

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN BYTOVÉHO DOMU V K.Ú. BRNO - ČERNOVICE STANOVENÝCH DLE PLATNÝCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

PRICE COMPARISON OF AN APARTMENT BUILDING IN CADASTRAL AREA
OF BRNO - ČERNOVICE ACCORDING TO THE VALID VALUATION REGULATIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. ANTONÍN KRYL

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MAREK PERTL

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Antonín Kryl

který/která studuje v **magisterském navazujícím 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. Brno - Černovice stanovených dle platných oceňovacích předpisů

v anglickém jazyce:

Price Comparison of an Apartment Building in Cadastral Area of Brno - Černovice 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. Marek Pertl

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

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

ANOTACE

Oceňování nemovitostí je proces, který se provádí za účelem zjištění obvyklé nebo administrativní ceny nemovitosti. První část práce pojednává o základních pojmech v oboru oceňování nemovitostí, které napomáhají pochopení této problematiky. Dále jsou popsány metody ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcích předpisů v aktuálním znění., a to nákladový způsob, výnosový způsob ocenění a následně jejich kombinace, a metoda ocenění domu součtem bytů oceněných porovnávacím způsobem. V další kapitole jsou tyto metody použity pro ocenění bytového domu v k. ú. Brno - Černovice. Výstupem tohoto ocenění je cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu a cena bytového domu zjištěná součtem bytů oceněných porovnávací metodou. Tyto ceny jsou v závěru této práce porovnány a je hodnocen jejich rozdíl.

KLÍČOVÁ SLOVA

Cena, ocenění, nemovitost, bytový dům, bytová jednotka, pozemek, nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací metoda.

ABSTRACT

The valuation of real estate is a process that is carried out to determine the normal or administrative prices of real estate. The first part of the work discusses the basic concepts in the valuation of real estate, building understanding of the problem. It describes the methods of valuation in accordance with Act No. 151/1997 Coll., on the valuation of assets and its implementing rules in the current text, this is the cost method, earning method and their combinations, and valuation of an apartment building by comparison method of each apartment. In the next chapter, these methods are used for the valuation of the apartment building in Brno - Cernovice. The output of this valuation is the price established by combining the cost and earning method and price of the apartment building determined by the price sum of apartments from the comparison method. In the conclusion of this work there is a comparison of this prices and rating their difference.

KEYWORDS

Price, valuation, real estate, apartment building, housng unit, land, cost method, earning method, comparison method.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

KRYL, A. *Porovnání cen bytového domu v k.ú. Brno - Černovice stanovených dle platných oceňovacích předpisů*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 79 s., 26 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Marek Pertl.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci, na téma Porovnání cen bytového domu v k.ú. Brno - Černovice stanovených dle platných oceňovacích předpisů, vypracoval samostatně s použitím odborné literatury a pramenů, uvedených v seznamu použitých zdrojů.

Brno, květen 2010

.....
Bc. Antonín Kryl

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji tímto Ing. Marku Pertlovi za vedení při zpracování této diplomové práce. Dále děkuji Ing. Tomáši Janasovi za cenné rady a připomínky, které vedly ke snadnějšímu pochopení problematiky oceňování nemovitostí a bytovému družstvu Cornovova 60 za poskytnutí podkladů a informací nezbytných pro zpracování diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	9
2	TEORETICKÝ ZÁKLAD	11
2.1	Nemovitost	11
2.2	Budova	11
2.3	Bytový dům	11
2.4	Byt	12
2.5	Nebytové prostory	12
2.6	Parcela	12
2.7	Podlahová plocha bytu	12
2.8	Podlahová plocha nebytového prostoru	13
2.9	Součást	13
2.10	Příslušenství	14
2.11	Životnost	14
2.12	Opotřebení	15
2.13	Cena	15
2.14	Administrativní cena	16
2.15	Obvyklá cena	16
2.16	Katastr nemovitostí	17
2.17	List vlastnictví	18
3	METODIKA	19
3.1	Použité způsoby ocenění	19
3.2	Oceňování staveb nákladovým způsobem	19
3.3	Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22)	21
3.4	Oceňování staveb a bytů porovnávacím způsobem	24
3.4.1	Byt ve vícebytovém domě (§ 25)	24
4	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	26
4.1	Podklady pro ocenění nemovitostí	26
4.2	Zjištění ceny nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění	26
4.2.1	Brno	26
4.2.2	Umístění bytového domu	27
4.2.3	Popis oceňovaného areálu	28
4.2.4	Popis budovy	28
4.2.5	Stáří a technický stav	29
4.2.6	Výpočet výměr pro ocenění	29

4.2.7	Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	31
4.2.8	Ocenění objektu nákladovým způsobem.....	31
4.2.9	Ocenění objektu výnosovým způsobem	34
4.2.10	Venkovní úpravy (§ 10).....	45
4.2.11	Pozemky (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)	45
4.2.12	Trvalé porosty	46
4.2.13	Rekapitulace	46
4.3	Zjištění ceny Nemovitostí součtem bytových jednotek oceněných porovnávacím způsobem.....	47
4.3.1	Popis bytů	47
4.3.2	Ocenění bytů č. 01 – 12 porovnávacím způsobem (§ 25).....	49
4.3.3	Ocenění pozemku (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky).....	50
4.3.28	Rekapitulace	67
5	POROVNÁNÍ CEN BYTOVÉHO DOMU	68
5.1	Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění	68
5.1.1	Nákladové ocenění.....	68
5.1.2	Výnosové ocenění	69
5.1.3	Kombinace	69
5.2	Porovnávací způsob.....	69
5.2.1	Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově	69
5.2.2	Ocenění bytových jednotek porovnávacím způsobem.....	70
5.3	Konfrontace výsledků	71
5.3.1	Bytový dům ve vlastnictví právnické osoby	71
5.3.2	Bytový dům s vymezenými jednotkami.....	71
6	ZÁVĚR	73
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	75
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	76
	SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK.....	77
	SEZNAM PŘÍLOH	79

1 ÚVOD

Každý majitel, vlastnící nemovitost, se v průběhu její životnosti setkává s činností známou jako ocenění nemovitosti. Tato činnost je vykonávána výhradně znaleckými ústavy či znalci v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí. Znalci jsou jmenováni ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu, z čehož je patrná jejich důležitost. V dnešní době je velmi často používáno slovní spojení soudní znalec, pod kterým si zřejmě laik představuje experta, jehož práce spočívá v řešení znaleckých úkolů zadaných státním orgánem – soudem. Zkušenosti z mé praxe však poukazují na skutečnost, že znalec či znalecká kancelář se zabývá úkoly zadanými dvěma základními institucemi. Především jde o podávání znaleckých posudků pro daňové účely orgánu státní správy – ministerstvu financí. Druhou institucí charakteristickou pro současný ekonomicky zaměřený systém, nazývaný kapitalismus, jsou banky. Ty umožňují svým klientům získat úvěr, z čehož těží právě znalci a odhadci, jejichž činnost je pro bankovní instituce nenahraditelná. Banku zajímá především tržní cena nemovitosti, též nazývaná obvyklá či obecná, kterou znalci zjišťují pro účely zřizování hypotečních úvěrů nebo při ručení nemovitosti za poskytnutý úvěr. Právě pro tyto účely je důležité znát obvyklou cenu obdobných nemovitostí, které se na trhu vyskytují.

Metodika ocenění nemovitostí pro účely úvěrového řízení je však odlišná od metodiky použité v této práci. Předmětem této práce je ocenění bytového domu, úkolem je zjištění ceny bytového domu stanovené dvěma způsoby a následné porovnání a zhodnocení těchto hodnot. V prvním případě je dům oceněn jako celek, který lze pronajmout – ten je oceněn kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ve druhém případě je dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky, přičemž cena bytového domu je stanovena součtem cen jednotlivých bytových jednotek, zjištěných porovnávacím způsobem. V obou případech se jedná o cenu administrativní, chcete-li úřední či zjištěnou podle cenového předpisu. Tímto předpisem je v současné době jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb. Při definování pojmů si ovšem nevystačíme s těmito základními předpisy. Je nutno se opřít mimo jiné o občanský zákoník, stavební zákon včetně vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a v neposlední řadě o katastrální zákon.

Diagnostika konkrétního úkolu a zodpovězení určených otázek vyžaduje znalosti v oboru ekonomiky a stavebnictví, ale i dobrý přehled ve výše uvedených právních předpisech, všeobecný rozhled a zkušenosti zároveň. Důležitý je velmi přesný postup, protože byť i při zdánlivě malé chybě je možné odbočit od určeného postupu, například použitím nevhodných koeficientů. Z toho důvodu se práce zaměřuje i na rozbor metodiky užití k ocenění nemovitosti a optimální kroky při jejím používání, které je nezbytné vykonat, aby k žádné chybě nedošlo.

Jedním z úkolů této diplomové práce je objasnění pojmů souvisejících s oceňovanou nemovitostí. Další bod se týká objasnění metodických postupů s typy a radami, které by měly

mít za úkol zefektivnit činnost čtenáře při podobných úkolech. Hlavním bodem diplomové práce je případová studie, obsahující ocenění nemovitosti včetně rozboru lokality, ve které se nemovitost nachází. Výsledky jsou následně zpracovány v podobě analýzy, která pomůže zodpovědět na zadané otázky.

2 TEORETICKÝ ZÁKLAD

Teoretický základ čtenářům poskytuje prvotní impuls k porozumění této specializované oblasti pomocí pojmů a definic. Zároveň odkrývá přibližný rozsah obsažené problematiky, ve které se práce pohybuje.

2.1 NEMOVITOST

„Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [2]

2.2 BUDOVA

Zákon o vlastnictví bytů definuje budovu jako *„trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně a technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.“*

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.“ [1]

Občanský zákoník uvádí, že *„budovou nebo její částí se rozumí stavba určená pro bydlení nebo stavba určená pro ubytování“.* [2]

Pro účely oceňování je budova definována jako *„pozemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.“* [3]

Obecně lze budovu popsat jako stavbu o jednom či více užitkových prostorech, které mohou sloužit k různým funkcím užití. Taková stavba je od okolního prostředí oddělena obvodovými a střešními konstrukcemi, soustředěna prostorově a působí uzavřeným celkem. Účel užití může být různý, výčet je uveden ve Vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (oceňovací vyhláška), v příloze č. 2.

2.3 BYTOVÝ DŮM

Bytovým domem je stavba určená k bydlení, z jejíhož úhrnu podlahových ploch všech místností a prostor tvoří více než polovinu prostory bytové. Jelikož má takováto stavba více vlastníků či nájemníků (subjektů), které obývají jednotlivé byty, je pro bytový dům charakteristický společný hlavní vchod a společné vnitřní prostory (např. chodba, schodiště, půdní prostor).

Stavební právo definuje bytový dům jako „stavbu pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“ [4]

2.4 BYT

Dle zákona o vlastnictví bytů je **bytem** „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. [1]

Bytem může být jedna nebo více místností, které jsou vzájemně vhodně propojeny. Takováto jednotka je umístěna v budově určené pro bydlení. Přístup do jednotky je umožněn vlastním vchodem. Velikost bytu je běžně udávána výměrou v metrech čtverečných podlahových ploch, pro jisté účely i dispozičně počtem místností (např. 3+1). Byt je určen k bydlení rozhodnutím stavebního úřadu.

2.5 NEBYTOVÉ PROSTORY

Zákon o vlastnictví bytů uvádí, že „nebytovým prostorem je 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“. [1]

Příkladem zde mohou být např. obchodní, skladové či kancelářské prostory.

2.6 PARCELA

Parcela je pozemek, evidovaný v katastru nemovitostí pod parcelním číslem v daném katastrálním území. Pokud bychom chtěli zjistit vlastnické vztahy k určité parcele (platí i pro budovu a jednotku), můžeme využít dálkový přístup do evidence katastru z internetového serveru www.cuzk.cz.

Pro účely katastrálního zákona se rozumí **parcelou** „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. **Stavební parcelou** je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. **Pozemkovou parcelou** je pozemek, který není stavební parcelou.“ [5]

2.7 PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

„Podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu je podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.“ [1]

Do podlahové plochy bytu, případně nebytových prostor započteme podlahovou plochu arkýřů, lodžií, teras, balkónů, sklepů apod. Pravidla, podle kterých se tyto plochy připočítají pro účely oceňování nemovitosti, jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce.

2.8 PODLAHOVÁ PLOCHA NEBYTOVÉHO PROSTORU

„Podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru je podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru, včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.“ [1]

2.9 SOUČÁST

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.“ [2]

„Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína – i s průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna a sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově.

Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně – např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa apod. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace.“ [6]

Při ocenění konkrétní nemovitosti, která obsahuje přístavbu, je vždy třeba zkoumat její charakter. Je nutné jednoznačně vyvodit závěry, zda tvoří přístavba s hlavní nemovitostí nedělitelný celek a nejedná se spíše o samostatnou stavbu.

„Součást věci není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Věc a součást tvoří celek, který podléhá stejnému právnímu systému. Např. při převodu věci přechází na nabyvatele i součást věci, aniž by bylo potřeby ji ve smlouvě výslovně uvádět. Trvalým oddělením (separací) součásti věci od věci samotné se součást věci stává samostatnou věcí a jako taková i samostatným předmětem právních vztahů. Podle platného občanského zákona stavba není součástí pozemku, takže může být samostatným předmětem právních vztahů. V takovém případě jsou její přístavby (nástavby), jakož i stavební úpravy (přestavby a vestavby) součástí této stavby. Součástí pozemku jsou porosty (stromy, keře, rostliny atd.), jakož i některé venkovní úpravy, zejména zahradní vodovody a přípojky podobného provedení.“ [6]

2.10 PŘÍSLUŠENSTVÍ

„Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“ (Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 121).

Za příslušenství nemovitosti považujeme věci, které slouží k plnohodnotnému trvalému užívání nemovitosti. Jsou k ní připevněny, ale lze je bez potíží oddělit a jedná se především o sporák, bojler, anténu, podlahovou krytinu, tapetu, kamna, přímotop apod. Příslušenstvím může být například i garáž, kůlna, septik, žumpa, která není se stavbou hlavní nijak provozně propojena, příslušenstvím pozemku např. studna z betonových skruží.

Pro účely řešení zadaného úkolu je podstatná i definice uvedená v zákoně o oceňování majetku:

„Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

Cena příslušenství stavby, která není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.“ [3]

2.11 ŽIVOTNOST

Pokud budeme při oceňování nemovitosti hovořit o životnosti, je nutné doplnit tento pojem přídatným jménem předpokládaná životnost. Jde totiž právě pouze o předpoklad, že daná nemovitost bude schopná sloužit svým účelům po určenou dobu. Odborníci, kteří tuto problematiku řeší pomocí různých metod výpočtů, se ve svých výsledcích různí a jelikož není v silách znalce oceňujícího nemovitost podle cenového předpisu v aktuálním znění zjišťovat předpokládanou životnost každé konkrétní stavby složitými metodami, vychází se z tabulkových hodnot uvedených ve vyhlášce ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., příloha č. 15, kde jsou uvedeny předpokládané životnosti staveb rozčleněných na jednotlivé druhy při běžné údržbě. Pokud by při výpočtu opotřebení byla použita analytická metoda, je umožněno celkovou životnost korigovat pomocí předpokládané životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení, jež jsou uvedeny též v příloze vyhlášky. Životnost jednotlivých konstrukcí a vybavení je udávána intervalem v rozpětí let.

