



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN BYTOVÉHO DOMU V K.Ú. BŘECLAV STANOVENÝCH DLE PLATNÝCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

PRICE COMPARISON OF AN APARTMENT BUILDING IN THE BŘECLAV CADASTRAL AREA
ACCORDING TO THE VALID VALUATION REGULATIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. HANA HELEŠICOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. JIŘÍ KARABEC

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Heclešicová Hana, Bc.

který/která studuje v magisterském studijním programu

obor: Realitní inženýrství (3917T003)

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

**Porovnání cen bytového domu v k.ú. Břeclav stanovených
dle platných oceňovacích předpisů**

v anglickém jazyce:

**Price Comparison of an Apartment Building in the Břeclav Cadastral Area
According to the Valid Valuation Regulations**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je pojednat o metodách oceňování bytového domu a formou případové studie stanovit cenu vybrané nemovitosti dvěma způsoby:

1) Pro případ, že se jedná o jeden celek, který lze pronajmout.

2) Pro případ, že je dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky.

V prvním případě bude ocenění provedeno kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění. V druhém případě bude cena stanovena součtem cen jednotlivých bytových jednotek porovnávacím způsobem.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je v případové studii analyzovat, jakým způsobem se může cena bytového domu změnit tím, že se změní způsob vlastnictví (v návaznosti na katastrální a bytový zákon) a to bez stavebně-technických změn.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
Vyhláška č. 3/2008 ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.,
Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,
Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon,
Teorie oceňování nemovitostí, Bradáč A. a kol.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jiří Karabec

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

V Brně, dne 30.10.2009




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

Abstrakt

Diplomová práce obsahuje ocenění bytového domu v Břeclavi dle platných oceňovacích předpisů zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcích předpisů v aktuálním znění. Konkrétně je zde stanovena cena bytového domu a jsou zde popsány metody pro oceňování nemovitostí. Hlavním úkolem je stanovit cenu bytového domu jako celku a druhým úkolem je stanovit cenu jako soubor bytů, když je dům rozdělen na bytové jednotky prohlášením vlastníka. Jsou zde použity tyto metody pro oceňování. Pro bytový dům je to nákladový způsob a výnosový způsob, následně jejich kombinace a pro byty je zde použita metoda porovnávací. Závěrem je nutno zjistit, jak se změní cena bytového domu, pokud se změní jeho vlastnictví. Výstupem těchto ocenění je cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového ocenění a cena zjištěná součtem všech bytů v bytovém domě porovnávacím způsobem. V závěru práce budou ceny porovnány.

Abstract

The Diploma work includes the valuation of a flat-building according to the valuation rules in Břeclav Act No.151/1997 Coll., on the valuation of assets and its implementing rules in the current text. The main line of this work is to give information about valuation of properties and concepts, which connected with these questions. In the concrete there is a fixed price of flat-building and there are methods for valuation of properties. The first task is to appoint the price of flat-building as a whole and the second is to appoint the prices of flats. The price of flat-building also includes outdoor alterations. There are used the methods for valuation. For flat-building it is a load and a decree way and their combination and for flats it is a comparing method. In the end it is necessary to find out the change of price of flat-building if the ownership is change. We found out that if the price will be appointed according to the combination of the load and the decree way and comparing method, the price of the sum of accommodation units will be higher than the price of combination of the load and the decree way.

Klíčová slova

Cena, Ocenění, Bytový dům, byt, vyhláška, znalec, nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací metoda

Keywords

Price, Valuation, Block of flats, flat, public notice, expert, cost method, earning method, comparison method.

Bibliografická citace

HELEŠICOVÁ, Hana. *Porovnání cen bytového domu v k. ú. Břeclav stanovených dle platných oceňovacích předpisů: diplomová práce*. Brno, 2010. 94 s., Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Jiří Karabec.

Prohlášení

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

V Brně dne 5. 10. 2010

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat panu Ing. Jiřímu Karabcovi za vedení diplomové práce.

OBSAH

OBSAH.....	7
ÚVOD.....	10
1 HISTORIE A ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ.....	12
1.1 Historie oceňování nemovitostí.....	12
1.2 Základní pojmy.....	14
1.2.1 Pozemek.....	14
1.2.2 Budovou.....	15
1.2.3 Bytový dům.....	15
1.2.4 Byt.....	15
1.2.5 Nebytový prostor.....	15
1.2.6 Společné části dom.....	15
1.2.7 Prohlášení vlastníka.....	16
1.2.8 Součást věci.....	17
1.2.9 Příslušenství.....	17
2 OCEŇOVACÍ METODY.....	18
2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem.....	18
2.1.1 Ocenění venkovních úprav.....	21
2.1.2 Ocenění pozemků.....	22
2.2 Oceňování staveb výnosovým způsobem.....	23
2.3 Oceňování staveb kombinací výnosové a nákladové metody.....	24
2.4 Oceňování staveb porovnávacím způsobem.....	25
3 PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ.....	28
3.1 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	28
3.1.1 Zákon o cenách.....	28
3.1.2 Zákon o oceňování.....	28

3.1.3	Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování	29
3.2	Související právní úprava	29
3.2.1	Katastrální zákon.....	29
3.2.2	Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor	29
3.2.3	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí	29
3.2.4	Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.....	30
3.2.5	Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.....	30
3.2.6	Občanský zákoník, Zákon č. 40/1967 Sb.	30
4	PŘÍPADOVÁ STUDIE	31
4.1	Podklady pro vypracování.....	31
4.1.1	POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI.....	31
4.1.2	Popis bytového domu č.p. 2998 a jeho vybavení.....	32
5	PŘÍPADOVÁ STUDIE - OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU	34
5.1	Výpočet výměr	34
5.2	Ocenění staveb nákladovým způsobem.....	35
5.2.1	Ocenění bytového domu - výpočet.....	36
5.2.2	Cena bytového domu - výpočet.....	40
5.2.3	Ocenění venkovních úprav.....	40
5.2.4	Ocenění pozemků.....	45
5.2.5	Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nákladovým způsobem.....	46
5.3	Ocenění staveb výnosovým způsobem.....	47
5.4	Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	49
6	PŘÍPADOVÁ STUDIE - OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU SOUČTEM CEN JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK	52
6.1	Ocenění bytu porovnávacím způsobem.....	52

6.1.1	<i>Přehled jednotlivých podlahových ploch bytů</i>	53
6.1.2	<i>Popis jednotlivých bytů</i>	53
6.1.3	<i>Určení spoluvlastnických podílů k jednotlivým bytovým jednotkám</i>	55
6.2	<i>Přehled cen jednotlivých bytových jednotek</i>	82
7	PŘÍPADOVÁ STUDIE – ZÁVĚR	83
8	ZÁVĚR	85
9	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	87
10	SEZNAM PŘÍLOH	88
	PŘÍLOHA č. 1	87
	PŘÍLOHA č. 2	88
	PŘÍLOHA č. 3	89
	PŘÍLOHA č. 4	90
	PŘÍLOHA č. 5	91
	PŘÍLOHA č. 6	92
	PŘÍLOHA č. 7	93

ÚVOD

Oceňování je prováděno za účelem zjištění ceny nemovitostí. Tuto činnost je možno charakterizovat jako odbornou činnost, která je vykonávána znalcem či odhadcem nebo znaleckou kanceláří. Znalci jsou jmenováni Ministrem spravedlnosti nebo předsedou Krajského soudu. V České republice upravuje problematiku oceňování nemovitostí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění a vyhláška Ministerstva financí České republiky, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška), konkrétně vyhlášku č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. U definovaných pojmů jsou také použity předpisy a to z občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., stavebního zákona včetně vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a také katastrálního zákona.

Název práce je Porovnání cen bytového domu v k.ú. Břeclav stanovených dle platných oceňovacích předpisů. Cílem diplomové práce je poskytnout základní informace k problematice oceňování a formou případové studie zjistit, jak se změní cena bytového domu v Břeclavi, pokud se změní způsob vlastnictví. Cena bytového domu bude stanovena v prvním případě jako jeden celek, který lze pronajmout – ten je oceněn kombinací nákladového a výnosového způsobu. V druhém případě jako součet cen jednotlivých bytových jednotek rozdělených prohlášením vlastníka a to porovnávacím způsobem. Závěrem by mělo být zjištěno, jakou hodnotu má bytový dům, když by byl prodán jako celek nebo jednotlivě po bytových jednotkách. Pro ocenění bytového domu budou použity metody oceňování podle oceňovací vyhlášky, tedy ocenění nákladové, výnosové ocenění, jejich kombinace a pro byty pak metoda porovnávací.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí, které se vzájemně doplňují. V první části jsou shrnuty základní teoretické poznatky týkající se oceňování nemovitostí a jsou zde popsány metody ocenění bytového domu. Ve druhé části jsou formou případové studie provedeny všechna ocenění vybraného bytového domu v Břeclavi.

První kapitola seznamuje s pojmem a historií oceňování. Tato kapitola seznamuje s pojmy, které se týkají bytového domu, bytové jednotky a dále s pojmy, které se v diplomové práci vyskytují. V druhé podkapitole jsou popsány oceňovací metody, tedy nákladový způsob, výnosový způsob, kombinace nákladového a výnosového způsobu a metoda porovnávací. Ve třetí kapitole je popsána právní úprava oceňování a právní úprava s ní související.

Druhou část diplomové práce tvoří případová studie. V úvodu případové studie je popsán bytový dům a další podkapitoly jsou rozděleny na kombinaci nákladového a výnosového způsobu ocenění, kdy se tímto výpočtem zjistí, jaká cena je bytového domu jako celku. Další kapitola, která je nazvaná jako Ocenění bytového domu součtem všech bytových jednotek. V této kapitole je zjištěno, jakou cenu mají jednotlivé bytové jednotky, které jsou rozděleny prohlášením vlastníka.

V případové studii jsou stanoveny ceny bytového domu a to kombinací nákladového a výnosového způsobu. Dále je zde stanovena cena jednotlivých bytových jednotek porovnávací metodou.

Hlavním zdrojem pro úspěšné vypracování diplomové práce byla vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) s provedenými změnami vyhl. č. 456/2008 Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.

V závěru práce jsou výsledné ceny porovnány a zdůvodněny.

1 HISTORIE A ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ

V této kapitole je popsána historie oceňování a jsou zde vymezeny pojmy, které úzce souvisejí s problematikou oceňování nemovitostí.

1.1 HISTORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Již na počátku civilizace si lidé uvědomovali, že své životní potřeby lze směřovat, nejprve to byly potraviny a pak i majetek. Podle něj se porovnávala a respektovala ekonomická a později i politická moc. Kvůli touze po moci a majetku vznikaly i mezilidské konflikty, které nejen ve 20. století přerostly ve světové války.

První záměry poznat rozsah majetku poddaných a vazalů měli již starozákonní feudálové, kmenoví vůdci, kteří vybírali jimi předurčený díl z tohoto majetku. Rozdělení majetku dle hodnoty bylo používáno pro potřeby dělení moci, později již v dobách Říma obyvatelstvo platilo daně naturální, pozemkovou z podnikání, dále daně z dědictví a různé poplatky a cla pro potřeby státu, republiky, císaře.

Na našem území se snažili již Přemyslovci o systematický výběr daní. Úměrně se vzrůstající mocí šlechty dědičná držba půdy šlechtou se rozrůstal i jejich majetek jednotlivé vsi, panství i dominia. Vyměřování daní bylo prováděno na základě „odhadů“ pověřených správců knížectví. Docházelo však ke zkreslování rozsahu majetku, jednak kvůli korupci a jednak i z důvodu nepřesných znalostí výměry pozemků i hospodářských výnosů. S rozsahem průmyslové revoluce a hospodářským růstem od poloviny 19. století vyvstala potřeba státu zavést stabilní a kontrolovatelný způsob stanovení daní. Pro tento účel se objevovaly různé způsoby určení hodnoty výnosu z majetku, podnikání a zvláštní kategorií bylo oceňování nemovitého majetku. V roce 1897 bylo vydáno nařízení ministrů práv, věcí, vnitra a orby č. 175/1897 ř. z. (odhadní řád), který uvádí určitá pravidla pro ustanovování soudních znalců a zásady oceňování. Základem pro stanovení hodnoty byla vždy cena realizovatelná na trhu nemovitostí, čili hodnota, která byla prověřena nabídkou a poptávkou. Vzhledem k tomu, že nebyly vždy k dispozici údaje o trhu a o cenách z kupních smluv už teprve ne, vytvářely se metodiky ocenění vycházející z nákladové hodnoty, která odrážela principy trhu. Obdobné metody byly používány po roce 1918 pro potřeby soukromé (pro úvěry, pojištění, obchod) a potřeby úřední (soudní, finanční). Zvláštním institutem

bylo určování kapitalizační míry při stanovování výnosové hodnoty vrchním soudem vždy na půl roku. Pro účely exekucí byla stanovena oceňovací metodika dle vládního nařízení č. 100/1933 Sb.

