více samostatnými okruhy, vodovod veřejný + vlastní studna. Náklady na provoz celého domu v úsporném režimu do 6.000,- Kč měsíčně. V celém domě jsou použity ušlechtilé přírodní materiály, designový vestavěný nábytek, vše v perfektním stavu. Pozemek je celý oplocen a uzavřen, zajištěno soukromí. Parkování z ulice na vlastním pozemku před garážemi minimálně pro 3 auta, další možnost za vraty na zpevněné ploše pro cca 5 aut. Cihlová stavba Zastavěná plocha: 819 m² Užitná plocha: 350 m² Plocha pozemku: 1 510 m² ID zakázky: 0301 nevhodný vzorek k porovnání 	5 800 000 Kč za nemovitost
2.3	Krnov – Pod Cvilínem, ul. Sokolovská Dům má dispozici 7+2 s garáží a pěknou zahradou. V přízemí se nachází technická místnost, kde je umístěn kotel na dřevo, kotel na plyn a dvě technické místnosti. V přízemí se nachází dvě předsíně, tři pokoje, kuchyň, koupelna a WC. K dispozici je také krb, který je napojen do třech místností. V prvním patře jsou čtyři pokoje, koupelna, WC a zastřešená terasa. Dům je podsklepen. Na půdě je prostor na výstavbu dvou pokojů. Zahrada o velikosti 388 m², součástí zahrady je garáž, tři kůlny pro odkládání věcí ze zahrady, popř. pro dílnu. Dům je umístěn v klidné lokalitě s pěší dostupností k veškerému občanskému vybavení města. Zastavěná plocha: 143 m² Užitná plocha: 260 m² Plocha pozemku: 429 m² ID zakázky: 146954 	2 300 000 Kč za nemovitost

9.1.4 Databáze realizovaných cen RD v Krnově v záplavovém území 100-leté vody

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
1.4	V-324/2017 (3/2017)	Krnov, Tolstého 282/36 parc. č. 852, 853 zastavěná plocha 134 m ² plocha pozemku bez stavby 578 m ² garáž součástí RD, plochá střecha	1 700 000 Kč
2.4	V-1339/2017 (6/2017)	Krnov, Albrechtická 783/46 parc. č. 2467/1, 2467/2, 2468/2 2468/1 zastavěná plocha 120+21(garáž)+46 (stavba pro obchod) m ² plocha pozemku bez stavby 578 m ² garáž součástí RD, plochá střecha nevhodný vzorek k porovnání	3 800 000 Kč
3.4	V-2291/2017 (10/2017)	Krnov, Palackého 309/3 parc. č. 767/1, 768, 769 zastavěná plocha 129 m ² plocha pozemku bez stavby 272 m ² parkování na pozemku	1 750 000 Kč
4.4	V-2850/2017 (11/2017)	Krnov, Tolstého 276/49 pravděpodobně ½ spoluvlastnictví nevhodný vzorek k porovnání	1 500 000 Kč
5.4	V-2859/2017 (11/2017)	Krnov, Kolofikova 196/24 parc. č. 495,496/1, 496/2 zastavěná plocha 73 m ² plocha pozemku bez stavby 371 m ² parkování v suterénu, koncový řadový RD	2 500 000 Kč

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
6.4	V-3479/2017 (1/2017)	Krnov, Poděbradova 189/8 parc. č. 482, 483 zastavěná plocha 72 m ² plocha pozemku bez stavby 154 m ² parkování v suterénu, řadový RD 	1 920 000 Kč
7.4	V-3515/2016 (1/2017)	Krnov, Koperníkova 252/1 nevhodný vzorek k porovnání 	150 000 Kč

9.1.5 Databáze nabídkových cen RD v Bruntále mimo záplavové území 100-leté vody

č.	Popis	Cena
1.5	Bruntál – ul. I. Olbrachta Dvougenerační rodinný dům v pěkné, klidné lokalitě a zároveň s blízkostí (cca 10min. chůze) centra města Bruntálu. Dům nabízí dvě bytové jednotky, každou o dispozici 4+1 a výměře přibližně 135 m². Dům disponuje také půdním prostorem a je částečně podsklepen. K domu náleží předzahrádka, garáž, dvorek a hospodářské budovy. Dům prošel rekonstrukcí. Jsou zde nová plastová okna, rozvody vody a odpadů v plastu, nové rozvody topení (v mědi) včetně topných těles, vše v celém domě. Obě bytové jednotky mají samostatné topení zajištěné plynovým kotlem, který současně zajišťuje ohřev teplé vody. Topit je možné také krbovými kamny s teplovodním výměníkem. Bytová jednotka v přízemí je kompletně zrekonstruována: nové podlahy (dlažba, plovoucí podlahy), nové omítky, nové rozvody elektřiny, nová koupelna. Druhá bytová jednotka je zrekonstruována jen částečně (obývací pokoj, kuchyň, koupelna a dva pokoje po rekonstrukci, chodba a pokoj v rekonstrukci). Zastavěná plocha: 256 m² Užitná plocha: 270 m² Plocha pozemku: 297 m² ID zakázky: 0140 	2 960 000 Kč za nemovitost včetně provize

č.	Popis	Cena
2.5	Bruntál Nabízíme Vám ke koupi nízkoenergetický rodinný dům v lukrativní a žádané lokalitě Bruntálu. Jedná se o řadový dům o velikosti 4+1. V 1. NP se nachází velký obývací pokoj s krbem, schodištěm a vstupem na zahradu, dále pak kuchyně s komorou, prostorná hala, veranda a WC. V 2. NP jsou umístěny tři obytné pokoje, koupelna s vanou a sprchovým koutem, WC. Suterén se skládá z velké garáže pro dvě auta, kotelny, prádelny a dalších skladovacích prostor. Objekt je vytápěn ústředním plynovým topením (nový plynový kotel), vodovod i kanalizace jsou obecní. Na zahradě o velikosti 119 m² je umístěna vydlážděná terasa, venkovní krb a skleník. Nemovitost je zateplená, plastová okna a splňuje všechny normy Zelená úsporám. Zastavěná plocha: 90 m² Užitná plocha: 250 m² Plocha pozemku: 236 m² ID zakázky: 106762 	3 950 000 Kč za nemovitost

9.1.6 Databáze realizovaných cen RD v Bruntále mimo záplavové území 100-leté vody

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
1.6	V-18/2017 (1/2017)	Bruntál, Česká 1535/20 parc. č. 2019,2020 zastavěná plocha 134 m² plocha pozemku bez stavby 851 m² parkování v suterénu, před rekonstrukcí, 2NP+suterén nevhodný vzorek k porovnání 	1 150 000 Kč
2.6	V-280/2017 (2/2017)	Bruntál, Opavská 1029/31 parc. č. 3045 zastavěná plocha 161 m² plocha pozemku bez stavby 851 m² garáž přistavěna 22 m², před rekonstrukcí nevhodný vzorek k porovnání 	1 500 000 Kč

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
3.6	V-289/2017 (2/2017)	Bruntál, Vančurova 443/30 pravděpodobně prodej ½ podílu nevhodný vzorek k porovnání 	700 000 Kč
4.6	V-1249/2017 (4/2017)	Bruntál, Vysoká 202/4 parc. č. 368, 369 zastavěná plocha 78 m ² plocha pozemku bez stavby 212 m ² k rekonstrukci, parkování před domem 	1 300 000 Kč
5.6	V-1733/2017 (6/2017)	Bruntál, Opavská 1034/21 pravděpodobně prodej ½ podílu nevhodný vzorek k porovnání 	800 000 Kč
6.6	V-1787/2017 (6/2017)	Bruntál, Opavská 1039/11 parc. č. 2985, 2986/1 zastavěná plocha 150 m ² plocha pozemku bez stavby 263 m ² samostatná garáž 18 m ² , řadový dům nevhodný vzorek k porovnání 	1 100 000 Kč
7.6	V-2115/2017 (7/2017)	Bruntál, J. Wericha 1739/2 parc. č. 1033/40, 1033/10, 1033/11, 1033/41 zastavěná plocha 131 m ² plocha pozemku bez stavby 595 m ² parkování před domem, samostatný RD 	3 600 000 Kč
8.6	V-2228/2017 (7/2017)	Bruntál, Vančurova 433/48 parc. č. 1104/1 zastavěná plocha 93 m ² plocha pozemku bez stavby 61 m ² parkování na ulici, řadový RD 	1 200 000 Kč

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
9.6	V-2257/2017 (7/2017)	Bruntál, Krnovská 1015/19 parc. č. 2594, 2596 zastavěná plocha 118 m ² plocha pozemku bez stavby 373 m ² dvojdům, parkování u domu	2 550 000 Kč
10.6	V-2491/2017 (8/2017)	Bruntál, Jungmannova 1676/7 parc. č. 2594, 2596 zastavěná plocha 83 m ² plocha pozemku bez stavby 334 m ² dvojdům, parkování v přízemí RD, plochá střecha, celkem 3NP	2 000 000 Kč
11.6	V-2633/2017 (8/2017)	Bruntál, U Sopky 1430/4 nevhodný vzorek k porovnání	600 000 Kč
12.6	V-2907/2017 (9/2017)	Bruntál, J. E. Purkyně 1239/10 parc. č. 1069/4, 1069/3, 1069/5 zastavěná plocha 115 m ² plocha pozemku bez stavby 663 m ² parkování v přízemí RD+přístřešek	1 950 000 Kč
13.6	V-3295/2017 (10/2017)	Bruntál, Krnovská 1017/15 parc. č. 2599, 2600 zastavěná plocha 149 m ² plocha pozemku bez stavby 557 m ² garáž přistavěna k RD, bazén na pozemku	3 350 000 Kč
14.6	V-3344/2017 (10/2017)	Bruntál, Motlochova 359/10 parc. č. 756, 757 zastavěná plocha 77 m ² plocha pozemku bez stavby 209 m ² fasáda nezrekonstruována, samostatná garáž 21 m ²	1 700 000 Kč

