



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH ZJIŠTĚNOU A OBVYKLOU CENU BYTŮ V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

ANALYSIS OF SELECTED FACTORS INFLUENCING THE ASCERTAINED AND STANDARD
PRICE OF FLATS IN ÚSTÍ NAD ORLICÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. MONIKA VONDROVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. et Ing. JAN HORALÍK

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Monika Vondrová

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:

Analýza vybraných faktorů ovlivňujících zjištěnou a obvyklou cenu bytů v Ústí nad Orlicí

v anglickém jazyce:

Analysis of Selected Factors Influencing the Ascertained and Standard Price of Flats in Ústí nad Orlicí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v lokalitě Ústí nad Orlicí posoudit závislost jednotkové ceny na velikosti bytu, stanovit cenu obvyklou vybraných bytových jednotek, stanovit do jaké míry je cena obvyklá ovlivněna vybavením a polohou bytu a provést analýzu trhu s byty v Ústí nad Orlicí se zaměřením na novou výstavbu v lokalitě „Na Dukle“.

Dílčím úkolem bude provést administrativní ocenění podle aktuálně platného oceňovacího předpisu. Následně se provede ocenění stejných nemovitostí přiměřenými způsoby ocenění. Součástí diplomové práce bude porovnání a statistické vyhodnocení zjištěných cen.

Přílohy: orientační mapa s vyznačením polohy posuzovaných bytů, půdorysné nákresy bytových jednotek, informace z realitních serverů.

Cíle diplomové práce:

Stanovit v Ústí nad Orlicí obvyklou cenu vybraných bytů, porovnat cenu bytů v centru a na okraji města. Výstupem bude zjištění, zda a jak by mohla být obvyklá cena ovlivněna velikostí, vybavením a polohou bytu.

Seznam odborné literatury:

Teorie oceňování nemovitostí: Albert Bradáč a kol.. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0 (brož.).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008. Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

Internetové zdroje.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Jan Horalík

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

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

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je ocenění 11 nemovitostí typu byt v Ústí nad Orlicí vybranými způsoby ocenění. Následně je provedeno srovnání těchto metod a analýza vybraných faktorů ovlivňujících cenu zjištěnou a obvyklou.

Abstract

The aim of this master's thesis is valuation of 11 real estate properties of type flat in Ústí nad Orlicí by selected methods of valuation. Subsequently comparison of these methods and analysis of selected factors influencing the ascertained price and the standard price is done.

Klíčová slova

Byt, podlahová plocha, zjištěná cena, obvyklá cena, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, analýza vybraných faktorů, Ústí nad Orlicí

Keywords

Flat, floor area, ascertained price, standard price, valuation using price provision, method of direct comparison, analysis of selected factors, Ústí nad Orlicí

Bibliografická citace

VONDROVÁ, M. *Analýza vybraných faktorů ovlivňujících zjištěnou a obvyklou cenu bytů v Ústí nad Orlicí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 83 s., 84 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Horalík.

Prohlášení

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

V Brně dne 21. 5. 2012

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. et Ing. Janu Horalíkovi za odborné vedení, cenné rady a připomínky. Dále bych chtěla poděkovat všem, kteří mi věnovali svůj čas a prostor.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	ZÁKLADNÍ POJMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	11
2.1	Nemovitost, pozemek, stavba	11
2.1.1	<i>Nemovitost</i>	11
2.1.2	<i>Pozemek a parcela</i>	11
2.1.3	<i>Stavba</i>	13
2.2	Byt	13
2.3	Podlahová plocha	14
2.4	Součást a příslušenství	15
2.4.1	<i>Součást</i>	15
2.4.2	<i>Příslušenství</i>	15
2.5	Cena a hodnota	15
2.5.1	<i>Cena zjištěná</i>	16
2.5.2	<i>Cena pořizovací</i>	16
2.5.3	<i>Cena reprodukční</i>	16
2.5.4	<i>Věcná hodnota</i>	16
2.5.5	<i>Výnosová hodnota</i>	17
2.5.6	<i>Cena obecná</i>	17
3	METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	18
3.1	Ocenění podle cenového předpisu: nákladový způsob	18
3.2	Ocenění podle cenového předpisu: porovnávací způsob	20
3.3	Metoda přímého porovnání	21
4	MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ	23
4.1	Základní informace	23
4.2	Dopravní obslužnost	23
4.3	Stavby občanské vybavenosti	23
4.4	Stavební historie města s odkazem do současnosti	24
4.5	Situace na trhu s byty	30
4.6	Lokalita Nová Dukla	32
5	INFORMACE K OCEŇOVANÝM BYTŮM	35
5.1	Byt č. 1	37
5.2	Byt č. 2	39

5.3	Byt č. 3.....	41
5.4	Byt č. 4.....	43
5.5	Byt č. 5.....	45
5.6	Byt č. 6.....	47
5.7	Byt č. 7.....	49
5.8	Byt č. 8.....	51
5.9	Byt č. 9.....	53
5.10	Byt č. 10.....	55
5.11	Byt č. 11.....	57
6	OCENĚNÍ BYTŮ	59
6.1	Ocenění bytů nákladovým způsobem podle vyhlášky	59
6.1.1	<i>Výpočet opotřebení</i>	61
6.1.2	<i>Rekapitulace</i>	63
6.2	Ocenění bytů porovnávacím způsobem podle vyhlášky	64
6.2.1	<i>Rekapitulace</i>	66
6.3	Ocenění bytů metodou přímého porovnání	67
6.3.1	<i>Rekapitulace</i>	70
6.4	Srovnání jednotlivých metod, stanovení ceny obvyklé	71
7	ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH CENU ZJIŠTĚNOU	74
7.1	Vliv polohy nemovitosti v obci na cenu zjištěnou	74
7.2	Vliv polohy bytu v domě na cenu zjištěnou	75
7.3	Vliv vybavení bytu na cenu zjištěnou	75
7.4	Rekapitulace	76
8	ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH CENU OBVYKLOU	77
9	ZÁVĚR	78
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	80
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	83

1 ÚVOD

Věci můžeme dělit na movité a nemovité. Tato diplomová práce se zabývá oceněním věcí nemovitých, konkrétně typu byt. Nemovitosti mají tu zvláštnost, že jsou vázány na dané místo. Proto i jejich ocenění má svoje specifika.

Cílem diplomové práce je stanovit cenu obvyklou u zvolených bytů v Ústí nad Orlicí. Dílčím úkolem je provedení administrativního ocenění bytů podle aktuálně platného oceňovacího předpisu a ocenění metodou přímého porovnání. V závěru práce je posouzeno, zda a jak by mohla být cena zjištěná a obvyklá ovlivněna polohou nemovitosti v obci, polohou bytu v domě a vybavením bytu.

Pro účely této práce bylo vybráno 11 bytů s různou velikostí podlahové plochy, dispozicí, polohou a stavebně-technickým stavem.

Diplomová práce je rozdělena do devíti kapitol. V první kapitole jsou stanoveny cíle, kterých je dosaženo. Druhá kapitola vysvětluje pojmy, se kterými se při oceňování nejčastěji setkáváme. Metody oceňování nemovitostí, které byly pro tuto práci použity, jsou popsány v třetí kapitole. Čtvrtá kapitola je věnována městu, kde se všechny předměty ocenění nacházejí, Ústí nad Orlicí. Je zde také přiblížen bytový komplex Nová Dukla, z kterého jsou vybrány čtyři byty pro ocenění. Následující kapitola popisuje jednotlivé byty a obsahuje informace potřebné pro jejich ocenění. Postup při oceňování bytů nákladovým a porovnávacím způsobem a metodou přímého porovnání aplikovaný přímo na vybrané byty je uveden v kapitole šesté. Jsou zde i přehledné tabulky a grafická znázornění s výslednými cenami. Kapitoly sedm a osm analyzují vybrané faktory ovlivňující cenu zjištěnou a obvyklou. V deváté závěrečné části jsou shrnuty získané poznatky.

2 ZÁKLADNÍ POJMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Před začátkem jakékoli činnosti je důležité, abychom porozuměli veškerým pojmům, které s touto činností souvisejí. Z tohoto důvodu je druhá kapitola věnována definicím a vysvětlením pojmů, které přímo souvisejí s oceňováním nemovitostí a předmětem této diplomové práce.

2.1 NEMOVITOST, POZEMEK, STAVBA

2.1.1 Nemovitost

Věci dělíme na movité a nemovité. Nemovitosti jsou definovány v občanském zákoníku v § 119 jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem [1]. To nás přivádí k dalším pojmům jako je pozemek a stavba.

2.1.2 Pozemek a parcela

Katastrální zákon v § 27 vymezuje pozemek jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí území správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobů využití pozemků [2].

I když se pojmy pozemek a parcela často zaměňují, nejsou totožné. Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely podle katastrálního zákona mohou být buď stavební (pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří), anebo pozemkové (pozemek, který není stavební parcelou) [2].

Další definice pozemku nalezneme ve stavebním zákoně v § 2. Stavebním pozemkem se zde rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami [3].

V zákoně o oceňování majetku a o změně některých zákonů v § 9 „pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky, kterými jsou
 - 1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 - 2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
 - 3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

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

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu“ [4].

2.1.3 Stavba

S výkladem pojmu stavba se setkáváme jak ve stavebním zákoně, tak i v zákoně o oceňování majetku. Ve stavebním zákoně se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání [3].

Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby [3].

V zákoně o oceňování majetku v § 3 „pro účely oceňování se stavby člení na:

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

Členění staveb na jednotlivé druhy vymezuje oceňovací vyhláška.

2.2 BYT

Diplomová práce se zabývá oceňováním bytů, proto jsou následující odstavce věnovány objasnění pojmu byt a dalších s ním souvisejících.

V zákoně o oceňování majetku je v § 8 odst. 1 uvedena definice bytu. Bytem se zde rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení. Byt a jeho součásti 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 příslušenství, určených pro společné užívání [4].

S vymezením pojmu byt se můžeme setkat i v dalších zákonech a vyhláškách, například v zákoně o vlastnictví bytů, kde byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení [5].

Ve vyhlášce o technických požadavcích na stavby je definice bytu obdobná jako výše uvedené. Bytem je zde soubor místností, popřípadě jednotlivá místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen [6].

Místnost je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. Obytná místnost je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěné přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m², u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m [6].

2.3 PODLAHOVÁ PLOCHA

Správné určení podlahové plochy je jedním ze zásadních úkolů při oceňování bytů. Co je podlahová plocha a co všechno se do ní započítává a jakým způsobem, je uvedeno v příloze č. 1 vyhlášky o oceňování majetku.

Podlahovou plochou vyhláška rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému užití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn, včetně jejich povrchových úprav (např. omítky) [7].

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů (např. společné WC, předstíň...), se do podlahové plochy bytů započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů [7].

V § 8 odst. 5 zákona o oceňování majetku je podlahová plocha vysvětlena srozumitelněji jako součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu a nebytového prostoru [4].

2.4 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ

2.4.1 Součást

Podle § 120 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku [1].

To by se mělo změnit s novým občanským zákoníkem, v němž bude stavba považována za součást pozemku, na kterém stojí. Je to návrat k praxi, která u nás byla do roku 1950.

Z právního hlediska nemůže být součást věci věcí samostatnou. Součást věci patří k věci hlavní, tvoří s ní jeden celek a je vždy ve vlastnictví vlastníka věci hlavní [8].

Za součásti stavby jsou považovány konstrukce, které jsou s ní spojeny a jejichž oddělení by snížilo hodnotu stavby. Jsou to například základy, stropy, zdivo, krov, schodiště, dveře, okna.

Pokud jsou se stavbou provozně propojeny i další stavby, jsou její součástí. Provozním propojením se myslí komunikační propojení částí staveb [8].

2.4.2 Příslušenství

V následujícím § 121 je příslušenství věci definováno jako věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány [1].

Například příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány [1].

Jinak řečeno, u příslušenství je důležitý projev vůle vlastníka věc užívat společně s věcí hlavní.

2.5 CENA A HODNOTA

Pojmem cena se rozumí požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Může a nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Může a nemusí být zveřejněna, avšak zůstává historickým faktem [9].

V současné době se na území České republiky stanoví dohodou mezi kupujícím a prodávajícím při nákupu a prodeji zboží nebo oceněním podle zvláštního předpisu [9].

Oproti tomu hodnota není požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částkou za zboží nebo služby. Jedná se pouze o odhad. Hodnota vyjadřuje vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně a kupujícími a prodávajícími na straně druhé [9].