Tyto principy byly využívány do začátku 2. světové války, kdy bylo vydáno vládní nařízení č. 175/1939 Sb. o zákazu zvýšení cen nad úroveň dosaženou k 20. 6. 1939 (o tzv. stopcenách). Převody nemovitostí se těmito stopcenami řídily de facto až do roku 1964 (a u některých nemovitostí, např. u bytových domů, až do konce roku 1984). Teprve až v tomto roce byl vydán oceňovací předpis Vyhláška Ministerstva financí č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí a následovaly další předpisy, které v podstatě pouze určovaly základ pro výpočet daně. [zdroj 1]

Ke dni 1. 4. 1979 nabyl účinnosti výměr Českého cenového úřadu č. 120/47/79, o cenách pozemků, který se vztahoval na ceny pozemků nabývaných od občanů nebo jiných než socialistických organizací občany nebo jinými než socialistickými organizacemi. Další byl Výměr č. 315/126/78 o cenách porostů, který nabyl účinnosti od 1. 6. 1978. Následovala Vyhláška českého cenového úřadu č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků a dále Vyhláška Ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky č. 182/1998 Sb. ze dne 13. října 1988, která zavedla nový způsob oceňování zemědělských pozemků podle BPEJ. V roce 1990 byla novelizována pro podmínky přechodu k tržnímu systému a v dalších letech (1991, 1994) dále postupně novelizována a měněna. Ke dni 1. 1. 1991 pak nabyl účinnosti zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dle kterého se ve znění pozdějších změn a doplnění řídí oceňování nemovitostí dodnes. Prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu byla vyhláška č. 279/1997 Sb., několikrát novelizovaná, kterou od 1. 1. 2003 nahradila vyhláška č. 540/2002 Sb., opět několikrát novelizovaná, a s účinností od 1. 2. 2008 vyhláška č. 3/2008 Sb., dále vyhláška č. 456/2008 Sb., s účinností od 1. 1. 2009 a poslední aktuální vyhláška je č. 460/2009 Sb. s účinností od 1. 1. 2010. [zdroj 1]

1.2 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro účely diplomové práce je nutné definovat několik základních pojmů z oblasti oceňování nemovitostí. S těmito pojmy se bude v diplomové práci i nadále pracovat, proto je nutné tyto pojmy objasnit. Pro tuto kapitolu je základním předpokladem zpracování předpisů, které se této problematiky dotýkají, konkrétně Občanský zákoník (dále jen ObčZ), Zákon o oceňování majetku (dále jen ZOM), Katastrální zákon (dále jen KZ) a Stavební zákon (dále jen SZ).

Věci dělíme ve smyslu ObčZ § 119 na:

- Věci movité nebo nemovité.
- Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [zdroj 2,

§ 119]

1.2.1 **Pozemek** - dle zákona č. 344/ 1992 Sb. dále jen KZ se rozumí pozemek jako „*Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.*“ [zdroj 3, § 27]

Parcela – dle KZ - Parcela je pozemek, který je evidovaný v katastru nemovitostí pod daným parcelním číslem v daném katastrálním území. Dálkový přístup je pak zajištěn z www.cuzk.cz, [zdroj 3, § 27]

Pro účely katastrálního zákona se **parcelou** rozumí: „*Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ [zdroj 3, § 27]

„**Stavební parcelou** je pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“ [zdroj 3, § 27]

„**Pozemkovou parcelou** je pozemek, který není stavební parcelou.“ [zdroj 3, § 27]

1.2.2 **Budovou** se dle vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu rozumí stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými prostory. [zdroj 7 , § 3]

1.2.3 **Bytový dům** – podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb. je to „*Stavba pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*” [zdroj 5, § 2]

1.2.4 **Byt** - je dle bytového zákona č. 72/1994 Sb. „*Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*” [zdroj 6, § 2]

Byt - dle vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu je „*Za byt se považuje soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění toalety. Rozsah a druhy vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.*” [zdroj 7, § 3]

1.2.5 **Nebytový prostor** - dle bytového zákona č. 72/1994 Sb. je „*Nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*” [zdroj 6, § 2]

1.2.6 **Společné části domu** - dle zákona o bytech „*Jsou částí společného užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné*

části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).” [zdroj 6, § 2]

1.2.7 **Prohlášení vlastníka** - je v zákoně o vlastnictví bytů definováno jako : právní úkon, který může učinit vlastník budovy s nejméně dvěmi jednotkami (byty a nebytovými prostory), kterým rozdělí budovu na dům s jednotkami, z nichž každá se stane předmětem samostatného vlastnictví. Prohlášení vlastníka budovy musí být učiněno vždy v případě, že by se převádělo vlastnictví alespoň k jedné jednotce. Prohlášením vlastníka budovy nemůže být jako jednotka vymezen prostor, který nebyl kolaudován jako byt či nebytový prostor nebo není dle platného stavebního povolení jako byt nebo nebytový prostor rozestavěn. Toto znamená, že jako jednotku (ať už bytovou nebo nebytovou) nelze prohlášením vlastníka budovy vymezit půdní prostor, garážové stání či třeba sklepní kóji. Prohlášení musí respektovat kolaudační rozhodnutí. Vlastník svým prohlášením vlastníka budovy určí, které části budovy se ve smyslu zákona o vlastnictví bytů stanou jednotkami a které společnými částmi. Jednotku poté užívá každý vlastník samostatně, přičemž společné části užívají všichni vlastníci společně. Zákon však umožňuje vlastníkovvi budovy určit, které společné části budou užívány pouze některými vlastníky jednotek. [zdroj 6, § 4]

Náležitosti prohlášení - prohlášení musí obsahovat označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. Zde je třeba uvést označení obce, popřípadě části obce, katastrálního území, pokud existuje tak také číslo popisné nebo evidenční, případně uvedení způsobu využití budovy a čísla pozemkové parcely, na které se budova nachází. Tyto podmínky se vztahují i na označení sekce budovy se samostatným vchodem. U všech jednotek musí být vyznačena jejich čísla, musí být uvedena jejich pojmenování včetně popisu umístění v budově. V prohlášení vlastníka je třeba označit všechny jednotky a to i rozestavěné. Pravidla pro číslování jednotek jsou uvedeny v pokynech Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Popis jednotek musí být v souladu s jejich kolaudačním určením. U nebytového prostoru musí být uveden způsob využití, u bytu postačí využití byt. Umístěním jednotky se rozumí určení podlaží.

Je třeba popsat všechny místnosti, které tvoří příslušenství jednotky. Toto příslušenství může být odlišné od příslušenství, které je spojeno s nájmem bytu. Vybavení jednotek je rovněž

podstatnou náležitostí prohlášení. Přitom pojem vybavení není nikde definováno. Můžeme vycházet ze zrušených předpisů o regulaci nájemného, kde bylo uvedeno základní vybavení pro účely stanovení kategorie bytů. Za základní vybavení lze považovat vybavení koupelny, WC, vestavěné skříně apod. Široká specifikace vybavení není však praktická, neboť každá změna prohlášení podléhá souhlasu kvalifikované většiny vlastníků jednotek.

1.2.8 **Součást věci** je definováno dle ObčZ jako:

1. Součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se ti věc znehodnotila.
2. Stavba není součástí pozemku. [zdroj 2, § 120]

1.2.9 **Příslušenství** je definováno dle ObčZ jako:

1. Příslušenství věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.
2. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
3. Příslušenstvím pohléávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. [zdroj 2, § 121]

2 OCEŇOVACÍ METODY

V kapitole jsou popsány oceňovací metody. Jedná se tedy o metody uvedené v oceňovacích předpisech (zákon č. 151/1997 Sb. a v současnosti vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.), tedy:

- nákladový způsob - vychází z nákladů, které byly vynaloženy na pořízení předmětu ocenění, v jeho místě a podle jeho stavu,
- výnosový způsob - vychází z výnosu skutečně dosahovaného nebo z předmětu, který lze získat z kapitalizace tohoto výnosu,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu – kombinace ceny nákladové a výnosové,
- porovnávací metoda – vychází z tabulkové ceny upravené indexem porovnání. Vlivy, které jsou rozhodující: trh, poloha, vybavení a konstrukce.

2.1 OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Oceňování staveb nákladovým způsobem je popsáno v zákoně č. 151/1997 Sb. v § 4 a 5, a podrobně ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v platném znění, v části druhé, hlava II.

Při oceňování nákladovým způsobem se vychází:

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby, příp. z ocenění použitého materiálu,
- ze zohlednění charakteru nemovitosti, velikosti stavby, vybavení, polohy, prodejnosti a funkce,
- z technického opotřebení stavby (cena stavby se sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti).

Obecně u všech druhů staveb se nákladová cena počítá tak, že se vynásobí výměra základní cenou na měrnou jednotku a následně se vynásobí koeficienty dle příslušných vzorců a příloh vyhlášky.

Ocenění nákladovým způsobem se u budov a hal počítá dle § 3 vyhlášky podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p ,$$

kde:

ZCU.....základní cena upravená,

ZCzákladní cena podle přílohy č. 2 vyhlášky (základní ceny za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru),

K₁koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příl. č. 4,

K₂koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatné oceňované části, který se vypočítá podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \left(\frac{6,60}{pzp} \right)$$

kde: 0,92 a 6,60 jsou konstanty

pzp.....počet m² průměrné zastavěné plochy,

K₃koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popř. samostatné oceňované části, který se získá pomocí vzorce:

$$K_3 = \left(\frac{2,10}{v} \right) + 0,30 \quad \text{.....pro budovy}$$

$$K_3 = \left(\frac{2,80}{v} \right) + 0,30 \quad \text{.....pro haly}$$

v.....průměrná výška podlaží v metrech,

K₄koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

K₄ = 1+ (0,54 x n), kde: 1 a 0,54 jsou konstanty

n.....součet objemových podílů konstrukcí a vybavení podle typů budov a hal (tab. č. 1 a 2 v příl. č. 15)

K₅koeficient polohový podle přílohy č.14 (skupiny měst a obcí),

K_ikoeficient změn cen staveb podle přílohy č. 38,

K_p.....koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39,

Vypočtená ZCU se sníží o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č.15 vyhlášky. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.

Opotřebení lineární metodou se dle vyhlášky vypočítá:

$$O = \left(\frac{S}{Z} \right) \times 100$$

kde:

O.....opotřebení stavby,

S.....stáří stavby,

Ž.....životnost stavby,

a může dle současné vyhlášky činit max. 85 % z ceny nové stavby.

Opotřebení vyjadřuje skutečnost, že se stavba stárnutím postupně degraduje, udává se v % z hodnoty nové stavby. Používá se staveb, u kterých nebyla provedena rekonstrukce a nedošlo k výměně konstrukčních prvků.

Opotřebení stavby analytickou metodou se vypočítá jako vážený průměr opotřebení jednotlivých prvků neboli částí budovy.

Tedy jako:

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \right) \times 100 A_i$$

kde:

n.....počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících

A.....objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 , součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_iskutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_ipředpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$.

Dle přílohy č. 15 vyhlášky 3/2008 Sb. se analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se vždy použije v případech, kdy je:

- stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %.
- Oceňovaná kulturní památka,
- Provedena nástavba, přístavba, vestavba.

2.1.1 Ocenění venkovních úprav

Ocenění venkovních úprav je popsáno v zákoně č. 151/1997 Sb. v § 10 a příl. č. 11 a příl. č. 5 a ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v platném znění. Venkovní úpravy je možno ocenit dvěma způsoby a to buď nákladovou metodou dle cenového předpisu nebo zjednodušeným způsobem procentuálním výpočtem z pořizovací ceny nemovitosti.

Venkovní úpravy vypočítáme tak, že se vynásobí cena venkovní úpravy, která je daná ve vyhlášce v příl. č. 5 nebo č. 11 s výměrou dané venkovní úpravy a ta se dále vynásobí stejně jako u staveb koeficientem změn staveb K_i a koeficientem K_p – koeficientem prodejnosti.

Výpočet cen venkovních úprav dle cenového předpisu nákladovým způsobem

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i – koeficient změn staveb z přílohy č. 38 a K_p – koeficientem prodejnosti z přílohy č. 39. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

Výpočet cen na pozemcích ve funkčním celku – zjednodušeným způsobem - procentuálním z pořizovací ceny

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, tvoří-li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se zjistí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny

stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

2.1.2 Ocenění pozemků

Cenu pozemku můžeme stanovit dle vyhlášky č. 151 /1997 Sb. dvěma způsoby:

- Dle § 27 - cenová mapa stavebních pozemků - stavební pozemek se oceňuje vynásobením výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. V grafické mapě jsou mapy znázorněny v měřítku 1:5000 nebo i podrobnějším.
- Dle § 28 - **stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků** – se ocení vynásobením výměry pozemku a ceny za m^2 upravený dle příslušného odstavce a písmene k němuž město nebo obec náleží.

§ 28

- Základní cena za m^2 stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí dle písmena i) platí pro Břeclav – 400 Kč/ m^2 .

Tato cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

V příloze č. 21 tab. č. 1, 2 se vyskytuje úprava základních cen stavebních pozemků, které dle se položky určí a odečtou se od základní ceny za pozemek. Mezi nejčastější přírážky patří např. přírážka výhodnost polohy pozemku, za pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu nebo za pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností.