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
15.6	V-3625/2017 (11/2017)	Bruntál, Husova 924/19 parc. č. 2224, 2225 zastavěná plocha 88 m ² plocha pozemku bez stavby 241 m ² parkování na ulici 	3 100 000 Kč
16.6	V-4657/2016 (1/2017)	Bruntál, Nová 1402/18 parc. č. 2224, 2225 zastavěná plocha 134 m ² plocha pozemku bez stavby 844 m ² garáž součástí RD, bazén v zahradě, terasa nad garáží 	2 700 000 Kč

9.1.7 Databáze nabídkových cen RD v Bruntále v záplavovém území 100-leté vody

č.	Popis	Cena
1.7	Bruntál – ul. U Potoka Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1, který se nachází v blízkosti centra města Bruntál. Dům je podsklepený. Má po rekonstrukci. V přízemí je nová kuchyně, koupelna a další koupelnu možno vybudovat v 2. NP. V domě jsou nové rozvody a odpady. Dále je taky nová střecha. Topení, dva kotle na tuhá paliva, z toho jeden automat. V 2. NP je velká terasa. Zastavěná plocha: 80 m ² Užitná plocha: 210 m ² Plocha pozemku: 394 m ² ID zakázky: 590727 	2 400 000 Kč za nemovitost včetně provize

9.1.8 Databáze realizovaných cen RD v Bruntále v záplavovém území 100-leté vody

č.	č. vkladu	Adresa, foto	Realizovaná cena
1.8	V-2234/2017 (7/2017)	Bruntál, U Potoka 409/37 parc. č. 902, 903, 904 zastavěná plocha 142 m ² plocha pozemku bez stavby 615 m ² garáž součástí RD o ploše 43 m ² 	1 700 000 Kč
2.8	V-3112/2017 (9/2017)	Bruntál, U Potoka 1896/41a parc. č. 907/1, 907/3, 906 zastavěná plocha 134 m ² plocha pozemku bez stavby 847 m ² nevhodný vzorek k porovnání 	1 090 000 Kč
3.8	V-3512/2017 (10/2017)	Bruntál, U Potoka 378/24 parc. č. 813 zastavěná plocha 75 m ² plocha pozemku bez stavby 130 m ² řadový RD, 2NP, předpokládán suterén 	1 300 000 Kč

9.2 POZEMKY K SIMULACI UMÍSTĚNÍ RD DLE ČÚZK

9.2.1 Krnov, ulice 9. května

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1390/2
Obec:	Krnov [597520]
Katastrální území:	Opavské Předměstí [674630]
Číslo LV:	434
Výměra [m ²]:	1330
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stejskal Rudolf, 9. května 581/39, Pod Cvilínem, 79401 Krnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52210/2	1330

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 14:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1389
Obec:	Krnov (597520)
Katastrální území:	Opavské Předměstí (674630)
Číslo LV:	434
Výměra (m ²):	246
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Pod Cvilínem (4130711) ; č. p. 581; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1389
Stavební objekt:	č. p. 581
Ulice:	9. května
Adresní místa:	9. května 581/39

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stejskal Rudolf, 9. května 581/39, Pod Cvilínem, 79401 Krnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 14:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) . Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

9.2.2 Krnov, ulice M. Švabinského

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1973/2
Obec:	Krnov (597520)
Katastrální území:	Opavské Předměstí (674630)
Číslo LV:	4481
Výměra (m ²):	1352
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čanaklis Kostas Ing., M. Švabinského 713/8, Pod Cvilínem, 79401 Krnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72641	1352

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#).

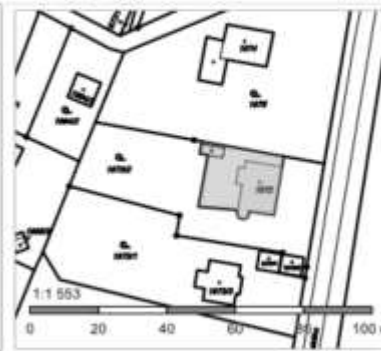
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 14:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) - Pod sídlištěm 1806/II, Kohnovy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1972/8
Obec:	Krnov (597520)
Katastrální území:	Opavské Předměstí (674630)
Číslo LV:	4481
Výměra (m ²):	413
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Pod Cvilínem (4130711) ; č. p. 713; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1972
Stavební objekt:	č. p. 713/8
Ulice:	M. Švabinského
Adresní místa:	M. Švabinského 713/8

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čanaklis Kostas Ing., M. Švabinského 713/8, Pod Cvilínem, 79401 Krnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 14:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Poštovního 1800/9, Koželisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1973/5
Obec:	Krnov [597520]
Katastrální území:	Opavské Předměstí [674630]
Číslo LV:	4481
Výměra [m ²]:	36
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čanaklis Kostas Ing., M. Švabinského 713/8, Pod Cvilínem, 79401 Krnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.10.2017 14:00:00.

9.2.3 Bruntál, ulice U Potoka

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	901/1#
Obec:	Bruntál (597180)#
Katastrální území:	Bruntál-město (613169)
Číslo LV:	1268
Výměra [m ²]:	635
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kaletová Dagmar MUDr., K Boru 184/9, Darkovičky, 74801 Hlučín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85600#	635

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál#](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.04.2018 17:00:02.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8#
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu#](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	901/2#
Obec:	Bruntál (597180)#
Katastrální území:	Bruntál-město (613169)
Číslo LV:	1268
Výměra (m ²):	119
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bruntál (413046)# ; č. p. 1248; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 901/2
Stavební objekt:	č. p. 1248#
Ulice:	U Ptoka#
Adresní místa:	U Ptoka 1248/57#

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kaletová Dagmar MUDr., K Boru 184/9, Darkovičky, 74801 Hlučín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál#](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.04.2018 17:00:02.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální#](#), Pod sídlištěm 1800/B, Školyševy, 18211 Praha 8#
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu#](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

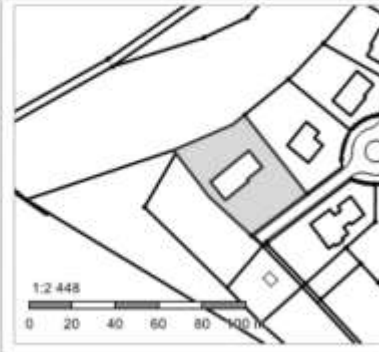
9.2.4 Bruntál, ulice J. Voskovce

24. 1. 2018

Informace o pozemku | Náhližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1033/69#
Obec:	Bruntál [597180]#
Katastrální území:	Bruntál-město [613169]
Číslo LV:	1660
Výměra [m ²]:	1466
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sklenář Josef Ing., J. Voskovce 1975/9, 79201 Bruntál	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál#](#)

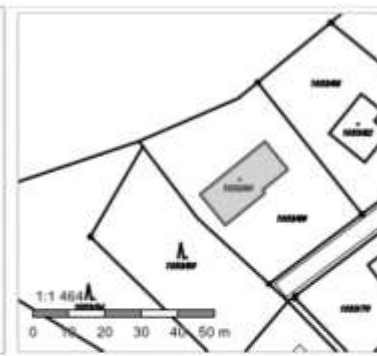
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.01.2018 16:00:02.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální# . Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8#
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1033/80#
Obec:	Bruntál [597180]#
Katastrální území:	Bruntál-město [613169]
Číslo LV:	1660
Výměra [m ²]:	241
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bruntál [413046]# ; č. p. 1975; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1033/80
Stavební objekt:	č. p. 1975#
Ulice:	J. Voskovce#
Adresní místa:	J. Voskovce 1975/9#

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sklenář Josef Ing., J. Voskovce 1975/9, 79201 Bruntál	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