Rozlišujeme více druhů hodnot (věcná hodnota, střední hodnota, výnosová hodnota atd.) podle toho, jak jsou definovány. Přitom se můžou od sebe číselně lišit.

Je proto důležité nezaměňovat pojem cena a hodnota a při oceňování předem přesně definovat, jaká hodnota bude zjišťována.

2.5.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná, někdy označovaná též jako administrativní nebo úřední, je cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. [8].

2.5.2 Cena pořizovací

Jak je patrné již z názvu, cena pořizovací neboli historická je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. Z ceny se neodpočítává opotřebení. S touto cenou se nejčastěji setkáme v účetní evidenci [9].

2.5.3 Cena reprodukční

Cena reprodukční, též reprodukční pořizovací cena, je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo srovnatelnou novou věc v době ocenění. Tak jako u předchozí ceny, je bez odpočtu opotřebení [9].

Lze ji získat podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek. Nejčastěji se však pro její zjištění používá technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, popřípadě jednotkových cen za 1 m² zastavěné plochy a podobně [9].

2.5.4 Věcná hodnota

Za věcnou hodnotu, též časovou cenu, se považuje reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení stejně staré věci a přiměřené intenzitě používání. Ve výsledku se pak sníží o náklady na opravu vážných závad, které brání užívání věci [9].

2.5.5 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk) je součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz, do kterých patří například odpisy, náklady na správu nemovitosti a údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a další [9].

2.5.6 Cena obecná

Obecná cena, jinak též tržní, je cena, za kterou je možné konkrétní věc v daném místě a čase prodat, nebo koupit [9].

V zákoně o oceňování majetku je to cena obvyklá, definována jako 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 [4].

Z této definice je patrné, že se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi stejných nebo obdobných věcí a služeb v daném místě a čase, existuje-li k tomu dostatečné množství informací. V ostatních případech je nutné využít jiného postupu.

3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Cena nemovitosti se dá zjistit různými způsoby. Podle toho, jakou cenu chceme získat, volíme metodu oceňování. V následující kapitole jsou podrobně rozebrány pouze metody, které byly použity v této práci pro ocenění bytů. Jsou to metody oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), konkrétně způsob nákladový a porovnávací, a metoda přímého porovnání.

3.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU: NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Nákladový způsob je ten způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění [7].

Při oceňování bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem se postupuje podle § 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Je uvedeno: „Byt a nebytový prostor –

(1) Cena bytu ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J, K, nebo rozestavěného bytu a cena nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

- a) u rodinného domu vynásobením počtu m^2 podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle přílohy č. 6, upravenou podle odstavce 2,
- b) v ostatních případech vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2, 3 a 6 se násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

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

kde

ZC – základní cena upravená,

ZC – základní cena podle přílohy č. 2, 3 nebo 6,

K_1 – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4.
U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient $K_1=1,000$,

K_4 – koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 6 podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 2 a 3 podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce:

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

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n – součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 v tabulkách č. 1 a 2, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek. Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se v bytu nebo nebytovém prostoru případně ve společné části budovy vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. c) této přílohy. Takto zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů, přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě průkazného zdůvodnění,

K_5 – koeficient polohový podle přílohy č. 14,

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

K_p – koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(3) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky

a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.“ [7]

3.2 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU: POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Porovnávací způsob je ten způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci [7].

Při oceňování bytů porovnávacím způsobem postupujeme podle § 25, kde je uvedeno: „Byt ve vícebytovém domě –

(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2.

(2) Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I ,$$

kde

CU – cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

IPC – indexovaná průměrná 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_i – hodnota 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.

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

I_v – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

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

kde

V_i – hodnota 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.“ [7]

3.3 METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Metoda přímého porovnání je metoda, při které se přímo porovnávají srovnávací nemovitosti s nemovitostí oceňovanou, jejíž cenu chceme zjistit. Srovnávací nemovitosti jsou takové, u nichž známe ceny i jejich parametry (obec, vybavení, jejich výměry...) [8].

Hlavním předpokladem pro volbu ideálních srovnávacích objektů ve vztahu k oceňovanému objektu je shodný segment trhu, na němž zmíněné objekty působí. Tím by mělo být zajištěno, že nemovitosti budou podobné především ve velikosti síla a jeho významu, typu nemovitosti a v dalším. Porovnání vychází z předpokladu, že má-li srovnávací objekt obdobné charakteristiky jako oceňovaný objekt, pak porovnávací hodnota leží v úrovni ceny srovnávaného objektu. Jestliže se však srovnávací objekty od oceňovaného liší, je nutné tyto rozdíly vhodným způsobem cenově zohlednit. To znamená, že následujícím krokem po vybrání vhodných srovnávacích objektů je vyhledávání jejich diferencí, jimiž se odlišují od oceňovaného objektu. Objekty se mohou lišit svojí velikostí, vybavením, stavebně technickým stavem atd. Diference se snažíme ohodnotit a využít je pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem získat zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného objektu [10].

4 MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ

V této kapitole je popsáno Ústí nad Orlicí, město, kde se všechny oceňované byty nacházejí.

4.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Na soutoku řek Tiché Orlice a Třebovky leží v nadmořské výšce 350 m okresní město Ústí nad Orlicí. Město s přibližně 15 tisíci obyvateli je vzdáleno 150 km východně od Prahy. Jeho historie sahá až do druhé poloviny 13. století, kdy se začala rozrůstat stará slovanská osada „Oustí“ [11].

Obyvatelé města se v minulosti živilí hlavně zemědělstvím a domácím tkalcovstvím. V souvislosti s výstavbou železnice Olomouc–Praha v polovině 19. století došlo k rozmachu textilního průmyslu a strojího výroby. Tyto skutečnosti se promítly i do zástavby města a jsou viditelné i dnes [11].

4.2 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

Ústí nad Orlicí je vzdáleno přibližně 10 km severozápadně od České Třebové, která je železničním uzlem. Město má dvě vlakové stanice (Ústí nad Orlicí a Ústí nad Orlicí město) a je z něj přímé spojení jak do Prahy, tak do Brna. Další směr je do Polska, na město Letohrad.

S okolními obcemi je město spojeno buď dálkovými autobusovými linkami, nebo městskou dopravou.

V letech 2007–2009 bylo vybudováno na 40 km nových cyklostezek vedoucích do Chocně, Letohradu a České Třebové, které rovněž přispívají k rozvoji cestovního ruchu.

4.3 STAVBY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Obecně lze mezi stavby občanské vybavenosti řadit budovy sloužící ku prospěchu lidem. Můžeme je rozdělit podle jejich využití, a to na:

- stavby pro výchovu a vzdělání
- stavby cestovního ruchu a veřejného stravování
- stavby pro obchod a služby

- sportovní a tělovýchovné stavby
- administrativní stavby
- zdravotnické stavby
- stavby s kulturním využitím [12]

V současné době má město veškerou občanskou vybavenost. V Ústí nad Orlicí jsou stavby pro výchovu a vzdělání reprezentovány osmi mateřskými a čtyřmi základními školami, gymnáziem, zdravotnickou, automobilní a uměleckoprůmyslovou školou, základní uměleckou školou a domem dětí a mládeže. Stavby cestovního ruchu a veřejného stravování jsou početně zastoupeny penziony, hotely, ubytovny a restauracemi. Mezi stavby pro obchod a služby patří obchodní centra, prodejny, salony a další. K sportovním a tělovýchovným stavbám řadíme velký sportovní areál s atletickým a fotbalovým stadionem, volejbalové a basketbalové hřiště, tenisové kurty, saunu, posilovnu, krytý plavecký bazén, kluziště, kuželkářskou dvoudráhu a bowlingové centrum. Administrativní stavby jsou zastoupeny především stavbami pro státní správu (městský úřad). Lékárny, ordinace, Orlickoústecká nemocnice a Poliklinika Galen patří mezi zdravotnické stavby. Mezi stavby s kulturním využitím jednoznačně patří známé Roškotovo divadlo, kulturní centrum Malá scéna, kino Máj a další společenská centra.

4.4 STAVEBNÍ HISTORIE MĚSTA S ODKAZEM DO SOUČASNOSTI

Po svém vzniku bylo město Ústí nad Orlicí soustředěno kolem náměstí. K městu přibýly další části až s rozvojem řemeslné výroby. Podle daňového katastru se areál města dělil na vlastní město, Podměstí, Záměstí a Nový Svět. Všechny tyto části se spojily až na konci 19. a během 20. století [13].

Velkým přínosem pro město byl příchod chrudimského rodáka J. L. Mosbendera na ústeckou faru. Svým čtyřiačtyřicetiletým působením podstatně změnil tvář města. V letech 1742–1748 vystavěl barokní jednopatrovou obdélníkovou stavbu děkanství, která je na východní straně otevřená arkádami, sklenutými křížovou klenbou (obr. 4-1) [13].



Obr. 4-1 Děkanství [14]

Z jeho iniciativy pochází z let 1770–1776 pozdně barokní kostel Nanebevzetí Panny Marie, který stojí v místě původního dřevěného kostela a zvonice. Projektantem a zároveň stavitelem byl J. Pánek. V roce 1870 byla přistavěna v ose kostela útěchová kaple a v roce 1906 sakristie (obr. 4-2) [13].



Obr. 4-2 Kostel Nanebevzetí Panny Marie (foto autor)

Z roku 1755 se v Hylvátech dochovala barokní kaple sv. Anny s její kamennou sochou v průčelí, která je dílem A. Cyriaka (obr. 4-3) [13].



Obr. 4-3 Barokní kaple sv. Anny [15]

Na adrese Mistra Jaroslava Kociana č. p. 86 nalezneme dům nadprůměrné hodnoty, který byl postaven v roce 1800, jehož fasáda a štít představovaly opožděnou formu baroka [13].

Dalším domem, který se dochoval, ale ztratil svoji původní krásnou fasádu, je dům nazývaný „Stará pošta“ (Velké Hamry č. p. 393 – obr. 4-4).



Obr. 4-4 „Stará pošta“ (foto autor)

Přes tři sta domů a 2000 obyvatel mělo město na začátku 19. století. V 1812 byla posvěcena kaple v Lázních, která má kromě barokních patrně i prvky klasicismu [13].

V druhé polovině 19. století souvisela výstavba s tovární výrobou textilu v Ústí. Stavěly se speciální typy domů pro textilní faktory a podnikatele, které se bohužel nedochovaly. Z tohoto období se dochovala škola, jejíž výstavba byla zahájena v roce 1873. Hned rok nato bylo rozhodnuto zřídit měšťanskou školu. V roce 1875 byla přistavěna dnešní pravá strana budovy a v roce 1887 druhá část dnešní budovy k rohu ulice Komenského a Sychrovy [13].

Nesmazatelnou stopu zanechal v Ústí rod Hernyhů, zejména Florian Hernych. Ten si nechal od svého bratra, stavitele Josefa Hernycha, postavit honosnou secesní budovu rodinného sídla – Hernychovu vilu (obr. 4-5). Povolení ke stavbě bylo vydáno rozhodnutím městského úřadu 15. března 1906 a vila byla zkolaudována necelý rok poté [16].



Obr. 4-5 Hernychova vila (foto autor)

Další ukázkou citlivé svérázné práce stavitele J. Hernycha je dům s věžičkou v ulici Komenského č. p. 156 (obr. 4-6), jehož prostory měla až do roku 1994 pronajata pošta. Nyní je sídlem Československé obchodní banky [13].



Obr. 4-6 Současné sídlo Československé obchodní banky (foto autor)

Podle projektu architektů Maříka a Pešiny ze Smíchova realizoval J. Schüller v roce 1927 stavbu záložny. Dnešní vzhled budovy, kde sídlí Česká spořitelna, se od původního nijak výrazně neliší (obr. 4-7) [13].



Obr. 4-7 Sídlo České spořitelny (foto autor)

Současná budova gymnázia (dříve chlapecká škola) byla postavena v letech 1910–1914 podle projektu pražského architekta J. Pacla. Architektonickou součástí budovy je i sokolovna. Objekty jsou jako kulturní památky součástí městské památkové zóny [13].

V letech 1900–1901 byla postavena budova pro textilní školu, dnes Střední škola uměleckoprůmyslová Ústí nad Orlicí (Zahradní 541).

Proti zahradě bývalé textilní školy se nachází jednopatrová rodinná vilka s vížkou z roku 1880 (obr. 4-8), která prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2008 [13].