Pokud je se stavebním pozemkem v jednotném funkčním celku pozemek ostatní plochy, který je upraven srážkami a přírážkami vynásobí se koeficientem 0,4.

2.2 OCEŇOVÁNÍ STAVEB VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Oceňování staveb výnosovým způsobem je ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v současném znění, podrobně popsáno v § 23. Výnosovým způsobem se oceňuje stavba, která je pronajata případně i s příslušenstvím a pozemkem jako celek jednomu nebo více nájemcům. Ocenění stavby výnosovým způsobem se stanoví podle vztahu:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde:

CV.....cena zjištěná výnosovým způsobem,

N.....upravené roční nájemné,

p.....míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č.16 vyhlášky,

Míra kapitalizace stanovená na základě sledování vývoje úrokových měr v peněžních ústavech a míry inflace v ČR pro oceňování nemovitostí výnosovým způsobem je v příloze č. 16 pro bytové domy stanovena ve výši 5%.

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Pokud je toto nájemné prokazatelně nižší než obvyklé, určí se ve výši obvyklého nájemného. Do ročního nájemného se nepočítají ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí (úklid apod.)

Roční nájemné se při určení dle současné vyhlášky sníží o:

- paušálem ve výši 40 % (v tomto paušálu jsou zahrnuty náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti, náklady na údržbu, správa nemovitostí aj.),
- o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka,
- o 5% z ceny pozemku zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo dle § 28 vyhlášky, pokud jsou stavba i pozemek ve vlastnictví stejného subjektu nebo pokud nájemné nebylo sjednáno.

K výpočtu výnosové metody pro účel určit obvyklou cenu nemovitosti (tedy nikoliv pro výpočet dle vyhlášky) je potřeba znát **výdaje** k dané nemovitosti. Mezi tyto výdaje patří:

- Daň z nemovitosti

- Pojištění
- Průměrné kapitalizované roční odpisy
- Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy
- Správa nemovitostí a další.

2.3 OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ METODY

Oceňování staveb kombinací nákladové a výnosové metody je ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v současném znění, podrobně popsáno v § 22 a příloze č. 17.

- (1) „Je-li pronajata celá stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu“.
- (2) „Je-li stavba, popřípadě její převažující část, stavbou, typu B, F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 2 nebo typu C, I, J podle přílohy č. 3 a je částečně pronajata, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem v souladu se svým účelem užití, ocení se taková stavba kombinací nákladového a výnosového způsobu. Není-li stavba vyjmenovaných typů pronajata, avšak lze ji v místě pronajmout za předpokladu, že její stavebně technický stav to umožňuje, ocení se i taková stavba kombinací nákladového a výnosového způsobu. Nájemné za nepronajaté plochy se dopočte ve výši obvyklého nájemného podle § 2 odst. 1 zákona“.

Označ. skupiny	CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITOSTI:	
	Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitosti nebo na její poptávku	Rozvojové možnosti nemovitosti
A	s pozitivním dopadem	ano
B		ne
C	bez zásadních změn – stabilizovaná oblast	ano
D		ne
E	s negativním dopadem	ano
F		ne

Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu: Nemovitost uvedená v případové studii je zařazena do skupiny **D**, tzn. že změny v okolí a podmínky s dopadem na výnosnost nemovitosti

nebo na její poptávku se bez zásadních změn a řadí se do stabilizované oblasti. Nemovitost nemá žádné rozvojové možnosti, tzn., že na nemovitosti nemůže být provedena nástavba, přístavba..

Stanovení ceny nemovitosti kombinací výnosového a nákladového způsobu se vypočítá dle tabulky č. 2 přílohy 17 vyhlášky následovně:

Kód skupiny:	VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU:			
	CV ≤ CN		CV > CN	
	Pro stavby	Pro soubor staveb	Pro budovy typu J a K a pro soubor staveb	Pro ostatní budovy
A	CV + 0,40 R	CV + 0,40 R	CV × 1,05	CV × 1,10
B, C	CV + 0,20 R	CV + 0,15 R	CV – 0,05 R	CV × 1,05
D, E	CV + 0,10 R	CV	CV – 0,10 R	CV
F	CV	CV – 0,05 R	CV – 0,20 R	CV – 0,05 R

CV > CN

Pro D, E platí: **CV – 0,10 R** (budova typu K)

kde:

$$R = |CV - CN|$$

CV – cena stavby zjištěná výnosovým způsobem

CN – cena stavby zjištěná nákladovým způsobem zjištěná bez koeficientu prodejnosti K_p .

2.4 OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Oceňování bytů ve vícebytovém domě porovnávacím způsobem je ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v současném znění, podrobně popsáno v § 25. Tuto metodu nazýváme také srovnávací nebo komparativní. Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Důležitými znaky u porovnávací metody jsou znaky, které mají vliv na cenu porovnávané nemovitosti: trh s nemovitostmi, poloha v obci, převládající zástavba v okolí, inženýrské sítě, doprava, obchod a služby, školství, zdravotnictví, kultura, sport, ubytování, úřady, pracovní možnosti, životní prostředí, přírodní lokalita, změna v zástavbě, příslušenství budovy, typ budovy, obyvatelstvo, vybavení bytu, orientace ke světovým stranám, poloha bytu v domě, mimořádné příslušenství bytu, posouzení širších vztahů atd.

§ 25 současné vyhlášky k ocenění bytů porovnávacím způsobem uvádí:

- (1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č.1 upravenou podle odstavce 2.
- (2) Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

kde:

ZCU.....základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

ZC.....základní cena podle přílohy č.19 tabulky č.1

I.....index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

kde

I_T.....index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

kde

T_ihodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tab.č.1

I_Pindex polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tab. č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází.

n.....celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č.18a,

I_V.....index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^p V_i \right) \times V_{10}$$

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z příl.č. 19 tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

3 PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ

Kapitola se zabývá právní úpravou oceňování, základními právními předpisy, které se vztahují k oceňování a dále právní úprava s ní související.

3.1 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA

3.1.1 **Zákon o cenách**

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“) vstoupil v platnost 1. 1. 1991. Předmět tohoto zákona je vymezen v § 1: „Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz." V §15 zákona o cenách jsou upraveny přestupky a porušení a následně sankce za porušení cenových předpisů.

3.1.2 **Zákon o oceňování**

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování“), se uvádí: „Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.” Důležité je zde zmínit, že zákon se nevztahuje na ceny sjednané, jejich úprava je v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách. Zákon č. 151/1997 Sb. se použije i v případech, kdy to stanoví zvláštní právní předpisy, které jsou uvedené v části čtvrté až části deváté tohoto zákona. Zákon o oceňování bude použit i v případech, kdy to nařídí nebo stanoví příslušný státní orgán nebo se na tom dohodnou smluvní strany. Oproti zákonu o cenách, ve kterém jsou upraveny i sankce za porušení cenových předpisů, zákon č. 151/1997 Sb., neobsahuje žádná taková ustanovení. Ošetření porušení zákona o oceňování bychom hledali v hmotně - právních předpisech.

3.1.3 **Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování**

V současnosti je to Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) dále jen „vyhláška“ ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. s účinností od 1. 1. 2010. Stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb. Nedílnou součástí vyhlášky je 39 příloh.

3.2 **SOUVISEJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA**

3.2.1 **Katastrální zákon**

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“). Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen "nemovitosti") zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen "právní vztahy") a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona. Katastr je důležitým zdrojem, který slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, ochranu kulturních památek, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky.

3.2.2 **Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor**

V § 1 tohoto zákona se za nebytové prostory tohoto zákona považují místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy. Tento zákon popisuje vznik nájmu.

3.2.3 **Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí**

Předmět tohoto zákona je vymezen v § 1, tento zákon upravuje daň z nemovitostí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb. Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území

České republiky vedené v katastru nemovitostí. Dalšími paragrafy řeší, kdo jsou poplatníci daní, osvobození od daní, sazby daní atd.

3.2.4 Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Tento zákon upravuje daň dědickou, daň darovací a daň z převodu nemovitostí. V tomto zákoně je pojednáno o tom, kdo je poplatníkem daně, co je předmětem daně a jejím základem. Každá daň je popsána zvlášť v každém paragrafu. Ve druhé části tohoto zákona jsou popsána společná ustanovení, tzn. rozdělení do skupin pro účely výpočtu daně dědické, darovací a daně z převodu nemovitostí.

3.2.5 Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

Předmětem a rozsahem úpravy tohoto zákona je, že tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. V dalším paragrafu je vymezení pojmů. Důležitým paragrafem vztahující se k zadání diplomové práce je prohlášení vlastníka, který je rozepsána v kapitole 2. 4. 4.

3.2.6 Občanský zákoník, Zákon č. 40/1967 Sb.

První hlava tohoto zákona se zabývá občanskoprávními vztahy jejich ochranou. § 1 upravuje občanskoprávní vztahy a přispívá k naplňování občanských práv a svobod, zejména ochrana osobnosti a nedotknutelnosti vlastnictví. Dále v tomto paragrafu upravuje majetkové vztahy fyzických i právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem. V oddílu prvním se zabývá fyzickými osobami a v oddílu druhém se zabývá právnickými osobami tím, kdo za tyto osoby může být považován.

4 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Pro účely případové studie je stanovena cena bytového domu jako celku kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění a v druhém případě je bytový dům rozdělen na bytové jednotky, a proto tyto jednotky jsou ceny stanoveny porovnávacím způsobem. V případové studii je popsána oceňovaná nemovitost a ta je v souladu se zadáním oceněna podle současných cenových předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění), a to jednak jako budova kombinací nákladového a výnosového způsobu podle § 22 vyhlášky a jednak součtem cen jednotlivých bytových jednotek v budově porovnávacím způsobem dle § 25 vyhlášky. V této části diplomové práce byly zjištěny ceny bytového domu a v závěru diplomové práce budou popsány.

4.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ

- Kopie katastrální mapy – viz příloha č. 3 diplomové práce
- Výpis z katastru nemovitostí – informativní výpis LV č. 9325 k.ú. Břeclav, město Břeclav, okres Břeclav, vydaný Katastrálním úřadem Břeclav dne 21. 7. 2010 – viz příloha č. 1, 2.
- Fotodokumentace objektu – viz příloha č. 7
- Místní šetření dne 15. 8. 2010 spolu s předsedou sdružení nájemníků panem Myslíkem.
- Přehled obvyklých nájemných bytů pro město Břeclav získané z realitního serveru na adrese www.sreality.cz
- Použité předpisy pro ocenění:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
 - Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

4.1.1 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Oceňovaný bytový dům se nachází v zastavěné části obce Břeclav č.p. 2998 na pozemku p.č. 4724 o výměře 295 m²- zastavěná plocha a nádvoří, dále p.č. 2584/112 o výměře 1051 m²- ostatní plocha, oba k.ú. Břeclav, město Břeclav.

Jedná se o třípodlažní objekt, který je na ulici Na pěšině 18A. Objekt je tvořen třemi nadzemními podlažními mezi nimiž jsou dvě mezipatra. Pro výpočet výměr je dům rozdělen na dvě části - na část A a část B. První část domu je označena jako **část A** (větší část bytového domu), mezipatra v domě jsou pak **část B** (menší část bytového domu). Objekt je z menší části

podsklepen. V domě je 8 bytových jednotek. Byty v tomto bytovém domě mají jejich majitelé v osobním vlastnictví, tito vlastníci mají založeno Sdružení nájemníků domu.

V domě jsou v podzemním podlaží sklepní kóje, které jsou rozděleny mezi všechny bytové jednotky v domě. Dále je v podzemním podlaží sušárna, prádelna a dílna. V 1. nadzemním podlaží je kolárna, byt 1+1 a byt 2+1. V 1. mezipatře je byt 3+1. Ve 2. nadzemním podlaží jsou dva byty 3+1. Ve 2. mezipatře je další byt 3+1. Ve třetím nadzemním podlaží jsou dva byty 3+1.

Bytový dům je osazen na železobetonových základech, s vodorovnou a svislou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelných bloků tl. 450mm, stropy jsou železobetonové, střecha je plochá, střešní krytina je plechová – pozinkovaný plech. Venkovní omítka je břizolitová. Oplechování žlabů, svodů a parapetů je z pozinkovaného plechu. Dům je z roku 1982 a je napojen na tyto inženýrské sítě – veřejnou kanalizaci a vodovod, zemní plyn, elektrický rozvod. Přístup k nemovitosti je z místní živičné komunikace procházející v dané části města.

4.1.2 Popis bytového domu č.p. 2998 a jeho vybavení

Bytový dům je samostatně stojící na ulici Na pěšině. Objekt je zděný a je z menší části podsklepený. Zastřešení je plochá plechová střecha. Objekt má 3 nadzemní podlaží a 2 mezipatra. Objekt se nachází v blízkosti zastávky MHD. Dům byl zkolaudován v roce 1982, jeho stáří je 28 let.