Životnost může být technická (od vzniku stavby do jejího úplného zániku za předpokladu běžné údržby), právní, ekonomická (od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomického užitku, což znamená např. ztrátu výnosů) a morální (do momentu stárnutí stavby z hlediska dispozičního řešení, stylu, technologie, změny trhu apod.).

Na technickou životnost mají vliv následující okolnosti:

- druh konstrukčního systému
- způsob založení stavby v závislosti na podloží
- konstrukční řešení a technologické provedení stropů, krovů, schodiště
- způsob a intenzita užívání stavby
- provádění běžné údržby
- rekonstrukce, modernizace

2.12 OPOTŘEBENÍ

Nemovitost postupem času ztrácí na své ceně. Ukazatelem, který je odrazem stavu nemovitosti, nazýváme opotřebení. Záviset může na různých vlivech, těmi zásadními jsou typ nemovitosti, její stáří, provedené rekonstrukce, případná nástavba, přístavba či vestavba. Opotřebení může být technické či morální. V tomto případě upustíme od definování morálního opotřebení, jelikož nemá v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku své místo a navíc ho nelze vypočítat pomocí žádného vzorce. Technické opotřebení je možno charakterizovat tak, že nemovitost stárne (chátrá) za pomoci běžných okolních vlivů, mezi které je možné zařadit vlivy klimatické. Technické opotřebení lze vypočítat pomocí různých metod. Pro účely této práce je však okruh metod zúžen na dvě.

První způsob výpočtu opotřebení se nazývá lineární. Lineární výpočet lze vysvětlit jako opotřebení, které se zvyšuje přímo úměrně času. Pokud tedy byla naše nemovitost s celkovou životností 100 let postavena před 25 lety a během této doby byla prováděna jen běžná údržba, bude opotřebení snižovat cenu nemovitosti o 25 %. Pojem životnost je vysvětlen v následující kapitole.

Druhý způsob výpočtu opotřebení nazýváme analytickou metodou. Jeho použití je vyhrazeno pro případy, kdy je stavba po opravě, kterou nelze považovat za běžnou údržbu, nebo je stavba ve velmi dobrém/špatném technickém stavu, případně když znalec považuje opotřebení zjištěné pomocí lineární metody za neúměrné či objektivně větší, jedná-li se o kulturní památku, byla-li provedena nástavba, přístavba, vestavba, v krajním případě i pro stavbu, která byla poškozena povodní či požárem.

2.13 CENA

Cena je peněžní částka sjednaná při procesu nákupu/prodeje zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k nákupu/prodeji.

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo služby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [6]

2.14 ADMINISTRATIVNÍ CENA

Jak již bylo poznamenáno v úvodu práce, znalecká činnost zahrnuje oceňování nemovitosti pro potřeby fiskálních zájmů našeho státu. Znalec tedy zjišťuje cenu, která slouží k výpočtu daňového základu, např. pro vyměření daně z převodu nemovitosti. Z toho důvodu existuje právní norma včetně prováděcího předpisu, která tvoří mantinely postupu zjištění ceny nemovitosti. Právní normou v tomto případě je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitosti, v aktuálním znění. Prováděcí předpisy představuje vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb. s účinností od 1. 1. 2010.

Při výpočtu ceny znalec postupuje podle vymezených pravidel, což mu nedává mnoho prostoru na subjektivní názor. Z toho důvodu by měla být výsledná cena naprosto transparentní bez jakýchkoliv zásadních „záměrných“ či nezáměrných odchylek.¹

2.15 OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena patří do segmentu tržního oceňování, kde na rozdíl od zjišťování ceny nemovitostí podle zvláštních předpisů neexistují ucelené postupy a mantinely, které není možno překročit. K dispozici jsou zažité postupy, které je však vždy nutno přizpůsobit podmínkám daných konkrétním úkolem.

Podstatný rozdíl mezi administrativní cenou a cenou obvyklou (tržní hodnotou) tedy tkví v tom, že administrativní cenu „**zjišťujeme**“, kdežto cenu obvyklou je možné pouze „**stanovit**“, respektive „**odhadnout**“.

Pro stanovení obvyklé ceny je zapotřebí využít těchto oceňovacích metod:

*„**Ocenění časovou cenou (věcná hodnota)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), ke kterým se připočte cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ukládá použití koeficientů změn cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.*

¹ Poznámka: Dle mého názoru je pro výpočet administrativní ceny velmi vhodná publikace s názvem *Úřední oceňování majetku 2010*, jejímiž autory jsou Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Vlasta Schulzová a Ing. Pavel Krejčíř. Tato publikace tvoří ucelený přehled problematiky a usnadňuje práci s výše uvedenými předpisy.

Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných respektive inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provádí porovnání s aplikací na oceňovanou nemovitost. Vzhledem ke skutečnosti, že nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitostí, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu, stavu nemovitosti a vztahuje se ke konkrétní lokalitě, je této hodnotě přikládám největší důraz.“

Závěrečný odborný odhad ceny obvyklé v čase a místě podle odborné úvahy zpracovatele - znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů definuje obvyklou cenu takto:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [3]

2.16 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je informační systém o území České republiky. Jeho činností je evidence geometrických a polohových údajů o nemovitostech nacházejících se na území České republiky. Zároveň obsahuje práva a vztahy vlastníků a dalších subjektů k těmto nemovitostem, jejichž rozsah stanovuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Spravuje data ve vztahu ke katastrálnímu území, druhu pozemku, o způsobu ochrany a využití nemovitosti, pracuje s čísly a výměrami parcel. Činnost katastrálního zákona zřizuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

Údaje získané z katastru nemovitostí (parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území), jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí v KN vedených.

Obsah KN, uspořádaného v katastrálních operátech podle k.ú., obsahuje podle § 2 katastrálního zákona:

- „katastrální území, polohové a geometrické určení nemovitosti
- druh pozemků, čísla a výměry parcel
- údaje o právech a vztazích k nemovitostem
- údaje o podrobných polohových bodových polích
- místní a pomístní názvosloví“ [5]

Předmětem evidence KN jsou pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory a rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory.

2.17 LIST VLASTNICTVÍ

List vlastnictví je veřejná listina spravovaná katastrem nemovitostí, na níž je zaznamenán veškerý nemovitý majetek, jež je evidován v katastru nemovitostí dle jejich vlastníků a spoluvlastníků. Kromě identifikačních údajů obsahuje list vlastnictví hlavně práva a vztahy vlastníka k nemovitostem.

3 METODIKA

Zadaným úkolem je zjištění ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Druhý případ udává zjištění ceny stanovené součtem cen jednotlivých bytových jednotek porovnávacím způsobem. Způsob výpočtu ocenění se tedy řídí postupem uvedeným v oceňovací vyhlášce, který tvoří hlavní nosný pilíř nejen v této kapitole, ale i v kapitole následující, kde je aplikován na ocenění skutečné nemovitosti.

3.1 POUŽITÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

- **Nákladový způsob** vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **Výnosový způsob** vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
- **Porovnávací způsob** vychází ze základní tabulkové ceny upravené indexem cenového porovnání. Rozhodujícími vlivy jsou trh, poloha, konstrukce a vybavení.

3.2 OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

§ 3

Budova a hala

„(1) Jako budova a hala se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 4 až § 11.

(2) Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odstavce 3.

(3) Základní cena budovy a haly uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K1 až K5, Ki a Kp podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp,$$

kde

ZCU.....základní cena upravená,

ZC.....základní cena podle přílohy č. 2 nebo č. 3,

K1.....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu kce uvedený v příloze č. 4,

K2.....koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP},$$

kde

0,92 a 6,60 jsou konstanty,

PZP...průměrná zastavěná plocha v m²

K3.....koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \text{ pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \text{ pro haly, ne však méně než 0,60,}$$

kde

vje průměrná výška podlaží v metrech,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 jsou konstanty,

K4.....koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n.....součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 1 pro budovy a v tabulce č. 2 pro haly, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Dále platí, že

- a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,
- b) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu K4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace,

výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením;

K5.....koeficient polohový podle přílohy č. 14,

Ki.....koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

Kp.....koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(4) Podzemní budova a podzemní hala se oceňuje podle § 17.“ [8]

3.3 OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU (§ 22)

„(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.

(3) Je-li pronajat soubor staveb obsahující alespoň dvě stavby, jejichž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, popřípadě s příslušenstvím bez pozemků a trvalých porostů, jako celek bez rozlišení nájemného na jednotlivé stavby, ocení se soubor staveb jako celek kombinací nákladového a výnosového způsobu.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavců 1, 2 a 3 pronajato i její příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným podle odstavců 1, 2 a 3, ale i stavbám oceňovaným pouze nákladovým způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 3 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 nebo 2 nebo 3, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.

(7) Cena staveb uvedených v odstavcích 1 až 3 se zjistí z ceny stavby nebo staveb zjištěné nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti Kp a ceny stavby nebo staveb

zjištěné výnosovým způsobem s tím, že způsob výpočtu ceny je stanoven v příloze č. 17 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny podle tabulky č. 1 na základě analýzy rozvoje nemovitosti. Cena souboru staveb zjištěná nákladovým způsobem se zjistí jako součet cen jednotlivých staveb souboru zjištěných nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti.

§ 23

(1) Cena nemovitostí uvedených v § 22 zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce

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

kde

CV.....cena zjištěná výnosovým způsobem,

N.....roční nájemné upravené podle následujících odstavců,

p.....míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace. U souboru staveb se míra kapitalizace použije podle jeho základního účelu užití.

(2) Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je souhrn nájemného za podlahové plochy stavby, které je možno pronajmout a které se zjistí z celkové podlahové plochy stavby jako součet zjištěných výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití s uvedením nájemného, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav havárie neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor.

(3) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

(4) Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb podle odstavců 2 a 3 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby sníží se o 5 % z ceny pozemku, zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami

oceňovanými podle § 22 odstavců 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.

(5) Pozemky se ocení samostatně podle části třetí.“ [8]

Po dokončení výpočtů dle výše uvedených postupů je třeba postupovat dle přílohy č. 17:

Tab. 3.3-1: Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti [8]

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

Tab. 3.3-2: Vztahy pro výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu [8]

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

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 Kp.

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.

Zatřídění do skupin je nutno zdůvodnit.“ [8]

3.4 OCEŇOVÁNÍ STAVEB A BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

3.4.1 Byt ve vícebytovém domě (§ 25)

„(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů⁸⁾ v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství¹⁾, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu⁹⁾, 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. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 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_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č.1;

I_P index polohy se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

ncelkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a;

I_Vindex konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$$

kde

V_ihodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy 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 jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

(4) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.“ [8]

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Ocenění nemovitostí je provedeno dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

4.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 2326 pro k. ú. Černovice, obec Brno, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním - SCD, výpis ke dni 24. 05. 2010 (viz příloha B)
- Evidenční listy s výší nájmů v domě č. pop. 27 (viz příloha F)
- Protokol o měření podlahové plochy bytů (viz příloha E)
- Stavebně technické výkresy stávajícího stavu
- Vlastní průzkum, měření a fotografická dokumentace ze dne 10. 04. 2010
- Přehled pronájmů bytů v Brně, lokalita Černovice, získané z nabídek realitních kanceláří na realitních serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz, www.reals.cz k datu ocenění
- Informace předsedy a místopředsedy bytového družstva o stavu bytů a prostor, které nebyly znalci zpřístupněny

4.2 ZJISTĚNÍ CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU OCENĚNÍ

4.2.1 Brno

Brno, druhé největší město České republiky nacházející se na jihu Moravy je zároveň statutárním městem a správním střediskem Jihomoravského kraje. Rozkládá se na soutoku řek Svatavy a Svitavy. Dle malého lexikonu obcí platného od 01. 02. 2010 má k datu ocenění 370 592 obyvatel. Vlakové spojení s vnitrostátními a dalšími evropskými metropolemi je zajištěno díky železniční síti a pravidelným linkám, které Brnem projíždějí (Hamburk – Berlín - Drážďany – Praha - Česká Třebová - Vídeň, Brno – Přerov - Ostrava, Praha - Budapešť). Brno je také významnou dálniční křižovatkou, jih města lemuje dálnice D1 vedoucí z Prahy přes Jihlavu do Brna a dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46, vedoucí z Vyškova do Olomouce, jež nahrazuje chybějící úsek dálnice ve směru na Ostravu. Druhou významnou spojnici tvoří dálnice D2, která se na jihu Brna napojuje na výše uvedenou dálnici D1 a pokračuje do Bratislavy.

Brno se pyšní mnoha architektonickými památkami, pro které je nazýváno historickou metropolí Moravy. Město je sídlem nejvýznamnějších orgánů justice (Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud České republiky, Nejvyšší státní zastupitelství) a s 12 vysokými školami jej lze považovat i za poměrně významné centrum vzdělání, vědy

a výzkumu. Nabízí bohaté možnosti kulturního vyžití ve formě divadel, muzeí, galerií, kin, klubů a dále nejširší spektrum služeb, včetně možnosti napojení na veškeré inženýrské sítě.

4.2.2 Umístění bytového domu

V rámci města Brna se bytovým dům s bytovými jednotkami nachází v městské části Brno – Černovice v k.ú. Černovice při ulici Cornovova. Toto katastrální území, rozkládající se na východním břehu řeky Svitavy patří mezi lokality Brna, které jsou pro bydlení velmi oblíbené. Nachází se v přijatelné vzdálenosti od centra, která zajišťuje relativně dobré parkovací možnosti a také hustota zástavby je menší než v centru.



Obr. 4.2-1:Umístění MČ Černovice v rámci okresu Brno - město

Městská část Brno-Černovice, rozkládající se na východním (levém) břehu řeky Svitavy, hraničí na východě s městskou částí Brno-Slatina, na severu s městskou částí Brno-Židenice, na západě s městskými částmi Brno-střed a Brno-jih, přičemž zde její západní hranice probíhá po západním (pravém) břehu řeky Svitavy. Na jihu pak hraničí s městskou částí Brno-Tuřany. V této MČ se nachází brněnská městská skládka Černovice. Městskou částí

Černovice prochází páteřní komunikace Olomoucká, vedoucí do městské části Slatina a dále směrem na Olomouc s přímou dostupností na dálnici D1.

Zástavbu této MČ tvoří převážně objekty pro bydlení, doplněné objekty jeslí, mateřské školy, základní školy, SOU potravinářského, obchodní akademie, ale také psychiatrické léčebny či objektem Nové Mosilany, která se zabývá výrobou vlnářských přízí a tkanin. V blízkosti domu, s krátkou docházkovou vzdáleností, se nachází základní občanská vybavenost, veškerá potřebná občanská vybavenost ve formě širokého spektra obchodů a služeb a další objekty občanské vybavenosti (restaurace, bazén, kino, a další) jsou dostupné v centru města Brna. Bytový dům č. pop. 27 se nachází od zastávek MHD přibližně ve vzdálenosti do 400 m. Při využití MHD je centrum od oceňovaného bytového domu vzdáleno přibližně 10 minut. Ulice Cornovova slouží převážně pro příjezd a přístup místních obyvatel k jejich domům. Komunikace je klidná, je využívána převážně vlastníky okolních nemovitostí, parkování je možné na jejím okraji.