Obr. 4-8 Rodinná vilka s vížkou (foto autor)

Odborná hospodářská škola, dnes Střední zdravotnická škola Ústí nad Orlicí (obr. 4-9), se v roce 1925 přestěhovala do nové vlastní budovy. Autorem projektu byl

architekt H. Zapadal z Plzně, stavitelem pak ústecký rodák J. Radechovský. Krásu stavby dotváří okolní park, který byl založen podle návrhu architekta V. Fierlingera z Brna [13].



Obr. 4-9 Střední zdravotnická škola Ústí nad Orlicí (foto autor)

Vzniku budovy okresního soudu (obr. 4-10) předcházela dlouhá jednání a časté intervence u kompetentních úřadů. Dne 15. listopadu 1930 však došlo k přestěhování okresního soudu, berního úřadu a důchodové kontroly do nově postavené budovy (projektant architekt Šrámek z Prahy, stavitel Radechovský) [13].



Obr. 4-10 Budova okresního soudu (foto autor)

Z divadelních budov, postavených ve třicátých letech 20. století je nejvýraznější právě divadlo v Ústí z let 1934–1936 (obr. 4-11). Architekt K. Roškot, v Evropě nazývaný „českým Le Corbusierem“, propojil korpus hlediště s jevištní věží dlouhými horizontálními balkony a moderními prostředky tak vytvořil klasicky monumentální kompozici [17].



Obr. 4-11 Rožkotovo divadlo (foto autor)

4.5 SITUACE NA TRHU S BYTY

V současné době v posuzované lokalitě nabídka mírně převyšuje poptávku. Tento trend je dán ekonomickou recesí, která trvá přibližně od roku 2008. Vlivem nejisté ekonomické situace a útlumu mnoha odvětví se omezily investice do bydlení. Důsledkem toho přestala být nabídka s poptávkou v rovnováze a došlo k poklesu cen nemovitostí. Tento jev je dobře patrný z údajů Českého statistického úřadu sestavených do tab. 4-1.

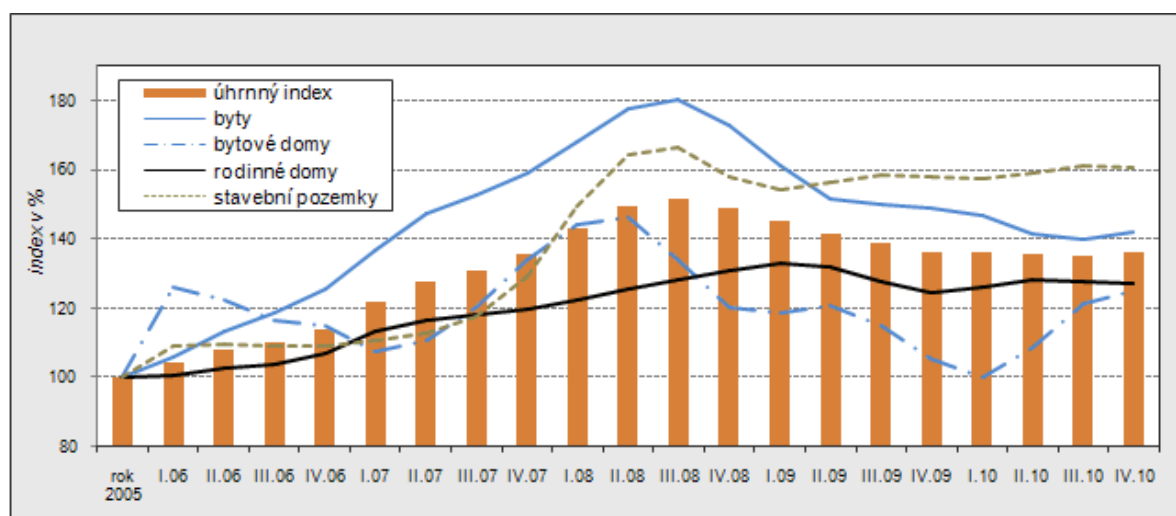
Tab. 4-1 Průměrné kupní ceny vybraných nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2001 až 2010

Nemovitost	Rodinné domy	Bytové domy	Byty
Rok	[Kč/m ³]	[Kč/m ³]	[Kč/m ²]
2001	790	336	4 370
2002	881	993	6 367
2003	1 033	1 307	7 518
2004	1 257	1 014	10 863
2005	1 384	1 185	12 307
2006	1 483	1 273	13 858
2007	1 721	1 402	17 222
2008	1 875	1 659	20 803
2009	2 052	1 560	20 371
2010	2 077	1 249	19 056
Index 2010/2001	262,8	371,7	436,1

„Český statistický úřad získává údaje z administrativního zdroje – anonymizovaných přiznání k dani z převodu nemovitostí, která předkládají vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. V přiznání jsou uvedeny reálné skutečně zaplacené ceny za jednotlivé nemovitosti. Oproti vlastnímu prodeji se předložené daňové přiznání opoždí v průměru o 6 měsíců, proto je třeba údaje za poslední 2 publikované roky považovat za předběžné“ [18].

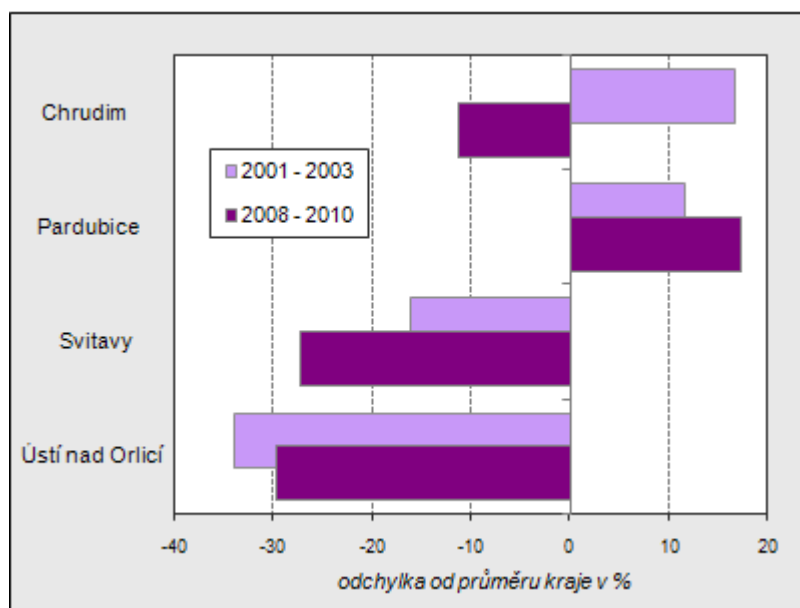
Tabulka 4-1 obsahuje průměrné jednotkové kupní ceny vybraných nemovitostí v letech 2001–2010. Není zde však uvažován vliv velikosti obce, ve které se nemovitost nachází, ani stáří a vybavení objektu [18].

Spolehlivější informaci o vývoji cen jednotlivých druhů nemovitostí proto lépe poskytuje časová řada cenových indexů s bazickým rokem 2005, která je očištěna o rozdíly v opotřebení, vybavenosti staveb a velikosti obcí (obr. 4-12). Je patrné, že průměrné ceny bytů rostly až do 3. čtvrtletí 2008. Poté následoval pokles cen, mírný růst nastal až v závěru roku 2010 [18].



Obr. 4-12 Indexy cen nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2006 až 2010 podle čtvrtletí (rok 2005 = 100 %) [18]

Z obrázku 4-13 je zřejmé, že se v kraji ve sledovaném období zvýšily rozdíly mezi průměrnými jednotkovými kupními cenami bytů v okrese Pardubice a v ostatních okresech kraje. Nejnížší kupní ceny bytů byly v obou porovnávaných obdobích právě v okrese Ústí nad Orlicí. Jednotkové ceny bytů byly v období 2008–2010 v tomto okrese o 30 % nižší než je průměr kraje [18].



Obr. 4-13 Odchylka průměrných jednotkových kupních cen bytů v okresech Pardubického kraje od krajského průměru v letech 2001–2003 a 2008–2010 [18]

Nabídku bytů v Ústí nad Orlicí, inzerovanou realitními kancelářemi, tvoří převážně byty v panelových domech postavených v 70. až 90. letech minulého století. Tři bytové domy tzv. Lentilky na sídlišti Štěpnice byly vystavěny přibližně před 10 lety. S výstavbou se mělo pokračovat, ale pro nezáměr byl projekt přerušen. V roce 2009 byl dokončen bytový komplex Nová Dukla. Další byty vznikly rekonstrukcí staré cihlové zástavby v centru a v krajové části města, Kerharticích.

Projekční a realitní kancelář Stránský ve spolupráci se stavební firmou Lubomír Malátek zveřejnila záměr prodeje rezidenčních bytů v bytovém komplexu, který by měl vzniknout přestavbou areálu firmy na výrobu hraček v ulici Vrbenského. Podle situace na trhu s nemovitostmi se dá předpokládat, že se tento záměr nesetká s úspěchem [19].

4.6 LOKALITA NOVÁ DUKLA

Z bytového komplexu Nová Dukla, který tvoří tři domy o 67 bytech, byly pro potřeby diplomové práce vybrány čtyři byty. Tato tichá a klidná lokalita, nazývaná Na Dukle, se nachází na jihovýchodním okraji města v městské části Hylváty. Výstavba byla zahájena v létě 2008. Domy byly zkolaudovány v listopadu 2009. Každý byt má svoje vyhrazené venkovní parkovací stání přímo před domem. Mezi domy je umístěno dětské hřiště. Obchody, restaurace, sportovní hala a autobusová zastávka jsou v docházkové vzdálenosti. Autem nebo autobusem zabere cesta do centra města přibližně 5 minut. Pešky je to kolem 20 minut přes park [20].

Přes realitní kancelář bylo nabídnuto 66 bytů k prodeji do osobního vlastnictví. V období od října 2011 do března 2012 bylo sledováno, s jakým úspěchem jsou tyto byty prodávány. Z tabulky 4-2 je patrné, že po více jak dvou letech od kolaudace je prodaných přibližně jen 60 % všech bytů. Například v březnu roku 2012 bylo z celkových 66 bytů 24 volných (36 %), 41 prodaných (62 %) a jeden byt zamluvený byt (2 %). V současné době je tato praxe nemyslitelná. Banky podstatně zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů pro financování developerských projektů. Požadují vyšší podíl předem prodaných bytů, než bylo běžné v minulosti.

Tab. 4-2 Počet volných, prodaných a zamluvených bytů na Nové Dukle

Období	Počet volných bytů		Počet prodaných bytů		Počet zamluvených bytů	
	ks	%	ks	%	ks	%
říjen 2011	27	41	36	55	3	5
listopad 2011	27	41	37	56	2	3
prosinec 2011	27	41	38	58	1	2
leden 2012	27	41	39	59	0	0
únor 2012	24	36	41	62	1	2
březen 2012	24	36	41	62	1	2

Ve stejném období byly sledovány také preference kupujících. Pro tyto potřeby byly byty rozděleny do čtyř skupin podle dispozice. 11 bytů patřilo do skupiny o dispozici 1+kk, 21 bytů 2+kk, 6 bytů 2+1 a 28 bytů o dispozici 3+kk. Jak je vidět z tabulky 4-3, dříve se prodávají byty o menších dispozicích. Je zajímavé, že byty s dispozicí 2+kk se prodávají o poznání hůře než byty 2+1. Je to způsobeno tím, že byty s kuchyňským koutem mají větší podlahovou plochu (PP) než byty se samostatnou kuchyní. Nezávisí tedy pouze jen na dispozici bytu, ale i na velikosti jeho podlahové plochy. Proto jsou v další tabulce 4-4 byty rozděleny podle velikosti podlahové plochy.

Tab. 4-3 Počet prodaných bytů u rozdílných dispozic na Nové Dukle

Období	Počet prodaných bytů 1+kk		Počet prodaných bytů 2+kk		Počet prodaných bytů 2+1		Počet prodaných bytů 3+kk	
	ks	%	ks	%	ks	%	ks	%
říjen 2011	10	91	8	38	4	67	14	50
listopad 2011	10	91	8	38	5	83	14	50
prosinec 2011	10	91	8	38	6	100	14	50
leden 2012	10	91	8	38	6	100	15	54
únor 2012	10	91	8	38	6	100	17	61
březen 2012	10	91	8	38	6	100	17	61

Bytů s podlahovou plochou od 30 do 50 m² je 10 a byly všechny prodány. Z 21 bytů o podlahové ploše od 51 do 70 m² bylo do března 2012 prodáno 13, tj. 62 %. Rovněž byla prodána více jak polovina bytů, konkrétně 15 z 28 (54 %), s podlahovou plochou od 71 do 90 m². Nejméně ze všech se prodalo bytů s největší podlahovou plochou (od 91 do 110 m²), a to tři byty ze sedmi.