Popis vybavení 1. PP – V suterénu se nachází sklepní kóje, prádelna, sušárna a dílna. Každému bytu náleží jedna sklepní kóje. Obvodové zdivo je cihelné tl. 450 mm. Vnitřní úprava stěn vápenná omítka hladká. Stropy jsou s rovným podhledem. Podlahy jsou z cementového potěru v celé ploše podlaží. Okna jsou plastová. Vnitřní dveře jsou náplňové plné, do ocelových zárubní. El. proud je 230V a 400 V.

V 1. nadzemním podlaží jsou dva byty. První byt je 1+1 a druhý 2+1. Byt 1+1 má pokoj a kuchyň, předsíň a chodbu. Byt 2+1 se skládá z předsíně, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a koupelny s WC. Byty 3+1 jsou tvořeny předsíní, obývacím pokojem, ložnicí, pokojem a kuchyní. Všechny podlahy v bytech jsou z PVC se soklíkem. Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové. Všechny byty mají samostatné vytápění s potrubním rozvodem a podokenními litinovými články. Ohřev TUV je plynovým kombinovaným kotlem umístěným v předsíni s vestavěnými skříněmi. Kuchyně je vybavena dřezem s teplou a studenou vodou, kombinovaným sporákem,

keramickým obkladem kuchyňské linky, digestoří a spížní skříní. V koupelnách jsou sprchové kouty, umývadla s rozvodem teplé a studené vody, keramické obklady stěn, na podlahách jsou keramické dlažby. Vnitřní dveře jsou hladké, plné a ze 2/3 prosklené do ocelových zárubní. Okna a dveře jsou standardní plastová. V domě je proveden rozvod zemního plynu, vodovodů a odpadní kanalizace.

Stáří a technický stav

Podle kolaudačního rozhodnutí bylo zjištěno, že bytový dům byl zkolaudován v roce 1982, jeho stáří je 28 let. V roce 2000 byly na celém bytovém domě vyměněna dřevěná okna za plastová. Dále bylo vyměněno vybavení kuchyní. Podle informací od předsedy sdružení p. Myslíka bude na oceňovaném bytovém domě během 2 let nová vnější omítka, dále zde budou vyměněny plynové kombinované kotle a potrubní rozvody s podokenními litinovými články.

Během prohlídky nebyla zjištěna žádná porucha statického rázu a stavebně technický stav budovy odpovídá svému stáří.

5 PŘÍPADOVÁ STUDIE - OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu vychází z § 22 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., a ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.

5.1 VÝPOČET VÝMĚR

Tabulka č.1 - část budovy A

O	Podezdívka				Délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část				m	m	m	m ²	m ³
	Základní část				15,81	12,10	0,50	191,30	95,65
	Lodžie 1 (vchod)				4,10	2,47	0,50	10,12	5,06
	Lodžie 2				4,10	2,30	0,50	9,43	4,72
	Celkem							210,86	105,43
	1.NP				délka	šířka	výška	ZP	OP
O	Část				m	m	m	m ²	m ³
	Základní část				15,81	12,10	2,80	191,30	535,64
	Lodžie 1				4,10	2,47	2,80	10,13	28,35
	Lodžie 2				4,10	2,30	2,80	9,43	26,40
	Celkem 1.NP							210,86	590,41
	2.NP				délka	šířka	výška	ZP	OP
O	Část				m	m	m	m ²	m ³
	Základní část				15,81	12,10	2,80	191,30	535,64
	Lodžie 1				4,10	2,47	2,80	10,13	28,35
	Lodžie 2				4,10	2,30	2,80	9,43	26,40
	Celkem 2.NP							210,86	590,41
	3.NP				délka	šířka	výška	ZP	OP
O	Část				m	m	m	m ²	m ³
	Základní část				15,81	12,10	2,70	191,30	516,51
	Lodžie 1				4,10	2,47	2,70	10,13	27,34
	Lodžie 2				4,10	2,30	2,70	9,43	25,46
	Celkem 3.NP							210,86	569,32

Tabulka č. 2 - část budovy B

	1.PP				délka	šířka	výška	ZP	OP
O	Část				m	m	m	m ²	m ³
	Základní část				13,30	6,33	3,00	84,19	252,56
	Lodžie				4,35	1,25	1,50	5,44	8,15
	Celkem suterén							89,63	268,89
	1.MeP				délka	šířka	výška	ZP	OP
O	Část				m	m	m	m ²	m ³
	Základní část				13,30	6,33	2,80	84,19	235,72
	Lodžie				4,35	1,25	2,80	5,44	15,23

	Celkem 1.MeP							89,63	250,96
	2.MeP				délka	šířka	výška	ZP	OP
O	Část				m	m	m	m ²	m ³
	Základní část				13,30	6,33	2,70	84,19	227,31
	Lodžie				4,35	1,25	2,70	5,44	14,68
	Celkem 2.MeP							89,63	242,00

Pozn. Celková zastavěná plocha stavby (část A + část B) činí $210,86 + 89,63 = 300,49 \text{ m}^2$.

REKAPITULACE

Tabulka č. 3

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží								
Podlaží				ZP	podlaží	v		ZP × v
Podezdívka				210,86		0,50		105,43
1. NP				210,86	1	2,80		590,41
2. NP				210,86	1	2,80		590,41
3. NP				210,86	1	2,70		569,32
1.PP				89,63	1	3,00		268,89
1.MeP				89,63	1	2,80		250,96
2.MeP				89,63	1	2,70		242,00
Celkem				901,47		16,80		2 511,99+
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky				150,25		2,79		2 617,42

Pozn. Průměrná zastavěná plocha podlaží činí $150,25 \text{ m}^2$. (součet zastavěných ploch všech podlaží 1.NP, 2. NP, 3.NP, 1. PP, 1. MeP, 2. MeP)

Průměrná výška podlaží činí $2,80 \text{ m}^2$. (vážený průměr všech výšek podlaží 1. NP, 2. NP, 3. NP, 1.PP, 1. MeP, 2. MeP). Jako váha byly použity velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží

Celkový obestavěný prostor celé stavby činí $2 617,42 \text{ m}^3$. (součet všech obestavěných prostorů každého podlaží + podezdívka)

5.2 OCENĚNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje podle § 22 oceňovacího předpisu, protože se jedná o stavbu typu **K** – domy vícebytové (netypové) cena za 1 m^3 je 2 150,- dle příl. č. 2 § 3. Tato stavba je pronajata s příslušenstvím a pozemkem v souladu se svým účelem užití.

V objektu je většina konstrukcí standardních. V objektu chybí jen výtah, který v objektu není potřeba, jelikož se výtah navrhuje až od 4. nadzemního podlaží a oceňovaná nemovitost má podlaží tři. Stáří domu je 28 let. Pro výpočet opotřebení byl použit výpočet analytického opotřebení.

Pro toto ocenění je potřeba ocenění nákladovým způsobem bez koeficientu K_p a výnosové ocenění podle platné vyhlášky.

Celkový popis konstrukcí bytového domu –

- Základy – ŽB pasy s izolací.
- Nosné kce – tl.obvodového keramického zdiva 450 mm.
- Vodorovné kce – ŽB panely.
- Střešní konstrukce – plochá střecha.
- Klempířské konstrukce včetně střešní krytiny - z pozinkovaného plechu.
- Úprava vnějších povrchů – břizolitová a keramický sokl.
- Vnitřní obklady – keramické.
- Napojení na inženýrské sítě – plyn, voda, elektro, kanalizace.

5.2.1 Ocenění bytového domu - výpočet

Tabulka č. 4

Výpočet ceny – budova	Obytný dům č. popisné 2998	Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 2)							
Budova - § 3 a příloha č. 2	Domy vícebytové (netypové)	typ	K			CZ-CC	112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	ZC	Kč/m ³				2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³				2 617,42
Průměrná výška podlaží		PV P	m				2,79
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²				150,25
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 4 vyhlášky)	K ₁	zděné				0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-			0,92+6,60 /150,25	0,964
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-			0,30+2,10 /2,79	1,052
Koeficient polohový	(příloha č. 14 - dle významu obce)	K ₅	-				1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38)	K _i	-				2,162
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39)	K _p	-				0,687

Koeficient vybavení stavby								
Pol .	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan d.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = 5x6	(8)	(9)
1	Základy	Žb základy s izolací	S	0,060	100	0,06	1,000	0,06

2	Svislé konstrukce	zděné o tl.450 mm	S	0,188	100	0,188	1,000	0,188
3	Stropy	železobetonové panely	S	0,082	100	0,082	1,000	0,082
4	Krov, střecha	plochá	S	0,053	100	0,053	1,000	0,053
5	Krytiny střech	plechová	S	0,024	100	0,024	1,000	0,024
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,000	0,007
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné hladké, původní	S	0,069	100	0,069	1,000	0,069
8	Úprava vněj. povrchů	břizolit	S	0,031	100	0,031	1,000	0,031
9	Vnitřní obklady keram.	keramické	S	0,021	100	0,021	1,000	0,021
10	Schody	s povrchem z litého teraca	S	0,030	100	0,030	1,000	0,030
11	Dveře	dřevěné hladké ze 2/3 prosklené	S	0,032	100	0,032	1,000	0,032
12	Vrata	neuvažují se	X	-	100	-	1,000	-
13	Okna	plastová	S	0,054	100	0,054	1,000	0,054
14	Povrchy podlah	PVC	S	0,031	100	0,031	1,000	0,031
15	Vytápění	Kotel v předsíni	S	0,047	100	0,047	1,000	0,047
16	Elektroinstalace	motorová a světelná	S	0,052	100	0,052	1,000	0,052
17	Bleskosvod	Instalován	S	0,004	100	0,004	1,000	0,004
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	0,033	100	0,033	1,000	0,033
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,032	100	0,032	1,000	0,032
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,004	100	0,004	1,000	0,004
21	Ohřev vody	průtokové ohříváče (karmy)	S	0,021	100	0,021	1,000	0,021
22	Vybavení kuchyní	běžné plynové sporáky	S	0,018	100	0,018	1,000	0,018
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, WC splachovací	S	0,038	100	0,038	1,000	0,038
24	Výtahy	Chybí	C	0,013	100	0,013	-1,852	-0,0241
25	Ostatní	Telefon, digestoř	S	0,056	100	0,056	1,000	0,0000
26	Instalační pref. jádra	Původní bytová jádra	S	-	100	-	1,000	0,0000
	Celkem						-1,852	-0,0241
Koeficient vybavení stavby		1-0,0241x0,54	K ₄	-	0,9870			
Zákl. cena upravená bez K _p		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	4 406,00			
Zákl. cena upravená s K _p		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZC U	Kč/m ³	3 027,00			

Výpočet koeficientů - ZCU bez K_p

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i ,$$

$$ZCU = 2150 \times 0,939 \times 0,964 \times 1,052 \times 0,987 \times 1,05 \times 2,162$$

$$ZCU = 4\,587,30 \text{ Kč}$$

Výpočet koeficientů - ZCU s K_p

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 2150 \times 0,939 \times 0,964 \times 1,05 \times 0,987 \times 1,05 \times 2,162 \times 0,687$$

$$ZCU = 3\,151,50 \text{ Kč}$$

$$ZC \dots\dots 2150 \text{ Kč}$$

$$K_1 \dots\dots \text{konstrukce zděná koef.} - 0,939$$

$$K_2 \dots\dots 0,92 + (6,60/150,25) = 0,964$$

$$K_3 \dots\dots (2,10/2,79) + 0,30 = 1,052$$

$$K_4 \dots\dots \text{koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:}$$

$$K_4 = 1 - 0,0241 \times 0,54 \text{ (chybí výťah)}$$

$$K_4 = 0,987$$

$$K_5 \dots\dots \text{koeficient polohový - bývalá a okresní města} - 1,05$$

$$K_i \dots\dots \text{budovy tří a vícebytové} - 2,162$$

$$K_p \dots\dots \text{Břeclav - bytové domy - koef.} 0,687$$

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Tabulka č. 5

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06079	100	0,06079	0,06079	28	150	0,18667	1,13477
2	Svislé konstrukce	0,19048	100	0,19048	0,19048	28	100	0,28000	5,33333
3	Stropy	0,08308	100	0,08308	0,08308	28	100	0,28000	2,32624
4	Krov, střecha	0,05370	100	0,05370	0,05370	28	100	0,28000	1,50355
5	Krytiny střech	0,02432	100	0,02432	0,02432	28	33	0,84848	2,06317
6	Klempířské konstrukce	0,00709	100	0,00709	0,00709	28	33	0,84848	0,60176
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06991	100	0,06991	0,06991	28	65	0,43077	3,01146
8	Úprava vněj. povrchů	0,03141	100	0,03141	0,03141	28	30	0,90000	2,82675
9	Vnitřní obklady keram.	0,02128	100	0,02128	0,02128	28	35	0,80000	1,70213
10	Schody	0,03040	100	0,03040	0,03040	28	100	0,28000	0,85106
11	Dveře	0,03242	100	0,03242	0,03242	28	50	0,56000	1,81560
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000

13	Okna	0,05471	100	0,05471	0,05471	10	50	0,20000	1,09422
14	Povrchy podlah	0,03141	100	0,03141	0,03141	28	35	0,80000	2,51266
15	Vytápění	0,04762	100	0,04762	0,04762	28	30	0,90000	4,28571
16	Elektroinstalace	0,05268	100	0,05268	0,05268	28	40	0,70000	3,68794
17	Bleskosvod	0,00405	100	0,00405	0,00405	28	40	0,70000	0,28369
18	Vnitřní vodovod	0,03343	100	0,03343	0,03343	28	35	0,80000	2,67478
19	Vnitřní kanalizace	0,03242	100	0,03242	0,03242	28	35	0,80000	2,59372
20	Vnitřní plynovod	0,00405	100	0,00405	0,00405	28	35	0,80000	0,32422
21	Ohřev vody	0,02128	100	0,02128	0,02128	28	30	0,90000	1,91489
22	Vybavení kuchyní	0,01824	100	0,01824	0,01824	10	20	0,50000	0,91186
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,03850	100	0,03850	0,03850	28	35	0,80000	3,08004
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,05674	100	0,05674	0,05674	28	40	0,70000	3,97163
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celkem		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analyt. metodou				50,51 %

Výpočet analytickou metodou je provedeno z důvodu velkého opotřebení. Stáří stavby je 28 let.