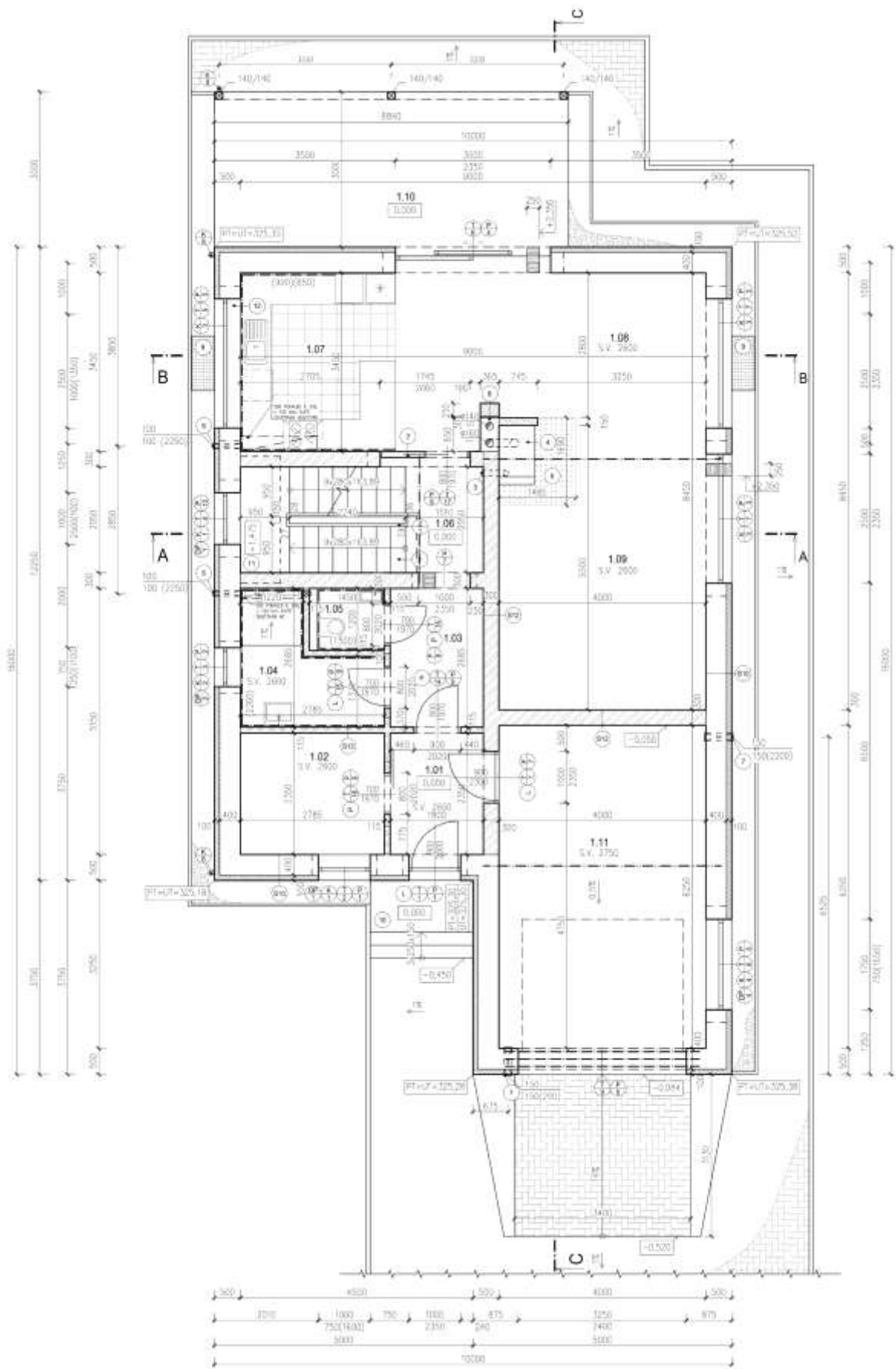
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#), [Katastrální pracoviště Bruntál#](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.01.2018 16:00:02.