Tab. 4-4 Počet prodaných bytů u rozdílných podlahových ploch na Nové Dukle

Období	Počet prodaných bytů s PP od 30 do 50 m ²		Počet prodaných bytů s PP od 51 do 70 m ²		Počet prodaných bytů s PP od 71 do 90 m ²		Počet prodaných bytů s PP od 91 do 110 m ²	
	ks	%	ks	%	ks	%	ks	%
říjen 2011	10	100	11	52	13	46	2	29
listopad 2011	10	100	12	57	13	46	2	29
prosinec 2011	10	100	13	62	13	46	2	29
leden 2012	10	100	13	62	13	46	3	43
únor 2012	10	100	13	62	15	54	3	43
březen 2012	10	100	13	62	15	54	3	43

5 INFORMACE K OCEŇOVANÝM BYTŮM

V rámci diplomové práce bylo oceněno 11 bytů třemi způsoby. Nákladovým a porovnávacím způsobem podle vyhlášky o oceňování majetku a jednou nevyhláškovou metodou přímého porovnání. Byty byly vybírány tak, aby měly rozdílnou velikost a dispozici (1+kk, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1), polohu v obci (blízkost centra, okraj obce – viz obr. 5-1) a stavebně-technický stav. Některé byty se nacházejí ve zděném domě po kompletní rekonstrukci, jiné v panelovém domě s běžnou údržbou, nebo panelovém domě po revitalizaci. Skupina bytů, byt č. 8 až byt č. 11, pochází ze zděných bytových domů Nová Dukla, zkolaudovaných teprve v roce 2009. Přehled bytů je v tabulce 5-1.

Tab. 5-1 Přehled oceňovaných bytů

Označení bytu	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]
Byt č. 1	2+1	49,65
Byt č. 2	2+kk	58,29
Byt č. 3	3+1	82,85
Byt č. 4	3+1	82,85
Byt č. 5	1+kk	23,34
Byt č. 6	2+1	61,20
Byt č. 7	3+1	89,21
Byt č. 8	2+kk	70,96
Byt č. 9	2+kk	64,93
Byt č. 10	3+kk	74,97
Byt č. 11	3+kk	78,93

Podklady pro ocenění byly získány z výsledků místního šetření, katastru nemovitostí a z inzercí realitních serverů.

Podlahové plochy bytů byly měřeny a vypočítány v souladu s oceňovací vyhláškou. Délky byly měřeny v metrech s přesností na dvě desetinná místa. Do podlahové plochy bytů byly započítány podlahové plochy sklepů vynásobené koeficientem 0,8 a sklepních kójí vynásobené koeficientem 0,1. Do úhrnu podlahové plochy bytů byly dále započteny podlahové plochy lodžii, a to celými výměrami, a podlahové plochy balkonů a teras vynásobené koeficientem 0,17.

Plochy dveřních a okenních ústupků nebyly do podlahové plochy započítány.



Obr. 5-1 Poloha oceňovaných bytů

5.1 BYT Č. 1

Bytová jednotka č. 4 se nachází v 1. NP zděného bytového domu v ulici 17. listopadu 725, Ústí nad Orlicí (obr. 5-2). Dispozice bytu je 2+1 – předsíň, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje. K bytu náleží sklep a jedno nekryté parkovací stání ve dvoře.



Obr. 5-2 Budova, kde se nachází byt č. 1 (foto autor)

Dům byl postaven v roce 1925 jako občanská záložna, později byl využíván jako poliklinika. Po 16 letech, kdy nebyl využíván, proběhla v roce 2009 celková rekonstrukce. Interiéry prodaných bytů byly rekonstruovány podle přání jejich vlastníků. Dům má čtyři podlaží a je bez výtahu. Část 1. NP je využívána komerčně (kosmetický salon, lékárna, kancelář poradenských služeb BOZP a PO – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci a požární ochrana).

Předpokládá se založení na základových pasech z betonu proloženého kamenem. Svislé konstrukce jsou provedeny z plných cihel o tloušťce min. 45 cm. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Zastřešení je řešeno vázaným dřevěným krovem. Jako krytina je použitý asfaltový šindel. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu. Fasádní omítka je silikátová probarvená. Schody jsou žulové. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenné štukové. V předsíni a koupelně je na podlaze keramická dlažba. V dalších pokojích je plovoucí laminátová podlaha. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně a kuchyni. Dveře jsou v celém bytě hladké foliované plné, nebo prosklené v obložkových zárubních. Okna jsou bílá plastová zasklená izolačním

dvojsklem. Vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým turbokotlem Buderus umístěným v koupelně. Plastovým potrubím je vyřešen rozvod teplé a studené vody a odpad ze všech hygienických zařízení. Koupelna je vybavena akrylátovou vanou, keramickým umyvadlem a závěsným WC kombi. Sociální zařízení je nuceně větrané. V kuchyni je kuchyňská linka se samostatným elektrickým sporákem. Odtah pro digestoř není zřízen, větrání je přirozené okny. Byt je vybaven domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je ve výborném stavebně-technickém stavu.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-2.

Tab. 5-2 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 1

Vzdálenost do centra města:	cca 350 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,5 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 450 m
Převládající zástavba:	objekty pro bydlení a komerční účely
Parkovací možnosti:	vlastní nekryté parkovací stání ve dvoře
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-3.

Tab. 5-3 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 1

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
2+1	46,85	1	46,85
Sklep	3,5	0,8	2,8
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			49,65

5.2 BYT Č. 2

Bytová jednotka č. 14 se nachází v 3. NP zděného bytového domu v ulici 17. listopadu 725, Ústí nad Orlicí (obr. 5-3). Dispozice bytu je 2+kk – předstíň, koupelna, WC, 2 pokoje, kuchyňský kout. K bytu náleží sklep a jedno nekryté parkovací stání ve dvoře.



Obr. 5-3 Budova, kde se nachází byt č. 2 (foto autor)

Dům byl postaven v roce 1925 jako občanská záložna, později byl využíván jako poliklinika. Po 16 letech, kdy nebyl využíván, proběhla v roce 2009 celková rekonstrukce. Interiéry prodaných bytů byly rekonstruovány podle přání jejich vlastníků. Dům má čtyři podlaží a je bez výtahu. Část 1. NP je využívána komerčně (kosmetický salon, lékárna, kancelář poradenských služeb BOZP a PO).

Předpokládá se založení na základových pasech z betonu proloženého kamenem. Svislé konstrukce jsou provedeny z plných cihel o tloušťce min. 45 cm. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Zastřešení je řešeno vázaným dřevěným krovem. Jako krytina je použitý asfaltový šindel. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu. Fasádní omítka je silikátová probarvená. Schody jsou žulové. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenné štukové. V předstíni a koupelně je na podlaze keramická dlažba. V dalších pokojích je podlahová krytina PVC. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně a na WC do výšky 200 cm a v kuchyni za kuchyňskou linkou. Dveře jsou v celém bytě hladké foliované plné, nebo prosklené v obložkových zárubních. Okna jsou bílá plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým

turbokotlem Buderus umístěným v koupelně. Plastovým potrubím je vyřešen rozvod teplé a studené vody a odpad ze všech hygienických zařízení. Koupelna je vybavena akrylátovou vanou a keramickým umyvadlem. WC s umývatkem je samostatné. Sociální zařízení je nuceně větrané. V kuchyni je kuchyňská linka se samostatným elektrickým sporákem se sklokeramickou deskou. Odtah pro digestoř není zřízen, větrání je přirozené okny. Byt je vybaven domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je ve výborném stavebně-technickém stavu.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-4.

Tab. 5-4 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 2

Vzdálenost do centra města:	cca 350 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,5 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 450 m
Převládající zástavba:	objekty pro bydlení a komerční účely
Parkovací možnosti:	vlastní nekryté parkovací stání ve dvoře
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-5.

Tab. 5-5 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 2

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
2+kk	55,49	1	55,49
Sklep	3,50	0,8	2,80
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			58,29

5.3 BYT Č. 3

Bytová jednotka č. 233 se nachází v 5. NP panelového domu na Jilemnického 161, Ústí nad Orlicí (obr. 5-4). Dispozice bytu je 3+1 – předsíň, koupelna, WC, 3 pokoje, kuchyně. K bytu náleží lodžie a sklep.



Obr. 5-4 Budova, kde se nachází byt č. 3 (foto autor)

Dům byl postaven v roce 1986 v konstrukční panelové soustavě T06B ve Východočeské materiálové variantě s keramickým obvodovým pláštěm. Nosný konstrukční systém této soustavy je montovaný příčný stěnový. Objekt má 8 nadzemních podlaží a jedno částečně zapuštěné podzemní podlaží, kde je umístěno technické zázemí objektu a sklepy. Dům je doposud nezateplený, má jen částečně vyměněná okna a v jednom vchodu nový výtah.

Předpokládá se založení na základových pasech z betonu. Nosné stěny tvoří železobetonové plné stěnové dílce tl. 140 mm. Obvodový plášť nadzemních podlaží je složen z celostěnových obvodových štitových panelů, boletických štitových panelů, parapetních panelů a meziokenních výplní. Stropní panely jsou kompletizované s nosnou železobetonovou deskou. Střecha je plochá jednoplášťová s tepelnou izolací z plynosilikátových desek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka je vápenná. Schodiště je dvouramenné prefabrikované železobetonové. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenné štukové. V předsíni, koupelně a na WC je na podlaze keramická dlažba. V dalších pokojích je podlahová krytina PVC nebo koberec. Vnitřní obklady se nacházejí v kuchyni za kuchyňskou linkou. Dveře jsou v celém bytě

hladké plné, nebo prosklené. Okna byla před 7 lety vyměněna za nová plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění je zde dálkové z kotelny na sídlišti. Ohřev vody je řešen centrálně. Vnitřní vodovod má rozvod teplé a studené vody. Byt je plně odkanalizován. Základní příslušenství se nachází v umakartovém jádře. Koupelna je vybavena plastovou vanou a keramickým umyvadlem. WC je samostatné. Sociální zařízení je nuceně větrané. V kuchyni je kuchyňská linka se samostatným elektrickým sporákem. Byt je vybaven digestoří, domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-6.

Tab. 5-6 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 3

Vzdálenost do centra města:	cca 250 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,1 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 600 m
Převládající zástavba:	převažují objekty pro bydlení
Parkovací možnosti:	parkoviště před domem
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-7.

Tab. 5-7 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 3

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
3+1	76,33	1	76,33
Lodžie	4,52	1	4,52
Sklep	2,50	0,8	2,00
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			82,85

5.4 BYT Č. 4

Byt se nachází v 2. NP panelového domu na adrese Jilemnického 178, Ústí nad Orlicí (obr. 5-5). Dispozice bytu je 3+1 – předsiň, koupelna, WC, 3 pokoje, kuchyně. K bytu náleží lodžie a sklep.



Obr. 5-5 Budova, kde se nachází byt č. 4 (foto autor)

Dům byl postaven v roce 1988 v konstrukční panelové soustavě T06B ve Východočeské materiálové variantě s keramickým obvodovým pláštěm. Nosný konstrukční systém této soustavy je montovaný příčný stěnový. Objekt má 8 nadzemních podlaží a jedno částečně zapuštěné podzemní podlaží, kde je umístěno technické zázemí objektu a sklepy.

Předpokládá se založení na základových pasech z betonu. Nosné stěny tvoří železobetonové plné stěnové dílce tl. 140 mm. Obvodový plášť nadzemních podlaží je složen z celostěnových obvodových štítových panelů, boletických štítových panelů, parapetních panelů a meziokenních výplní. Stropní panely jsou kompletizované s nosnou železobetonovou deskou. Střecha je plochá jednoplášťová s tepelnou izolací z plynosilikátových desek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka je vápenná. Schodiště je dvouramenné prefabrikované železobetonové. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenné štukové. V předsíni, koupelně a na WC je na podlaze keramická dlažba. V dalších místnostech byla v roce 2008 nově udělána

podlahová krytina (lamino, PVC). Vnitřní obklady se nacházejí v kuchyni za kuchyňskou linkou. Dveře jsou v celém bytě hladké plné, nebo prosklené. Okna byla před pěti lety vyměněna za nová plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění je zde dálkové z kotelny na sídlišti. Ohřev vody je řešen centrálně. Vnitřní vodovod má rozvod teplé a studené vody. Byt je plně odkanalizován. Základní příslušenství se nachází v umakartovém jádře. Koupelna je vybavena plastovou vanou a keramickým umyvadlem. WC je samostatné. Sociální zařízení je nuceně větrané. V kuchyni je pět let stará kuchyňská linka se stejně starým samostatným elektrickým sporákem. Byt je vybaven digestoří, domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-8.