Výpočet ceny bez K_p

Obestavěný prostor celkem = 2 617,42 m³

Základní cena upravená = 4 587,30 Kč

CN = 2 617,42 m³ x 4 587,30 Kč = 12 006 890,00 Kč.

Opotřebení 50,51 % - 6 064 680,00 Kč.

Cena budovy celkem po zaokrouhlení 5 942 210,00 Kč.

Pro výpočet kombinace nákladového a výnosového způsobu se použije cena bez K_p (dle § 22 oceňovacího předpisu).

Výpočet ceny s K_p

Obestavěný prostor celkem = 2 617,42 m³

Základní cena upravená = 3 145,50 Kč

CN = 2 617,42 m³ x 3 151,50 Kč = 8 248 799,00 Kč

Opotřebení 50,51 % 4 166 468,00 Kč

Cena budovy celkem po zaokrouhlení 4 082 331,00 Kč.

5.2.2 Cena bytového domu - výpočet

Tabulka č. 6

Rok odhadu						2010
Rok pořízení						1982
Stáří	S	roků				28
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)					analyticky – viz výpočet tab.č. 5
Celková předpokládaná životnost	Z	roků				100
Opotřebení	O	%				50,51
Výchozí cena	CN	Kč				12 006 890,00
Stupeň dokončení stavby	D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CN D	Kč				12 006 890,00
Odpočet na opotřebení		50,51 %	O	Kč		6 064 680,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez K_p				Kč		5 942 210,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč		5 942 210,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	CN	Kč				4 082 331,00

Cena bytového domu č.p. 2998 činí bez koeficientu prodejnosti po odpočtu opotřebení 5 942 210,00 Kč. S koeficientem prodejnosti, který je pro město Břeclav 0,687 příl.č. 39, pak cenu 4 082 331,00 Kč.

5.2.3 Ocenění venkovních úprav

Ocenění venkovních úprav je popsáno v zákoně č. 151/1997 Sb. v § 10 a příl. č. 11 a příl. č. 5 a ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v platném znění. Venkovní úpravy je možno ocenit dvěmi způsoby a to buď nákladovou metodou dle cenového předpisu nebo zjednodušeným způsobem procentuálním výpočtem z pořizovací ceny nemovitosti.

Popis venkovních úprav

- Vodovodní přípojka – vodovodní přípojka je umístěná před domem na ulici Na pěšině o délce 11 m, materiál – ocel DN 50 mm.

- Přípojka kanalizace – přípojka kanalizace je umístěná před domem na ulici Na pěšině o délce 11,50 m, materiál – kamenina DN 250mm.
- Přípojka elektro - přípojka elektro je umístěná před domem na ulici Na pěšině o délce 10 m, kabel AIL 50mm² - zemní kabel.
- Plynová přípojka - přípojka plynu je umístěná před domem na ulici Na pěšině o délce 12 m, DN 100mm.
- Schodiště – Vchod do domu - schody venkovní předložené-betonové, plocha schodiště je 10,5 m².
- Přístupový chodník – přístupový chodník do bytového domu na ulici Na pěšině - Zpevněné plochy s povrchem dlaždeným 30/30/3 do lože z MC o ploše 53,65 m².

Tabulka č. 7

Vodovodní přípojka § 10			
Umístění:	k.ú.Břeclav		
Popis:	přípojka vodovodní DN 50 mm – ocelová		
Technický stav:	Průměrný, odpovídající stáří		
Výměra L:	11,00m	=	11,00m
Kód CZ - CC:přil. č. 11	CZ – CC 2222		
Koeficient změny cen staveb (přil. 38)	Ki	-	2,296
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	28
Předpokládaná životnost	Z	roků	32
Opotřebení	O	%	46,66
Základní cena pol. č. 1.1.3	ZC	Kč/m	420,00
Koeficient polohový příloha č. 14	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	1 013,00
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	11 143,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez Kp)		Kč	11 143,00
Opotřebení	Kč		5 199,00
Cena ke dni odhadu bez Kp	Vodovodní přípojka	Kč	5 944,00
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp		0,687
Cena ke dni odhadu s Kp	Vodovodní přípojka	Kč	4 084,00

Tabulka č. 8

Přípojka kanalizace § 10			
Umístění:	k.ú. Břeclav		
Popis:	Přípojka kanalizace DN 250 mm - kameninová		
Technický stav:	Průměrný, odpovídající stáří		
Výměra L:	11,50m	=	11,50 m
Koeficient změny cen staveb (přil. 38)	Ki	-	2,294
Rok odhadu		Rok	2010
Rok pořízení		Rok	1982
Stáří	S	Roků	28

Předpokládaná životnost	Z	Roků	72
Opotřebení	O	%	28
Základní cena pol. č. 2.1.3	ZC	Kč/m ³	1810,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³	4 360,00
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	50 140,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez Kp)		Kč	50 140,00
Opotřebení		Kč	14 039,00
Cena ke dni odhadu bez Kp	Kanalizační přípojka	Kč	36 101,00
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,687
Cena ke dni odhadu s Kp	Kanalizační přípojka	Kč	24 801,00

Tabulka č. 9

Přípojka elektro § 10			
Umístění:	k.ú. Břeclav		
Popis:	Přípojka elektro –kabel AIL 50mm ² zemní kabel		
Technický stav:	Průměrný, odpovídající stáří		
Výměra L:	10,00m	=	10,00 m
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	K _i	-	2,229
Rok odhadu		Rok	2010
Rok pořízení		Rok	1987
Stáří	S	Roků	28
Předpokládaná životnost	Z	Roků	32
Opotřebení	O	%	46,66
Základní cena pol. č. 3.1.7	ZC	Kč/m ³	215,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³	503,00
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	5 030,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez Kp)		Kč	5 030,00
Opotřebení		Kč	2 344,00
Cena ke dni odhadu bez Kp	Kanalizační přípojka	Kč	2 686,00
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,687
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka elektro	Kč	1 845,00

Tabulka č. 10

Plynová přípojka § 10			
Umístění:	k.ú. Břeclav		
Popis:	Plynová přípojka do DN 100		
Technický stav:	Průměrný, odpovídající stáří		
Výměra L:	12,00	=	12,00m
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	K _i	-	2,297
Rok odhadu		Rok	2010
Rok pořízení		Rok	1982
Stáří	S	Roků	28
Předpokládaná životnost	Z	Roků	22
Opotřebení	O	%	56,00
Základní cena č. pol. 20.6	ZC	Kč/m	875,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³	2 110,00
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	25 320,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez Kp)		Kč	25 324,00

Opotřebení		Kč	12 789,00
Cena ke dni odhadu bez Kp	Kanalizační přípojka	Kč	12 789,00
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,687
Cena ke dni odhadu s Kp	Plynová přípojka	Kč	8 786,00

Tabulka č. 11

Schodiště			
Umístění:	k.ú.Břeclav		
Popis:	Schody venkovní předložené-betonové		
Technický stav:	Průměrný, odpovídající stáří		
Výměra L:	10,5m	=	10,50m
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	Ki	-	2,319
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		Rok	1987
Stáří	S	Roků	28
Předpokládaná životnost	Z	Roků	32
Opotřebení	O	%	46,66
Základní cena č. pol.12.4	ZC	Kč/m ²	225,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	548,00
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	5 754,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez Kp)		Kč	5 754,00
Opotřebení		Kč	2 684,00
Cena ke dni odhadu bez Kp	Schody venkovní předložené	Kč	3 070,00
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,687
Cena ke dni odhadu s Kp	Schody venkovní předložené	Kč	2 109,00

Tabulka č. 12

Přístupový chodník			
Umístění:	k.ú.Břeclav		
Popis:	Zpevněné plochy s povrchem dlaždeným 30/30/3 do lože z MC		
Technický stav:	Průměrný, odpovídající stáří		
Výměra L:	53,65m ²	=	53,65 m ²
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	Ki	-	2,267
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		Rok	1987
Stáří	S	Roků	28
Předpokládaná životnost	Z	Roků	32
Opotřebení	O	%	46,66
Základní cena č. pol. 8.3.1	ZC	Kč/m ²	260,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	619,00
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	33 209,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez Kp)		Kč	33 209,00
Opotřebení		Kč	15 495,00
Cena ke dni odhadu bez Kp	Zpevněná plocha I	Kč	17 714,00
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,687
Cena ke dni odhadu s Kp	Zpevněná plocha I	Kč	12 170,00

Rekapitulace venkovních úprav

Tabulka č. 13

Venkovní úprava	Cena celkem bez K _p	Cena celkem s K _p
Vodovodní přípojka	5 944,00	4 084,00
Přípojka kanalizace	36 101,00	24 801,00
Přípojka elektro	2 686,00	1 846,00
Plynová přípojka	12 789,00	8 786,00
Schodiště	3 070,00	2 109,00
Přístupový chodník	17 714,00	12 170,00
Cena venkovních úprav celkem	78 304,00	53 796,00

Venkovní úpravy se dají podle vyhlášky ocenit dvěma způsoby a to dle vyhlášky nákladovou metodou (§ 10, odst. 1) nebo zjednodušeným způsobem (§ 10, odst. 2)

Dle § 10, ods. 2: Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy nebo podle § 5, tvoří - li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se zjistí podle odst. 1 nebo výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

Porovnání cen venkovních úprav nákladovou metodou dle cenového předpisu a výpočet zjednodušeným způsobem - procentuálním z pořizovací ceny nemovitosti.

Tabulka č. 14

Cena venkovních úprav celkem dle cenového předpisu (§ 10, odst. 1)	53 796,00
Minimálně 2% z pořizovací ceny (5 942 210,00)(§ 10, odst. 2)	118 844,00
Maximálně 3,5 % z pořizovací ceny (5 942 210,00) (§ 10, odst. 2)	207 977,00

Cena dle cenového předpisu (vyhl. č. 3/2008), činí **53 796,00**. Zjednodušeným způsobem činí **118 844,00 Kč**. V tabulce č. 14 jsou uvedeny ceny zjednodušeným způsobem a to min. (2 %) a max. (3,5 %). V našem případě je srovnávána cena **2 %** s nákladovou metodou. Tyto dvě ceny jsou si nejbližší. Jsou spolu porovnány z důvodu toho, protože cena vypočtená ze 2% z reprodukční ceny stavby, odpovídá množství venkovních úprav u bytového domu.

5.2.4 Ocenění pozemků

Pozemek je čtvercového půdorysu. V obci Břeclav není vypracovaná cenová mapa. Stavební pozemek na pozemku p.č. 4724, k.ú. Břeclav, obec Břeclav, LV č. 9325, výměra pozemku je 295 m², kolem domu pozemek - ostatní plocha o výměře 1051 m². Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Přípojky inženýrských sítí k danému pozemku jsou spočítány ve venkovních úpravách, viz kapitola *Ocenění venkovních úprav*. Stavební pozemek se ocení dle § 28 odst. 2.

„Cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním srážkami a přírážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39“. Cena 400 Kč/m² je v § 28 písm.i), srážky a přírážky příl. č. 21

Zastavěná plocha a nádvoří **St. 4724**, k. ú. Břeclav, výměra pozemku je 295 m².

Tabulka č. 15

Stavební pozemek p.č. 4724	
Základní cena (§ 28 ods. 1 písm.i))	400,00 Kč/m ²
Přírážka 100 % (vzdálenost od centra) příl. č. 21 tab. 1- viz pozn. č. 1	800,00 Kč/m²
Přírážka 10% (napojení na veřejný rozvod plynu) – viz pozn.č. 2	880 Kč/m²
K_i příl. č. 38	2,162
K_p příl.č. 39	0,687
$ZCU = ZC \times K_i \times K_p$	1 307,00
Výměra	295 m ²
Cena celkem	385 565,00

Pozn. 1 - Přírážka 100 % je z důvodu, že bytový dům se nachází poblíž centra města dle příl. č. 21 tab. č. 1, pol. 1.2.3. (Břeclav – dle odst. 1 písmeno i)

Pozn. 2 – Přírážka 10 % u základní ceny pozemku je z důvodu, že pozemek je s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu z příl. č. 21 tab. č. 2, pol. 2.11

Ostatní plocha pozemku **p. č. 2584/112**, k.ú. Břeclav, výměra pozemku je 1051 m².