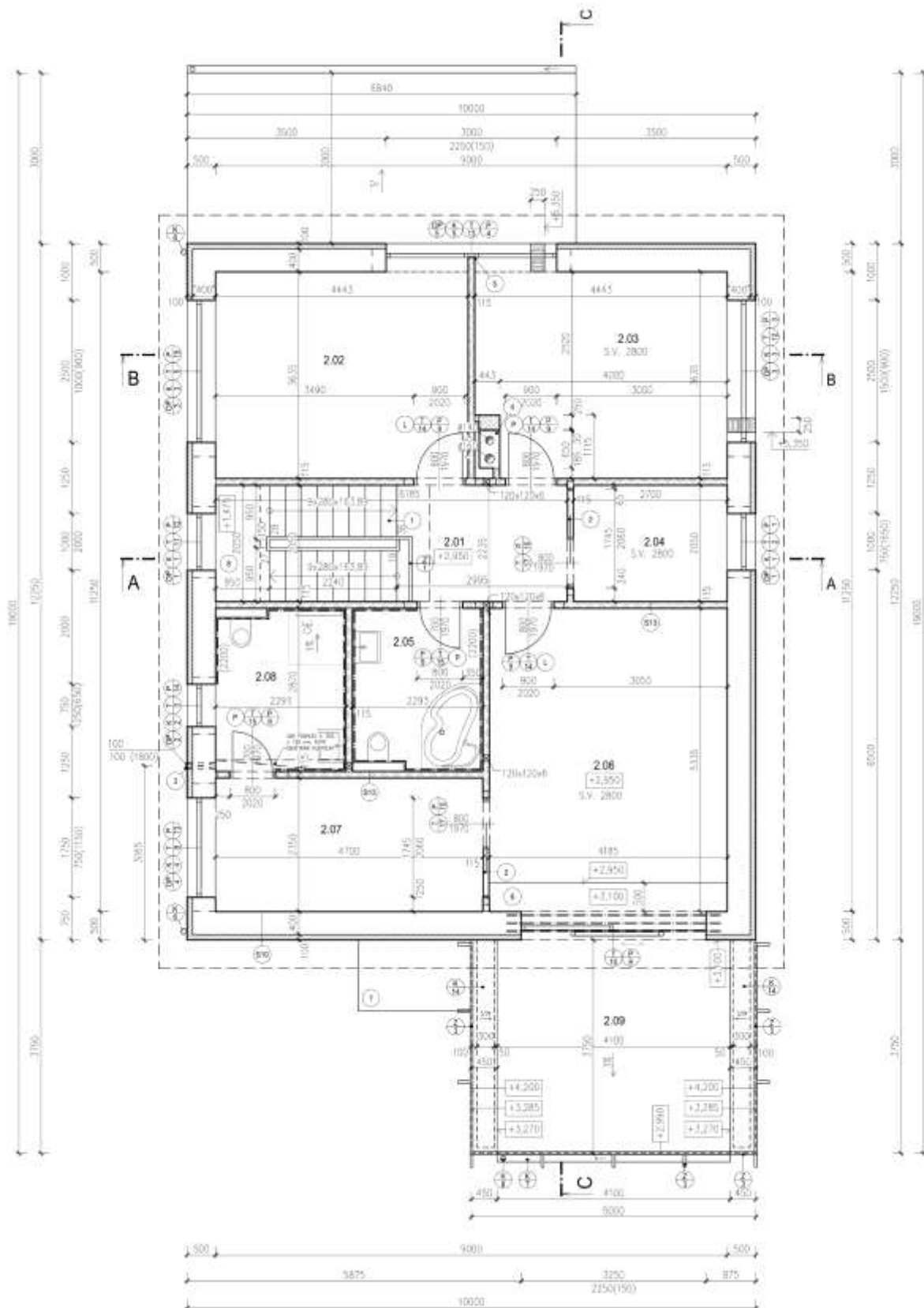
9.3.1 Pūdorys suterėnu



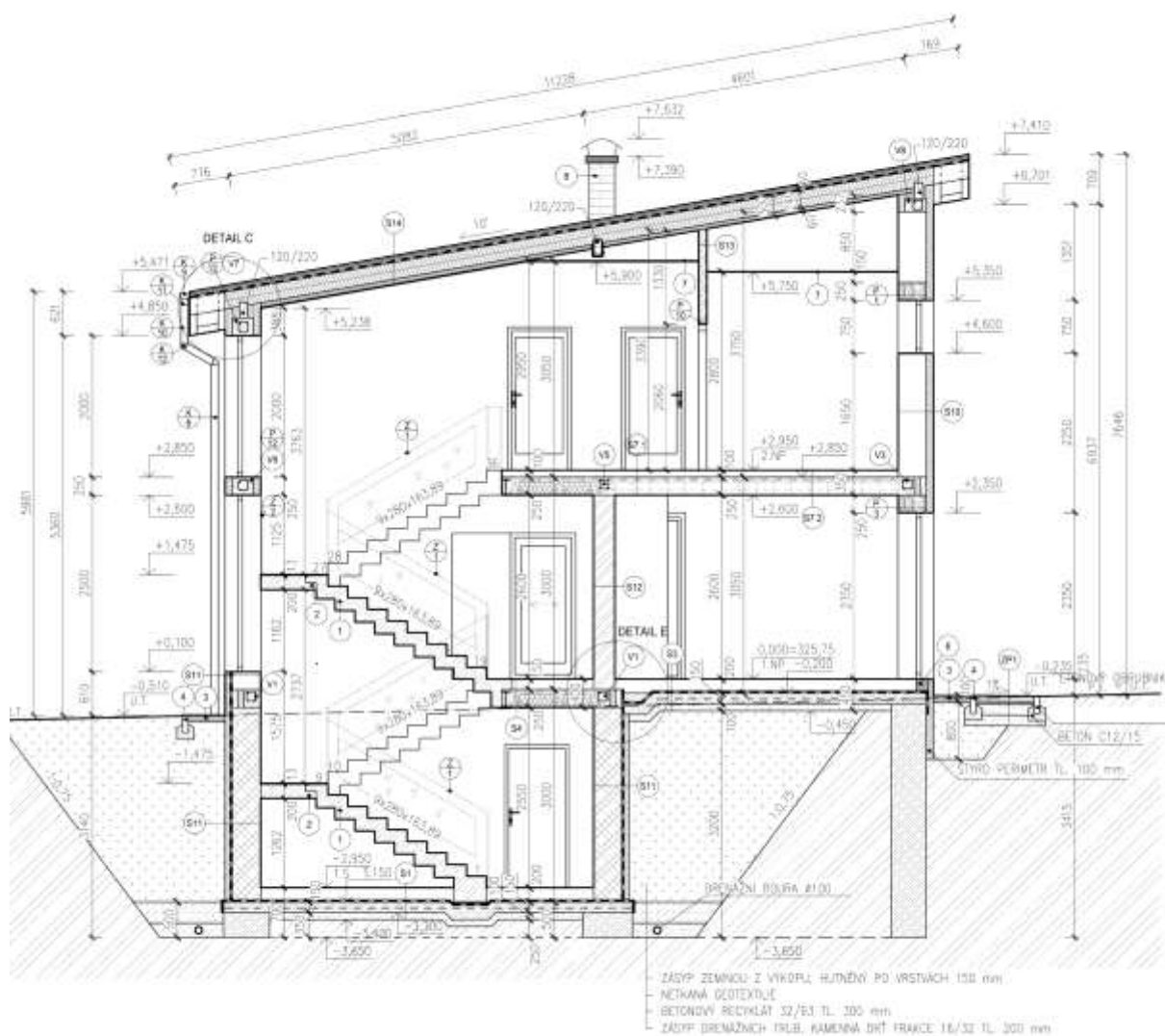
9.3.2 Pūdorys 1.NP



9.3.3 Pūdorys 2.NP



9.3.4 Řez objektem



9.3.5 Shrnutí parametrů objektu

	výpočet	výsledek
Zastavěná plocha 1. NP	$10 \cdot 12,25 + 5 \cdot 3,75$	141,25 m ²
Obestavěný prostor objektu	$(9,8 \cdot 4,25 \cdot 3 + 5,5 \cdot 2,35 \cdot 3) +$ $(10 \cdot 12,25 \cdot 3 + 5 \cdot 3,75 \cdot 3) +$ $(10 \cdot 12,25 \cdot 3,5)$	1 016,23 m ³

Počet podlaží	Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	Obestavěný prostor [m ³]	Garáž	Konstrukce obvodových stěn	Vybavení	Ostatní
částečné podsklepení+1NP+2NP (pultová střecha)	141,25	1 016,23	ano	zděná	standardní	novostavba, terasa nad garáží

9.4 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

9.4.1 Pozemky

Pozemek na ulici 9. května v Krnově

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Bruntál
Obec (městská část)			Krnov
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce			23 762
Katastrální území			Opavské předměstí [674630]
Pozemek		p.č.	1389, 1390
Výměra pozemků (nebo jeho oceňované části)		m ²	1576
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	<i>vp</i>	m ²	1 576
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient R	<i>R</i>	ano	0,927
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Bruntál
Základní cena z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_V	Kč/m ²	523,00

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)		
Koeficienty velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1.....koeficient velikosti obce		0,95
I. Obec nad 5000 obyvatel		
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce		0,85
III. Obec s počtem obyvatel nad 5000		
O3.....koeficient polohy obce		1,00
V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel		
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci		1,00
I. V obci je elektřina, vodovod, kanalizace, plyn		
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce		1,00
I. V obci je MHD		
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci		1,00
I. V obci je komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$	Kč/m ²	422,00

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.	0,00	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V.	0,00	0,000
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Bez vlivu	II.	0,00	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,000
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,000
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně (území 100-leté vody)	III.	0,95	0,950
Pozn.: znaky č. 7 až 9 nejsou hodnoceny, jelikož se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky, pokud se stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1					
Součet znaků č. 1 až 4 = 0,95			Index I_T = 0,950		

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,000	0,000
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	I.	0,000	0,000
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,000	0,000
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,000	0,000
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,000	0,000
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,000	0,000
$I_O = 1 + \sum P_{1-6}$			Index I_O = 1,000		

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 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)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I.	1,00	1,000
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,040
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,020
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,000
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,010
7	Hromadná doprava*	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,01	0,010
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,000
10	Nezaměstnanost	Vyšší, než je průměr v kraji	I.	-0,01	-0,010
11	Vlivy ostatní neuvedené	Vlivy snižující cenu (železniční přejezd a průmyslová zóna)	I.	0	-0,100
$I_P = P_1^* (1 + \sum P_{2-11})$			Index $I_P =$		0,970

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	0,950
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	0,970
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,922
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	388,87
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R	ano	0,927
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1576
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	568 061,00

Pozemek na ulici M. Švabinského v Krnově

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Bruntál
Obec (městská část)			Krnov
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce			23 762
Katastrální území			Opavské předměstí [674630]
Pozemek		p.č.	1972, 1973/2, 1973/5
Výměra pozemků (nebo jeho oceňované části)		m ²	1801
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	1 801
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient R	R	ano	0,911
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Bruntál
Základní cena z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	523,00

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)		
Koeficienty velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1.....koeficient velikosti obce		0,95
I. Obec nad 5000 obyvatel		
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce		0,85
III. Obec s počtem obyvatel nad 5000		
O3.....koeficient polohy obce		1,00
V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel		
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci		1,00
I. V obci je elektřina, vodovod, kanalizace, plyn		
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce		1,00
I. V obci je MHD		
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci		1,00
I. V obci je komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$	Kč/m ²	422,00

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.	0,000	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V.	0,000	0,000
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Bez vlivu	II.	0,000	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,000	0,000
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,000	0,000
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,000	1,000
Pozn.: znaky č. 7 až 9 nejsou hodnoceny, jelikož se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky, pokud se stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenována v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1					
Součet znaků č. 1 až 4 = 1,00			Index I_T = 1,000		

Index omezujících vlivů pozemku I_o - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,000	0,000
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I.	0,000	0,000
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,000	0,000
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,000	0,000
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,000	0,000
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,000	0,000
$I_o = 1 + \sum P_{1-6}$			Index I_o = 1,000		

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 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)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I.	1,000	1,000
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,040	0,040
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,050	-0,050
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,000	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,010	-0,010
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,010	0,010
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra	II.	-0,030	-0,030
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,000	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,000	0,000
10	Nezaměstnanost	Vyšší, než je průměr v kraji	I.	-0,010	-0,010
11	Vlivy ostatní neuvedené	Vlivy zvyšující cenu (VIP lokalita)	III.	0,300	0,300
$I_P = P_1^* (1 + \sum P_{2-11})$			Index $I_P =$		1,250

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	1,250
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,250
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	527,50
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R	ano	0,911
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1801
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	865 522,00

Pozemek na ulici U Potoka v Bruntále

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Bruntál
Obec (městská část)			Bruntál
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce			16 583
Katastrální území			Bruntál-město[613169]
Pozemek		p.č.	901/1, 901/2
Výměra pozemků (nebo jeho oceňované části)		m ²	754
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	754
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient R	R	ne	
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Bruntál
Základní cena z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	523,00

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.	0,000	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V.	0,000	0,000
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Bez vlivu	II.	0,000	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,000	0,000
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,000	0,000
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně (území 100-leté vody)	III.	0,950	0,950
Pozn.: znaky č. 7 až 9 nejsou hodnoceny, jelikož se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky, pokud se stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1					
Součet znaků č. 1 až 4 = 0,95			Index I _T = 0,950		

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,000	0,000
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	I.	0,000	0,000
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,000	0,000
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,000	0,000
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,000	0,000
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,000	0,000
$I_O = 1 + \sum P_{1-6}$			Index $I_O =$		1,000

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 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)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I.	1,000	1,000
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,040	0,040
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,050	-0,050
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,000	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,000	0,000
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,010	0,010
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 m MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,050	-0,050
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,000	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,000	0,000
10	Nezaměstnanost	Vyšší, než je průměr v kraji	I.	-0,010	-0,010
11	Vlivy ostatní neuvedené	Vlivy zvyšující cenu (u obch. centra)	III.	0,050	0,050
$I_P = P_1 * (1 + \sum P_{2-11})$			Index $I_P =$		0,990

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	0,950
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	0,990
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,941
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	491,88
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R	ne	--
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	754
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	370 878,00

Pozemek na ulici J. Voskovce v Bruntále

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Bruntál
Obec (městská část)			Bruntál
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce			16 583
Katastrální území			Bruntál-město[613169]
Pozemek		p.č.	1033/69, 1033/80
Výměra pozemků (nebo jeho oceňované části)		m ²	1707
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	1 707
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient R	R	ano	0,917
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Bruntál
Základní cena z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	523,00

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.	0,000	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V.	0,000	0,000
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Bez vlivu	II.	0,000	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,000	0,000
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,000	0,000
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,000	1,000
Pozn.: znaky č. 7 až 9 nejsou hodnoceny, jelikož se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky, pokud se stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1					
Součet znaků č. 1 až 4 = 1,00			Index I_T = 1,000		

Index omezujících vlivů pozemku I_0 - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,000	0,000
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	I.	0,000	0,000
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,000	0,000
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,000	0,000
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,000	0,000
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,000	0,000
$I_0 = 1 + \sum P_{1-6}$			Index $I_0 =$		1,000

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 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)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I.	1,000	1,000
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,040	0,040
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,050	-0,050
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,000	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,000	0,000
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,010	0,010
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 m MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,020	-0,020
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,000	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,000	0,000
10	Nezaměstnanost	Vyšší, než je průměr v kraji	I.	-0,010	-0,010
11	Vlivy ostatní neuvedené	Vlivy zvyšující cenu (VIP lokalita)	III.	0,300	0,300
$I_P = P_1 * (1 + \sum P_{2-11})$			Index $I_P =$		1,270