Tab. 5-8 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 4

Vzdálenost do centra města:	cca 250 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,1 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 600 m
Převládající zástavba:	převažují objekty pro bydlení
Parkovací možnosti:	parkoviště před domem
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-9.

Tab. 5-9 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 4

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
3+1	76,33	1	76,33
Lodžie	4,52	1	4,52
Sklep	2,50	0,8	2,00
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			82,85

5.5 BYT Č. 5

Byt se nachází v 4. NP panelového domu na sídlišti Štěpnice, v ulici Polská 1218, Ústí nad Orlicí (obr. 5-6). Dispozice bytu je 1+kk – předstíň, koupelna s WC, pokoj, kuchyňský kout. K bytu náleží lodžie a dvě sklepní kóje.



Obr. 5-6 Budova, kde se nachází byt č. 5 (foto autor)

Dům byl postaven v roce 1971 v konstrukční panelové soustavě T06B ve Východočeské materiálové variantě s keramickým obvodovým pláštěm. Nosný konstrukční systém této soustavy je montovaný příčný stěnový. Objekt má 8 nadzemních podlaží a jedno částečně zapuštěné podzemní podlaží, kde je umístěno technické zázemí objektu a sklepy.

Předpokládá se založení na základových pasech z betonu. Nosné stěny tvoří železobetonové plné stěnové dílce tl. 140 mm. Obvodový plášť nadzemních podlaží je složen z celostěnových obvodových štítových panelů, boletických štítových panelů, parapetních panelů a meziokenních výplní. Stropní panely jsou kompletizované s nosnou železobetonovou deskou. Střecha je plochá jednoplášťová. Schodišťový prostor je situován u východního průčelí. Schodiště je dvouramenné prefabrikované železobetonové.

V roce 2010 proběhla sanace obvodového pláště a lodžii, sanace střešního pláště, výměna výplní otvorů a sanace části vnitřních konstrukcí. Nově byly také provedeny klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítka TERMOLIT, bleskosvod, instalační prefabrikovaná jádra a elektroinstalace.

Současně s rekonstrukcí domu proběhla kompletní rekonstrukce bytu. Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenné štukové. V předsíni a koupelně byla nově položena dlažba, v obytné místnosti laminátová podlaha. Vnitřní obklady se nacházejí v kuchyni za kuchyňskou linkou a v koupelně. Dveře jsou v celém bytě hladké foliované plné, nebo prosklené. Okna jsou plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění je zde dálkové z kotelny. Ohřev vody je řešen centrálně. Vnitřní vodovod má rozvod teplé a studené vody. Byt je plně odkanalizován. Koupelna je vybavena plastovou vanou, keramickým umyvadlem a závěsným WC kombi. V kuchyni je nová kuchyňská linka s dřezem a kombinovaným sporákem. Byt je vybaven digestoří, domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je v výborném stavebně-technickém stavu.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-10.

Tab. 5-10 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 5

Vzdálenost do centra města:	cca 1,0 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,1 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 1,0 km
Převládající zástavba:	převažují objekty pro bydlení
Parkovací možnosti:	parkoviště před domem
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-11.

Tab. 5-11 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 5

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
1+kk	19,84	1	19,84
Lodžie	3,30	1	3,30
Sklepní kóje	2x1,00	0,1	0,20
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			23,34

5.6 BYT Č. 6

Byt se nachází v 4. NP panelového domu na sídlišti Štěpnice, v ulici Popradská 1277, Ústí nad Orlicí (obr. 5-7). Dispozice bytu je 2+1 – předsín, koupelna, WC, komora, 2 pokoje, kuchyně. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.



Obr. 5-7 Budova, kde se nachází byt č. 6 (foto autor)

Jedná se o bytový panelový dům systému T06B postavený v roce 1974. Nosný konstrukční systém této soustavy je montovaný příčný stěnový. Objekt má 8 nadzemních podlaží s bytovými jednotkami a dále částečně zapuštěné podzemní podlaží. Objekt je přístupný šesti vstupy po schodišti, podlaží jsou propojena dvouramennými schodišti.

Předpokládá se založení na základových pasech z betonu. Nosné stěny tvoří železobetonové plné stěnové dílce tl. 140 mm. Obvodový plášť nadzemních podlaží je složen z celostěnových obvodových štítových panelů, boletických štítových panelů, parapetních panelů a meziokenních výplní. Stropní panely jsou kompletizované s nosnou železobetonovou deskou. Střecha je plochá jednoplášťová.

V roce 2002 byla vyměněna krytina střechy. Další rekonstrukce proběhly v roce 2010, a to zateplení fasády, oprava soklu, rekonstrukce lodžii, včetně zábradlí, oprava závětrí, včetně vstupního schodiště a zábradlí. Nově byly také provedeny klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní silikonová probarvená omítka Jubizol, bleskosvod.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenné štukové. V koupelně a na WC je položena dlažba, v ostatních místnostech je PVC, nebo koberec. Vnitřní obklady se nacházejí v kuchyni za kuchyňskou linkou. Dveře jsou v celém bytě hladké plné, nebo prosklené. Okna jsou nová plastová zasklená izolačním dvojsklem (z roku 2010). Vytápění je zde zajištěno dálkově.

Ohřev vody je řešen centrálně. Vnitřní vodovod má rozvod teplé a studené vody. Byt je plně odkanalizován. Základní příslušenství se nachází v umakartovém jádře. Koupelna je vybavena plastovou vanou a keramickým umyvadlem. WC je samostatné. V kuchyni je původní kuchyňská linka s dřezem a plynovým sporákem. Byt je vybaven digestoří, domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-12.

Tab. 5-12 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 6

Vzdálenost do centra města:	cca 1,2 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,4 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 1,2 km
Převládající zástavba:	převažují objekty pro bydlení
Parkovací možnosti:	parkoviště před domem
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-13.

Tab. 5-13 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 6

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
2+1	58,27	1	58,27
Lodžie	2,70	1	2,70
Sklepní kóje	2,34	0,1	0,23
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			61,20

5.7 BYT Č. 7

Byt se nachází v 2. NP panelového domu v ulici Na Pláni 1344, Ústí nad Orlicí (obr. 5-8). Dispozice bytu je 3+1 – předsín, koupelna, WC, komora, 3 pokoje, kuchyně. K bytu náleží lodžie a sklep.



Obr. 5-8 Budova, kde se nachází byt č. 7 (foto autor)

Jedná se o bytový panelový dům systému T06B postavený v roce 1977. Nosný konstrukční systém této soustavy je montovaný příčný stěnový. Objekt má 8 nadzemních podlaží s bytovými jednotkami a dále částečně zapuštěné podzemní podlaží, kde je umístěno technické zázemí objektu a sklepy. Dům je doposud nezateplený, má jen částečně vyměněná okna.

Předpokládá se založení na základových pasech z betonu. Nosné stěny tvoří železobetonové plné stěnové dílce tl. 140 mm. Obvodový plášť nadzemních podlaží je složen z celostěnových obvodových štítových panelů, boletických štítových panelů, parapetních panelů a meziokenních výplní. Stropní panely jsou kompletizované s nosnou železobetonovou deskou. Střecha je plochá jednoplášťová s tepelnou izolací z plynosilikátových desek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka je vápenná. Schodiště je dvouramenné prefabrikované železobetonové. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenné štukové. V předsíni, koupelně a na WC je na podlaze keramická dlažba. V dalších pokojích je podlahová krytina PVC, nebo koberec. Vnitřní obklady se nacházejí v kuchyni za kuchyňskou linkou. Dveře jsou v celém bytě

hladké plné, nebo prosklené v ocelových zárubních. Okna byla před třemi lety vyměněna za nová plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění je zde dálkové z kotelny na sídlišti. Ohřev vody je řešen centrálně. Vnitřní vodovod má rozvod teplé a studené vody. Byt je plně odkanalizován. Základní příslušenství se nachází v umakartovém jádře. Koupelna je vybavena plastovou vanou a keramickým umyvadlem. WC je samostatné. V kuchyni je kuchyňská linka se samostatným plynovým sporákem. Byt je vybaven digestoří, domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-14.

Tab. 5-14 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 7

Vzdálenost do centra města:	cca 1,4 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,6 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 1,3 km
Převládající zástavba:	převažují objekty pro bydlení
Parkovací možnosti:	parkoviště před domem
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-15.

Tab. 5-15 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 7

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
3+1	83,71	1	83,71
Lodžie	4,30	1	4,30
Sklep	1,50	0,8	1,20
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			89,21

5.8 BYT Č. 8

Bytová jednotka č. 208 se nachází ve 3. NP domu v ulici Dukelská 550, Ústí nad Orlicí (obr. 5-9). Dispozice bytu je 2+kk – předsíň, koupelna, WC, šatna, 2 pokoje, kuchyňský kout. K bytu náleží sklep a vyhrazené venkovní stání pro jedno vozidlo.



Obr. 5-9 Budova, kde se nachází byt č. 8 (foto autor)

Dům byl zkolaudován v listopadu 2009. Má pět nadzemních podlaží a je s výtahem. V části 1. NP jsou umístěny sklepy.

Základy domu tvoří vrtané piloty ze železobetonu a základový rošt z železobetonových pasů s ocelovou výztuží s izolací proti zemní vlhkosti. Budova je navržena jako železobetonový monolitický skelet. Obvodové zdivo je z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm se zateplením polystyrenem tl. 12 cm na vnější straně. Vnitřní zdivo je také realizováno z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm. Příčky jsou zhotoveny převážně z keramických cihel Porotherm (tl. 17,5 a 11,5 cm) a z dutinových příček. Stropy jsou stejně jako balkony z monolitického betonu. Střecha je plochá složená z vrstvy železobetonového monolitického stropu, parotěsné zábrany, polystyrenu, betonové mazaniny, geotextilie a folie. Materiál klempířských konstrukcí je titanzinkový plech. Fasádní omítka je silikátová probarvená. Schody jsou betonové s keramickým obkladem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenocementové štukové. V předsíni, koupelně, na WC a v kuchyňském koutě je na podlaze keramická dlažba. V obytné místnosti je plovoucí laminátová podlaha. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně do výšky 205 cm, na WC do výšky 150 cm a kuchyni za kuchyňskou linkou ve výšce 85–145 cm. Dveře jsou v celém bytě

hladké foliované plné nebo prosklené v obložkových dřevěných zárubních. Okna jsou bílá plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění a ohřev vody je zajištěn centrální kotelnou (tepelná čerpadla a plynové kotle). Plastovým potrubím je vyřešen rozvod teplé a studené vody a odpad ze všech hygienických zařízení. Koupelna je vybavena bílou akrylátovou vanou a keramickým umyvadlem. WC s umývánkem je samostatné. Kuchyňský kout je stavebně přichystán na osazení kuchyňské linky. Byt je vybaven domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je ve výborném stavebně-technickém stavu.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-16.

Tab. 5-16 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 8

Vzdálenost do centra města:	cca 1,9 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,7 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 2,1 km
Převládající zástavba:	objekty pro bydlení a rekreaci, garáže
Parkovací možnosti:	parkoviště před domem
Obyvatelstvo v okolí:	vyhrazené venkovní stání
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-17.

Tab. 5-17 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 8

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
2+kk	68,80	1	68,80
Sklep	2,70	0,8	2,16
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			70,96

5.9 BYT Č. 9

Bytová jednotka č. 407 se nachází ve 4. NP domu v ulici Dukelská 548, Ústí nad Orlicí (obr. 5-10). Dispozice bytu je 2+kk – předsiň, koupelna, WC, 2 pokoje, kuchyňský kout. K bytu náleží sklep, terasa a vyhrazené venkovní stání pro jedno vozidlo.