Tabulka č. 16

Ostatní plocha p.č. 2584/112	
Základní cena (viz tab.č.15)	880,00 Kč/ m ²
Pozemek v jednotném funkčním celku - koef. 0,4 (§ 28 odst.5) –viz pozn.č. 3	352,00
K_i příl. č. 38	2,162
K_p příl.č. 39	0,687
$ZCU = ZC \times K_i \times K_p$	523,00

Výměra	1051 m ²
Cena celkem	549 487,00

Pozn. 3 Ostatní plocha tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem, proto se vynásobí koeficientem 0,4 dle § 28 odst. 5.

Rekapitulace pozemků

Tabulka č. 17

Stavební pozemek p.č. 4724, k.ú. Břeclav	385 565,00 Kč
Ostatní plocha p.č. 2584/112	549 487,00 Kč
Cena celkem	935 052,00 Kč

5.2.5 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu nákladovým způsobem

Tabulka č. 18

Objekt	Cena po odpočtu opotřebení, s K_p (Kč)	Cena po odpočtu opotřebení, bez K_p (Kč)	Cena bez odpočtu opotřebení, bez K_p (Kč)
Obytný dům č.p. 2998	4 082 331,00	5 942 210,00	12 006 890,00
Vodovodní přípojka	4 084,00	5 944,00	11 143,00
Kanalizační přípojka	24 801,00	36 101,00	50 140,00
Přípojka elektro	1 845,00	2 686,00	5 030,00
Plynová přípojka	8 786,00	12 789,00	25 320,00
Schodiště	2 109,00	3 070,00	5 754,00
Přístupový chodník	12 170,00	17 714,00	33 209,00
<i>Stavby celkem</i>	4 136 126,00	6 020 514,00	12 137 486,00
Pozemky			
Stavební pozemek p.č. 4724 – zastavěná plocha a nádvoří	385 565,00		
Pozemek p.č. 2584/112 – ostatní plocha	549 487,00		
Pozemky celkem	935 052,00	935 052,00	935 052,00
Celkem	5 071 178,00	6 955 566,00	13 072 538,00
Celkem po zaokrouhlení	5 071 178,00	6 955 566,00	13 072 538,00

Pro výpočet kombinace nákladového a výnosového způsobu se uvede cena z nákladového ocenění 6 020 514,00 Kč cena po odpočtu opotřebení bez K_p dle § 22 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Cena po vynásobení koeficientu K_p činí 4 136 126,00 Kč. Tato cena by byla použita jako výsledná, spolu s pozemky, pokud by byl bytový dům oceněn jen nákladovou metodou.

5.3 OCENĚNÍ STAVEB VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Výnosový způsob se při ocenění dle vyhlášky provede dle § 23.

Dle § 23 odst. 2 se zjištěné nájemné porovná s hodnotou v místě obvyklého nájemného.

V tab. 19, 20, 21 je uvedeno obvyklé nájemné pro byty 1+1, 2+1, 3+1. Každý byt má vypočteno obvyklé nájemné a z něj je pak spočítáno celkové nájemné za jeden rok pro celý bytový dům v Břeclavi. Jako podklad pro vytvoření databáze orientačně sloužil server www.sreality.cz. Dále bylo zjištěno od několika vlastníků podobných nemovitostí (bytů), kolik se nájemné v podobné lokalitě pohybuje.

Tabulka č. 19

Byt 1+1	Podl.plocha [m ²]	Cena za nájemné měs./bez inkasa
1.) Byt - Břeclav	40	5 100 Kč/měsíc
2.) Byt - Břeclav	45	6 000 Kč/měsíc
3.) Byt - Břeclav – Národního odboje	33	4 000 Kč/měsíc
Nájemné celkem		5000 Kč/měsíc

Tabulka č. 20

Byt 2+1	Podl.plocha [m ²]	Cena za nájemné měs./bez inkasa
1.) Byt - Břeclav	44	7 500 Kč/měsíc
2.) Byt - Břeclav	58	8 000 Kč/měsíc
3.) Byt - Břeclav	55	8 000 Kč/měsíc
Nájemné celkem		7 800 Kč/měsíc

Tabulka č. 21

Byt 3+1	Podl.plocha [m ²]	Cena za nájemné měs./bez inkasa
1.) Byt - Břeclav - Slovácká	72	9 000 Kč/měsíc
2.) Byt - Břeclav	72	8 000 Kč/měsíc
3.) Byt - Břeclav – Na Valtické	70	8 500 Kč/měsíc
Nájemné celkem		8 500 Kč/měsíc

Tabulka č. 22

Označ. bytu + počet místností v bytě	Výše obvyklého nájemného na měsíc bez inkasa
Byt č. 1 1+1	5 000 Kč/měsíc
Byt č. 2 2+1	7 800 Kč/měsíc
Byt č. 3 3+1	8 500 Kč/měsíc
Byt č. 4 3+1	8 500 Kč/měsíc
Byt č. 5 3+1	8 500 Kč/měsíc

Byt č. 6	3+1	8 500 Kč/měsíc
Byt č. 7	3+1	8 500 Kč/měsíc
Byt č. 8	3+1	8 500 Kč/měsíc

Obvyklé nájemné činí celkem 63 800 Kč/měsíc

Obvyklé nájemné činí za 8 bytových jednotek ročně - (1 x 1+1, 1 x 2+1, 6 x 3+1) = 63 800 x 12 měsíců = **765 600 Kč/rok.**

Tabulka č. 23

Výpočet zastavěné plochy stavby podle přílohy č. 1, čl. 2, odst. (1)				
vyhlášky č. 3/2008 ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb.				
				Zastavěná plocha (m²)
Celkem zastavěná plocha stavby			m ²	300,49
Jednotková cena pozemku zastavěného stavbou			Kč / m ²	1 307,00
Cena pozemku zastavěného stavbou			Kč	392 740,00
Z toho 5 % (§ 23 odst. 4)			Kč	19 637,00

Tabulka č. 24

Výnosové ocenění podle § 22 – jen jedna pronajatá budova s pozemkem nebo bez něj, s příslušenstvím bez rozlišení nájemného		
Výnosové ocenění stavby podle § 22, 23 vyhlášky č. 3/2008Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 22)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů	Kč	765 600,00
Je pronajmutá celá budova resp. Hala?	ano / ne	ano
Ocenění podle ustanovení	vyhl. č.3/2008 ve znění vyhl.č. 456/2008Sb. Sb. a vyhl.č.460/2009 Sb.	§ 23 odst. 1
Jedná se o budovu nebo halu?	budova / hala	budova
Zadejte typ podle přílohy č. 2 (budovy) resp. č. 3 (haly)	typ	K
Je možno v daném místě a vzhledem ke stavu pronajmout zbývající část? (§ 22 odst. 2, poslední věta)	ano / ne	ano
Dopočítané nájemné za zbývající část	Kč	Celé pronajato
Nájemné vypočtené celkem	Kč	765 600,00
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	
Uvažovaný výnos z nájemného ročně (§ 23 odst. 2)	Kč	765 600,00
Náklady na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (§ 23 odst. 4)	N	306 240,00
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 22 odst. 4)	Kč	Stejného vlastníka
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		

Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)		m ²	300,49
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. výsledná podle § 28		Kč / m ²	1 307,00
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby		Kč	392 740,00
Z toho 5 % (§ 23 odst. 4)		Kč	19 637,00
Náklady celkem		Kč	325 877,00
Výpočet čistého ročního nájemného			
Výnosy ročně celkem		Kč	765 600,00
Náklady ročně celkem		Kč	325 877,00
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem		Kč	439 723,00
Přípustné minimum: 40 % nájemného (§ 23 odst. 5)		Kč	
Čisté roční nájemné		Kč	439 723,00
Výpočet ceny výnosovým způsobem		C _v = N/P x 100 = 439 723/5x 100=8 794 460,00	
Čisté roční nájemné		Kč	439 723,00
Míra kapitalizace základní - příloha č. 16, položka:	9 - Bytové domy	%	5,00
Je pronajmuta celá budova resp. hala?		ano - nezvyšuje se	ano
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem		%	5,00
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů		Kč	8 794 460,00

Pozn. Použitá míra kapitalizace je pro bytové domy ve výši **5 % p.a.** příl. č. 16 položka č. 9. Cena zjištěná výnosovým způsobem včetně příslušenství činí 8 794 460,00 Kč.

5.4 OCENĚNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

„Kombinace nákladového a výnosového způsobu se vypočítá dle vyhlášky 3/2008 Sb. § 22 přílohy č. 17 tab. č. 1 a 2“

Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (tab. č. 1 příl. č. 17): Nemovitost uvedená v případové studii je zařazena do skupiny **D**, tzn. že změny v okolí a podmínky s dopadem na výnosnost nemovitosti nebo na její poptávku se bez zásadních změn a řadí se do stabilizované oblasti. Nemovitost nemá žádné rozvojové možnosti, tzn., že na nemovitosti nemůže být provedena nástavba, přístavba..

Stanovení ceny nemovitosti kombinací výnosového a nákladového způsobu se vypočítá dle tabulky č. 2 přílohy 17 vyhlášky následovně:

$$CV > CN$$

Pro D, E platí: **CV – 0,10 R** (budova typu K)

kde:

$$R = |CV - CN|,$$

CV - cena stavby popřípadě souboru staveb zjištěná výnosovým způsobem,

CN - cena stavby popřípadě souboru staveb zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p .

V analýze rozvoje nemovitosti se posuzuje schopnost nemovitosti přizpůsobit se předpokládaným změnám okolí a podmínek, které mohou výrazně ovlivnit výnosnost nebo poptávku po nemovitosti.

- Změnami okolí a podmínek se rozumějí budoucí změny charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovitosti s výrazným dopadem na její výnosnost nebo prodejnost (např. objekty občanské vybavenosti, dopravní a průmyslové stavby, stanice metra, otvírka těžebního území aj.), fiskální a dotační politika státu, cenové regulace aj.

- Rozvojovými možnostmi nemovitosti se rozumí posouzení, zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvyššímu využití, zda stavebně technické parametry stavby odpovídají požadavkům vyplývajícím z předpokládaných změn, případně zda je možná její změna (např. stavebními úpravami, změnou účelu užití stavby), aby se zachovala nebo zvýšila výnosnost nemovitosti, u pozemků posouzení možnosti další zástavby, aj.

CN = 6 020 514,00 Kč

CV = 8 794 460,00 Kč

Tabulka č. 25

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle přílohy č. 17 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. Jedna pronajatá budova s příslušenstvím bez pozemků, pronajatý bez rozlišení nájemného.			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů		CV (Kč)	8 794 460,00
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez K_p , s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů		CN (Kč)	6 020 514,00
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	2 773 946,00

Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	(Kč)	2 773 946,00
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky č. 3/2008 ve znění vyhl. č. 456/2008Sb. a vyhl. č. 460/2009 Sb.			
Skupina			D
Charakteristika	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem	Cena stanovená výnosovým způsobem je		vyšší
Koeficient úpravy rozdílu	K		
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	$CV - 0,10 \times R$	Kč	8 517 065,00
Celkem po zaokrouhlení		Kč	8 517 065,00

Cena nákladová, která činí 6 020 514,00 Kč a cena výnosová, která činí 8 794 460,00Kč činí kombinace 8 517 065,00Kč.

Rekapitulace ceny kombinace výnosového a nákladového způsobu

Tabulka č. 26

Cena celkem kombinace nákladového a výnosového způsobu	8 517 065,00Kč
Cena celkem kombinace nákladového a výnosového způsobu s pozemkem (935 052,00)	9 452 117,00 Kč

6 PŘÍPADOVÁ STUDIE - OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU SOUČTEM CEN JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

6.1 OCENĚNÍ BYTU POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Oceňované byty se nachází v Břeclavi na ulici Na pěšině č. p. 2998. Základní cena v Kč za m² podlahové plochy bytu je 18 590,-.

Index trhu - Situaci na dílčím trhu byla dle zjištění zvolena, že poptávka je nižší než nabídka a tento údaj odpovídá skutečnosti. Vlastnictví nemovitosti – nemovitost je na vlastním pozemku. Vliv právních vztahů na prodejnost jsou bez vlivu.

Index polohy – Poloha nemovitosti se nachází v souvisle zastavěném území obce. Význam lokality je preferovaná z důvodu dobré dostupnosti do centra. Okolní zástavba - v okolí bytového domu jsou bytové domy nebo rodinné domy. Dopravní spojení je dobré. Parkování je na pozemku vedle bytového domu. Obyvatelstvo je v okolí bezproblémové. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti – dobrá dostupnost centra a zastávky MHD.