4.2.3 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný areál je tvořen budovou č. pop. 27 a pozemkem parc. č. 1538, jehož nezastavěná plocha slouží jako zahrada. V rámci tohoto pozemku s lichoběžníkovým tvarem a orientací severovýchod - jihozápad, je budova situována v jeho jihovýchodním rohu, nájemníci mají tedy k dispozici zahradu v dostatečné ploše před budovou. Okna obytných místností jsou orientovány do ulice a do dvora se zahrádkami umístěnými za sousedními objekty.

Pozemek vedle domu je rovinatý a slouží pro všechny nájemníky jako společná zahrada, převážně pro rekreaci. Na této nezastavěné části pozemku jsou umístěny venkovní úpravy a okrasné porosty.

4.2.4 Popis budovy

Oceňovaný bytový dům č. pop. 27 je řadovým krajním objektem, situovaným při komunikaci Cornovova, od které je oddělen chodníkem. Dům je obdélníkový objekt, podsklepený, s pěti nadzemními podlažími a podkrovím se sedlovou střechou, vikýři a jednou valbou a nachází se v něm 12 bytových jednotek.

4.2.4.1 Dispozice

Oceňovaná budova č. pop. 27 je přístupná hlavním vstupem, umístěným v severovýchodní části budovy ze zahrady. Na vstup navazuje mezipodesta, příslušící schodišťovému prostoru, který tvoří komunikační centrum, zajišťuje přístup do všech podlaží budovy a na společné lodžie orientované do zahrady. Podzemní podlaží obsahuje sklepní kóje k jednotlivým bytům, kolnu, sušárnu, prádelnu a technické místnosti. V každém nadzemním podlaží se rozkládají 2 bytové jednotky. V prvním až pátém podlaží jsou to bytové jednotky s dispozicí 2+1, v podkroví jsou dvě jednotky s dispozicí 1+1.

4.2.4.2 Konstrukce

Budova je realizována jako zděná z plných cihel s tl. obvodových konstrukcí 45 cm. Založen je na základových betonových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Stropy domu jsou provedeny z železobetonových desek. Zastřešen je konstrukcí dřevěného krovu, sedlovou střechou s valbou a vikýři a krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu krytého nátěrem. Fasáda je provedena tenkovrstvou minerální omítkou na zateplovací systém. Vnitřní omítky společných prostor jsou vápenné hladké, doplněné v místech namáhaných na vlhkost běžným keramickým obkladem. Schodiště budovy je železobetonové s povrchem z teraca. Podlahy společných prostor budovy jsou z keramické dlažby popřípadě z cementového potěru. Okna domu jsou plastová, vnitřní dveře propojující společné prostory jsou dřevěné, vchodové dveře jsou plastové prosklené. Dům je vytápěn centrálně – dálkovým horkovodem. Ohřev vody je zajištěn ze zásobníku, umístěného v 1.PP. Budova je napojena na el. energii, vodu, plyn a kanalizaci. Bleskosvod je instalován.

4.2.5 Stáří a technický stav

Dle prohlášení místopředsedy bytového družstva je objekt užíván od roku 1960, k datu ocenění má tedy 50 let. Dům byl v průběhu užívání rekonstruován, mimo běžnou údržbu byly provedeny následující úpravy:

- Výměna krovu a střešní krytiny v roce 2004
- Výměna klempířských prvků v roce 2004
- Zateplení budovy včetně nové omítky v roce 2007
- Výměna původních oken za plastová v roce 2003
- Elektroinstalace v roce 2001
- Výměna bleskosvodu v roce 2004
- Rozvedení plynu v roce 2007
- Oprava a nové prvky pro ohřev vody v roce 2007

V rámci místního šetření znalec nezjistil žádné závažné poruchy statického rázu, na stropě posledního podlaží nebyly patrné skvrny po zatékání. Stavebně technický stav původních konstrukcí budovy odpovídá stáří, vzhledem k investovaným finančním prostředkům však lze považovat stav budovy za dobrý.

4.2.6 Výpočet výměr pro ocenění

Tab. 4.2-1: Výpočet výměr bytového domu

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	13,82	10,98	2,89	151,74	438,54
Celkem 1.PP				151,74	438,54

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³

Základní část	13,82	10,98	2,82	151,74	427,92
Celkem 1.NP				151,74	427,92

2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	13,82	10,98	2,82	151,74	427,92
Celkem 2.NP				151,74	427,92

3.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	13,82	10,98	2,85	151,74	432,47
Celkem 3.NP				151,74	432,47

4.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	13,82	10,98	2,81	151,74	426,40
Celkem 4.NP				151,74	426,40

5.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	13,82	10,98	2,72	151,74	412,74
Celkem 5.NP				151,74	412,74

Podkroví	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
- základní část	13,82	10,98	x	151,74	x
- výška hřebene nad nadezdívkou	x	x	3,60	x	273,13
- odpočet valba	13,82	6,32	3,60	x	-52,41
- vikýř	6,45	3,05	1,60		15,74
- vikýř	6,45	3,05	1,60	x	15,74
Celkem Podkroví				151,74	252,20

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	151,74	438,54
1. nadzemní podlaží	151,74	427,92
2. nadzemní podlaží	151,74	427,92
3. nadzemní podlaží	151,74	432,47
4. nadzemní podlaží	151,74	426,40
5. nadzemní podlaží	151,74	412,74
podkroví	151,74	252,20
Celkem	1 062,18	2 818,19

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	v		ZP × v
1. podzemní podlaží	151,74	1	2,89		438,53
1. nadzemní podlaží	151,74	1	2,82		427,91
2. nadzemní podlaží	151,74	1	2,82		427,91
3. nadzemní podlaží	151,74	1	2,85		432,46
4. nadzemní podlaží	151,74	1	2,81		426,39
5. nadzemní podlaží	151,74	1	2,83		429,42
podkroví	151,74	1	2,76		418,80
Celkem	1 062,18	7			3 001,42
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	151,74		2,83		

4.2.7 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Jedná se o stavbu se sedmi podlažími. Budova má jedno podzemní podlaží, pět podlaží nadzemních a podkroví. Budova obsahuje dvanáct bytových jednotek.

Oceňovaný objekt nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

Vzhledem k tomu, že plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu K (netypový).

Dle prohlášení předsedy bytového družstva jsou pronajaty všechny jednotky v domě. Objekt je tedy oceněn kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle odst. 2, § 22 vyhlášky.

4.2.8 Ocenění objektu nákladovým způsobem

Tab. 4.2-2: Nákladové ocenění nemovitosti

Výpočet ceny - budova		Název		Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 2)								
Budova - § 3 a příloha č. 2		Domy vícebytové (netypové)		typ	K	CZ-CC112		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	2 150,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	2 818,19		
Průměrná výška podlaží				PVP	m	2,83		
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m ²	151,74		
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 4 vyhlášky)			K ₁	zděné	0,939		
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)			K ₂	-	0,96350		
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)			K ₃	-	1,04205		
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,25		
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky)			K _i	-	2,162		
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)			K _p	-	1,207		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koe f.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné z cihel plných tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	ŽB deskové	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová s valbou a vikýři	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálená taška	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkované, kryté nátěrem	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky , běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	tenkovrstvé minerální omítky na zateplovacím systému	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady	běžné obklady záchodů,	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100

	keram.	koupelen, kuchyní						
10	Schody	ŽB s povrchem z lit. teracca a běžné dlažby	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, náplňové	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	bet. mazanina, PVC, parkety, běžná ker. dlažba, textilní krytiny vpichované	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	dálkové - horkovod	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové a plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	zásobník	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	běžné digestoře, rozvody domácího telefonu, rozvody STA pod omítkou	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,98700
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,98700
Zákl. cena upravená bez K _p		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				5 406,64
Zákl. cena upravená s K _p		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m ³				6 525,81
Rok odhadu								2010
Rok pořízení								1960
Stáří			S	roků				50
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz tabulka č. 4.2-3
Opotřebení			O	%				47,09
Výchozí cena			CN	Kč				15 236 938,78
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				15 236 938,78
Odpočet na opotřebení		44,30 %	O	Kč				-7 175 074,47
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p				Kč				8 061 864,31
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				8 061 864,31

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet opotřebení analytickou metodou pomocí objemových podílů konstrukcí vybavení na ceně stavby je nutno použít z důvodu v minulosti prováděných rekonstrukcí objektu mimo běžnou údržbu. Výčet konstrukcí a vybavení, které spadají do těchto rekonstrukcí je uveden v kapitole 3.1.5 „Stáří a technický stav“.

Tab. 4.2-3: Výpočet stupně dokončení a analytická metoda výpočtu opotřebení

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokon- čení %	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	50	175	0,28571	1,73684
2	Svislé konstrukce	0,19048	100	0,19048	0,19048	50	175	0,28571	5,44210
3	Stropy	0,08308	100	0,08308	0,08308	50	140	0,35714	2,96712
4	Krov, střecha	0,05370	100	0,05370	0,05370	6	110	0,05455	0,29292
5	Krytiny střech	0,02432	100	0,02432	0,02432	6	60	0,10000	0,24316
6	Klempířské konstrukce	0,00709	100	0,00709	0,00709	6	65	0,09231	0,06547
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06991	100	0,06991	0,06991	50	65	0,76923	5,37759
8	Úprava vněj. povrchů	0,03141	100	0,03141	0,03141	3	45	0,06667	0,20940
9	Vnitřní obklady keram.	0,02128	100	0,02128	0,02128	50	45	0,90000	1,91489
10	Schody	0,03040	100	0,03040	0,03040	50	140	0,35714	1,08553
11	Dveře	0,03242	100	0,03242	0,03242	50	65	0,76923	2,49396
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	0,05471	100	0,05471	0,05471	7	70	0,10000	0,54711
14	Povrchy podlah	0,03141	100	0,03141	0,03141	50	50	0,90000	2,82675
15	Vytápění	0,04762	100	0,04762	0,04762	50	35	0,90000	4,28571
16	Elektroinstalace	0,05268	100	0,05268	0,05268	9	40	0,22500	1,18541
17	Bleskosvod	0,00405	100	0,00405	0,00405	3	40	0,07500	0,03040
18	Vnitřní vodovod	0,03343	100	0,03343	0,03343	50	35	0,90000	3,00912
19	Vnitřní kanalizace	0,03242	100	0,03242	0,03242	50	45	0,90000	2,91794
20	Vnitřní plynovod	0,00405	100	0,00405	0,00405	3	35	0,08571	0,03474
21	Ohřev vody	0,02128	100	0,02128	0,02128	3	30	0,10000	0,21277
22	Vybavení kuchyní	0,01824	100	0,01824	0,01824	50	25	0,90000	1,64134
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,03850	100	0,03850	0,03850	50	45	0,90000	3,46505
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,05674	100	0,05674	0,05674	50	40	0,90000	5,10638
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 analytickou metodou				47,09 %

4.2.9 Ocenění objektu výnosovým způsobem

Oceňovaný bytový dům je v družstevním vlastnictví. V současné době jsou v nemovitosti pronajaty všechny byty za nájemné uvedené v příloze v evidenčních listech a souhrn za všechny byty v tabulce č. 4.2-10. Z této dokumentace je patrné, že příjmy z pronajatých bytových jednotek nedosahují obvyklé výše. Z toho důvodu je nutno provést podrobnou databázi tržního nájemného u bytů v blízkém okolí s obdobnou charakteristikou. Databáze slouží k jednoduchému porovnání (tabulka č. 4.2-5 a 4.2-6), pomocí kterého je stanoveno nájemné ve výši obvyklé ceny.

4.2.9.1 Stanovení obvyklého nájemného

V oceňovaném domě se nachází 12 bytových jednotek, přičemž ke každé bytové jednotce náleží sklepní kóje, zbylé prostory jsou určeny ke společnému užívání. Autoru práce byl umožněn vstup do dvou bytů označených v evidenci bytového družstva jako byt č. 01 a byt č. 05. Byty, ve kterých nebyla provedena prohlídka, jsou dle prohlášení předsedy a místopředsedy družstva, s drobnými odchylkami vybaveny stejně a jsou v obdobném stavebně - technickém stavu. Výjimku tvoří pouze byt č. 07 a byt č. 09, ve kterých byly provedeny úpravy nad rámec standardního stavu ostatních bytů.

Pro stanovení obvyklého nájemného byl k datu ocenění proveden průzkum realitního trhu v obci Brno, městské části Černovice a jejím nejbližším okolí. Trh byl zkoumán v segmentu pronájmu bytů, nacházejících se převážně v původní zástavbě bytových domů, situovaných v blízkém okolí oceňovaného bytu v oblíbené lokalitě pro bydlení. Zdrojem informací pro sestavení databáze byly byty inzerované na internetových realitních serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.reals.cz. Průzkum byl proveden pro dvě velikostní skupiny bytů. První pro byty č. 01-10 s dispozicí 2+1 a podlahovou plochou přibližně 53 m², pro které byl vybrán vzorek patnácti reprezentantů. Druhý pro byty č. 11 a 12 s dispozicí 1+1 a podlahovou plochou přibližně 25 m², pro který bylo do databáze vybráno deset reprezentantů. Výběr inzerátů s pronájmy bytů z nabídky realitního trhu k datu ocenění je ve dvou databázích. Pro byty č. 01-10 v tabulce č. 4.2-4 – Databáze inzerovaných pronájmů středně velkých bytů a pro byty č. 11 a 12 v tabulce č. 4.2-7 - Databáze inzerovaných pronájmů malých bytů.