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	1,270
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,270
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	664,21
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R	ano	0,917
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1707
Cena pozemku bez staveb	ZCU	Kč	1 039 887

9.4.2 Rodinné domy

Simulován na ulici 9 května v Krnově

Výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem				
Ocenění podle § 34,35 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obestavěný prostor		OP	1 016,23	m ³
ZC	(příloha č. 24 vyhlášky)		1 712,00	Kč/m ³
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	0,950	
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	0,970	
Podlažnost	(příloha č. 24 vyhlášky, tab.2)		2,25	
Rok výstavby			2018	
Rok ocenění			2018	
Stáří			0	rok(ů)
Koeficient s	(příloha č. 24 vyhlášky)	s	1,000	
Index konstrukce a vybavení		I _V	1,239	
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _V	ZCU	2 121,17	Kč/m ³
Cena stavby porovnávacím způsobem	CS_P = OP x ZCU x I_T x I_P	CS_P	1 986 371,00	Kč

Index konstrukce a vybavení RD I _V				
0	Typ stavby	I.	Podsklepený do 1/2 se šikmou střechou	A
1	Druhy stavby	III.	Samostatný RD	0,00
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	III.	větší než 2	0,02
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převažující části vytápění podlahové	0,05
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplně standardní	0,00
8	Ostatní vybavení RD	I.	Bez dalších vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
			$\sum_{1-12}$	0,180
13	Stavebně-technický stav*	I	Stavba ve výborném technickém stavu	1,050
*Hodnota kvalitativního pásma násobena koeficientem s				1,050
Index konstrukce a vybavení RD				I_V = 1,239

Simulován na ulici M. Švabinského v Krnově

Výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem				
Ocenění podle § 34,35 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obestavěný prostor		OP	1 016,23	m ³
ZC	(příloha č. 24 vyhlášky)		1 712,00	Kč/m ³
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	1,000	
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	1,250	
Podlažnost	(příloha č. 24 vyhlášky, tab.2)		2,25	
Rok výstavby			2018	
Rok ocenění			2018	
Stáří			0	rok(ů)
Koeficient s	(příloha č. 24 vyhlášky)	s	1,000	
Index konstrukce a vybavení		I _V	1,239	
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _V	ZCU	2 121,17	Kč/m ³
Cena stavby porovnávacím způsobem	CS_P = OP x ZCU x I_T x I_P	CS_P	2 694 480,00	Kč

Index konstrukce a vybavení RD I _V				
0	Typ stavby	I.	Podsklepený do 1/2 se šikmou střechou	A
1	Druhy stavby	III.	Samostatný RD	0,00
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	III.	větší než 2	0,02
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převážující části vytápění podlahové	0,05
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplné standardní	0,00
8	Ostatní vybavení RD	I.	Bez dalších vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
			Σ ₁₋₁₂	0,180
13	Stavebně-technický stav*	I	Stavba ve výborném technickém stavu	1,050
*Hodnota kvalitativního pásma násobena koeficientem s				1,050
Index konstrukce a vybavení RD			I_V =	1,239

Simulován na ulici U Potoka v Bruntále

Výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem				
Ocenění podle § 34,35 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obestavěný prostor		OP	1 016,23	m ³
ZC	(příloha č. 24 vyhlášky)		1 316,00	Kč/m ³
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	0,950	
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	0,990	
Podlažnost	(příloha č. 24 vyhlášky, tab.2)		2,25	
Rok výstavby			2018	
Rok ocenění			2018	
Stáří			0	rok(ů)
Koeficient s	(příloha č. 24 vyhlášky)	s	1,000	
Index konstrukce a vybavení		I _V	1,239	
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _V	ZCU	1 630,52	Kč/m ³
Cena stavby porovnávacím způsobem	CS_P = OP x ZCU x I_T x I_P	CS_P	1 558 389,00	Kč

Index konstrukce a vybavení RD I _V				
0	Typ stavby	I.	Podsklepený do 1/2 se šikmou střechou	A
1	Druhy stavby	III.	Samostatný RD	0,00
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	III.	větší než 2	0,02
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převažující části vytápění podlahové	0,05
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplné standardní	0,00
8	Ostatní vybavení RD	I.	Bez dalších vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
			$\sum_{1-12}$	0,180
13	Stavebně-technický stav*	I	Stavba ve výborném technickém stavu	1,050
*Hodnota kvalitativního pásma násobena koeficientem s				1,050
Index konstrukce a vybavení RD				I_V = 1,239

Simulován na ulici J. Voskovce

Výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem				
Ocenění podle § 34,35 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obestavěný prostor		OP	1 016,23	m ³
ZC	(příloha č. 24 vyhlášky)		1 316,00	Kč/m ³
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	1,000	
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	1,270	
Podlažnost	(příloha č. 24 vyhlášky, tab.2)		2,25	
Rok výstavby			2018	
Rok ocenění			2018	
Stáří			0	rok(ů)
Koeficient s	(příloha č. 24 vyhlášky)	s	1,000	
Index konstrukce a vybavení		I _V	1,239	
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _V	ZCU	1 630,52	Kč/m ³
Cena stavby porovnávacím způsobem	CS_P = OP x ZCU x I_T x I_P	CS_P	2 104 364,00	Kč

Index konstrukce a vybavení RD I _V				
0	Typ stavby	I.	Podsklepený do 1/2 se šikmou střechou	A
1	Druhy stavby	III.	Samostatný RD	0,00
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	III.	větší než 2	0,02
5	Napojení na síť (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převažující části vytápění podlahové	0,05
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplně standardní	0,00
8	Ostatní vybavení RD	I.	Bez dalších vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
			$\sum_{1-12}$	0,180
13	Stavebně-technický stav*	I	Stavba ve výborném technickém stavu	1,050
*Hodnota kvalitativního pásma násobena koeficientem s				1,050
Index konstrukce a vybavení RD			I_V =	1,239

9.5 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

Simulováno umístění na ulici 9. května v Krnově

Data báze pro přímé porovnání						
Č.	Lokalita	Plocha pozemku se stavbou (m ²)	Plocha pozemku bez stavby (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitná plocha (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená
Oceň. objekt	9. května	1576	1434,75	141,25	225,00	Jiné RD dvoupodlažní, novostavba, částečně podsklepený, puliová střecha, s garáží, oblast v záplavovém území 100-leté vody
Nabízené ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově						
2.3	Krnov, ul. Sokolovská	429	286	143	260	2 300 000 RD k rekonstrukci s přístavěnou garáží, dvojdlm, se suterénem
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově						
1.4	Krnov, Tolstého 282/36	712	578	134	201	1 700 000 RD samostatný o 2NP, plochá střecha, garáž součást RD (3/2017)
3.4	Krnov, Palackého 309/3	401	272	129	218	1 750 000 RD dvojdlm přízemí+obytné podkroví, suterén, k rekonstrukci, parkování na pozemku (10/2017)
5.4	Krnov, Koloříkova 276/49	444	371	73	137	2 500 000 RD koncový řadový o 2NP, garáž v suterénu, nezatepleno, fasáda opravena (1/2017)
6.4	Krnov, Poděbradova 189/8	224	152	72	135	1 920 000 RD řadový o 2NP, garáž v suterénu, nezatepleno, fasáda opravena (1/2017)

Přímé porovnání cen v Krnově v záplavovém území - oceňovaný objekt je umístěn na ul. 9.května													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcii na HB 2/2018 =124,4	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč		Kč							$K1 \times \dots \times K6$	[Kč]
Nabízené ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově													
2.3	2 300 000	0,95	2 185 000	120,4	2 272 400	1,00	1,01	0,85	0,88	1,00	1,00	0,76	2 994 360,60
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Krnově													
1.4	1 700 000	1,00	1 700 000	114,1	1 875 100	1,00	0,99	0,90	0,91	1,00	1,00	0,81	2 315 470,10
3.4	1 750 000	1,00	1 750 000	120,4	1 820 000	1,00	1,00	0,85	0,88	0,99	1,00	0,74	2 465 866,15
5.4	2 500 000	1,00	2 500 000	120,4	2 600 000	1,00	0,95	0,90	0,89	1,00	1,00	0,76	3 411 353,07
6.4	1 920 000	1,00	1 920 000	114,1	2 117 760	1,00	0,95	0,90	0,87	1,00	1,00	0,74	2 862 879,04
Celkem průměr												Kč	2 809 986
Minimum												Kč	2 315 470
Maximum												Kč	3 411 353
Směrodatná výběrová odchylka												s	436 291
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	2 373 695
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	3 246 277
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na polohu v obci												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav a vizuální stáří												
K4	Koeficient úpravy na pozemek												
K5	Koeficient úpravy na garáž												
K6	Odborná úvaha												

podoba polohy s oceňovaným (obdobná poloha=1, lukrativnější poloha=1,05)

novostavba (1,00)/po celkové rek. (0,99)/částečná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)průměrný stav (0,85)