Obr. 5-10 Budova, kde se nachází byt č. 9 (foto autor)

Dům byl zkolaudován v listopadu 2009. Má čtyři nadzemní podlaží a je bez výtahu. V části 1. NP jsou umístěny sklepy a garáže.

Základy domu tvoří vrtané piloty ze železobetonu a základový rošt z železobetonových pasů s ocelovou výztuží s izolací proti zemní vlhkosti. Budova je navržena jako železobetonový monolitický skelet. Obvodové zdivo je z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm se zateplením polystyrenem tl. 12 cm na vnější straně. Vnitřní zdivo je také realizováno z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm. Příčky jsou zhotoveny převážně z keramických cihel Porotherm (tl. 17,5 a 11,5 cm) a z dutinových příček. Stropy jsou stejně jako balkony z monolitického betonu. Střecha je plochá složená z vrstvy železobetonového monolitického stropu, parotěsné zábrany, polystyrenu, betonové mazaniny, geotextilie a folie. Materiál klempířských konstrukcí je titanzinkový plech. Fasádní omítka je silikátová probarvená. Schody jsou betonové s keramickým obkladem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenocementové štukové. V předsíni, koupelně, na WC a v kuchyňském koutě je na podlaze keramická dlažba. V obytné místnosti je plovoucí laminátová podlaha. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně do výšky 205 cm, na WC do výšky 150 cm a kuchyni za kuchyňskou linkou ve výšce 85–145 cm. Dveře jsou v celém bytě

hladké foliované plné, nebo prosklené v obložkových dřevěných zárubních. Okna jsou bílá plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění a ohřev vody je zajištěn centrální kotelnou (tepelná čerpadla a plynové kotle). Plastovým potrubím je vyřešen rozvod teplé a studené vody a odpad ze všech hygienických zařízení. Koupelna je vybavena bílou akrylátovou vanou a keramickým umyvadlem. WC s umývánkem je samostatné. Kuchyňský kout je stavebně přichystán na osazení kuchyňské linky. Byt je vybaven domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je ve výborném stavebně-technickém stavu.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-18.

Tab. 5-18 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 9

Vzdálenost do centra města:	cca 1,9 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,7 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 2,1 km
Převládající zástavba:	objekty pro bydlení a rekreaci, garáže
Parkovací možnosti:	parkoviště před domem
Obyvatelstvo v okolí:	vyhrazené venkovní stání
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-19.

Tab. 5-19 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 9

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
2+kk	62,00	1	62,00
Terasa	4,50	0,17	0,77
Sklep	2,70	0,8	2,16
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			64,93

5.10 BYT Č. 10

Bytová jednotka č. 308 se nachází v 4. NP domu v ulici Dukelská 549, Ústí nad Orlicí (obr. 5-11). Dispozice bytu je 3+kk – předsíň, koupelna, WC, šatna, 3 pokoje, kuchyňský kout. K bytu náleží sklep, terasa a vyhrazené venkovní stání pro jedno vozidlo.



Obr. 5-11 Budova, kde se nachází byt č. 10 (foto autor)

Dům byl zkolaudován v listopadu 2009. Má čtyři nadzemní podlaží a je bez výtahu. V části 1. NP jsou umístěny sklepy a garáže.

Základy domu tvoří vrtané piloty ze železobetonu a základový rošt z železobetonových pasů s ocelovou výztuží s izolací proti zemní vlhkosti. Budova je navržena jako železobetonový monolitický skelet. Obvodové zdivo je z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm se zateplením polystyrenem tl. 12 cm na vnější straně. Vnitřní zdivo je také realizováno z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm. Příčky jsou zhotoveny převážně z keramických cihel Porotherm (tl. 17,5 a 11,5 cm) a z dutinových příček. Stropy jsou stejně jako balkony z monolitického betonu. Střecha je plochá složená z vrstvy železobetonového monolitického stropu, parotěsné zábrany, polystyrenu, betonové mazaniny, geotextilie a folie. Materiál klempířských konstrukcí je titanzinkový plech. Fasádní omítka je silikátová probarvená. Schody jsou betonové s keramickým obkladem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenocementové štukové. V předsíni, koupelně, na WC a v kuchyňském koutě je na podlaze keramická dlažba. V obytné místnosti je plovoucí laminátová podlaha. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně do výšky 205 cm, na WC do výšky 150 cm a kuchyni za kuchyňskou linkou ve výšce 85–145 cm. Dveře jsou v celém bytě

hladké foliované plné, nebo prosklené v obložkových dřevěných zárubních. Okna jsou bílá plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění a ohřev vody je zajištěn centrální kotelnou (tepelná čerpadla a plynové kotle). Plastovým potrubím je vyřešen rozvod teplé a studené vody a odpad ze všech hygienických zařízení. Koupelna je vybavena bílou akrylátovou vanou a keramickým umyvadlem. WC s umývánkem je samostatné. Kuchyňský kout je stavebně přichystán na osazení kuchyňské linky. Byt je vybaven domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je ve výborném stavebně-technickém stavu.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-20.

Tab. 5-20 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 10

Vzdálenost do centra města:	cca 1,9 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,7km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 2,1 km
Převládající zástavba:	objekty pro bydlení a rekreaci, garáže
Parkovací možnosti:	vyhrazené venkovní stání
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-21.

Tab. 5-21 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 10

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
3+kk	71,00	1	71,00
Terasa	4,50	0,17	0,77
Sklep	4,00	0,8	3,20
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			74,97

5.11 BYT Č. 11

Bytová jednotka č. 605 se nachází v 2. NP domu ulice Dukelská 546, Ústí nad Orlicí (obr. 5-12). Dispozice bytu je 3+kk – předsíň, koupelna, WC, 3 pokoje, kuchyňský kout. K bytu náleží sklep, terasa a vyhrazené venkovní stání pro jedno vozidlo.



Obr. 5-12 Budova, kde se nachází byt č. 11 (foto autor)

Dům byl zkolaudován v listopadu 2009. Má pět nadzemních podlaží a je s výtahem. V části 1. NP jsou umístěny sklepy.

Základy domu tvoří vrtané piloty ze železobetonu a základový rošt z železobetonových pasů s ocelovou výztuží s izolací proti zemní vlhkosti. Budova je navržena jako železobetonový monolitický skelet. Obvodové zdivo je z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm se zateplením polystyrenem tl. 12 cm na vnější straně. Vnitřní zdivo je také realizováno z keramických cihel Porotherm tl. 30 cm. Příčky jsou zhotoveny převážně z keramických cihel Porotherm (tl. 17,5 a 11,5 cm) a z dutinových příčekovek. Stropy jsou stejně jako balkony z monolitického betonu. Střecha je plochá složená z vrstvy železobetonového monolitického stropu, parotěsné zábrany, polystyrenu, betonové mazaniny, geotextilie a folie. Materiál klempířských konstrukcí je titanzinkový plech. Fasádní omítka je silikátová probarvená. Schody jsou betonové s keramickým obkladem. Dům je plně vybaven elektroinstalacemi. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou v celém bytě vápenocementové štukové. V předsíni, koupelně, na WC a v kuchyňském koutě je na podlaze keramická dlažba. V obytné místnosti je plovoucí laminátová podlaha. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně do výšky 205 cm, na WC do výšky 150 cm a kuchyni za kuchyňskou linkou ve výšce 85–145 cm. Dveře jsou v celém bytě

hladké foliované plné, nebo prosklené v obložkových dřevěných zárubních. Okna jsou bílá plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vytápění a ohřev vody je zajištěn centrální kotelnou (tepelná čerpadla a plynové kotle). Plastovým potrubím je vyřešen rozvod teplé a studené vody a odpad ze všech hygienických zařízení. Koupelna je vybavena bílou akrylátovou vanou a keramickým umyvadlem. WC s umývánkem je samostatné. Kuchyňský kout je stavebně přichystán na osazení kuchyňské linky. Byt je vybaven domovním telefonem a kabelovou televizí.

Byt je ve výborném stavebně-technickém stavu.

Doplňující informace k umístění nemovitosti v obci jsou v tabulce 5-22.

Tab. 5-22 Doplnující informace k umístění nemovitosti s bytem č. 11

Vzdálenost do centra města:	cca 1,9 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,7 km
Vzdálenost k nádraží ČSAD:	cca 2,1 km
Převládající zástavba:	objekty pro bydlení a rekreaci, garáže
Parkovací možnosti:	vyhrazené venkovní stání
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Výpočet podlahové plochy bytu je znázorněn v tabulce 5-23.

Tab. 5-23 Výpočet podlahové plochy u bytu č. 11

Část	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
3+kk	75,20	1	75,20
Terasa	5,00	0,17	0,85
Sklep	3,60	0,8	2,88
Podlahová plocha bytu celkem [m²]			78,93

6 OCENĚNÍ BYTŮ

U všech bytů bylo provedeno administrativní ocenění podle aktuálně platného oceňovacího předpisu. A to způsobem nákladovým a porovnávacím. Následně byly tytéž nemovitosti oceněny metodou přímého porovnání.

6.1 OCENĚNÍ BYTŮ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY

Při oceňování se postupovalo podle § 13 platné oceňovací vyhlášky, jak je již dříve uvedeno v kapitole 3.

Nejprve se určí typ bytu podle přílohy č. 2 vyhlášky. Byty v panelových domech jsou typu J – byty v domech vícebytových typových, jejichž základní cena je 8020 Kč/m² podlahové plochy. Byty č. 1, 2, 8 až 11 jsou byty v domech vícebytových netypových (typ K) se základní cenou 9630 Kč/m² podlahové plochy.

Takto zjištěná základní cena se vynásobí koeficientem přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K_1 s hodnotou 0,939 pro zděné budovy, 1,037 pro budovy montované z dílců betonových plošných, nebo 1,158 pro konstrukce monolitické tyčové. Dále pak koeficientem vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru K_4 , který získáme výpočtem (tab. 6-1).

Dále násobíme výsledek koeficientem polohovým K_5 s výší 1,05 určenou pro města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů (číslo položky 4) a koeficientem 2,139 (koeficient změny cen staveb K_i pro budovy tří a vícebytové – kód CZ-CC 1122).

Abychom získali základní cenu upravenou, musíme vše ještě vynásobit koeficientem prodejnosti K_p , který je uvedený v příloze č. 39 ve vyhlášce. Pro byty se použije stejný jako pro bytové domy v Ústí nad Orlicí, tedy 0,285.

Pokud vynásobíme základní cenu upravenou podlahovou plochou bytu a odečteme opotřebení, máme cenu zjištěnou nákladovým způsobem. Postup výpočtu a volba koeficientů je patrná z tabulky 6-1, kde je oceňován byt č. 1. Tabulky k ostatním bytům nalezneme v příloze č. 2 této práce.

Tab. 6-1 Výpočet ceny bytu č. 1 nákladovým způsobem, část 1

Byt podle § 13 a přílohy č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	K			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	ZC	Kč/m²	9 630,00			
Podlahová plocha			PP	m²	49,65			
Koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce		(příloha č. 4 vyhlášky)	K _i	-	0,939			
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,05			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 112		2,139	
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	0,285			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl na "S", "P", "C", "N"
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)x(6)/100		(7)*(8)
1	Základy včetně zemních prací	Předpoklad pasy z betonu proloženého kamenem	S	0,06	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	0,188	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	Dřevěné s rovným podhledem	S	0,082	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Zastřešení mimo krytinu	Krov dřevěný vázaný	S	0,053	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	Asfaltový šindel	S	0,024	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	Žlaby, svody z poplastovaného plechu	S	0,007	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné štukové	S	0,069	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	Silikátová omítka	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	Koupelna, WC, kuchyně	S	0,021	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	Žulové	S	0,03	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	Hladké foliované plné nebo prosklené	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	Neuvažují se	S	-	100	-	0,00	-
13	Okna	Plastová s izolačním dvojsklem	S	0,054	100	0,05400	1	0,05400
14	Povrch podlah	Keramická dlažba, lamino	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	Plynový kotel	S	0,047	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	Plně vybaven	S	0,052	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	Ano	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	Plastový rozvod teplé a studené vody	S	0,033	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev teplé vody	Kombinovaný s ÚT	S	0,021	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka s dřezem se samostatným sporákem elektrickým	S	0,018	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	Akrylátová vana, keramické umyvadlo, WC kombi	S	0,038	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	Chybí	C	0,013	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	Domácí telefon, kabelová televize	S	0,056	100	0,05600	1,00	0,05600
	Celkem			1,000		1,00000		0,98700

Tab. 6-1 Výpočet ceny bytu č. 1 nákladovým způsobem, část 2

Byt podle § 13 a přílohy č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	K		
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-			0,98700
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC × K ₁ × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ²			20 045,14
Zákl. cena upravená s K _p	ZC × K ₁ × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ²			5 712,86
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1925
Stáří		S	roků			87
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)					analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%			24,85
Výchozí cena		CN	Kč			995 241,20
Stupeň dokončení stavby		D	%			100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			995 241,20
Odpočet na opotřebení	24,85 %	O	Kč			-247 317,44
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p			Kč			747 923,76
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			747 923,76
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč			213 160

6.1.1 Výpočet opotřebení

Vyhláška připouští dva způsoby výpočtu opotřebení, a to metodu lineární a metodu analytickou. U metody lineární se předpokládá, že opotřebení lineárně roste v závislosti na čase. Roční opotřebení se pak rovná podílu 100 % a celkové předpokládané životnosti. Při použití této metody může opotřebení činit maximálně 85 %.