Tab. 4.2-4: Databáze inzerovaných pronájmů středně velkých bytů

1	Název: Pronájem, byt 2+1, 56 m² Lokalita: Cornovova, Brno, Černovice Cena: 8 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: 10097 Stav nabídky: Aktivní Nový Poslední změna: 03.05.2010 Datum vložení inzerátu: 03.05.2010 Popis: Nabízíme k pronájmu byt 2+1, ul.Cornovova. Celková plocha je 56 m. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu bez výtahu. V bytě se nachází kuchyňská linka se spotřebiči, jinak nezařízený, připojení k internetu, telefonu a kabelové TV je možné. K dispozici sklep, balkon ne, zahrádka/dvorek ano, parkování před domem. Inkaso činí 3000,-Kč. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-cernovice-cornovova/1796793948	
2	Název: Pronájem, byt 2+1, 56 m² Lokalita: Brno, Černovice Cena: 11 000 Kč za měsíc (minus inkaso cca 2200 – spočítáno průměrem z ostatních inzerátů) Číslo zakázky: 101-N00161 Stav nabídky: Aktivní Nový Poslední změna: 19.04.2010 Datum vložení inzerátu: 19.04.2010 Popis: Nabízíme pronájem velmi pěkného bytu 2+1 na klidné ulici v RD v Černovicích. Byt má 56 m2 a sestává se z prostorné kuchyně a dvou pokojů. Dům i byt jsou po částečné rekonstrukci. Byt se pronajímá částečně vybavený. K dispozici je kuchyňská linka se sporákem, kombinovaná lednice, šatní skříň, sedačka a nábytková stěna v obývacím pokoji.Možno dovybavit postelemi. V suterénu domu je k užívání prádelna s automatickou pračkou. Ohřev vody je zajištěn solárními panely. Majitelka nepožaduje kauci. Upřednostňuje nájemníky bez zvířat a dětí. Nájemné činí 11.000,- vč.záloh za energie a služby.V ceně je připojení k bezdrátovému internetu. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-cernovice-/1035830876	
3	Název: Pronájem, Byt (Byt 2+kk) Brno - Černovice Lokalita: Brno - Černovice Cena: 9.500 Kč/měsíc Číslo zakázky: - Stav nabídky: Aktivní Nový Poslední změna: 1. května 2010, v 16:37 Popis: Pronajmeme byt 2+kk s pěkným výhledem do zeleně. Byt je vybaven a připraven k obývání (předsiňová stěna, kuchyňská linka s elektrickým sporákem a kombinovanou ledničkou, pračka, obývací stěna, kompletní ložnice se skříněmi, další vybavení lze dohodnout). WC je samostatné. Možnost připojení na internet (kabelová TV). Lze pronajmout také samostatnou garáž v suterénu domu. Další parkovací místa před domem. Cena: 9.500,-Kč za byt + vyúčtovatelná záloha na služby/energie 2.200,- Kč. Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-2-kk/pronajem/?id=AAA32138AAA-CR-1n	
4	Název: Pronájem, byt 2+1, 55 m² Lokalita: Turgeněvova, Brno, Černovice Cena: 7 500 Kč za měsíc Číslo zakázky: 443-1 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 28.04.2010 Popis: Pronájem rekonstruovaného bytu 2+1 v Brně. Nabízíme k pronájmu, velice pěkný, prostorný nově rekonstruovaný byt v 4 N. P. na ulici Turgeněvova v Brně. Byt působí velice příjemně a světle. Vstup do bytu je do velké chodby, ve které se nachází skříňky a je z ní vstup do dvou pokojů, na WC, do koupelny a kuchyně. V bytě se nachází nově rekonstruované zděné jádro. Jedná se o panelový dům. Byt je celkově velmi pěkný. V bytě je nová kuchyňská linka, včetně ledničky, nová koupelna se sprchovým koutem a pračkou a	

	WC. Na podlaže je na chodbě, WC, koupelně i kuchyni dlažba. V pokojích pak pěkná PVC podlaha. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost, dopravní dostupnost centra Brna výborná jak autobusem, tak autem. Parkování přímo u domu. Volné ihned. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-cernovice-turgenevova/1315108444	
5	Název: Pronájem, byt 1+kk, 48 m² Lokalita: Kovácká, Brno, Černovice Cena: 8 900 Kč za měsíc Číslo zakázky: 14110 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 01.04.2010 Popis: Nabízíme k pronájmu moderně zařízený podkrovní byt na ul. Kovácká v Brně Černovicích. CP 48 m² + balkon 3 m², 4.patro/4 cihlového domu. Vybavení: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, dřevěná podlaha, plastová okna, vestavěné skříně, policový systém, lednice, klimatizace, vlastní topení a ohřev vody - plyn. kotel. Dům se nachází v klidné lokalitě, poblíž cyklostezka vhodná i pro in-line bruslaře. MHD kousek od domu, 10 minut do centra. Bezproblémové parkování před domem. Cena bez inkasa, vratná kauce ve výši jednoho nájmu. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-cernovice-kovacka/1891022428	
6	Název: Pronájem, Byt (Byt 2+kk) Brno – Černovice Lokalita: Brno – Černovice, Štolcova Cena: 8.000 Kč/měsíc Číslo zakázky: VIZ-06-68n Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 01.04.2010 Popis: Nabízíme pronájem nezařízeného bytu 2+kk s balkonem v klidné ulici s dobrou dostupností do centra. K bytu patří garáž a sklepní kóje. Byt se nachází ve 2.p v cihlového domu. Kuchyňská linka: lednička, sklokeramická deska. Koupelna s vanou. Byt lze po domluvě s majitel dovybavit. Vratná kauce pro majitele bytu - 1 nájem. Provize pro RK je 1x nájem (bez záloh na služby) + DPH. Volný dle dohody. Prohlídky dle domluvy s makléřem. Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-2-kk/pronajem/?id=BEW23566VIZ-06-68n	
7	Název: Pronájem, Byt (Byt 2+kk) Brno - Černovice Lokalita: Brno – Černovice, Jeronýmova Cena: 9.900 Kč/měsíc Číslo zakázky: VIZ-06-39n Stav nabídky: Aktivní Nový Poslední změna: 3. května 2010, v 18:28 Popis: Pronájem bytu 2+kk v domě po kompletní rekonstrukci. V bytě je kuchyňská linka s el. sporákem, digestoří a lednicí; koupelna s vanou a WC. Velikosti pokojů: 13 a 26 m², kuchyň 11 m². Vybavení k dispozici po dohodě. Provize pro RK je 1x nájem (bez záloh na služby) + DPH. Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-2-kk/pronajem/?id=BEW23566VIZ-06-39n	
8	Název: Pronájem, Byt (Byt 2+1) Brno - Černovice Lokalita: Brno – Černovice, Kneslova Cena: 10.000 Kč/měsíc Číslo zakázky: N06098 Stav nabídky: Aktivní Nový Poslední změna: 29. dubna 2010, v 13:12 Popis: Se souhlasem majitele nabízíme k pronájmu nezařízený byt o velikosti 2+1 (52m²) v Brně-Černovicích, ul. Kneslova. Byt se nachází ve 4. patře panelového domu bez výtahu. Kuchyňská linka, sporák. Po částečně rekonstrukci. Bez balkonu. Samostatné pokoje. Vhodné pro max. 3 osoby, bez zvířat, děti starší 6ti let. Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-2-1/pronajem/?id=QIW06687N06098 [11]	

9	Název: Pronájem, byt 2+1, 56 m² Lokalita: Jeronýmova, Brno, Židenice Cena: 9 900 Kč za měsíc Číslo zakázky: 233 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 01.04.2010 Popis: Nabízíme k pronájmu byt 2+1 o CP 56m2 v 1. podlaží, cihlového, domě kompletně po rekonstrukci. Zařízení bytu: v bytě je kuchyňská linka, nábytek možno domluvit s majitelem za poplatek. Byt je vybaven kuchyní, v koupelně je sprcha, parkování před domem, dostupnost do centra 10min tramvají. 20 000Kč vratná kauce. Pronájem bytů 2+1 nebo 2+kk v domě po kompletní rekonstrukci. Byty mají vybavenou kuchyňskou linku (sporák, digestoř, lednice), jinak jsou nezařizeny. V případě dlouhodobější smlouvy možná dohoda o dovybavení nábytkem (za poplatek). Byty mají samostatné WC, koupelnu s vanou (2+1) nebo sprchovým koutem (2+kk), velké pokoje. Oba byty se nacházejí a jednom patře vedle sebe. Možnost připojení k internetu přes UPC. K dispozici ihned, vhodné i pro studenty. Volný ihned. Cena uvedena bez inkasa. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-zidenice-jeronymova/4178949724	
10	Název: Pronájem, byt 2+1, 70 m² Lokalita: Šámalova, Brno, Brno-Židenice Cena: 11 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: EK-30 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 31.03.2010 Popis: Nabídka nadstandardně vybaveného bytu 2+1 v cihlovém rekonstruovaném domě, který se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností do centra města. Celková obytná plocha bytu je 70 m2, s nadstandardními zařizovacími předměty, jako je kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, sedací souprava, televize, ložnice vybavená dvoulůžkem. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-brno-zidenice-samalova/618772060	
11	Název: Pronájem, byt 2+1, 51 m² Lokalita: Zderadova, Brno, Trnitá Cena: 9 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: 117 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 01.04.2010 Popis: Nabízíme pronájem pěkného bytu 2+1 Brno-střed, novostavba, CP 51m2 z toho 3m2 balkon, ul. Zderadova v 5. patře s výtahem. Byt je částečně zařízen: plovoucí podlahy, nová kuchyňská linka, lednice, plastové okna. V koupelně je vana, WC oddělené. K bytu náleží balkon a komora. Parkování na parkovišti před domem. Cyklostezka podél řeky 100m. Volné ihned. Cena je uvedena bez inkasa. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-trnita-zderadova/4108695132	
12	Název: Pronájem, byt 1+1, 39 m² Lokalita: Jiránkova, Brno, Černovice Cena: 7 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: Jiránkova Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 03.05.2010 Popis: Nabízíme pronájem bytu 1+1 Černovice ul. Jiránkova, CP 39 m2, nezařizený, v bytovém domě, koupelna WC zvlášť. Nové podlahy, nová KL. Klidné místo blízko centra Internet zdarma. Volný od 1.5.2100. Minimální doba pronájmu je 1 rok. Vratná kauce majiteli je 5000 Kč. nájem je bez inkasa 2500 Kč. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-cernovice-jirankova/190441052	

13	Název: Pronájem, byt 2+kk, 49 m² Lokalita: Mlýnská, Brno Cena: 6 500 Kč za měsíc Číslo zakázky: 1422693980 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 11.04.2010 Popis: Pronájem bytu 2+kk s balkónem na ulici Mlýnská o celkové ploše 49m². Byt je zařízen pouze kuchyňskou linkou a sporákem. Obě místnosti vlastní balkón směrem do zahrady. Cena pronájmu činí 6.500,- + energie (cca 1.500,- dle počtu osob, zálohy jsou psány na nájemce. Volný od 1.4.2010. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno--mlynska/1422693980	
14	Název: Pronájem, byt 2+1, 50 m² Lokalita: Slámová, Brno, Černovice Cena: 8 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: 1267459676 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 03.05.2010 Popis: 2+1, 50m², Brno - Černovice, volný ihned, pro 1 až 3 osoby. Byt po celkové rekonstrukci je vybaven novou kuchyňskou linkou s částečně zařízen nábytkem. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-cernovice-slamova/1267459676	
15	Název: Pronájem 2+1 Brno ul. Húskova zařízený Lokalita: Húskova, Brno, Černovice Cena: 10 000 Kč / měsíc +inkaso cca 3000 Kč Číslo zakázky: 60925 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 03.05.2010 Popis: Nabízíme pronájem- pěkně zařízený byt 2+1 Brno Černovice ul. Húskova, CP 55m², 4 NP,s balkonem, kuchyň s vestavěnými spotřebiči včetně myčky, přípojka na internet UPC,přípojka na pevnou linku, satelit. Byt je vhodný pro pár,cizince.Byt se nachází v klidné lokalitě s velmi dobrou dostupností do centra. Malé zvířátko není překážkou. Nájem 13 000 Kč vč inkasa. Zdroj: http://www.reals.cz/nemovitost/pronajem-2+1-brno-ul-huskova-zarizeny/60925 [10]	

Po sestavení databáze je provedeno jednoduché porovnání s obdobnými byty, jehož výsledkem je zjištění obvyklé ceny nájemného pro byt č. 01 (tabulky č. 4.2-5 a č. 4.2-6).

Vzhledem k množství bytů je zde pro přehlednost uvedeno zjištění obvyklé ceny nájemného pro byt č. 01. Jelikož se výsledné hodnoty u bytů č. 02 - 10 liší pouze v řádech desítek, případně stovek korun, jsou tabulky s jednoduchým porovnáním pro byty č. 02 - 10 umístěny v příloze G této práce.

Tab. 4.2-5: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním se středně velkými byty – 1. část

Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oo	Brno - Černovice, Cornovova 60	2 + 1	53,53	1.NP	stáří 50 roků, cihelné zdivo, po rekonstrukci, bez výtahu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Brno - Černovice, Cornovova	2 + 1	56	2.NP	cihelné zdivo, bez výtahu
2	Brno - Černovice	2 + 1	56	1.NP	cihelné zdivo, po částečné rekonstrukci
3	Brno - Černovice	2 + kk	63	-	novostavba, cihelné zdivo
4	Brno - Černovice, Turgeněvova	2 + 1	55	4.NP	panel, po rekonstrukci, zděné jádro
5	Brno - Černovice, Kovácká	1 + kk	48	4.NP	podkrovní byt, cihelné zdivo
6	Brno - Černovice, Štolcova	2 + kk	40	2.NP	cihelné zdivo, garáž
7	Brno - Černovice, Jeronýmova	2 + kk	58	2.NP	cihelné zdivo, kompletní rekonstrukce
8	Brno - Černovice, Kneslova	2 + 1	52	4.NP	panel, částečná rekonstrukce, bez výtahu
9	Brno - Židenice, Jeronýmova	2 + 1	56	1.NP	cihelné zdivo, po kompletní rekonstrukci
10	Brno - Židenice, Šámalova	2 + 1	70	3.NP	cihel. zdivo, po rekonstrukci, nadstandard
11	Brno - Trnitá, Zderadova	2 + 1	51	6.NP	novostavba, cihelné zdivo
12	Brno - Černovice, Jiráňkova	1 + 1	39	1.NP	cihelné zdivo
13	Brno - Trnitá, Mlýnská	2 + kk	49	1.NP	cihelné zdivo
14	Brno - Černovice, Slámová	2 + 1	50	1.NP	cihelné zdivo, po celkové rekonstrukci
15	Brno - Černovice, Húskova	2 + 1	55	4.NP	zařízený byt, balkon

Tab. 4.2-6: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním se středně velkými byty – 2. část

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koeficient redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 balkón, lodžie, sklep	K4 stav a vyba- vení	K5 patro	K6 úvaha autora	IO K1× ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	8 000	0,95	7 600	1,00	1,05	1,01	1,03	0,99	1,03	1,11	6 847
2	8 800	0,95	8 360	1,00	1,05	0,99	1,02	1,00	1,00	1,06	7 887
3	9 500	0,95	9 025	1,00	1,18	0,99	1,03	1,00	1,03	1,24	7 278
4	7 500	0,95	7 125	0,99	1,03	1,01	1,02	1,02	1,01	1,08	6 597
5	8 900	0,95	8 455	0,98	0,90	0,99	1,01	0,97	1,00	0,86	9 831
6	8 000	0,95	7 600	1,00	0,75	1,03	1,02	0,99	1,04	0,81	9 383
7	9 900	0,95	9 405	1,02	1,08	0,99	1,02	0,99	1,03	1,13	8 323
8	10 000	0,95	9 500	0,99	0,97	0,99	0,99	0,97	0,99	0,90	10 556
9	9 900	0,95	9 405	1,02	1,05	0,99	1,02	1,00	1,03	1,11	8 473
10	11 000	0,95	10 450	0,98	1,31	0,99	1,07	0,98	1,05	1,40	7 464
11	9 000	0,95	8 550	1,03	0,95	1,02	1,05	1,02	1,04	1,11	7 703
12	7 000	0,95	6 650	1,01	0,73	0,99	1,01	1,00	1,02	0,75	8 867
13	6 500	0,95	6 175	1,04	0,92	1,01	1,01	1,00	0,99	0,97	6 366
14	8 000	0,95	7 600	1,00	0,93	1,01	1,03	1,00	1,03	1,00	7 600
15	10 000	0,95	9 500	1,00	1,03	0,99	1,05	1,00	1,04	1,11	8 559
Celkem průměr										Kč	8 116
Minimum										Kč	6 366
Maximum										Kč	10 556