Index trhu a polohy – Typ stavby – dům je zděný tl. 450 mm. V domě je kolárna, prádelna, sušárna a dílna. Základní příslušenství bytu je standardní provedení s WC nebo sprchovým koutem. Mezi další vybavení bytu patří sklepní kóje. Vytápění bytu je plynovým kombinovaným kotlem. Stavebně technický stav – stavba je se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

6.1.1 Přehled jednotlivých podlahových ploch bytů

Byt č. 1	42,20 m ²
Byt č. 2	66,50 m ²
Byt č. 3	75,30 m ²
Byt č. 4	78,80 m ²
Byt č. 5	75,60 m ²
Byt č. 6	75,30 m ²
Byt č. 7	78,80 m ²
Byt č. 8	76,70 m ²

6.1.2 Popis jednotlivých bytů

Bytová jednotka č. 2998/1

Byt č.1 se nachází v 1. nadzemním podlaží domu a jeho velikost je 1+1 (část A bytového domu). Jeho celková podlahová plocha s příslušenstvím je 42,20 m². Byt se nachází po levé straně od vstupu a je tvaru T. K bytu náleží kóje č. 1. Po vstupu do bytu vstoupíme do chodby, z které se pak jde do pokoje a kuchyně. V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. V koupelně je WC, sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 422/5692 na společných částech budovy.

Bytová jednotka č. 2998/2

Byt č. 2 se nachází přímo naproti vchodovým dveřím umístěný v 1. nadzemním podlaží a jeho velikost je 2+1 (část A bytového domu). Jeho podlahová plocha s příslušenstvím je 66,50 m². K bytu náleží kóje č. 2. Byt tvoří chodba a na ni navazují dva pokoje, kuchyně s kuchyňskou linkou a dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. Dále je koupelna, kde je WC,

sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. Dále se v bytě nachází komora a lodžie. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 665/5692 na společných částech budovy.

Bytová jednotka č. 2998/3

Byt č. 3 se nachází v 1. mezipatře mezi prvním a druhým nadzemním podlažím bytového domu (část B), do kterého se dostaneme po dvouramenném schodišti. Velikost bytu je 3+1 a celková podlahová plocha s příslušenstvím je 75,30 m². K bytu náleží kóje č. 3. V bytě jsou tři pokoje, kuchyně s kuchyňskou linkou a dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. Dále je koupelna, kde je WC, sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. Dále se v bytě nachází komora a lodžie. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 753/5692 na společných částech budovy.

Bytová jednotka č. 2998/4

Byt č. 4 se nachází ve 2. nadzemním podlaží bytového domu (část A). Jeho velikost je 3+1 a celková podlahová plocha s příslušenstvím je 78,80 m². K bytu náleží kóje č. 4. Do bytu vede dvouramenné schodiště. V bytě jsou tři pokoje, kuchyně s kuchyňskou linkou a dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. Dále je koupelna, kde je WC, sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. Dále se v bytě nachází komora a lodžie. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 788/5692 na společných částech budovy.

Bytová jednotka č. 2998/5

Byt č. 5 se nachází ve 2. nadzemním podlaží bytového domu (část A). Jeho velikost je 3+1 a celková podlahová plocha s příslušenstvím je 75,60 m². K bytu náleží kóje č. 5. V bytě jsou tři pokoje, kuchyně s kuchyňskou linkou a dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. Dále je koupelna, kde je WC, sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. Dále se v bytě nachází komora a lodžie. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 756/5692 na společných částech budovy.

Bytová jednotka č. 2998/6

Byt č. 6 se nachází ve 2. mezipatře mezi druhým a třetím nadzemním podlažím bytového domu (část B). Jeho velikost je 3+1 a celková podlahová plocha s příslušenstvím je 75,30 m². K bytu náleží kóje č. 6. V bytě jsou tři pokoje, kuchyně s kuchyňskou linkou a dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. Dále je koupelna, kde je WC, sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. Dále se v bytě nachází komora a lodžie. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 753/5692 na společných částech budovy.

Bytová jednotka č. 2998/7

Byt č. 7 se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu (část A). Jeho velikost je 3+1 a celková podlahová plocha s příslušenstvím je 78,80 m². K bytu náleží kóje č. 7. V bytě jsou tři pokoje, kuchyně s kuchyňskou linkou a dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. Dále je koupelna, kde je WC, sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. Dále se v bytě nachází komora a lodžie. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 788/5692 na společných částech budovy.

Bytová jednotka č. 2998/8

Byt č. 8 se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu (část A). Jeho velikost je 3+1 a celková podlahová plocha s příslušenstvím je 76,70 m². K bytu náleží kóje č. 8. V bytě jsou tři pokoje, kuchyně s kuchyňskou linkou a dřezem, kombinovaným sporákem, digestoří a spižní skříní. Dále je koupelna, kde je WC, sprchový kout a umyvadlo a jsou zde keramické obklady do výšky 1,60 m. Dále se v bytě nachází komora a lodžie. K vlastnictví jednotky patří také spoluvlastnický podíl o velikosti 767/5692 na společných částech budovy.

6.1.3 Určení spoluvlastnických podílů k jednotlivým bytovým jednotkám

Pro ocenění jsou nezbytné spoluvlastnické podíly z pozemku a ze společných částí domu. Podíly jsou získány z informativního výpisu viz příloha č. 1, číslo výpisu 9325, vydaný k.ú. Břeclav 21. 7. 2010.

Tabulka č. 27

Číslo bytu - velikost bytu	Podlahová plocha bytu [m ²]	Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku
Byt č.1-1+1	42,20	<u>422</u> 5692
Byt č.2-2+1	66,50	<u>665</u> 5692
Byt č.3-3+1	75,30	<u>753</u> 5692
Byt č.4-3+1	78,80	<u>788</u> 5692
Byt č.5-3+1	75,60	<u>756</u> 5692
Byt č.6-3+1	75,30	<u>753</u> 5692
Byt č.7-3+1	78,80	<u>788</u> 5692
Byt č.8-3+1	76,70	<u>767</u> 5692

Tabulka č. 28

Byt č. 1 - 1+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 25a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:			Břeclav
Malý lexikon obcí ČR		2010	Počet obyvatel obce			24 242
Kraj						Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient

Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00	-0,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě.	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	

8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,842
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0	0,00	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,100
10	Stavebně- technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,904
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	16 805,36
Místnost		Výměra	Koeficient			Plocha celkem

Pokoj	18,74	1,0			18,74
Předsín	4,55	1,0			4,55
Chodba	3,00	1,0			3,00
Kuchyň	11,40	1,0			11,40
Koupelna	2,60	1,0			2,60
WC	1,65	1,0			1,65
Sklepní kóje	2,60	0,1			0,26
Výměra	celkem		m ²		42,20
Cena bytu	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	709 186,00
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	709 186,00
Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku a cena podílu				422 5692	28 858,00
Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku	vč. ev. příslušenství			Kč	738 044,00

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotce č. 1 ze spoluvlastnického podílu:

Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku - 422/5692

CP = 295 x 1307 x 422/5692 = **28 858,00 Kč**

Tabulka č. 29

Byt č. 2 - 2+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)		
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:		Břeclav
Malý lexikon obcí ČR	2010	Počet obyvatel obce			24 242
Kraj					Jihomoravský
Základní cena	příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590

Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00	-0,050
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	

6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu.	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,842
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0	0,00	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,150

10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,90	0,90	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,904
Základní cena upravená	ZCU	= $ZC \times I$		Kč/m ²		16 805,36
Místnost	Výměra	Koeficient				Plocha celkem
Pokoj	23,15	1,00				23,15
Kuchyně	12,95	1,00				12,95
Ložnice	17,24	1,00				17,24
Šatna	3,75	1,00				3,75
Koupelna	3,20	1,00				3,20
WC	0,95	1,00				0,95
Sklepní kóje	2,60	0,1				0,26
Lodžie	4,00	1,00				4,00
Výměra	celkem			m ²		66,50
Cena bytu	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč		1 117 556,44
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč		1 117 560,00
Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku a cena podílu				665 5692		45 045,00
Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku	vč. ev. příslušenství			Kč		1 162 614,00

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotce č. 2 ze spoluvlastnického podílu:

Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku – 665/5692

CP = 295 x 1307 x 665/5692 = **45 045,00 Kč**

Byt č. 3 - 3+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:			Břeclav
Malý lexikon obcí ČR		2010	Počet obyvatel obce			24 242
Kraj						Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	-0,050
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	

2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě.	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu.	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,864
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03	

6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardního provedení	III.	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,180
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,928
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	17 251,52
Místnost		Výměra	Koeficient			Plocha celkem
Pokoj		12,50	1,00			12,50
Obývací pokoj		20,82	1,00			20,82
Ložnice		12,80	1,00			12,80
Koupelna		4,00	1,00			4,00
Kuchyň		10,30	1,00			10,30
WC		0,90	1,00			0,90
Šatna		1,40	1,00			1,40
Předsíň		8,50	1,00			8,50
Sklepní kóje		3,80	0,1			0,38
Lodžie		4,00	1,00			4,00
Výměra		celkem			m ²	75,30
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 299 039,46
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 299 040,00
Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku a cena podílu					753 5692	51 006,00
Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku		vč. ev. příslušenství			Kč	1 350 046,00

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotce č. 3 ze spoluvlastnického podílu:

Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku – 753/5692

CP = 295 x 1307 x 753/5692 = **51 006,00 Kč**

Tabulka č. 31

Byt č. 4 - 3+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:			Břeclav
Malý lexikon obcí ČR		2010	Počet obyvatel obce			24 242
Kraj						Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I _T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	

3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	-0,050
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu.	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,842

1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0	0,00	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardního provedení	III.	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,150
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,904
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	16 805,36
Místnost		Výměra	Koeficient			Plocha celkem
Pokoj		15,50	1,00			15,50
Obývací pokoj		21,77	1,00			21,77
Ložnice		15,80	1,00			15,80
Kuchyň		13,80	1,00			13,80
Koupelna		5,05	1,00			5,05
WC		0,90	1,00			0,90

Šatna	1,40	1,00			1,40
Lodžie	4,20	1,00			4,20
Sklepní kóje	3,80	0,10			0,38
Výměra	celkem		m ²		78,80
Cena bytu	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 324 262,36
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 324 262,00
Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku a cena podílu				788 5692	53 378,00
Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku	vč. ev. příslušenství			Kč	1 377 640,00

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotce č. 4 ze spoluvlastnického podílu:

Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku – 788/5692

CP = 295 x 1307 x 788/5692 = **53 378,00 Kč**

Tabulka č. 32

Byt č. 5 - 3+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)		
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:		Břeclav
Malý lexikon obcí ČR		2010	Počet obyvatel obce		24 242
Kraj					Jihomoravský
Základní cena	příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2					

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	-0,050
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	

7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu.	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,842
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0	0,00	
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardního provedení	III.	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,150
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
Koeficient cenového porovnání I podle § 25				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,904

odst. 2					
Základní cena upravená	ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	16 805,36
Místnost	Výměra	Koeficient			Plocha celkem
Pokoj	13,50	1,00			13,50
Obývací pokoj	20,57	1,00			20,57
Ložnice	15,80	1,00			15,80
Kuchyň	13,80	1,00			13,80
Koupelna	5,05	1,00			5,05
WC	0,90	1,00			0,90
Šatna	1,40	1,00			1,40
Lodžie	4,20	1,00			4,20
Sklepní kóje	3,80	0,10			0,38
Výměra	celkem		m ²		75,60
Cena bytu	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 270 485,21
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 270 485,00
Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku a cena podílu				<u>756</u> 5692	51 210,00
Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku	vč. ev. příslušenství			Kč	1 321 695,00

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotce č. 5 ze spoluvlastnického podílu:

Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku – 756/5692

CP = 295 x 1307 x 756/5692 = **51 210,00 Kč**

Tabulka č. 33

Byt č. 6 - 3+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
		Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:		Břeclav
Malý lexikon obcí ČR	2010	Počet obyvatel obce			24 242

Kraj						Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	-0,050
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě.	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	

5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu.	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,864
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardního provedení	III.	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	

9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,180
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,928
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	17 251,52
Místnost		Výměra	Koeficient			Plocha celkem
Pokoj		12,50	1,00			12,50
Obývací pokoj		20,82	1,00			20,82
Ložnice		12,80	1,00			12,80
Koupelna		4,00	1,00			4,00
Kuchyň		10,30	1,00			10,30
WC		0,90	1,00			0,90
Šatna		1,40	1,00			1,10
Předsíň		8,50	1,00			8,50
Sklepní kóje		3,80	0,1			0,38
Lodžie		4,00	1,00			4,00
Výměra		celkem		m ²		75,30
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 299 039,46
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 299 040,00
Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku a cena podílu					753 5692	51 006,00
Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku		vč. ev. příslušenství			Kč	1 350 046,00

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotce č. 6 ze spoluvlastnického podílu:

Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku – 753/5692

CP = 295 x 1307 x 753/5692 = **51 006,00 Kč**

Byt č. 7 - 3+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:			Břeclav
Malý lexikon obcí ČR		2010	Počet obyvatel obce			24 242
Kraj						Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	-0,050
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	

2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okrese Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu.	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,842
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0	0,00	