Analytická metoda je založena na výpočtu lineárního opotřebení pro každou konstrukci a vybavení zvlášť. Výsledkem je pak vážený průměr opotřebení. Jako váh je použito cenových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení. Tato metoda byla použita k výpočtu opotřebení u bytů po rekonstrukci, například u bytu č. 1 (tab. 6-2), v ostatních případech byla aplikována metoda lineární [7].

U bytů v budovách zděných nebo s železobetonovým monolitickým skeletem byla zvolena předpokládaná životnost 100 let, u bytů v panelových domech pak 80 let.

V případě, že budova byla sanována (zateplena), bylo u 70% části svislých konstrukcí počítáno se stářím celé budovy a u 30% části jen se stářím sanace.

Tab. 6-2 Analytická metoda výpočtu opotřebení u bytu č. 1

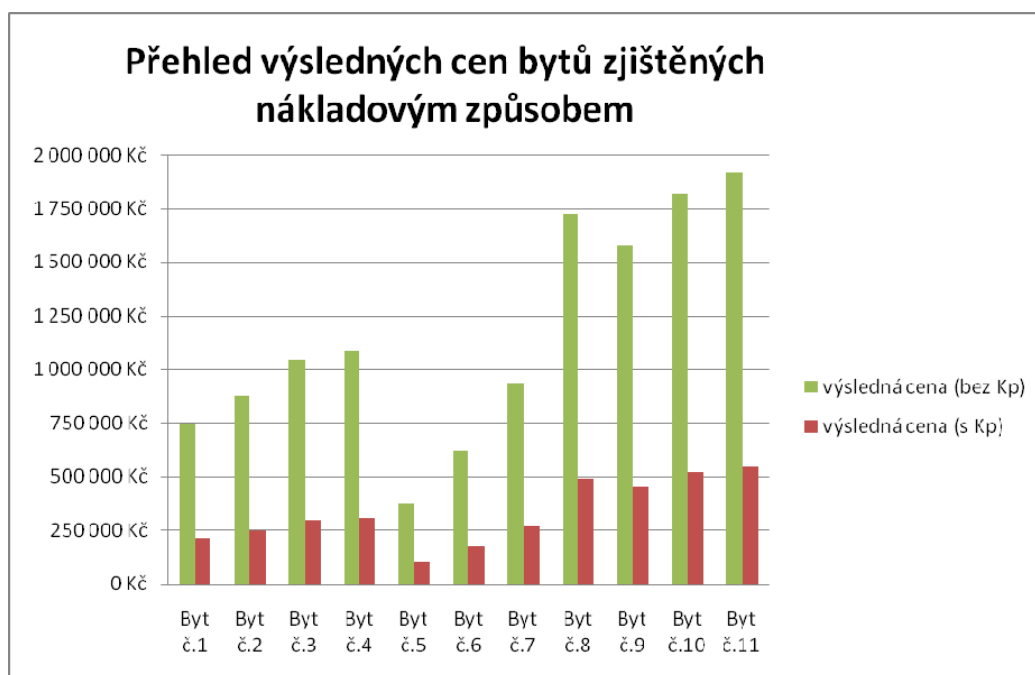
Stupeň dokončení stavby					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
		(9)/suma (9)			(12)/suma (12)	...		(14)/(15)	(13)*(16)
1	Základy včetně zemních prací	0,06079	100	6,07903	0,06079	87	200	0,43500	2,64438
2	Svislé konstrukce	0,19048	100	19,04762	0,19048	87	150	0,58000	11,04762
3	Stropy	0,08308	100	8,30800	0,08308	87	150	0,58000	4,81864
4	Zastřešení mimo krytinu	0,05370	100	5,36981	0,05370	3	100	0,03000	0,16109
5	Krytiny střech	0,02432	100	2,43161	0,02432	3	60	0,05000	0,12158
6	Klempířské konstrukce	0,00709	100	0,70922	0,00709	3	55	0,05455	0,03868
7	Úprava vnitřních povrchů	0,06991	100	6,99088	0,06991	3	60	0,05000	0,34954
8	Úprava vnějších povrchů	0,03141	100	3,14083	0,03141	3	45	0,06667	0,20939
9	Vnitřní obklady keramické	0,02128	100	2,12766	0,02128	3	45	0,06667	0,14184
10	Schody	0,03040	100	3,03951	0,03040	87	150	0,58000	1,76292
11	Dveře	0,03242	100	3,24215	0,03242	3	65	0,04615	0,14964
12	Vrata	-	100	-	-	3	40	0,07500	-
13	Okna	0,05471	100	5,47112	0,05471	3	65	0,04615	0,25251
14	Povrch podlah	0,03141	100	3,14083	0,03141	3	40	0,07500	0,23556
15	Vytápění	0,04762	100	4,76190	0,04762	3	40	0,07500	0,35714
16	Elektroinstalace	0,05268	100	5,26849	0,05268	3	35	0,08571	0,45158
17	Bleskosvod	0,00405	100	0,40527	0,00405	3	40	0,07500	0,03040
18	Vnitřní vodovod	0,03343	100	3,34347	0,03343	3	40	0,07500	0,25076
19	Vnitřní kanalizace	0,03242	100	3,24215	0,03242	3	35	0,08571	0,27790
20	Vnitřní plynovod	0,00405	100	0,40527	0,00405	3	30	0,10000	0,04053
21	Ohřev teplé vody	0,02128	100	2,12766	0,02128	3	35	0,08571	0,18237
22	Vybavení kuchyní	0,01824	100	1,82371	0,01824	3	25	0,12000	0,21884
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,03850	100	3,85005	0,03850	3	45	0,06667	0,25667
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	3	40	0,07500	0,00000
25	Ostatní	0,05674	100	5,67376	0,05674	3	20	0,15000	0,85106
Celk.		1,00		100	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100 %	Opotřebení analytickou metodou				24,85 %
					Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.				100,00

6.1.2 Rekapitulace

Výsledné ceny bytů zjištěné nákladovým způsobem byly sestaveny do tabulky 6-3 a pro přehlednost graficky znázorněny v obr. 6-1.

Tab. 6-3 Přehled výsledných cen bytů zjištěných nákladovým způsobem

Označení bytu	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená (bez K _p) [Kč/m ²]	Základní cena upravená (s K _p) [Kč/m ²]	Opotřebení [%]	Výsledná cena (bez K _p) [Kč]	Výsledná cena (s K _p) [Kč]
Byt č. 1	49,65	20 045,14	5 712,86	24,85	747 920	213 160
Byt č. 2	58,29	20 045,14	5 712,86	24,85	878 080	250 250
Byt č. 3	82,85	18 678,98	5 323,51	32,50	1 044 850	297 780
Byt č. 4	82,85	18 678,98	5 323,51	30,00	1 083 290	308 740
Byt č. 5	23,34	19 229,71	5 480,47	16,41	375 170	106 920
Byt č. 6	61,20	19 229,71	5 480,47	47,50	617 890	176 100
Byt č. 7	89,21	18 678,98	5 323,51	43,75	937 320	267 140
Byt č. 8	70,96	25 045,80	7 138,05	3,00	1 723 930	491 320
Byt č. 9	64,93	25 045,80	7 138,05	3,00	1 577 320	449 530
Byt č. 10	74,97	25 045,80	7 138,05	3,00	1 821 230	519 050
Byt č. 11	78,93	25 045,80	7 138,05	3,00	1 917 560	546 500



Obr. 6-1 Přehled výsledných cen bytů zjištěných nákladovým způsobem

6.2 OCENĚNÍ BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY

Při stanovení ceny porovnávacím způsobem se postupovalo podle § 25 oceňovací vyhlášky, jak je uvedeno v kapitole 3.

Indexovaná průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytu pro obec Ústí nad Orlicí činí 16 819 Kč/m².

Pro výpočet indexu trhu byla použita tabulka č. 1 v příloze č. 18a vyhlášky. Pro všechny byty byl znak č. 1 – situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitosti byl zvolen s hodnotou -0,05. Tedy, že poptávka je nižší než nabídka. Pomocí nahlížení do katastru nemovitostí byla určována hodnota druhého znaku – vlastnictví nemovitosti. Bylo zjišťováno, jestli je stavba a pozemek ve vlastnictví stejného vlastníka. Pokud tomu tak není, jedná se o stavbu na cizím pozemku a hodnota znaku bude -0,05. Poslední znak, vliv právních vztahů na prodejnost, měl hodnotu 0,00.

Ze stejné přílohy byla pro zjištění výše indexu polohy využita tabulka č. 6. Jednotlivé hodnoty znaků se lišily v závislosti na poloze nemovitosti.

Poslední index konstrukce a vybavení byl zjištěn podle tabulky č. 2 z přílohy č. 19 vyhlášky. Rozhodující vliv na výši tohoto indexu má poslední znak, stavebně-technický stav, jehož hodnota se vynásobí koeficientem s. Tento koeficient je rozdělen podle staří stavby do pěti kategorií. Výjimku tvoří byty po celkové rekonstrukci (nových alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení), za jejichž stáří se považuje počet let od kolaudace rekonstrukce plus 15 let.

Výpočet ceny bytu je uveden u bytu č. 1 v tab. 6-4. Výpočty cen u ostatních bytů jsou uvedeny v příloze č. 3.

Tab. 6-4 Výpočet ceny bytu č. 1 porovnávacím způsobem

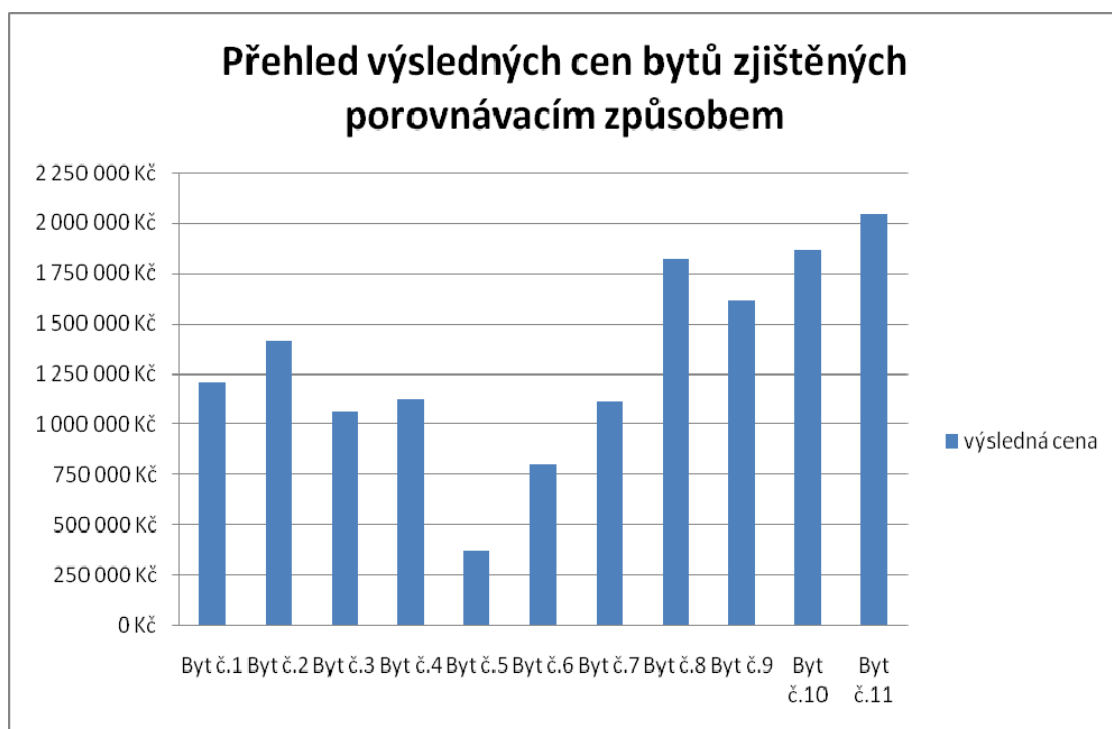
Ocenění bytu ve vícebytovém domě porovnávacím způsobem podle § 25 a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Obec:				Ústí nad Orlicí	
Katastrální území:				Ústí nad Orlicí	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. č. 1				16819 Kč/m ²	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I § 25 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I _T - příloha č.18a, tabulka č. 1					I _T = 0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	
Index polohy I _P - příloha č.18a, tabulka č. 6 pro stavby určené k trvalému bydlení a byty					I _P = 1,040
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	III.	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	Bez vlivu	II.	0,00	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0,00	
4	Dopravní spojení	Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III.	0,02	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí	Bez vlivu	III.	0,00	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 19, tabulka č. 2					I _V = 1,463
1	Typ stavby	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání...)	III.	0,10	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Okna jen na sever nebo bez výhledu	II.	-0,01	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	III.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně - technický stav	Byt ve výborném stavu	I.	1,25	
Stáří stavby (roků) popř. rekonstrukce				18	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			1	
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2 : I = I _T *I _P *I _V			1,445		
Základní cena upravená		CU = IPC*I	24302,61 Kč/m ²		
Výměra		celkem	46,65 m ²		
Cena stavby vč. ev. Příslušenství		bez pozemku	1206624,79 Kč		
Cena stavby po zaokrouhlení (bez pozemku)		1 206 620 Kč			