Tab. 4.2-7: Databáze inzerovaných pronájmů malých bytů

1	Název: Pronájem, byt 1+kk, 32 m² Lokalita: Zderadova, Trnítá Cena: 7 900 Kč za měsíc Číslo zakázky: N06426 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 22.04.2010 Popis: Se souhlasem majitele nabízíme k pronájmu zařízený byt o velikosti 1+kk (32m2) v Brně-střed, Trnítá, ul. Zderadova. Byt se nachází ve 4. patře/5 cihlového domu s výtahem. Jedná se o novostavbu. Vhodné pro 1 osobu, nekuřáka. Volné ihned. Vratná kauce 7900 Kč. Nájem činí 7900 Kč/měsíc + inkaso 600 Kč/měsíc. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-trnita-zderadova/1934984796	
2	Název: Pronájem, byt 1+1, 46 m² Lokalita: Charbulova, Černovice Cena: 8 500 Kč za měsíc Číslo zakázky: IFBT12494::567780 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 21.05.2010 Popis: Nabízíme pronájem 1+1 v Brně - Černovicích na ulici Charbulova nacházející se v přízemí / 3p. cihlového činžovního domu s výtahem a s CP 46m2. Celý byt je kompletně zařízen, včetně vybavené KL, varné desky, pračky, lednice atd. V koupelně sprchový kout i vana. K domu náleží zatravněná zahrada cca 100m2, kterou je možné užívat. Nájem je vhodný i pro rodinu, menší zvíře nevadí. Energie si nájemník hradí sám na příslušné dodavatele a její výše je cca 1.600,- Kč. Majitel bude požadovat kauci. Parkování možné před domem. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-cernovice-charbulova/1623508572	
3	Název: Pronájem, byt 1+1, 40 m² Lokalita: Kotkova, Černovice Cena: 7 300 Kč za měsíc Číslo zakázky: ZRBT12301::565151 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 17.05.2010 Popis: 1+1 pronájem bytu v Černovicích v nájemním domě, 3.p., zařízený byt. Kuchyň: kuch. linka, plynový sporák, micro, lednice, pračka, stůl + lavice, nové okna, spížka. Pokoj: 2x válenda s úložným prostorem, šatní skříň, obyv. stěna, stůl + 2x křesla, koberec, televize. V předsíni je botník a věšáková stěna. Topení vlastní WAW, byt je vymalován, uklizen. Je příjemný a praktický na bydlení, s balkonem z kuchyně. Měřidla k bytu jsou na vodu, el. a plyn. Měsíční platba 7 300 Kč + 1 200,- zálohy na služby. Při podpisu smlouvy se platí 1. nájemné + vratná kauce ve výši měs. nájemného + provize RK 5 000,- Kč. Ne zvířata, volný ihned k nastěhování. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-cernovice-kotkova/155174492	
4	Název: Pronájem, byt 1+kk, 32 m² Lokalita: Porhajmova, Židenice Cena: 5 800 Kč za měsíc Číslo zakázky: VP1 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 19.05.2010 Popis: Pronájem bytu 1+kk, celková plocha 31,88 m2. Byt se nachází ve 2NP. Dispozice: pokoj 20,79 m2, kuchyňský kout 5,33 m2, předstíň 2,36 m2, koupelna s WC 3,44 m2, k bytu náleží sklep. V bytě jsou plastová okna, na zemi lino, v koupelně obklady s dlažbou (sprchový kout). Vytápění bytu plynovým kotlem. Cena pronájmu: 5.800,-Kč + Inkaso. Požadujeme kauci 1,5 měsíčního nájmu. Možnost přihlášení k trvalému pobytu. Byt je ihned k nastěhování. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-zidenice-porhajmova/709084764	

5	Název: Pronájem, byt 1+kk, 48 m² Lokalita: Kovácká, Černovice Cena: 9 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: 346717 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 12.05.2010 Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje byt o velikosti 48 m² + 3 balkon, podkroví, klimatizace, dřevěná podlaha, kuchyňská linka s vest.spotř., vest.skříně. úložný systém, vlastní plynové topení a ohřev vody.Byt se nachází ve 4.p/4 cihlového domu. Vybavení: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, dřevěná teaková podlaha, plastová okna, vestavěné skříně, klimatizace, vlastní topení a ohřev vody - plyn. kotel. Dům se nachází v klidné lokalitě obklopen zelení, v blízkosti protéká řeka Svratka, podél níž vede cyklostezka vhodná i pro in-line bruslaře, procházky apod. Zastávka mhd se nachází 3 min chůze od domu a cesta na hlavní nádraží trvá 8 min. Před domem není problém kdykoliv zaparkovat. K nastěhování: 1.3. 2010 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-cernovice-kovacka/882103900	
6	Název: Pronájem, byt 1+1, 39 m² Lokalita: Jiránkova, Černovice Cena: 7 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: Jiránkova Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 03.05.2010 Popis: Nabízíme pronájem bytu 1+1 Černovice ul. Jiránkova, CP 39 m², nezařízený, v bytovém domě,koupelna WC zvlášť. Nové podlahy, nová KL. Klidné místo blízko centra Internet zdarma. Volný od 1.5.2100. Minimální doba pronájmu je 1 rok. Vratná kauce majiteli je 5000 Kč. nájem je bez inkasa 2500 Kč, provize RK 1 nájem /nejsme plátcí DPH/. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-cernovice-jirankova/190441052	
7	Název: Pronájem, byt 1+kk, 17 m² Lokalita: Křenová, Trnitá Cena: 5 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: 010 Stav nabídky: Aktivní Nový Poslední změna: 21.05.2010 Popis: Pronájem pěkného bytu v blízkosti centru Brna o velikosti 1+kk, 17m². K nastěhování ihned. Cihlová budova, byt umístěn v 2.NP. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-trnita-krenova/1959052892	
8	Název: Pronájem, byt 1+kk, 40 m² Lokalita: Bělohorská, Židenice Cena: 6 500 Kč za měsíc Číslo zakázky: Mpbelohorska Stav nabídky: Aktivní Nový Poslední změna: 21.05.2010 Popis: 38 m² + 8 m² terasa, novostavba z r. 2007, 1.patro, částečně zařízené, možno dozařídít, koupelna s vanou, šatní skříně v předsíni, botník, nová Kl, lednička, možno dodat pračku. Vhodné max. pro 2 osoby. K nastěhování ihned. nájem 6.500,- + inkaso 2.100,- + internet 500,- Kč. vratná kauce 8.600,-, provize 8.600,- Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-zidenice-belohorska/1309132380	

9	Název: Pronájem, byt 1+kk, 30 m² Lokalita: Zderadova, Trnitá Cena: 8 000 Kč za měsíc Číslo zakázky: 1759 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 01.04.2010 Popis: Nabízíme pronájem byt 1+kk v novostavbě domu v Brně - střed, ulice Zderadova. Byt se nachází v 2. patře o celkové výměře 30m². Byt je nabízený k pronájmu nezařízený, pouze kuchyňská linka včetně sporáku a lednice. K dispozici od 1.1.2010. Uvedená cena nájemného + inkaso. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-trnita-zderadova/2201724508	
10	Název: Pronájem, byt 1+kk, 26 m² Lokalita: Tábořská, Židenice Cena: 6 900 Kč za měsíc Číslo zakázky: 14139 Stav nabídky: Aktivní Nový Datum vložení inzerátu: 01.04.2010 Popis: New full furnished flat (studio) for rent Tábořská street. 2nd floor 26 m². Deposit 6.900,- Kč. Max for 2 persons, no animals. IBM, Honeywell welcome. Nabízíme pronájem bytu 1+kk na ulici Tábořská, Brno - Židenice. CP 26 m², 2.p/3, novostavba. Možno pronajmout zařízený nebo nezařízený. Vratná kauce 6.900,- Kč, cena uvedena bez inkasa. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-zidenice-taborska/380362505 [9]	

Po sestavení druhé databáze s malými byty je provedeno také jednoduché porovnání, jehož výsledkem je zjištění obvyklé ceny nájemného pro byt č. 11 (tabulky č. 4.2-8 a č. 4.2-9).

Pro přehlednost je zde uvedeno zjištění obvyklé ceny nájemného pro byt č. 11. Tabulky s jednoduchým porovnáním pro byt č. 12 jsou umístěny v příloze G této práce.

Tab. 4.2-8: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním s malými byty – 1. část

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oo	Brno - Černovice, Cornovova 60	1 + 1	25,70	Podkroví	stáří 50 roků, cihelné zdivo, po rekonstrukci, bez výtahu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Brno - Trnitá, Zderadova	1 + kk	32	4.NP	novostavba, cihelné zdivo, s výtahem
2	Brno - Černovice, Charbulova	1 + 1	46	1.NP	cihelné zdivo, s výtahem
3	Brno - Černovice, Kotkova	1 + 1	40	3.NP	cihelné zdivo, byt zařízen
4	Brno - Židenice, Porhajmova	1 + kk	32	2.NP	cihelné zdivo, plastová okna
5	Brno - Černovice, Kovácká	1 + kk	48	4.NP	podkrovní byt, cihelné zdivo
6	Brno - Černovice, Jiránkova	1 + 1	39	1.NP	cihelné zdivo, nové podlahy, nezařízen
7	Brno - Trnitá, Křenová	1 + kk	17	2.NP	cihelné zdivo
8	Brno - Židenice, Bělohorská	1 + kk	40	1.NP	novostavba, cihelné zdivo, částečně zařízen
9	Brno - Trnitá, Zderadova	1 + kk	30	2.NP	novostavba, cihelné zdivo
10	Brno - Židenice, Tábořská	1 + kk	26	2.Np	novostavba, cihelné zdivo

Tab. 4.2-9: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním s malými byty – 2. část

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koeficient redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 balkón, lodžie, sklep	K4 stav a vybavení	K5 patro	K6 úvaha autora	IO $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	7 900	0,95	7 505	1,03	1,25	0,98	1,05	1,03	1,02	1,39	5 399
2	8 500	0,95	8 075	1,01	1,79	0,98	1,01	1,02	1,00	1,83	4 413
3	7 300	0,95	6 935	1,01	1,56	1,00	1,02	1,01	0,98	1,59	4 362
4	5 800	0,95	5 510	1,02	1,25	1,00	1,00	1,02	1,00	1,30	4 238
5	9 000	0,95	8 550	0,98	1,87	1,00	1,00	1,00	1,03	1,89	4 524
6	7 000	0,95	6 650	1,01	1,52	0,98	1,00	1,02	1,01	1,55	4 290
7	5 000	0,95	4 750	1,08	0,66	0,98	0,98	1,02	0,99	0,69	6 884
8	6 500	0,95	6 175	0,95	1,56	0,98	1,06	1,02	1,03	1,62	3 812
9	8 000	0,95	7 600	1,03	1,17	0,98	1,04	1,02	1,02	1,28	5 938
10	6 900	0,95	6 555	0,96	1,01	0,98	1,06	1,02	1,02	1,05	6 243
Celkem průměr										Kč	5 010
Minimum										Kč	3 812
Maximum										Kč	6 884

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a na výpočet porovnáním je stanoveno obvyklé nájemné, které je demonstrováno v následující tabulce č. 4.2-10.

Tab. 4.2-10: Rozdíl vybíraného a obvyklého nájemného

Byt č.	Vybrané nájemné (Kč/měsíc)	Vybrané nájemné (Kč/rok)	Obvyklé nájemné (Kč/měsíc)	Obvyklé nájemné (Kč/rok)
01	4 966	59 592	8 116	97 392
02	5 501	66 012	8 104	97 248
03	5 066	60 792	8 101	97 212
04	4 679	56 148	8 171	98 052
05	5 000	60 000	8 093	97 116
06	4 817	57 804	8 096	97 152
07	4 885	58 620	8 354	100 248
08	4 880	58 560	8 089	97 068
09	5 157	61 884	8 309	99 708
10	4 779	57 348	8 096	97 152
11	3 017	36 204	5 010	60 120
12	3 449	41 388	5 035	60 420
Roční nájemné celkem		674 352		1 098 888

Tab. 4.2-11: Výnosové ocenění stavby

Výnosy z nájemného za rok (§ 23)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmutí části se zde uvádí nájemné za pronajmutou část nemovitosti)	Kč	674 352,00
Je pronajmuta celá budova resp. hala?	ano / ne	ano
Ocenění podle ustanovení	vyhl. č. 3/2008 Sb.	§ 22 odst. 1
Jedná se o budovu nebo halu?	budova / hala	budova
Zadejte typ podle přílohy č. 2 (budovy)	typ	K
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	1 098 888,00
Uvažovaný výnos z nájemného ročně (§ 23 odst. 2)	Kč	1 098 888,00
Náklady na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (§ 23 odst. 4)	N	439 555
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 23 odst. 4)	Kč	0,00
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	151,74
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. výsledná podle § 28	Kč / m ²	3 020,00
Cena výměra pozemku rovná zastavěné ploše stavby	Kč	458 254,80
Z toho 5 % (§ 23 odst. 4)	Kč	22 912,74
Náklady celkem	Kč	462 467,94
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	1 098 888,00
Náklady ročně celkem	Kč	-462 467,94
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	636 420,06
Přípustné minimum: 40 % nájemného (§ 23 odst. 4)	Kč	439 555,20
Čisté roční nájemné	Kč	636 420,06
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	636 420,06
Míra kapitalizace základní - příloha č. 16, položka: 9 - Bytové domy	%	5,00
Je pronajata celá budova resp. hala?	ano - nezvyšuje se	0,00
Je míra kapitalizace u stavby s víceúčelovým užitím zvolena podle převažujícího účelu užití a je vhodné provést úpravu o 0,5 % směrem k míře kapitalizace druhého účelu užití podle textu za tabulkou přílohy č. 16, věta druhá?	ne	0,00
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	5,00
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	12 728 401,20

Tab. 4.2-12: kombinace nákladového a výnosového ocenění

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle přílohy č. 17 vyhlášky č. 3/2008 Sb, v aktuálním znění. Jedna pronajatá budova nebo hala s příslušenstvím			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů		CV (Kč)	12 728 401,20
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez Kp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů		CN (Kč)	8 061 864,31
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	4 666 536,89
Absolutní hodnota rozdílu	R = CV - CN	(Kč)	4 666 536,89
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky			
Skupina			D
Charakteristika:		Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti, v okolí není plánována žádná změna, nástavba není možná	
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:		Cena stanovená výnosovým způsobem je větší	
Případ ocenění:		Budova J nebo K	
Vztah pro ocenění (příloha č. 17, tabulka č. 2)		Cena zjištěná kombinací CV a CN = CV – 0,10 R	
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění		Kč	12 261 747,51

4.2.10 Venkovní úpravy (§ 10)

Na oceňovaném pozemku se k datu ocenění nacházejí následující venkovní úpravy:

- Vodovodní přípojka
- Kanalizační přípojka
- Přípojka elektro
- Plynová přípojka
- Zpevněné plochy s povrchem betonovým monolitickým
- Zpevněné plochy z betonových dlaždic 30/30/3
- Zpevněné plochy z betonových dlaždic 40/40/6
- Obrubník z monolitického betonu
- Plot s pletivem na betonové sloupky do betonových patek
- Plot z kovových profilů do podezdívky z monolitického betonu
- Plotová vrátka ocelová
- Ocelový věšák na prádlo tvaru obráceného písmene U včetně betonových patek a nátěrů
-

Cena venkovních úprav je vypočtena v souladu s § 10, odst. 2 zjednodušeným výpočtem ve výši 2,0 – 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3, typu K.

Vzhledem k malému rozsahu venkovních úprav, je pro výpočet ceny venkovních úprav uvažováno s hodnotou 2,5%.

Výpočet ceny:

$$CVÚ = 8\,061\,864,31 \times 0,025 = 201\,546,60 \text{ Kč}$$

Cena venkovních úprav k datu ocenění činí201 546,60 Kč

4.2.11 Pozemky (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Ve městě Brně je vydána Cenová mapa stavebních pozemků č. 8, platná k datu ocenění. Podle této cenové mapy se pozemek parc. č. 1538, k.ú. Černovice, nachází v oblasti, v níž je vyznačena cena 3020,- Kč/m². Pozemek, náležející k oceňovanému bytovému domu, se proto ocení cenou z cenové mapy. Kopie příslušné části cenové mapy je umístěna v příloze C.