plocha pozemku

garáž=1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98

Simulováno umístění na ulici M. Švabinského v Krnově

Databáze pro přímé porovnání							
Č.	Lokalita	Plocha pozemku se stavbou (m ²)	Plocha pozemku bez stavby (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitná plocha (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená	Jiné
Oceň. objekt	M.Švabinského	1801	1659,75	141,25	225,00		RD dvoupodlažní, novostavba, částečně podsklepený, pultová střecha, s garáží, lukrativní oblast
Nabízené ceny mimo záplavové území v Krnově							
2.1	Krnov-Krásné Loučky	980	800	180	143	4 100 000	RD přízemní novostavba, plochá střecha, rekuperace, podlahové vytápění, parkování na pozemku
6.1	Krnov, ul. Chátovská	531	411	120	203	2 700 000	RD dvojdomů o 2NP, suterén, rekonstrukce neproběhla, int.neznámý, samostatná garáž na pozemku, klidnější část obce u cesty
Realizované ceny mimo záplavové území v Krnově							
2.2	Krnov, Zeyerova 107/21	621	494	127	214	2 800 000	RD řadový přízemí+ob.podkrovní, suterén, rekonstrukce fasády neproběhla, interier neznámý, garáž samostatně stojící, blízko centru města (4/2017)
3.2	Krnov, Pohraniční 446/12	222	129	93	157	2 190 000	RD dvojdomů přízemí+ob.podkrovní, garáž v suterénu, fasáda rekonstruována, int. neznámý, blízko centru města (4/2017)
4.2	Krnov, Pod Ježníkem 2364/8	718	619	99	130	3 650 000	RD samostatně stojící přízemí+ob.podkrovní, postaveno cca před 10 lety, stání na pozemku, bez suterénu lukrativní oblast (5/2017)
7.2	Krnov, U Lazebníka 386/3	2446	2245	201	339	4 500 000	Luxusnější samostatně stojící vila přízemí+ob.podkrovní, suterén, zatepleno, parkování v zahradě, klidná část obce (9/2017)
8.2	Krnov, Ježnická 1766/14	545	469	76	143	2 000 000	RD dvojdomů o 2NP+neobytné podkrovní, suterén, opravena fasáda, int. neznámý, přístřešek pro parkování, okrajová část obce u cesty (10/2017)
10.2	Krnov, Chátovská 43/70	531	411	120	203	2 600 000	RD dvojdomů přízemí+podkrovní, suterén, rekonstrukce neproběhla, sedlová střecha, int.neznámý, samostatná garáž na pozemku, klidnější část obce u cesty (11/2017)

Přímé porovnání cen v Krnově mimo záplavové území - oceňovaný objekt je umístěn na ul. M. Švabinského														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcí na HB Q2/2018=124,4	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč		Kč		Kč							$K1 \times \dots \times K6$	[Kč]	
Nabízené ceny mimo záplavové území v Krnově														
2.1	4 100 000	0,95	3 895 000	120,4	4 050 800	0,98	0,96	1,00	0,91	0,99	1,00	0,84	4 800 901,40	
6.1	2 700 000	0,95	2 565 000	120,4	2 667 600	0,95	0,99	0,85	0,87	1,00	1,00	0,70	3 836 432,60	
Realizované ceny mimo záplavové území v Krnově														
2.2	2 800 000	1,00	2 800 000	116,2	3 029 600	0,95	1,00	0,85	0,88	1,00	1,00	0,71	4 284 238,02	
3.2	2 190 000	1,00	2 190 000	116,2	2 369 580	0,95	0,96	0,90	0,84	1,00	1,00	0,69	3 420 357,91	
4.2	3 650 000	1,00	3 650 000	116,2	3 949 300	1,00	0,95	0,99	0,89	0,99	1,00	0,83	4 783 045,70	
7.2	4 500 000	1,00	4 500 000	118,4	4 770 000	1,00	1,04	0,95	1,06	0,99	1,00	1,03	4 614 040,34	
8.2	2 000 000	1,00	2 000 000	120,4	2 080 000	0,95	0,96	0,90	0,92	0,99	1,00	0,74	2 811 109,07	
10.2	2 600 000	1,00	2 600 000	120,4	2 704 000	0,95	0,99	0,85	0,87	1,00	1,00	0,70	3 889 740,71	
Celkem průměr												Kč	4 054 983	
Minimum												Kč	2 811 109	
Maximum												Kč	4 800 901	
Směrodatná výběrová odchylka												s	704 740	
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s		3 350 243
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s		4 759 724
ODHAD HODNOTY OBJEKTU														
K _{CR}	Koefficient redukce na pramen ceny													
K1	Koefficient úpravy na polohu v obci													
K2	Koefficient úpravy na užitnou plochu													
K3	Koefficient úpravy na technický stav a vizuální stáří													
K4	Koefficient úpravy na pozemek													
K5	Koefficient úpravy na garáž													
K6	Odborná úvaha													
zobohodňováno = 1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 popírávka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobohodňováno														
podoba polohy s oceňovaným (lukrativní klidná oblast=1, okolí centra v zástavbě, okrajové části=0,95, u hlavního tahu=0,9)														
novostavba (1,00)/po celkové rek. (0,99)/částečná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)/průměrný stav (0,85)														
plocha pozemku														
garáž=1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98														

Simulováno umístění na ulici U Potoka v Bruntále

Databáze pro přímé porovnání							
Č.	Lokalita	Plocha pozemku se stavbou (m ²)	Plocha pozemku bez stavby (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitná plocha (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená	Jiné
Oceň. objekt	U Potoka	754	612,75	141,25	225,00		RD dvoupodlažní novostavba, částečně podsklepený, pultová střecha, s garáží, oblast v záplavovém území 100-leté vody
Nabízené ceny v záplavovém území 100-leté vody v Bruntále							
1.7	Bruntál, U potoka	474	394	80	210	2 400 000	RD o 2NP+ob.podkrovní, stanová střecha, po rekonstrukci, terasa, parkování na pozemku
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody v Bruntále							
1.8	Bruntál, U potoka 409/37	757	615	142	240	1 700 000	RD samostatný přízemí+ob.podkrovní, suterén, sedlová střecha, garáž součást RD (7/2017)
3.8	Bruntál, U Potoka 378/24	205	130	75	127	1 300 000	RD řadový o 2NP, suterén, parkování na ulici, fasáda bez rekonstrukce (10/2017)

Přímé porovnání cen v Bruntále v záplavovém území - oceňovaný objekt je umístěn na ul. U Potoka													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcí na HB 2/2018 =124,4	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč		Kč							$K1 \times \dots \times K6$	[Kč]
Nabízené ceny v záplavovém území 100-leté vody v Bruntále													
1.7	2 400 000	0,95	2 280 000	120,4	2 371 200	1,00	0,99	0,95	0,98	0,99	1,00	0,92	2 590 476,36
Realizované ceny v záplavovém území 100-leté vody vBruntále													
1.8	1 700 000	1,00	1 700 000	118,4	1 802 000	1,00	1,01	0,75	1,00	1,00	1,00	0,75	2 387 583,46
3.8	1 300 000	1,00	1 300 000	120,4	1 352 000	1,00	0,94	0,75	0,95	0,98	1,00	0,66	2 050 942,55
Celkem průměr												Kč	2 343 001
Minimum												Kč	2 050 943
Maximum												Kč	2 387 583
Směrodatná výběrová odchylka												s	238 041
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	2 104 960
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	2 581 042
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													
K _{CR}	Koefficient redukce na pramen ceny			zobohodováno =1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 poplávka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobohodováno									
K1	Koefficient úpravy na polohu v obci			podoba polohy s oceňovaným (obdobná poloha=1, lukrativnější poloha=1,05)									
K2	Koefficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koefficient úpravy na technický stav a vizuální stáří			novostavba (1,00)/po celkové rek. (0,99)/částecná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)/průměrný stav (0,85)									
K4	Koefficient úpravy na pozemek			plocha pozemku									
K5	Koefficient úpravy na garáž			garáž=1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98									
K6	Odborná úvaha												

Simulováno umístění na ulici J. Voskovce v Bruntále

Databáze pro přímé porovnání						
Č.	Lokalita	Plocha pozemku se stavbou (m ²)	Plocha pozemku bez stavby (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitná plocha (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená
Oceň. objekt	J. Voskovce	1707	1565,75	141,25	225,00	Jiné
RD dvoupodlažní, novostavba, částečně podsklepený, pultová střecha, s garáží, lukrativní oblast						
Nabízené ceny mimo záplavové území v Bruntále						
1.5	Bruntál-ul. I. Olbracht	297	41	256	270	RD dvoudům o dvou BJ přízemí+ob.podkrovní, sedlová střecha, garáž na pozemku, nezatepleno, částečná rekonstrukce interiéru
2.5	Bruntál	236	146	90	250	RD o 2NP, řadový, suterén s garáží, zatepleno, po rekonstrukci, plochá střecha
Realizované ceny mimo záplavové území v Bruntále						
4.6	Bruntál, Vysoká 202/4	290	212	78	117	RD o přízemí+ob.podkrovní, koncový řadový, parkování před domem, k rekonstrukci (4/2017)
7.6	Bruntál, J. Wericha 1739/2	726	595	131	221	RD přízemí+ob.podkrovní, po rekonstrukci, parkování před domem, sedlová střecha (7/2017)
8.6	Bruntál, Vančurova 433/48	154	61	93	140	RD řadový o 2NP, parkování na ulici, nezatepleno (7/2017)
9.6	Bruntál, Krmovská 1015/19	491	373	118	199	RD přízemí+ob.podkrovní, suterén, dvoudům se sedlovou střechou, parkování u domu, po rekonstrukci (7/2017)
10.6	Bruntál, Jungmannova 1676/7	417	334	83	156	RD o 3NP, přízemí vstup+garáž, plochá střecha, nezatepleno (8/2017)
12.6	Bruntál, J.E.Purkyně 1239/10	672	557	115	129	RD samostatně stojící, nepřetpkládá se obytné podkrovní, garáž v přízemí, obytné 1.NP (9/2017)
13.6	Bruntál, Krmovská 1017/15	706	557	149	199	RD přízemí+ob.podkrovní, s přístavbou garáže, bazénem, zatepleno (10/2017)
14.6	Bruntál, Motlochova 359/10	286	209	77	130	RD koncový řadový přízemí+ob.podkrovní, suterén, fasáda původní, samostatná garáž (10/2017)
15.6	Bruntál, Husova 924/19	329	241	88	149	RD dvoudům přízemí+ob.podkrovní, se suterénem, po rekonstrukci, sedlová střecha, parkování na ulici (11/2017)
16.6	Bruntál, Nová 1402/18	978	844	134	226	RD samostatně stojící o 3NP, přízemí vstup a garáž, zatepleno, novější zástavba (1/2017)