6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardního provedení	III.	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,150
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,904
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	16 805,36
Místnost		Výměra	Koeficient			Plocha celkem
Pokoj		15,50	1,00			15,50
Obývací pokoj		21,77	1,00			21,77
Ložnice		15,80	1,00			15,80
Kuchyň		13,80	1,00			13,80
Koupelna		5,05	1,00			5,05
WC		0,90	1,00			0,90
Šatna		1,40	1,00			1,40
Lodžie		4,20	1,00			4,20
Sklepní kóje		3,80	0,10			0,38
Výměra		celkem			m ²	78,80
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 324 262,37
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 324 262,00
Spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a pozemku a cena podílu					788 5692	53 378,00
Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku		vč. ev. příslušenství			Kč	1 377 640,00

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotceč. 7 ze spoluvlastnického podílu:Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku – 788/5692

CP = 295 x 1307x 788/5692 = **53 378,00 Kč**

Tabulka č. 35

Byt č. 8 - 3+1

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec		Břeclav	Položka příl. č. 19:			Břeclav
Malý lexikon obcí ČR		2010	Počet obyvatel obce			24 242
Kraj						Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	18 590
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	-0,050

Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,130
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná	III.* Část města, ve kterém je byt v Břeclavi je v žádané lokalitě	až 0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.* V okolí bytu je možnost zlepšení občanské vybavenosti.	0,01 až 0,05	0,01	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.* Část, ve které je byt je v klidné části a okolí nenarušuje budovu.	0	0,00	0,030
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,842
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0	0,00	

4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0	0,00	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardního provedení	III.	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,150
10	Stavebně- technický stav	Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,904
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/ m ²	16 805,36
Místnost		Výměra	Koeficient			Plocha celkem
Pokoj		13,50	1,00			13,50
Obývací pokoj		21,57	1,00			21,57
Ložnice		15,90	1,00			15,90
Kuchyň		13,80	1,00			13,80
Koupelna		5,05	1,00			5,05
WC		0,90	1,00			0,90
Šatna		1,40	1,00			1,40
Lodžie		4,20	1,00			4,20
Sklepní kóje		3,80	0,10			0,38
Výměra		celkem		m ²		76,70
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1288 971,1
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1288 971,0
Spoluvlastnický podíl ze Společných částí domu a Pozemku a cena podílu					<u>767</u> <u>5692</u>	51 955,00

Cena bytu se spoluvlastnickým podílem ze společných částí a pozemku	vč. ev. příslušenství			Kč	1 340 926,00
---	-----------------------	--	--	----	--------------

Výpočet ceny pozemku, která náleží k bytové jednotce č. 8 ze spoluvlastnického podílu:

Parcela o výměře 295 m²

Cena pozemku dle § 28 - 1307,00 Kč

Podíl na společných částech domu a pozemku – 767/5692

CP = 295 x 1307 x 767/5692 = **51 955,00 Kč**

Dle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb. odst. 3 zahrnuje cena zjištěná porovnávacím způsobem i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou venkovní úpravy. Tzn. že do výpočtu se podíly z venkovních úprav nezahrnují.

6.2 PŘEHLED CEN JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

Tabulka č. 36

Číslo bytu - velikost bytu	Podlahová plocha bytu [m ²]	Cena bytu porovnávacím způsobem bez spoluvlastnické ho podílu ze společ. částí a pozemku	Cena pozemku ze spoluvlastnickéh o podíl ze společných částí domu a pozemku	Cena bytu porovnávacím způsobem a spoluvlastnickým podílem z pozemku
Byt č.1-1+1	42,20	709 186,00	28 858,00	738 044,00
Byt č.2-2+1	66,50	1 117 551,00	45 045,00	1 162 614,00
Byt č.3-3+1	75,30	1 265 444,00	51 006,00	1 350 046,00
Byt č.4-3+1	78,80	1 324 262,00	53 378,00	1 377 640,00
Byt č.5-3+1	75,60	1 270 485,00	51 210,00	1 321 695,00
Byt č.6-3+1	75,30	1 299 040,00	51 006,00	1 350 046,00
Byt č.7-3+1	78,80	1 324 262,00	53 378,00	1 377 640,00
Byt č.8-3+1	76,70	1 288 971,00	51 955,00	1 340 926,00
Cena celkem		9 599 201,00	385 565,00	9 984 766,00

7 PŘÍPADOVÁ STUDIE – ZÁVĚR

Případová studie tvoří druhou část diplomové práce. V této části bylo stanoveno, jaká je cena bytového domu kombinací nákladového způsobu a výnosového způsobu ocenění domu dle § 22 a pak stanovení ceny obytného domu jako součtu cen všech bytových jednotek zjištěných porovnávacím způsobem dle § 25 vyhlášky.

První ocenění v případové studii pro ocenění bytového domu kombinací je jeho ocenění nákladovou metodou. Cena stanovená nákladovou metodou s koeficientem prodejnosti bytového domu činí 4 136 126,00 Kč, avšak pro výpočet kombinace se použije cena bez K_p a ta činí 6 020 514,00 Kč. Stavební pozemek p.č. 4724 činí 385 528,00 Kč, ostatní plocha činí 549 487,00 Kč. Celková cena za pozemky činí tedy 935 052,00 Kč. Venkovní úpravy mají cenu 53 796,00 Kč. Po sečtení nákladového ocenění budovy a pozemků spolu s venkovními úpravami je cena bytového domu po odpočtu opotřebení bez K_p 6 955 566,00 Kč. S koeficientem prodejnosti je pak celková cena 5 071 178,00 Kč.

Venkovní úpravy byly oceněny v prvním případě nákladově a v druhém případě zjednodušeným způsobem procentuálně z reprodukční ceny nemovitosti a tyto dvě ceny byly porovnány. Závěrem bylo zjištěno, že venkovní úpravy, které byly oceněny nákladově, jsou oproti ceně zjištěné zjednodušeným způsobem velmi odlišné. Celková cena všech venkovních úprav činí celkem 53 796,00 Kč oproti cenám procentuálním 2 % z reprodukční ceny stavby tj. 118 844,00 Kč. Tyto ceny jsou spolu porovnány z důvodu toho, protože cena vypočtená ze 2% z reprodukční ceny stavby, odpovídá množství venkovních úprav u bytového domu.

Druhé ocenění bytového domu je ocenění výnosové. Touto metodou bylo zjištěno, jaký výnos přinese nemovitost. U této metody bylo nutno zjistit, jaký obvyklý nájem se pohybuje u daných bytů v zadané lokalitě a ten byl pak použit ve výpočtu i s dalšími výdaji, které jsou na tuto nemovitost. Výše výnosové ceny je po odpočtu nákladů 8 794 460,00 Kč.

Na základě výsledků obou výše uvedených metod je uveden výpočet ceny kombinací nákladového (bez koeficientu K_p) a výnosového ocenění. Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového ocenění je 8 517 065,00 Kč po přičtení pozemku celková cena je 9 452 117,00 Kč. Touto metodou by se mělo ocenění, co nejvíce přiblížit ceně zjištěné reálným tržním podmínkám. U této metody se zohledňují např. negativní či příležitostní podmínky atd.

Další metodou, nazývanou metodou porovnávací, bylo zjištěno, jakou cenu mají jednotlivé bytové jednotky v tomto bytovém domě. Součet všech bytů v bytovém domě spolu s podílem na společných částech domu a pozemku činí 9 984 766,00 Kč.

Úkolem bylo stanovit cenu bytového domu jako celku a v druhém případě, když je dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky. Bylo zjištěno, že cena, která byla stanovena součtem cen bytů je vyšší než cena bytového domu vypočítána kombinací nákladového a výnosového ocenění.

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu	Cena zjištěná porovnávacím způsobem ocenění
9 452 117,00 Kč	9 984 766,00 Kč

8 ZÁVĚR

Diplomová práce je nazvána jako Porovnání cen bytového domu v k.ú. Břeclav stanovených dle platných oceňovacích předpisů. Hlavním úkolem této diplomové práce bylo pojednat o oceňovacích metodách a formou případové studie určit v prvním případě, jakou cenu bude mít daný bytový dům jako celek a v druhém případě, jakou bude mít cenu, když se dům rozdělí na jednotlivé bytové jednotky prohlášením vlastníka. Práce má dvě části: první teoretickou a druhou nazvanou jako případová studie.

V první kapitole teoretické části diplomové práce je pojednáno o historii oceňování nemovitostí a pojmech, které s oceňováním nemovitostí souvisí.

Druhá kapitola obsahuje popis metod, které se v diplomové práci vyskytují. Jedná se tedy o nákladový způsob, výnosový způsob, jejich kombinace a poslední metodou je metoda porovnávací.

Třetí kapitolou je právní úprava oceňování. Jsou v ní popsány předpisy, především zákony týkající se anebo související s oceňováním nemovitostí, např. zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky, dále i např. katastrální zákon aj.

Druhou část diplomové práce tvoří případová studie. V této studii je provedeno ocenění vybraného bytového domu v Břeclavi. Ocenění je provedeno jednak kombinací nákladového a výnosového způsobu a jednak odvozením od součtu cen jednotlivých jednotek v domě, obojí podle současného cenového předpisu.

Pro kombinaci nákladovou metodou a výnosovou metodou byla vypočtena cena bytového domu s pozemkem a jeho příslušenstvím bez koeficientu prodejnosti K_p tzn. s venkovními úpravami, které k bytovému domu patří. Tato metoda odvozuje hodnotu nemovitosti od vynaložených nákladů na tuto nemovitost a na pozemek, na kterém je postavena. Venkovní úpravy byly vypočteny dvěma způsoby a ty byly pak porovnány. Bylo zjištěno, že cena dle vyhlášky zjednodušeným způsobem - procentuálním výpočtem z pořizovací ceny je oproti ceně dle cenového předpisu vyšší.

Druhý výpočet je výnosová metoda. Tato metoda je druhou metodou potřebnou pro výpočet ceny kombinací a počítá se u staveb, které se pronajímají. Touto metodou bylo zjištěno, jaký výnos přinese nemovitost po odečtení reálných nákladů na tento bytový dům. Mezi tyto náklady sice patří např. pojištění, daň z nemovitostí, amortizace, správa nemovitostí aj., avšak pro

účely ocenění dle cenového předpisu se tyto náklady zjišťují zvlášť, odečtou se od příjmů paušálně ve výši 40 %.

V prvním případě u kombinace nákladové a výnosové hodnoty je klíčová pro správné ocenění ceny bytového domu dle předpisu. Tato metoda se snaží, co nejvíce přiblížit reálným tržním podmínkám. V této metodě musí být zohledněno na jedné straně náklad a na druhé straně výnos z obytného domu. Tato metoda se určuje s ohledem na perspektivu a to např. na negativní vlivy v okolí nemovitosti nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím i na její prodejnost.

V druhém případě byla cena bytového domu zjištěna, jako součet cen bytových jednotek stanovených za použití porovnávací metody. Bylo zjištěno, že když se sečetly ceny všech bytových jednotek, celková cena pak byla vyšší než cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu pro celý bytový dům. Tato cena může být však snížena o náklady spojené s rozdělením bytového domu na jednotlivé bytové jednotky. Mezi tyto náklady patří např. sepsání kupních smluv, vklad do katastru nemovitostí..

V současné situaci omezují trh s nemovitostmi tyto faktory: nabídka převyšuje poptávku po tomto typu nemovitostí, dále peněžní ústavy, které značně zpřísnily kritéria na získávání úvěrů, na koupi nemovitostí a majitelé svých nemovitostí nechtějí snížit cenu, proto jsou lidé donuceni k tomu, že si dům raději pronajmou, protože jejich příjmy nesplňují kritéria peněžních ústavů na hypoteční úvěr. Za současné situace, jestliže majitel nedostane požadovanou částku, než by dostal nižší, tak raději nemovitost pronajímá až do doby, kdy bude opět vyrovnaná nabídka s poptávkou. Tento stav trvá asi 1 rok.

Vzhledem k dnešní situaci na trhu s nemovitostmi bych doporučovala bytový dům pronajímat po jednotlivých bytových jednotkách, majiteli se sice náklady na ni budou vracet pomalu, ale jistě až po dobu než se trh s nemovitostmi změní (až když se poptávka minimálně vyrovná s nabídkou).

V případě, jestliže by se změnil trh s nemovitostmi, že by poptávka byla minimálně na úrovni nabídky by bylo výhodnější bytové jednotky nepronajímat, ale všechny prodat.

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] ŘÍČAŘ, D. Historie oceňování. 2008. Dostupný z www.danielricar.cz
- [2] Zákon č. 40/1967 Sb., Občanský zákoník, ze dne 26. února 1964, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru České republiky, dále jen Katastrální zákon, ze dne 26. února 1992, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17. června 1997, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb.
- [5] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ze dne 10. listopadu 2006
- [6] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ze dne 24. března 1994, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

10 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.7. 2010

Příloha č. 2 – Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.7. 2010

Příloha č. 3 – KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Příloha č. 4 – Příloha č. 1 k prohlášení vlastníka

Příloha č. 5 – Příloha č. 2 k prohlášení vlastníka

Příloha č. 6 – Příloha č. 3 k prohlášení vlastníka

Příloha č. 7 – FOTODOKUMENTACE BYTOVÉHO DOMU