Tab. 4.2-13: Ocenění pozemku

Ocenění stavebních pozemků podle cenové mapy statutárního města Brna č.8				
Parcela číslo	druh	výměra m ²	ZC (Kč/m ²)	Cena Kč
1538	Zastavěná plocha a nádvoří	491	3 020,00	1 482 820,00
Celkem				1 482 820,00

4.2.12 Trvalé porosty

Na oceňovaném pozemku parc. č. 1538 se nacházejí okrasné porosty, jejichž rozsah včetně ocenění je uveden v tabulce č. XX. Jedná se o poměrně mladé porosty, jejichž stáří není větší pěti let. Stanoviště těchto porostů je převážně podél hranic pozemku, případně v okrasné skalce. Vzhledem ke stáří nebyly provedeny žádné srážky/přirážky, jelikož z rozvoje porostů dosud není patrný optimální vzhled, vývoj, vitalita, popřípadě zápoj, poškození, zaplevelení či zanedbání pěstebné péče.

Tab. 4.2-14: Ocenění okrasných trvalých porostů

Ocenění okrasných porostů podle § 41 odst. 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.											
Podle přílohy č. 37, odst. 7.3 výsledná zjištěná cena žádné ze zastoupených skupin okrasných rostlin nesmí být po cenových úpravách (snížením ceny a polohovým koeficientem) menší než 1 % z jejich základní ceny.											
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat							0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky									K ₅		1,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 16									K _p		1,25
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Zdův. zvýšení	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
-	Aukuba japonská	2	480	1	0		0		4,80	450,00	450,00
278	Pustoryl panenský	2	190	1	0		0		1,90	178,13	178,13
291	Růže stolistá	4	190	13	0		0		1,90	178,13	2 315,69
359	Ibišek syrský	1	310	5	0		0		3,10	290,63	1 453,15
238	Zlatice prostřední	1	190	1	0		0		1,90	178,13	178,13
249	Kdoulovec nádherný	1	190	1	0		0		1,90	178,13	178,13
381	Šeřík čínský	2	310	4	0		0		3,10	290,63	1 162,52
Celkem										Kč	5 915,75

4.2.13 Rekapitulace

Tab. 4.2-15: Rekapitulace ocenění nákladového a výnosového způsobu

Cena budovy, zjištěná kombinací způsobů	12 261 747,51 Kč
Cena venkovních úprav	201 546,60 Kč
Cena pozemků	1 482 820,00 Kč
Cena trvalých porostů	5 915,75 Kč
Celkem	13 952 029,86 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení dle § 46 činí	13 952 030,00 Kč

4.3 ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTÍ SOUČTEM BYTOVÝCH JEDNOTEK OCENĚNÝCH POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Popis lokality a bytového domu, ve kterém jsou jednotlivé byty umístěny, se nachází v kapitole 3.1 „Zjištění ceny nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu“.

4.3.1 Popis bytů

Pro provedení ocenění byly autoru práce zpřístupněny dva byty, označené v evidenci správce jako byt č. 01 a byt č. 05. Tyto byty lze dle prohlášení předsedy bytového družstva považovat jako typický vzorek bytů v tomto domě. Popis bytů je tedy proveden dle vybavení těchto bytů, přičemž předseda bytového družstva prohlásil, že ostatní byty, ve kterých nebyla provedena prohlídka, jsou s drobnými odchylkami vybaveny stejně a jsou v obdobném stavebně - technickém stavu.

Výjimku tvoří pouze byty č. 07 a 09, o kterých předseda BD prohlásil, že byly na náklady nájemníku zrekonstruovány a lze je tedy zařadit mezi byty s nadstandardním provedením konstrukcí a vybavení (viz. Index konstrukce a vybavení, položka č. 6 v tabulkách č. 4.3-16, 4.3-20)

4.3.1.1 Dispozice

Byty č. 01 – 10, umístěné na 1. - 5.NP, jsou dispozičně řešeny jako 2+1, tedy dvoupokojové. Byty č. 11 a 12, umístěné na 6.NP (podkroví), jsou řešeny jako 1+1, tedy jednopokojové. Vstup do bytů je z úrovně podest dvouramenného schodiště do předsíně, která tvoří komunikační uzel každého bytu.

U bytů č. 01 – 10 je možné z předsíně vstoupit na WC, do koupelny, velkého pokoje, kuchyně a malého pokoje. Šatna je přístupná pouze z velkého pokoje.

Byty č. 11 a 12 mají z předsíně umožněn přístup do koupelny s WC a do velkého pokoje. Kuchyň je přístupná pouze z velkého pokoje.

Ke každému z bytů náleží sklepní kóje.

4.3.1.2 Konstrukce

Byty mají provedeny hladké vápenné omítky, doplněné v koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou keramickým obkladem. Podlahy bytů jsou z keramické dlažby, dřevěné parketové, povlakové z PVC, případně jsou pokryty koberci. Okna bytů jsou plastová, dveře jsou dřevěné plné či prosklené. Na toaletách jsou osazeny keramické WC mísy, v koupelnách je vana a umývadlo. Zdravotechnika i ostatní zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci. V kuchyních jsou osazeny kuchyňské linky s dřezem a plynovým či elektrickým sporákem. V bytech je proveden rozvod el. energie, vody, kanalizace a plynu. Byty jsou vytápěny dálkově – horkovodem. Teplá voda je přiváděna z centrálního ohřevu vody umístěného v 1. PP.

4.3.1.3 Stáří a technický stav

Byty, stejně jako dům, ve kterém jsou umístěny, pocházejí z roku 1960. K datu ocenění mají tedy 50 let. Převážná část konstrukcí a vybavení bytů je standardní. Za standard jsou v tomto případě považovány běžně používané či původní konstrukce a vybavení. Dle informací místopředsedy představenstva družstva byla v roce 2003 vyměněna okna za plastová. Byty jsou v dobrém stavu, který umožňuje jejich bezproblémové užívání.

Výjimkou jsou již výše uvedené byty č. 07 a 09, o kterých předseda BD prohlásil, že byly na náklady nájemníků zrekonstruovány a lze je tedy zařadit mezi byty s nadstandardním provedením konstrukcí a vybavení. I přes tuto skutečnost nebylo při provedených rekonstrukcích dosaženo hranice výměny 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení.

4.3.1.4 Výpočet výměr pro ocenění

Pro výpočet podlahové plochy je využito protokolu o měření podlahové plochy bytů č. 01 - 12, uvedených v příloze této práce. Takto zjištěné podlahové plochy jsou upraveny podle pravidel uvedených v příloze č. 1, kapitola 4., vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění k datu ocenění.

4.3.1.5 Zatřídění pro potřeby ocenění

Jedná se o dokončené byty tvořené souborem místností určených k bydlení. Byty se nachází v koncovém řadovém bytovém domě s jedním podzemním, pěti nadzemními podlažními a podkrovím. Z uvedeného vyplývá, že pro účely ocenění dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, se jedná o byty ve vícebytovém domě. Objekt je tedy oceněn jako dokončený byt ve vícebytovém domě netypovém, typu K.

4.3.1.6 Spoluvlastnické podíly k bytovým jednotkám

Při vymezení jednotek v bytovém domě na jednotlivé bytové jednotky včetně jejich příslušenství a vybavení je pro ocenění nezbytné vymezit i spoluvlastnické podíly na společných částech domu a na pozemku, popřípadě i na trvalých porostech pro výpočet ceny z pozemku a porostů. Jelikož je ve skutečnosti bytový dům ve vlastnictví bytového družstva, není k dispozici prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově č. pop. 27, ul. Cornovova, Brno, k.ú. Černovice. Pro účely této práce tedy byly spoluvlastnické podíly uměle vytvořeny a jsou znázorněny v tabulce č. 4.3-1 na následující stránce.

Vzhledem ke skutečnosti, že trvalé porosty tvoří pouze zanedbatelnou část z celkové ceny domu respektive z ceny bytových jednotek a pozemku, je pro účely této práce spoluvlastnický podíl z trvalých porostů zanedbán.

Tab. 4.3-1: Určení spoluvlastnických podílů k jednotlivým bytovým jednotkám

č. jednotky	Typ jednotky	Plocha jednotky (m ²)	Spoluvlastnický podíl jednotky
01	bytová jednotka	55,52	5552/61999
02	bytová jednotka	56,02	5602/61999
03	bytová jednotka	55,70	5570/61999
04	bytová jednotka	56,77	5677/61999
05	bytová jednotka	56,44	5644/61999
06	bytová jednotka	56,39	5639/61999
07	bytová jednotka	55,30	5530/61999
08	bytová jednotka	57,34	5734/61999
09	bytová jednotka	54,92	5492/61999
10	bytová jednotka	57,46	5746/61999
11	bytová jednotka	29,00	2900/61999
12	bytová jednotka	29,13	2913/61999
CELKEM		619,99	

Pro účely vymezení spoluvlastnického podílu je podlahová plocha bytových jednotek převzata z protokolu o měření podlahové plochy bytů uvedeného v příloze a dále není nijak upravována.

4.3.2 Ocenění bytů č. 01 – 12 porovnávacím způsobem (§ 25)

Pro množství oceňovaných bytů je nutno přikročit k úspoře, která zároveň poslouží pro lepší přehlednost dané problematiky. Vzhledem ke skutečnosti, že při výpočtu koeficientu cenového porovnání zůstává Index trhu I_T a index polohy I_P u všech oceňovaných bytů beze změny, je pro tyto účely použita jedna univerzální tabulka č. 4.3-2. Index konstrukce a vybavení I_V , který se u jednotlivých bytů odlišuje je pak uveden u každého bytu zvlášť i s výslednou zjištěnou cenou.

Tab. 4.3-2: Ocenění bytů porovnávacím způsobem (pro všechny byty stejné)

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění						
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN2010			Brno (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec			Brno			
Katastrální území			Černovice		611263	
Oblast			příloha č. 39		6	
Základní cena			příloha č. 19, tab. 1	ZC	Kč / m ²	31 983,00
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						0,930
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka ¹⁾	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	Negativní ²⁾	I.*	-0,01 až -0,05	-0,02	-0,070

	podílu, pronájem)					
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.)						1,000
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)	Bez vlivu	II.	0	0,00	
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	Omezené	II.	0	0,00	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III.	0	0,00	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00	0,000

1) Hodnota situace na dílčím trhu je snížena z důvodu ekonomické krize. Doznávající krize má dosud značný vliv na prodejnost bytových jednotek ať již z pohledu nejistoty potencionálních zájemců, tak hlavně ze strany bankovních institucí, které jsou obezřetnější při poskytování úvěrů.

2) Hodnota vlivu právních vztahů na prodejnost je snížena z důvodu družstevního vlastnictví.

4.3.3 Ocenění pozemku (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Oceňované byty se nacházejí v domě vícebytovém netypovém na pozemku parc. č. 1538 o výměře 491 m², který je dle kapitoly 3.2.1.6 „Spoluvlastnické podíly k bytovým jednotkám“ ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Z toho důvodu je ke každému z bytů připočítán adekvátní spoluvlastnický podíl z tohoto pozemku.

Ve městě Brně je vydána Cenová mapa stavebních pozemků č. 8, platná k datu ocenění. Podle této cenové mapy se oceňovaný pozemek nachází v ploše s vyznačenou cenou ve výši 3020,- Kč/m². Pozemek se proto ocení cenou z cenové mapy. Kopie příslušné části cenové mapy je umístěna v příloze C.

4.3.4 Byt č. 01

Tab. 4.3-3: Podlahová plocha bytu č. 01

Pokoj velký	20,92 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	20,92 m ²
Kuchyň	7,63 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,63 m ²
Pokoj malý	13,64 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,64 m ²
Šatna	2,19 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,19 m ²
Koupelna	3,18 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,18 m ²
WC	0,79 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,79 m ²
Předsíň	5,06 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,06 m ²
Sklepní kóje	2,21 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,22 m ²
CELKEM				53,53 m²

Tab. 4.3-4: Ocenění bytu č. 01 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,030
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 (do ulice)	III.	0,03	0,03	
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,120
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,958
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	30 639,71
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		53,53
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč
						1 640 143,89

4.3.5 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 01 náleží spoluvlastnický podíl 5552/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

$$CP = 491 \times 3\,020,00 \times 5552/61999 = 132\,786,28 \text{ Kč}$$

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí132 786,28 Kč

4.3.6 Byt č. 02

Tab. 4.3-5: Podlahová plocha bytu č. 02

Pokoj velký	21,04 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	21,04 m ²
Kuchyň	7,73 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,73 m ²
Pokoj malý	13,76 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,76 m ²
Šatna	2,18 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,18 m ²
Koupelna	3,13 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,13 m ²
WC	0,81 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,81 m ²
Předsíň	5,08 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,08 m ²
Sklepní kóje	2,32 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,23 m ²
CELKEM				53,93 m²

Tab. 4.3-6: Ocenění bytu č. 02 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						0,994
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 nevyměnované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Okna jen na sever nebo bez výhledu (okna do dvora, stínění stromu)	I.	-0,01	-0,01	
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,080
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,924
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	29 552,29
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		53,93
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 593 755,11

4.3.7 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 02 náleží podíl 5602/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

CP = 491 x 3 020,00 x 5602/61999 = 133 982,12 Kč

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí133 982,12 Kč

4.3.8 Byt č. 03

Tab. 4.3-7: Podlahová plocha bytu č. 03

Pokoj velký	20,75 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	20,75 m ²
Kuchyň	7,69 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,69 m ²
Pokoj malý	13,48 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,48 m ²
Šatna	2,15 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,15 m ²
Koupelna	3,20 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,20 m ²
WC	0,78 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,78 m ²
Předsíň	5,06 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,06 m ²
Sklepní kóje	2,68 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,27 m ²
CELKEM				53,38 m²

Tab. 4.3-8: Ocenění bytu č. 03 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,030
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 (do ulice)	III.	0,03	0,03	
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,120

10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,958
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	30 639,71
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		53,38
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč
						1 635 547,93

4.3.9 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 03 náleží podíl 5570/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

$$CP = 491 \times 3\,020,00 \times 5570/61999 = 133\,305,07 \text{ Kč}$$

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí133 305,07 Kč

4.3.10 Byt č. 04

Tab. 4.3-9: Podlahová plocha bytu č. 04

Pokoj velký	21,08 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	21,08 m ²
Kuchyň	8,28 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	8,28 m ²
Pokoj malý	13,46 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,46 m ²
Šatna	2,19 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,19 m ²
Koupelna	3,11 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,11 m ²
WC	0,79 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,79 m ²
Předsíň	5,13 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,13 m ²
Sklepní kóje	2,77 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,28 m ²
CELKEM				54,28 m²

Tab. 4.3-10: Ocenění bytu č. 04 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,003
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 (do dvora)	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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,090
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,933
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	29 840,14
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		54,28
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 619 722,74

4.3.11 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 04 náleží podíl 5677/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

$$CP = 491 \times 3\,020,00 \times 5677/61999 = 135\,775,88 \text{ Kč}$$

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí135 775,88 Kč

4.3.12 Byt č. 05

Tab. 4.3-11: Podlahová plocha bytu č. 05

Pokoj velký	20,64 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	20,64 m ²
Kuchyň	7,63 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,63 m ²
Pokoj malý	13,58 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,58 m ²
Šatna	2,18 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,18 m ²
Koupelna	3,09 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,09 m ²
WC	0,79 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,79 m ²
Předsíň	5,06 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,06 m ²
Sklepní kóje	3,53 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,35 m ²
CELKEM				53,26 m²