Přímé porovnání cen v Bruntále mimo záplavové území - oceňovaný objekt je umístěn na ul. J.Yoskovce													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcii na HB Q2/2018 =124,4	K _I	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	I _O	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč		Kč							$K_I \times \dots \times K_6$	[Kč]
Nabízené ceny mimo záplavové území v Bruntále													
1.5	2 960 000	0,95	2 812 000	120,4	2 924 480	0,95	1,02	0,85	0,91	1,00	1,00	0,75	3 907 928,49
2.5	3 950 000	0,95	3 752 500	120,4	3 902 600	1,00	1,01	0,95	0,83	1,00	1,00	0,80	4 897 524,23
Realizované ceny mimo záplavové území v Bruntále													
4.6	1 300 000	1,00	1 300 000	116,2	1 406 600	0,95	0,94	0,85	0,85	1,00	1,00	0,64	2 187 806,07
7.6	3 600 000	1,00	3 600 000	118,4	3 816 000	1,00	1,00	0,99	0,91	0,98	1,00	0,88	4 329 845,97
8.6	1 200 000	1,00	1 200 000	118,4	1 272 000	0,95	0,95	0,85	0,83	0,98	1,00	0,63	2 031 427,11
9.6	2 550 000	1,00	2 550 000	118,4	2 703 000	0,90	0,99	0,95	0,87	0,99	1,00	0,72	3 737 096,41
10.6	2 000 000	1,00	2 000 000	118,4	2 120 000	0,95	0,96	0,90	0,86	1,00	1,00	0,71	2 991 449,05
12.6	1 950 000	1,00	1 950 000	118,4	2 067 000	0,95	0,95	0,85	0,89	1,00	1,00	0,68	3 056 946,87
13.6	3 350 000	1,00	3 350 000	120,4	3 484 000	0,90	0,99	0,99	0,89	1,00	1,00	0,78	4 473 100,65
14.6	1 700 000	1,00	1 700 000	120,4	1 768 000	0,95	0,95	0,85	0,85	1,00	1,00	0,65	2 721 232,22
15.6	3 100 000	1,00	3 100 000	120,4	3 224 000	0,95	0,96	0,99	0,86	0,98	1,00	0,76	4 264 711,42
16.6	2 700 000	1,00	2 700 000	114,1	2 978 100	1,00	1,00	0,99	0,91	1,00	1,00	0,90	3 304 045,99
Celkem průměr												Kč	3 491 926
Minimum												Kč	2 031 427
Maximum												Kč	4 897 524
Směrodatná výběrová odchylka												s	958 375
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	2 533 551
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	4 450 301
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K ₁	Koeficient úpravy na polohu v obci												
K ₂	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K ₃	Koeficient úpravy na technický stav a vizuální stáří												
K ₄	Koeficient úpravy na pozemek												
K ₅	Koeficient úpravy na garáž												
K ₆	Odborná úvaha												
zobchodováno = 1, nabídká 0,90-0,95 (0,95) popřítavka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobchodováno podoba polohy s oceňovaným (ukraťovní klidná oblast=1, okolí centra v zástavbě, okrajové části=0,95, u hlavního tahu=0,9) novostavba (1,00)/po celkové rak. (0,99)/částecná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)/průměrný stav (0,85) plocha pozemku garáž=1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98													

9.6 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ OCEŇOVANÉHO OBJEKTU SE SLOUČENÝMI DATABÁZEMI

Simulováno umístění na ulici 9. května v Krnově

Přímé porovnání cen v Krnově - oceňovaný objekt je umístěn na ul. 9. května													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{GR}	Cena po redukcí na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcí na HB Q2/2018=124,4	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč		Kč							$K1 \times \dots \times K6$	[Kč]
2.1	4 100 000	0,95	3 895 000	120,4	4 050 800	1,31	0,96	1,00	0,91	0,99	1,00	1,13	3 591 514,03
6.1	2 700 000	0,95	2 565 000	120,4	2 667 600	1,31	0,99	0,85	0,87	1,00	1,00	0,96	2 782 145,78
2.2	2 800 000	1,00	2 800 000	116,2	3 029 600	1,31	1,00	0,85	0,88	1,00	1,00	0,98	3 106 890,16
3.2	2 190 000	1,00	2 190 000	116,2	2 369 580	1,31	0,96	0,90	0,84	1,00	1,00	0,96	2 480 412,23
4.2	3 650 000	1,00	3 650 000	116,2	3 949 300	1,31	0,95	0,99	0,89	0,99	1,00	1,08	3 651 179,92
7.2	4 500 000	1,00	4 500 000	118,4	4 770 000	1,31	1,04	0,95	1,06	0,99	1,00	1,35	3 522 168,20
8.2	2 000 000	1,00	2 000 000	120,4	2 080 000	1,31	0,96	0,90	0,92	0,99	1,00	1,02	2 038 590,55
10.2	2 600 000	1,00	2 600 000	120,4	2 704 000	1,31	0,99	0,85	0,87	1,00	1,00	0,96	2 820 804,33
2.3	2 300 000	0,95	2 185 000	120,4	2 272 400	1,00	1,01	0,85	0,88	1,00	1,00	0,76	2 994 360,60
1.4	1 700 000	1,00	1 700 000	114,1	1 875 100	1,00	0,99	0,90	0,91	1,00	1,00	0,81	2 315 470,10
3.4	1 750 000	1,00	1 750 000	120,4	1 820 000	1,00	1,00	0,85	0,88	0,99	1,00	0,74	2 465 866,15
5.4	2 500 000	1,00	2 500 000	120,4	2 600 000	1,00	0,95	0,90	0,89	1,00	1,00	0,76	3 411 353,07
6.4	1 920 000	1,00	1 920 000	114,1	2 117 760	1,00	0,95	0,90	0,87	1,00	1,00	0,74	2 862 879,04
Celkem průměr												Kč	2 926 433
Minimum												Kč	2 038 591
Maximum												Kč	3 651 180
Směrodatná výběrová odchylka													516 674
Pravděpodobná spodní hranice													2 409 759
Pravděpodobná horní hranice													3 443 108
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													2 900 000
K _{GR}	Koefficient redukce na pramen ceny			zobchodováno = 1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 poplávka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobchodováno									
K1	Koefficient úpravy na polohu v obci			zjištěný porocennutální rozdíl mezi polohami záplavovými a nezaplavovými=31%									
K2	Koefficient úpravy na užitnou plochu			novostavba (1,00)/po celkové rek. (0,99)/částecná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)/průměrný stav (0,85)									
K3	Koefficient úpravy na technický stav a vizuální stáří			plocha pozemku									
K4	Koefficient úpravy na pozemek			garáž=1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98									
K5	Koefficient úpravy na garáž												
K6	Odborná úvaha												