Tab. 4.3-12: Ocenění bytu č. 05 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,030
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 (do ulice, 3.NP)	III.	0,03	0,03	
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,120
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,958
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	30 639,71
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		53,26
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 631 871,17

4.3.13 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 05 náleží podíl 5644/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

CP = 491 x 3 020,00 x 5644/61999 = 134 986,63 Kč

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí134 986,63 Kč

4.3.14 Byt č. 06

Tab. 4.3-13: Podlahová plocha bytu č. 06

Pokoj velký	20,97 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	20,97 m ²
Kuchyň	7,67 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,67 m ²
Pokoj malý	13,62 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,62 m ²
Šatna	2,13 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,13 m ²
Koupelna	3,18 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,18 m ²
WC	0,79 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,79 m ²
Předsíň	5,17 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,17 m ²
Sklepní kóje	2,82 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,28 m ²
CELKEM				53,85 m²

Tab. 4.3-14: Ocenění bytu č. 06 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,003
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 (do dvora)	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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,090
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920

Stáří stavby (roků)	50		
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?	ne	Jen do 50 let	
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-	50		
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %	0,80		
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit	0		
s Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2 $I = I_T \times I_P \times I_V$			0,933
Základní cena upravená ZCU	$= ZC \times \frac{I}{I}$		Kč/m ²
Výměra (podlahová plocha)	celkem	m ²	53,85
Cena bytu vč. ev. příslušenství bez pozemku			Kč 1 606 891,49

4.3.15 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 06 náleží podíl 5639/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

CP = 491 x 3 020,00 x 5639/61999 = 134 867,04 Kč

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí134 867,04 Kč

4.3.16 Byt č. 07

Tab. 4.3-15: Podlahová plocha bytu č. 07

Pokoj velký	20,85 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	20,85 m ²
Kuchyň	7,57 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,57 m ²
Pokoj malý	13,46 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,46 m ²
Šatna	2,15 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,15 m ²
Koupelna	3,03 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,03 m ²
WC	0,74 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,74 m ²
Předsíň	4,98 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	4,98 m ²
Sklepní kóje	2,59 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,26 m ²
CELKEM				52,97 m²

Tab. 4.3-16: Ocenění bytu č. 07 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,076
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 (do ulice, 4.NP)	III.	0,03	0,03	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem (provedena celková rekonstrukce s nadstandardními prvky)	IV.	0,05	0,05	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,170
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,001
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	32 014,98
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		52,97
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 695 833,65

4.3.17 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 07 náleží podíl 5530/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

$$CP = 491 \times 3\,020,00 \times 5530/61999 = 132\,260,11 \text{ Kč}$$

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí132 260,11 Kč

4.3.18 Byt č. 08

Tab. 4.3-17: Podlahová plocha bytu č. 08

Pokoj velký	21,04 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	21,04 m ²
Kuchyň	7,72 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,72 m ²
Pokoj malý	13,54 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,54 m ²
Šatna	2,20 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,20 m ²
Koupelna	3,13 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,13 m ²
WC	0,76 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,76 m ²
Předsíň	5,00 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,00 m ²
Sklepní kóje	4,00 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,40 m ²
CELKEM				53,74 m²

Tab. 4.3-18: Ocenění bytu č. 08 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,003
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,090
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,933
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	29 840,14
Výměra (podlahova plocha)		celkem		m ²		53,74
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 603 609,07

4.3.19 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 08 náleží podíl 5734/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

CP = 491 x 3 020,00 x 5734/61999 = 137 139,14 Kč

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí137 139,14 Kč

4.3.20 Byt č. 09

Tab. 4.3-19: Podlahová plocha bytu č. 09

Pokoj velký	20,11 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	20,11 m ²
Kuchyň	7,46 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,46 m ²
Pokoj malý	13,65 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,65 m ²
Šatna	2,13 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,13 m ²
Koupelna	3,19 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,19 m ²
WC	0,77 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,77 m ²
Předsíň	5,07 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,07 m ²
Sklepní kóje	2,57 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,26 m ²
CELKEM				52,61 m²

Tab. 4.3-20: Ocenění bytu č. 09 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,076
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 (do ulice, 5.NP)	III.	0,03	0,03	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplně - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem (provedena celková rekonstrukce s nadstandardními prvky)	IV.	0,05	0,05	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo	II.	-0,01	-0,01	

		komora nebo sklepní kóje				
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,170
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,001
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	32 014,98
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		52,61
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 684 308,26

4.3.21 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 09 náleží podíl 5492/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

$$CP = 491 \times 3\,020,00 \times 5492/61999 = 131\,351,27 \text{ Kč}$$

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí131 351,27 Kč

4.3.22 Byt č. 10

Tab. 4.3-21: Podlahová plocha bytu č. 10

Pokoj velký	20,99 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	20,99 m ²
Kuchyň	7,71 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	7,71 m ²
Pokoj malý	13,59 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	13,59 m ²
Šatna	2,12 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	2,12 m ²
Koupelna	3,16 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,16 m ²
WC	0,77 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	0,77 m ²
Předsíň	5,15 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	5,15 m ²
Sklepní kóje	4,00 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,40 m ²
CELKEM				53,86 m²

Tab. 4.3-22: Ocenění bytu č. 10 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,003
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,090
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,933
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	29 840,14
Výměra (podlahová plocha)		celkem		m ²		53,86
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč
						1 607 189,89

4.3.23 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 10 náleží podíl 5746/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

$$CP = 491 \times 3\,020,00 \times 5746/61999 = 137\,426,14 \text{ Kč}$$

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí137 426,14 Kč

4.3.24 Byt č. 11

Tab. 4.3-23: Podlahová plocha bytu č. 11

Pokoj velký	17,43 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	17,43 m ²
Kuchyň	3,86 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,86 m ²
Koupelna + WC	3,49 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,49 m ²
Předsíň	1,43 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	1,43 m ²
Sklepní kóje	3,67 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,37 m ²
CELKEM				25,70 m²

Tab. 4.3-24: Ocenění bytu č. 11 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,030
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 (do ulice)	III.	0,03	0,03	
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,120
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)					
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,958
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	30 639,71
Výměra		celkem		m ²		25,70
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč
						787 440,65

4.3.25 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 11 náleží podíl 2900/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

$$CP = 491 \times 3\,020,00 \times 2900/61999 = 69\,358,82 \text{ Kč}$$

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí.....69 358,82 Kč

4.3.26 Byt č. 12

Tab. 4.3-25: Podlahová plocha bytu č. 12

Pokoj velký	17,69 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	17,69 m ²
Kuchyň	3,81 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,81 m ²
Koupelna + WC	3,41 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	3,41 m ²
Předsíň	1,47 m ²	koef. 1,0	výměra pro ocenění	1,47 m ²
Sklepní kóje	3,67 m ²	koef. 0,1	výměra pro ocenění	0,37 m ²
CELKEM				25,83 m²

Tab. 4.3-26: Ocenění bytu č. 12 porovnávacím způsobem

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,003
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,090
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,15	0,920
	Stáří stavby (roků)			50		

	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?	ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-	50		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %	0,80		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit	0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2 $I = I_T \times I_P \times I_V$				0,933
Základní cena upravená ZCU		$= ZC \times I$		29 840,14
Výměra (podlahová plocha)		celkem	m ²	25,83
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč 770 770,79

4.3.27 Pozemek (§ 10 zákona resp. § 27 vyhlášky)

Vlastníkovi oceňovaného bytu č. 12 náleží podíl 2913/61999 na společných částech domu a pozemku.

Pozemek parc. č. 1538 o výměře 491 m²

Výpočet ceny

CP = 491 x 3 020,00 x 2913/61999 = 69 669,74 Kč

Cena pozemku, který náleží k bytové

Jednotce k datu ocenění činí69 669,74 Kč

4.3.28 Rekapitulace

Tab. 4.3-27: Rekapitulace ocenění nemovitostí součtem bytových jednotek oceněných porovnávacím způsobem

Cena bytu č. 01	1 640 143,89 Kč
Cena podílu 5552/61999 z pozemku	132 786,28 Kč
Cena bytu č. 02	1 593 755,11 Kč
Cena podílu 5602/61999 z pozemku	133 982,12 Kč
Cena bytu č. 03	1 635 547,93 Kč
Cena podílu 5570/61999 z pozemku	133 305,07 Kč
Cena bytu č. 04	1 619 722,74 Kč
Cena podílu 5677/61999 z pozemku	135 775,88 Kč
Cena bytu č. 05	1 631 871,17 Kč
Cena podílu 5644/61999 z pozemku	134 986,63 Kč
Cena bytu č. 06	1 606 891,49 Kč
Cena podílu 5639/61999 z pozemku	134 867,04 Kč
Cena bytu č. 07	1 695 833,65 Kč
Cena podílu 5530/61999 z pozemku	132 260,11 Kč
Cena bytu č. 08	1 603 609,07 Kč
Cena podílu 5734/61999 z pozemku	137 139,14 Kč
Cena bytu č. 09	1 684 308,26 Kč
Cena podílu 5492/61999 z pozemku	131 351,27 Kč
Cena bytu č. 10	1 607 189,89 Kč
Cena podílu 5746/61999 z pozemku	137 426,14 Kč
Cena bytu č. 11	787 440,65 Kč
Cena podílu 2900/61999 z pozemku	69 358,82 Kč
Cena bytu č. 12	770 770,79 Kč
Cena podílu 2913/61999 z pozemku	69 669,74 Kč
Celkem	19 359 992,88 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení dle § 46 činí	19 359 990 Kč

5 POROVNÁNÍ CEN BYTOVÉHO DOMU

Bytový dům je oceněn dvěma způsoby². V prvním případě se bytový dům uvažuje jako jeden celek, který lze pronajmout. Pro tento případ oceňovací vyhláška ukládá provést ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ve druhém případě je bytový dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky. Takto rozdělené bytové jednotky jsou oceněny porovnávacím způsobem.

5.1 KOMBINACE NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU OCENĚNÍ

5.1.1 Nákladové ocenění

Nákladová část ocenění je založena na bázi vynaložených nákladů a představuje technický pohled na nemovitost. Výsledkem je tzv. věcná hodnota (bez koeficientu prodejnosti), odpovídající výši současných celkových nákladů na znovuvybudování bytového domu ve stavu ke dni ocenění, snižena o adekvátní opotřebení. Tento způsob ocenění však **nezohledňuje** konkrétní vlivy (tzv. funkční nedostatky) a obecné tržní vlivy (tzv. ekonomické nedostatky).

Funkčními nedostatky je myšleno zohlednění případného morálního zastarání stavby, kterým je například nevhodná dispozice bytu v oceňovaném bytovém domě (průchozí pokoj, koupelna, absence parkovacích míst).

Ekonomické nedostatky vyjadřují poměr skutečně dosažených cen nemovitosti k jejich věcné hodnotě.

Rozdíl mezi cenou zjištěnou nákladovým způsobem a cenou obvyklou neboli tržní, která výše uvedené konkrétní vlivy obsahuje, je možno vidět v tabulce č.5.1-1.

Tab. 5.1-1: Rozdíl mezi kupní a administrativní cenou bytového domu [12]

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Administrativní cena	Prům.vel. BD v m ³	Průměrné opotř.v %
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	12	827	682	1 467	41,8
	2 000 - 9 999 obyv.	68	2 253	1 578	5 038	42,0
	10 000 - 49 999 obyv.	29	1 824	1 301	3 063	55,1
	50 000 obyv. a více	79	2 414	1 863	2 641	52,9

² Ocenění nemovitostí je provedeno dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

5.1.2 Výnosové ocenění

Výnosová část ocenění je založena na bázi kapitalizace výnosů, tedy na ekonomickém pohledu na bytový dům. Z tohoto pohledu je zkoumáno užité hledisko, jehož výsledkem je výnosová hodnota. Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu bytového domu očekávaným prospěchem (výnosem) z jeho vlastnictví. Principem je tedy výše prospěchu, se zvyšujícím se prospěchem poroste i hodnota pro případného zájemce o bytový dům. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na **časové hodnotě peněz**, která je vyjádřena součtem všech předpokládaných budoucích výnosů (nájmů) plynoucích vlastníku bytového domu, oproštěných od nákladů spojených s vlastnictvím a provozem domu a poté kapitalizovaných na současnou hodnotu.

Náklady se rozumí:

- daň z nemovitostí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovitosti,
- amortizace (odpisy).

5.1.3 Kombinace

„Výsledná zjištěná cena nemovitosti není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovitosti, tzn. zohledňují se zde příležitosti či 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.“ [13]

5.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Před zjištěním ceny bytového domu součtem jednotlivých bytových jednotek oceněných porovnávacím způsobem je nutno rozdělit dům na tyto jednotky prohlášením vlastníka o vymezení jednotek v budově včetně podílového spoluvlastnictví na pozemku.

5.2.1 Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově

„Prohlášení vlastníka budovy lze jednoduše definovat jako právní úkon, jímž vlastník budovy (jedna osoba, případně manželé) vymezí v předmětné nemovitosti jednotky v právním slova smyslu, tedy buď bytové jednotky nebo nebytové prostory (tj. např. kancelář, dílna, garáž nebo ateliér) včetně jejich příslušenství a vybavení, s nimiž je spojeno užívání společných částí domu vymezených tamtéž. Dům tak bude rozdělen na jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o vlastnictví bytů), s nimiž lze dále volně disponovat, tj. prodat, darovat, zatížit zástavním právem atd. S vlastnictvím vymezené jednotky je spojeno podílové spoluvlastnictví pozemku pod domem včetně nádvoří, samozřejmě za předpokladu, že vlastník budovy je též vlastníkem souvisejícího pozemku.“

Je - li tak na této stránce použit pojem „dům“, máme tím na mysli již budovu, ve které byly prostřednictvím prohlášení vlastníka budovy vymezeny jednotky.“

*„Právní úkony v oblasti bytového práva, tedy i **prohlášení vlastníka budovy**, upravuje zejména zákon č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), dále zákon č. 40/1964 Sb. (OBČANSKÝ ZÁKONÍK) a vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního uloženou ve Sbírce zákonů pod č. 26/2007. Ve vztahu ke katastrálním úřadům, které platnost této listiny ze zákona zkoumají, je na tomto místě důležité zmínit především zákon č. 500/2004 Sb. (správní řád), zákon č. 265/1992 Sb. (o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem) a zákon č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon).“ [14]*

Vzhledem ke skutečnosti, že v oceňovaném bytovém domě se nachází 12 bytových jednotek, vzniká ze zákona – v souladu s § 9 zákona č. 72/1994 Sb., tzv. **společenství vlastníků jednotek**, které je právnickou osobou.

5.2.2 Ocenění bytových jednotek porovnávacím způsobem

Principem zjištění ceny bytové jednotky vymezené prohlášením vlastníka v bytovém domě pomocí porovnávacího způsobu je porovnání na základě určitých parametrů. Výchozím bodem je umístění bytu v rámci krajů, respektive velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel. Ke každé lokalitě je přiřazena základní cena udávaná v m². Původ základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu vychází ze spolupráce Ministerstva financí a Českého statistického úřadu, které monitorují ceny v České republice. Tuto činnost definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který ukládá povinnosti finančních úřadů předávat podklady Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu. Podklady jsou myšleny údaje obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných oceňováním bytových jednotek, případně o sjednávaných cenách v případě prodeje. Výsledkem tohoto snažení je vytváření určité cenové hladiny dle charakteristických faktorů.

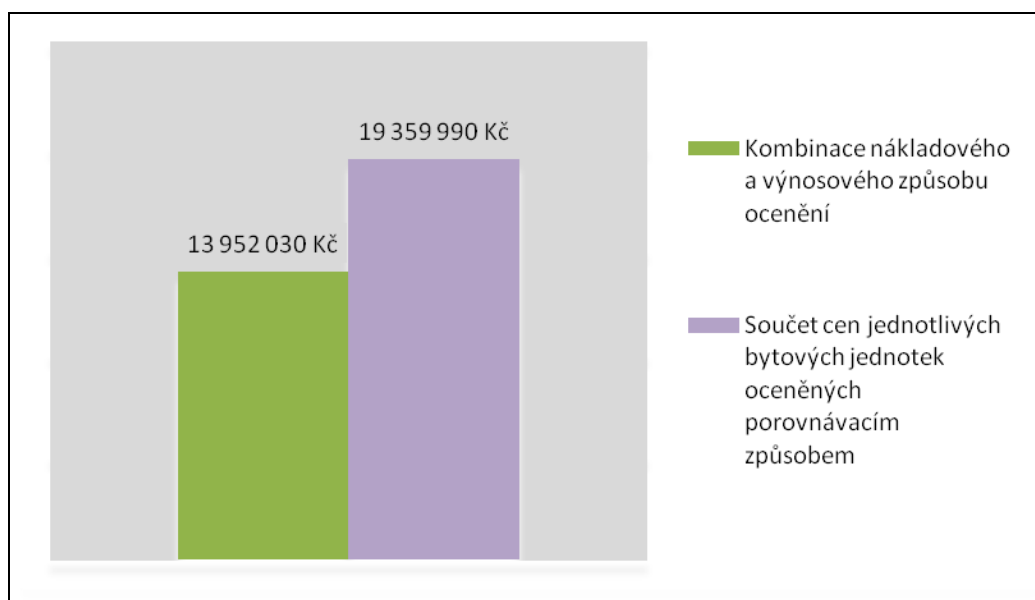
Po přiřazení základní ceny následuje její úprava pomocí koeficientu cenového porovnání, který sestává z indexu trhu, indexu polohy a indexu konstrukce a vybavení. Jedná se o tabelované hodnoty koeficientů cenového rozpětí, ze kterých se pomocí kvalitativních pásem jednotlivých hodnocených znaků získá upravená základní cena.

Princip hodnocení znaků vychází z číselné stupnice, která má neutrální hodnotu nastavenou na čísle 1,00. Pokud má oceňovaný byt lepší vlastnosti než vlastnosti vymezené u hodnoty neutrální, hodnota zvyšuje a naopak. V případě bytů oceňovaných v Brně se vychází z porovnání s 21 znaky, což zajišťuje dostatečnou podporu pro co nejpřesnější ocenění.

Administrativní cenu bytu zjištěnou porovnávacím způsobem lze považovat za poměrně přesnou, jelikož vychází z reálných, skutečně zaplacených cen.

5.3 KONFRONTACE VÝSLEDKŮ

Výsledek obou způsobů ocenění je vyjádřen graficky v obrázku č. 5.3-1



Obr. 5.3-1: Porovnání cen bytového domu

5.3.1 Bytový dům ve vlastnictví právnické osoby

Bytový dům oceňovaný v této práci je ve skutečnosti ve vlastnictví bytového družstva – tedy právnické osoby. Nájemníci jsou tedy zároveň členy družstva. Při zkoumání nájemní smlouvy bylo zjištěno nájemné, které nevykazuje žádné výnosy. Jelikož je tedy nižší než obvyklé nájemné, bylo nutno určit nájemné ve výši obvyklé ceny.

Výsledná cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění je ve výši 13 952 030 Kč. Při pronájmu bytů, umístěných v domě, musíme vycházet z předpokladu, že vedle výnosů z nájmu bude nemovitost vykazovat i určité provozní náklady. Je tedy třeba rozlišovat hrubý a čistý výnos nájemného. V případě bytového domu oceněného v této práci je hrubý výnos ve výši 1 098 888,00 Kč. Po odečtení provozních nákladů (daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na údržbu a opravy, náklady na správu nemovitostí, amortizace atp.) vznikne čistý výnos z nájemného ve výši 636 420,06 Kč.

5.3.2 Bytový dům s vymezenými jednotkami

Pro účely zadaného úkolu bylo nutno dům rozdělit na jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů). Vymezením jednotek vzniká vlastníku dané jednotky možnost volně s ní disponovat.

Součtem cen jednotlivých bytových jednotek oceněných porovnávacím způsobem vychází výsledná cena ve výši 19 359 990 Kč a tím je oproti ceně zjištěné kombinací nákladového a výnosového způsobu vyšší o 5 407 960 Kč, což činí 38 %.

Pokud se vlastník budovy rozhodne pro prodej bytů, musí počítat s náklady na akty spojené s vymezením jednotek v budově (přibližně 50 000 Kč) a také na náklady spojené s daní z převodu nemovitosti. Sazba daně z převodu nemovitostí činí 3 % ze základu daně, kterým je cena zjištěná na základě znaleckého posudku, nebo cena prodejní, pokud je vyšší než cena zjištěná. Bude-li vlastník uvažovat o prodeji všech bytových jednotek, vznikne mu náklad v přibližné výši 580 000 Kč.

6 ZÁVĚR

Smyslem práce bylo zodpovězení zásadní otázky, jakým způsobem se může změnit cena bytového domu v závislosti na změně způsobu vlastnictví bez stavebně-technických změn. Pro dosažení cíle byly definovány úkoly, které mají pojednávat o metodách ocenění bytového domu. Metody měly formou případové studie stanovit cenu vybrané nemovitosti dvěma určitými způsoby ocenění. V prvním případě byl bytový dům zadán jako jeden celek, který lze pronajmout, jehož ocenění mělo být provedeno kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Ve druhém případě měl být bytový dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky, přičemž požadavkem bylo zjištění ceny domu součtem cen jednotlivých bytových jednotek oceněných porovnávacím způsobem.

První část práce čtenáře okrajově seznamuje s oborem, kterého se práce dotýká a zároveň charakterizuje obecné požadavky na subjekty, které se tímto odborným oborem zabývají.

Druhá část je věnována interpretaci některých základních pojmů souvisejících s tématem této práce. Výběr pojmů a jejich definic tvoří základní průřez problematiky, týkající se oceňování nemovitostí. Velmi srozumitelně v několika interpretacích jsou zde uvedeny pojmy od nemovitosti přes životnost a opotřebení až po katastr nemovitostí. Při definování těchto pojmů byl kladen důraz nejen na ty citované, ale i na ty s vlastním stanoviskem.

Metodika tvoří část práce, která již velmi přesně vymezuje okruh úkolu, který je nutno vyřešit. Zároveň má za úkol pozvolné vstřebání postupů oceňování, použitých v další části práce. Nechybí zde vysvětlivky veškerých vztahů, pomocí kterých je dosaženo požadovaných výsledků. Seznamuje čtenáře s paragrafy, které tvoří nepatrnou část z předpisů, podle kterých je oceňování prováděno.

Čtvrtá část uvádí do chodu metodické pokyny z předchozí kapitoly. Tato kapitola má nejspíše největší přínos autora k dané problematice. Struktura se některými prvky přibližuje znaleckému posudku. Před vlastním oceněním je zde detailně analyzována lokalita, ve které se vybraná nemovitost nachází. Popis nemovitosti je rozdělen na celkový popis, dispoziční členění, konstrukční složení včetně zhodnocení technického stavu. Rozměry pro výpočet výměr byly z převážné části zjištěny vlastním měřením při místním šetření. Před započítáním řešení prvního zadaného úkolu bylo ještě třeba správně zatřídit objekt, aby později nedošlo záměně s jiným typem budovy, popřípadě k záměně účelu užití. Ocenění nemovitosti je pro větší přehlednost provedeno v tabulkovém editoru. Výsledná tabulka s rekapitulací obsahuje již jen výsledný souhrn všech položek, které do kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění zasahují. Druhý úkol, kterým bylo ocenění bytového domu součtem bytových jednotek oceněných porovnávacím způsobem, obsahuje popisy jednotlivých bytů, dispoziční a konstrukční řešení a hodnocení technického stavu.

Významným prvkem je vytvoření spoluvlastnických podílů, na které navazuje ocenění všech nově vymezených jednotek včetně jejich podílu z pozemku.

V Páté kapitole je provedeno porovnání výsledných cen bytového domu zjištěných podle cenového předpisu. Je zde stručně popsán původ cen a závěrečný rozbor nákladů spojených se změnou vlastnictví.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] **Zákon č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), § 2 Vymezení pojmů.
- [2] **Zákon č. 40/1964 Sb.**, občanský zákoník, § 59, § 119, § 121.
- [3] **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 2, § 3 Členění staveb, § 8 odst. 1 a 4.
- [4] **Vyhláška č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, § 2 Základní pojmy).
- [5] **Zákon č. 344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 2, § 27.
- [6] **BRADÁČ, A. a kol.** *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. přepracované a doplněné vydání. Brno: **AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno**, 2008. 736 s. **ISBN 978-80-7204-578-5**, strana 11, 44.
- [7] **DOC.JUDR. ZDENĚK MADAR, DRSC., A KOL.** *Slovník českého práva*, přepracované vydání podle stavu k 1.1.1999, vydalo LINDE Praha, Str.1323.
Prostřednictvím:
HÁBA, J. – JANAS, T. – ŠVANCAROVÁ, Š. *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva. I. a II. díl* [CD-ROM]. Brno: **ZNALCI A ODHADCI, spol. s r.o. znalecký ústav**, 2004.
- [8] **Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (oceňovací vyhláška), § 3, § 22, § 23, § 25, příloha č. 17.
- [9] <<http://www.sreality.cz/>>
- [10] <<http://www.reals.cz/>>
- [11] <<http://jiho.moravskereality.cz/>>
- [12] <<http://www.czso.cz/>>
- [13] **ING. JIŘÍ PEŠEK** *Studijní databáze cen nemovitostí*, 2008
<<http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=ec0bbf21d06a268ba3e19d2ce1976831&clanek=30&PHPSESSID=ec0bbf21d06a268ba3e19d2ce1976831>>
- [14] <<http://www.bytovyzakon.cz/>>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

LV	list vlastnictví
k. ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
parc. č.	parcelní číslo
č. pop.	číslo popisné
MČ	městská část
ZP	zastavěná plocha
OP	obestavěný prostor
Oo	oceňovaný objekt
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na balkon nebo lodžii
K4	Koeficient úpravy na celkový stav
K5	Koeficient úpravy na další vlastnosti
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce
CP	cena pozemku

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obr. 4.2-1: Umístění MČ Černovice v rámci okresu Brno - město	27
Obr. 5.3-1: Porovnání cen bytového domu.....	71
Tab. 3.3-1: Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti [8].....	23
Tab. 3.3-2: Vztahy pro výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu [8]	23
Tab. 4.2-1: Výpočet výměr bytového domu	29
Tab. 4.2-2: Nákladové ocenění nemovitosti.....	31
Tab. 4.2-3: Výpočet stupně dokončení a analytická metoda výpočtu opotřebení	33
Tab. 4.2-4: Databáze inzerovaných pronájmů středně velkých bytů	35
Tab. 4.2-5: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním se středně velkými byty – 1. část.....	39
Tab. 4.2-6: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním se středně velkými byty – 2. část.....	39
Tab. 4.2-7: Databáze inzerovaných pronájmů malých bytů.....	40
Tab. 4.2-8: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním s malými byty – 1. část	42
Tab. 4.2-9: Zjištění obvyklé ceny nájemného porovnáním s malými byty – 2. část	43
Tab. 4.2-10: Rozdíl vybíraného a obvyklého nájemného	43
Tab. 4.2-11: Výnosové ocenění stavby.....	44
Tab. 4.2-12: kombinace nákladového a výnosového ocenění	44
Tab. 4.2-13: Ocenění pozemku	45
Tab. 4.2-14: Ocenění okrasných trvalých porostů	46
Tab. 4.2-15: Rekapitulace ocenění nákladového a výnosového způsobu	46
Tab. 4.3-1: Určení spoluvlastnických podílů k jednotlivým bytovým jednotkám.....	49
Tab. 4.3-2: Ocenění bytů porovnávacím způsobem (pro všechny byty stejné)	49
Tab. 4.3-3: Podlahová plocha bytu č. 01	50
Tab. 4.3-4: Ocenění bytu č. 01 porovnávacím způsobem	51
Tab. 4.3-5: Podlahová plocha bytu č. 02	52
Tab. 4.3-6: Ocenění bytu č. 02 porovnávacím způsobem	52
Tab. 4.3-7: Podlahová plocha bytu č. 03	53
Tab. 4.3-8: Ocenění bytu č. 03 porovnávacím způsobem	53
Tab. 4.3-9: Podlahová plocha bytu č. 04	54
Tab. 4.3-10: Ocenění bytu č. 04 porovnávacím způsobem	55
Tab. 4.3-11: Podlahová plocha bytu č. 05	56

Tab. 4.3-12: Ocenění bytu č. 05 porovnávacím způsobem	56
Tab. 4.3-13: Podlahová plocha bytu č. 06	57
Tab. 4.3-14: Ocenění bytu č. 06 porovnávacím způsobem	57
Tab. 4.3-15: Podlahová plocha bytu č. 07	58
Tab. 4.3-16: Ocenění bytu č. 07 porovnávacím způsobem	59
Tab. 4.3-17: Podlahová plocha bytu č. 08	60
Tab. 4.3-18: Ocenění bytu č. 08 porovnávacím způsobem	60
Tab. 4.3-19: Podlahová plocha bytu č. 09	61
Tab. 4.3-20: Ocenění bytu č. 09 porovnávacím způsobem	61
Tab. 4.3-21: Podlahová plocha bytu č. 10	62
Tab. 4.3-22: Ocenění bytu č. 10 porovnávacím způsobem	63
Tab. 4.3-23: Podlahová plocha bytu č. 11	64
Tab. 4.3-24: Ocenění bytu č. 11 porovnávacím způsobem	64
Tab. 4.3-25: Podlahová plocha bytu č. 12	65
Tab. 4.3-26: Ocenění bytu č. 12 porovnávacím způsobem	65
Tab. 4.3-27: Rekapitulace ocenění nemovitostí součtem bytových jednotek oceněných porovnávacím způsobem	67
Tab. 5.1-1: Rozdíl mezi kupní a administrativní cenou bytového domu [12]	68

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHY A

Fotodokumentace

- bytový dům
- společné prostory
- byt č. 05
- byt č. 01
- venkovní úpravy
- trvalé porosty

PŘÍLOHY B

Výpis z katastru nemovitostí

PŘÍLOHY C

Kopie katastrální mapy
Cenová mapa stavebních pozemků č. 8
Umístění areálu v rámci obce

PŘÍLOHY D

Stavebně technické výkresy stávajícího stavu

- půdorys 2.NP
- pohled jihovýchodní
- pohled severovýchodní
- pohled severozápadní

PŘÍLOHY E

Protokol o měření podlahové plochy bytů č. 01 – 12

PŘÍLOHY F

Evidenční listy - byt č. 01
- byt č. 05

PŘÍLOHY G

Zjištění obvyklé ceny nájemného pro byty č. 02 – 10 porovnáním se středně velkými byty

Zjištění obvyklé ceny nájemného pro byt č. 12 porovnáním s malými byty