Simulováno umístění na ulici M. Švabinského v Krnově

Přímé porovnání cen v Krnově - oceňovaný objekt je umístěn na ul. M. Švabinského													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcí na HB Q2/2018=124,4	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč		Kč							$K1 \times \dots \times K6$	[Kč]
2.1	4 100 000	0,95	3 895 000	120,4	4 050 800	0,98	0,96	1,00	0,91	0,99	1,00	0,84	4 800 901,40
6.1	2 700 000	0,95	2 565 000	120,4	2 667 600	0,95	0,99	0,85	0,87	1,00	1,00	0,70	3 836 432,60
2.2	2 800 000	1,00	2 800 000	116,2	3 029 600	0,95	1,00	0,85	0,88	1,00	1,00	0,71	4 284 238,02
3.2	2 190 000	1,00	2 190 000	116,2	2 369 580	0,95	0,96	0,90	0,84	1,00	1,00	0,69	3 420 357,91
4.2	3 650 000	1,00	3 650 000	116,2	3 949 300	1,00	0,95	0,99	0,89	0,99	1,00	0,83	4 783 045,70
7.2	4 500 000	1,00	4 500 000	118,4	4 770 000	1,00	1,04	0,95	1,06	0,99	1,00	1,03	4 614 040,34
8.2	2 000 000	1,00	2 000 000	120,4	2 080 000	0,95	0,96	0,90	0,92	0,99	1,00	0,74	2 811 109,07
10.2	2 600 000	1,00	2 600 000	120,4	2 704 000	0,95	0,99	0,85	0,87	1,00	1,00	0,70	3 889 740,71
2.3	2 300 000	0,95	2 185 000	120,4	2 272 400	0,69	1,01	0,85	0,88	1,00	1,00	0,52	4 339 653,04
1.4	1 700 000	1,00	1 700 000	114,1	1 875 100	0,69	0,99	0,90	0,91	1,00	1,00	0,56	3 355 753,77
3.4	1 750 000	1,00	1 750 000	120,4	1 820 000	0,69	1,00	0,85	0,88	0,99	1,00	0,51	3 573 719,05
5.4	2 500 000	1,00	2 500 000	120,4	2 600 000	0,69	0,95	0,90	0,89	1,00	1,00	0,53	4 943 989,96
6.4	1 920 000	1,00	1 920 000	114,1	2 117 760	0,69	0,95	0,90	0,87	1,00	1,00	0,51	4 149 100,06
Celkem průměr												Kč	4 061 699
Minimum												Kč	2 811 109
Maximum												Kč	4 943 990
Směrodatná výběrová odchylka													650 435
Pravděpodobná spodní hranice													3 411 263
Pravděpodobná horní hranice													4 712 134
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													4 100 000
K _{CR}	Koefficient redukce na pramen ceny										zobchodováno =1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 poplávka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobchodováno		
K1	Koefficient úpravy na polohu v obci										zjištěný porocentutální rozdíl mezi polohami záplavovými a nezáplavovými=31%		
K2	Koefficient úpravy na užžitnou plochu										novostavba (1,00)/po celkové rek. (0,99)/částečná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)/průměrný stav (0,85)		
K3	Koefficient úpravy na technický stav a vizuální stáří										plocha pozemku		
K4	Koefficient úpravy na pozemek										garáž=1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98		
K5	Koefficient úpravy na garáž												
K6	Odborná úvaha												

Simulováno umístění na ulici U Potoka v Bruntále

Přímé porovnání cen v Bruntále - oceňovaný objekt je umístěn na ul. U Potoka															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcii na HB Q2/2018 = 124,4	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená		
	Kč		Kč		Kč							$K1 \times \dots \times K6$	[Kč]		
1.5	2 960 000	0,95	2 812 000	120,4	2 924 480	1,32	1,02	0,85	0,91	1,00	1,00	1,04	2 812 524,29		
2.5	3 950 000	0,95	3 752 500	120,4	3 902 600	1,32	1,01	0,95	0,83	1,00	1,00	1,05	3 710 245,63		
4.6	1 300 000	1,00	1 300 000	116,2	1 406 600	1,32	1,07	0,85	0,85	1,00	1,00	1,02	1 381 526,32		
7.6	3 600 000	1,00	3 600 000	118,4	3 816 000	1,32	1,00	0,99	0,91	0,98	1,00	1,16	3 280 186,34		
8.6	1 200 000	1,00	1 200 000	118,4	1 272 000	1,32	0,95	0,85	0,83	0,98	1,00	0,87	1 462 011,93		
9.6	2 550 000	1,00	2 550 000	118,4	2 703 000	1,32	0,99	0,95	0,87	0,99	1,00	1,06	2 548 020,28		
10.6	2 000 000	1,00	2 000 000	118,4	2 120 000	1,32	0,96	0,90	0,86	1,00	1,00	0,98	2 152 936,82		
12.6	1 950 000	1,00	1 950 000	118,4	2 067 000	1,32	0,95	0,85	0,89	1,00	1,00	0,94	2 200 075,40		
13.6	3 350 000	1,00	3 350 000	120,4	3 484 000	1,32	0,99	0,99	0,89	1,00	1,00	1,14	3 049 841,35		
14.6	1 700 000	1,00	1 700 000	120,4	1 768 000	1,32	0,95	0,85	0,85	1,00	1,00	0,90	1 958 462,59		
15.6	3 100 000	1,00	3 100 000	120,4	3 224 000	1,32	0,96	0,99	0,86	0,98	1,00	1,05	3 069 299,89		
16.6	2 700 000	1,00	2 700 000	114,1	2 978 100	1,32	1,00	0,99	0,91	1,00	1,00	1,19	2 503 065,14		
1.7	2 400 000	0,95	2 280 000	120,4	2 371 200	1,00	0,99	0,95	0,98	0,99	1,00	0,92	2 590 476,36		
1.8	1 700 000	1,00	1 700 000	118,4	1 802 000	1,00	1,01	0,75	1,00	1,00	1,00	0,75	2 387 583,46		
3.8	1 300 000	1,00	1 300 000	120,4	1 352 000	1,00	0,94	0,75	0,95	0,98	1,00	0,66	2 050 942,55		
Celkem průměr													Kč	2 477 147	
Minimum													Kč	1 381 526	
Maximum													Kč	3 710 246	
Směrodatná výběrová odchylka													s	663 673	
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	1 813 474	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	3 140 819	
ODHAD HODNOTY OBJEKTU														2 500 000	
K _{CR}	Koefficient redukce na pramen ceny													zobohodováno = 1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 poptávka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobohodováno	
K ₁	Koefficient úpravy na polohu v obci													zjištěný porocennutální rozdíl mezi polohami záplavovými a nezplavovými=32%	
K ₂	Koefficient úpravy na užitnou plochu													novostavba (1,00)/po celkové rek. (0,99)/částečná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)/průměrný stav (0,85)	
K ₃	Koefficient úpravy na technický stav a vizuální stáří													plocha pozemku	
K ₄	Koefficient úpravy na pozemek													garáž= 1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98	
K ₅	Koefficient úpravy na garáž														
K ₆	Odborná úvaha														

Simulováno umístění na ulici J. Voskovce v Bruntále

Přímé porovnání cen v Bruntále - oceňovaný objekt je umístěn na ul. J.Voskovce													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	HB dle data nabídky resp. realizace prodeje	Cena po redukcí na HB Q2/2018 =124,4	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč		Kč							$K1 \times \dots \times K6$	[Kč]
1.5	2 960 000	0,95	2 812 000	120,4	2 924 480	0,95	1,02	0,85	0,91	1,00	1,00	0,75	3 907 928,49
2.5	3 950 000	0,95	3 752 500	120,4	3 902 600	1,00	1,01	0,95	0,83	1,00	1,00	0,80	4 897 524,23
4.6	1 300 000	1,00	1 300 000	116,2	1 406 600	0,95	1,07	0,85	0,85	1,00	1,00	0,73	1 919 594,47
7.6	3 600 000	1,00	3 600 000	118,4	3 816 000	1,00	1,00	0,99	0,91	0,98	1,00	0,88	4 329 845,97
8.6	1 200 000	1,00	1 200 000	118,4	1 272 000	0,95	0,95	0,85	0,83	0,98	1,00	0,63	2 031 427,11
9.6	2 550 000	1,00	2 550 000	118,4	2 703 000	0,90	0,99	0,95	0,87	0,99	1,00	0,72	3 737 096,41
10.6	2 000 000	1,00	2 000 000	118,4	2 120 000	0,95	0,96	0,90	0,86	1,00	1,00	0,71	2 991 449,05
12.6	1 950 000	1,00	1 950 000	118,4	2 067 000	0,95	0,95	0,85	0,89	1,00	1,00	0,68	3 056 946,87
13.6	3 350 000	1,00	3 350 000	120,4	3 484 000	0,90	0,99	0,99	0,89	1,00	1,00	0,78	4 473 100,65
14.6	1 700 000	1,00	1 700 000	120,4	1 768 000	0,95	0,95	0,85	0,85	1,00	1,00	0,65	2 721 232,22
15.6	3 100 000	1,00	3 100 000	120,4	3 224 000	0,95	0,96	0,99	0,86	0,98	1,00	0,76	4 264 711,42
16.6	2 700 000	1,00	2 700 000	114,1	2 978 100	1,00	1,00	0,99	0,91	1,00	1,00	0,90	3 304 045,99
1.7	2 400 000	0,95	2 280 000	120,4	2 371 200	1,32	0,99	0,95	0,98	0,99	1,00	1,21	1 962 482,09
1.8	1 700 000	1,00	1 700 000	118,4	1 802 000	1,32	1,01	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1 808 775,35
3.8	1 300 000	1,00	1 300 000	120,4	1 352 000	1,32	0,94	0,75	0,95	0,98	1,00	0,87	1 553 744,35
Celkem průměr												Kč	3 130 660
Minimum												Kč	1 553 744
Maximum												Kč	4 897 524
Směrodatná výběrová odchylka												s	1 125 538
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	2 005 122
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	4 256 198
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													3 100 000
K _{CR}	Koefficient redukce na pramen ceny			zobchodováno =1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 poplávka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobchodováno									
K1	Koefficient úpravy na polohu v obci			zjištěný porocennutální rozdíl mezi polohami záplavovými a nežáplavovými=32%									
K2	Koefficient úpravy na užtinou plochu												
K3	Koefficient úpravy na technický stav a vizuální stáří			novostavba (1,00)/po celkové rek. (0,99)/částečná rekonstrukce/novější stavba (0,95)/zachovalý stav(0,90)/průměrný stav (0,85)									
K4	Koefficient úpravy na pozemek			plocha pozemku									
K5	Koefficient úpravy na garáž			garáž= 1,00/stání u domu=0,99/stání na ulici=0,98									
K6	Odborná úvaha												