6.2.1 Rekapitulace

Výsledky z porovnávacího způsobu ocenění jsou v tabulce 6-5 a na obrázku 6-2.

Tab. 6-5 Přehled výsledných cen bytů zjištěných porovnávacím způsobem

Označení bytu	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená [Kč/m ²]	Výsledná cena [Kč]
Byt č. 1	49,65	747 920	1 206 620
Byt č. 2	58,29	878 080	1 416 600
Byt č. 3	82,85	1 044 850	1 063 780
Byt č. 4	82,85	1 091 920	1 124 220
Byt č. 5	23,34	375 170	372 000
Byt č. 6	61,20	617 890	805 020
Byt č. 7	89,21	947 410	1 113 520
Byt č. 8	70,96	1 723 930	1 821 450
Byt č. 9	64,93	1 577 320	1 613 640
Byt č. 10	74,97	1 821 230	1 863 170
Byt č. 11	78,93	1 917 560	2 042 110



Obr. 6-2 Přehled výsledných cen bytů zjištěných porovnávacím způsobem

6.3 OCENĚNÍ BYTŮ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Pro výpočet cen metodou přímého porovnání byly použity databáze pro prodej bytů, inzerovaných na stránkách realitních serverů. Do databází byly vybírány nemovitosti porovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Protože se ceny bytů ve zděných a panelových domech podstatně liší, byly vytvořeny dva druhy databází, a to s byty v domech zděných a s byty v domech panelových. Zvlášť byla také vytvořena databáze pro byty o dispozici 1+kk nebo 1+1, zvlášť pro byty o dispozici 2+kk a 2+1 i pro byty s dispozicí 3+kk a 3+1 (příloha č. 4).

Pro stanovení ceny bytů metodou přímého porovnání bylo použito sedm koeficientů K_1 až K_7 a koeficient redukce na pramen ceny. Koeficient redukce na pramen ceny byl volen 0,90 v případě, že si realitní kancelář do ceny bytu započítla provizi, a 0,95 v opačném případě (bez provize). Tímto koeficientem vynásobíme požadovanou cenu inzerovaného bytu a získáme cenu po redukci na pramen ceny. Tu pak podělíme indexem odlišnosti IO, který je rovný součinu koeficientů K_1 až K_7 .

Koeficientem polohy K_1 upravujeme cenu na polohu objektu. Byty v centru mají tento koeficient vyšší než na okraji města.

Koeficient velikosti K_2 zohledňuje výměry podlahových ploch bytů. Je vypočten poměrem výměry podlahové plochy bytu srovnávacího a oceňovaného.

Koeficient balkonu/lodžie K_3 hodnotí existenci balkonů, lodžii a teras u bytů. Pokud má oceňovaný objekt balkon a srovnávací objekt ne, bude koeficient nižší než jedna. Analogicky v opačném případě.

Koeficient podlaží K_4 – úpravy na umístění bytu v domě má nejvyšší hodnotu u bytů umístěných v druhém až čtvrtém nadzemním podlaží v domě s výtahem. V ostatních případech je koeficient o 0,05 nižší.

Koeficient stavu budovy K_5 reflektuje, v jakém stavebně-technickém stavu se objekt nachází. Jestli byl zateplen, revitalizován, rekonstruován nebo se jedná o novostavbu.

Na rozdíl od koeficientu K_5 , kdy byla posuzována pouze budova jako celek, koeficient stavu a vybavení bytu K_6 se zaměřuje přímo na byt. Do koeficientu se promítne vybavení bytu a stáří tohoto vybavení, proběhlé rekonstrukce, údržba...

Koeficient odborné úvahy znalce K_7 vychází ze subjektivního názoru znalce, zda se oceňovaný objekt jako celek jeví lepší, nebo horší než objekty srovnávací.

Součinem koeficientů K_1 až K_7 získáme index odlišnosti IO, kterým vydělíme cenu po redukci na pramen ceny. Tak získáme cenu oceňovaného objektu odvozeného z jednotlivých srovnávacích objektů. Prostým průměrem těchto cen stanovíme výslednou cenu oceňovaného objektu.

Pro příklad je v tabulce 6-7 uvedeno ocenění bytu č. 1 metodou přímého porovnání a v tabulce 6-6 popis srovnávacích nemovitostí k tomuto bytu. Podklady k ocenění zbývajících bytů jsou v příloze č. 5.

Tab. 6-6 Srovnávací nemovitosti k bytu č. 1

.	Lokalita	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Podlahová plocha [m ²]	Jiné
Oceň. objekt	17. listopadu 725	2+1	49,65	Bytová jednotka č. 4 se nachází v 1. NP zděného bytového domu. Dispozice bytu je 2+1 – předsiň, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje. K bytu náleží sklep a jedno nekryté parkovací stání ve dvoře. V roce 2009 proběhla celková rekonstrukce.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Popradská, Ústí nad Orlicí	2+kk	58	Družstevní byt 2+kk v Ústí nad Orlicí. Byt je situován ve 3. patře zděného domu s výtahem. Balkon, sklep. Rok výstavby 2000. V bytě plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba. Zůstane kuchyňská linka, vestavěná skříň v chodbě. Koupelna společná s WC.
2	Dukelská, Ústí nad Orlicí	2+1	53	Byt 2+1 v Ústí nad Orlicí. Byt v osobním vlastnictví se nachází v Dukelské ulici. Udržovaný byt ve druhém patře cihlového domu bez výtahu s koupelnou a kuchyňskou linkou. Byt je situován v klidné části města. K bytu je možno přikoupit garáž. Možnost využití kolárny, sušárny.
3	Sokolská, Ústí nad Orlicí (Kerhartice)	2+kk	64	Byt 2+kk OV v Ústí nad Orlicí – Kerharticích. Jedná se o byt v 3. NP v kompletně zrekonstruovaném bytovém domě. Vybavení: plastová okna, v celém bytě keramická dlažba a podlahové vytápění.
4	Vrbová, Ústí nad Orlicí	2+kk	33	Byt 2+kk v klidné části města Ústí nad Orlicí. Byt se nachází v 1. patře cihlového domu bez výtahu. Byt má nová plastová okna, je v dobrém stavu, koupelna a WC jsou oddělené.
5	Wolkerova, Ústí nad Orlicí	2+1	53	Byt 2+1 (předělaný z bytu 1+1) v OV ve zděném domě ve špatném stavu v přízemí – nutná větší rekonstrukce. Dům je starší, má 4 byty a u domu menší zahrádku. K bytu náleží sklep a část půdy. V posledních letech v bytě nebyla žádná modernizace, podlahy dřevěné pokryté PVC, vytápění el. přímotopy či lokálními kamny na tuhá paliva. Vhodná větší rekonstrukce.
6	Husova, Ústí nad Orlicí	2+1	70	Byt 2+1 OV (spíž, sklep, půda) v centru Ústí nad Orlicí. Byt je po rekonstrukci – nová plastová okna, plovoucí podlahy a dlažba, koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, nová elektroinstalace a odpady, vlastní plynový kotel. Orientace JZ, kabelová TV, internet. Přístřešek pro parkování u domu.

Tab. 6-7 Výpočet ceny bytu č. 1 metodou přímého porovnání

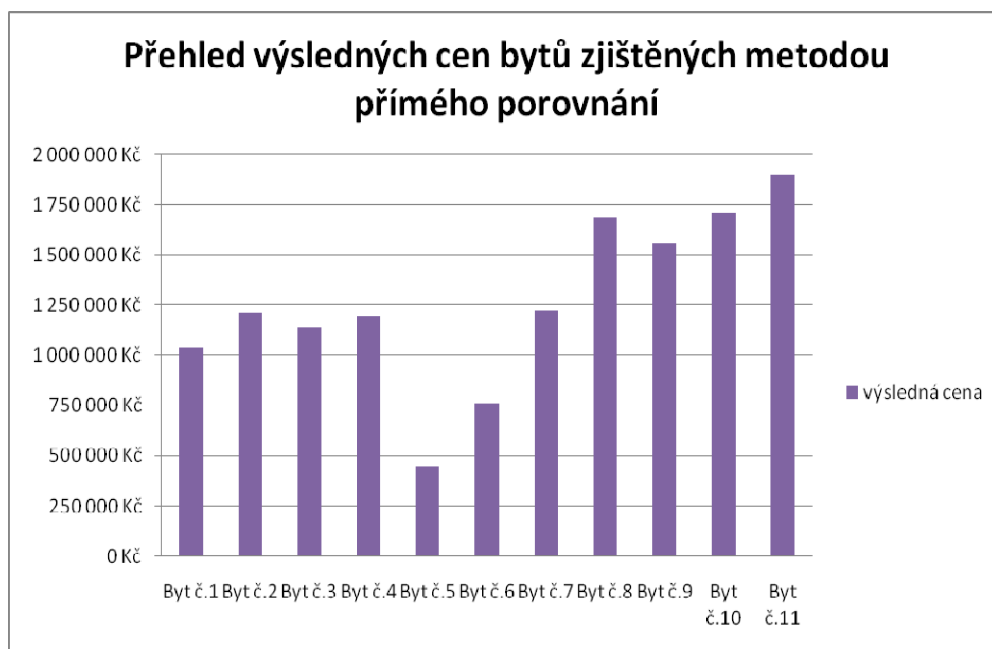
Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	<i>K1</i>	<i>K2</i>	<i>K3</i>	<i>K4</i>	<i>K5</i>	<i>K6</i>	<i>K7</i>	<i>IO (1-7)</i>	Cena oceňovaného objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)	(15)	(16)
1	1 090 000	0,90	981 000	0,95	1,17	1,05	1,05	1,00	0,95	0,80	0,93	1 054 981
2	810 000	0,95	769 500	0,90	1,07	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	0,69	1 108 592
3	860 000	0,90	774 000	0,85	1,29	1,00	1,00	0,95	0,95	0,85	0,84	920 863
4	510 000	0,95	484 500	0,90	0,66	1,00	1,00	0,85	0,90	0,95	0,43	1 114 478
5	410 000	0,90	369 000	0,95	1,07	1,00	1,00	0,60	0,65	0,80	0,32	1 166 250
6	1 095 000	0,90	985 500	1,00	1,41	1,00	1,00	0,85	0,95	1,00	1,14	865 636
Celkem průměr											Kč	1 038 467
<i>Minimum</i>											<i>Kč</i>	865 636
<i>Maximum</i>											<i>Kč</i>	1 166 250
<i>Směrodatná výběrová odchylka</i>											<i>Kč</i>	119 162
<i>Průměr bez směrodatné výběrové odchylky</i>											<i>Kč</i>	919 305
<i>Průměr se směrodatnou výběrovou odchylkou</i>											<i>Kč</i>	1 157 628
Cena objektu											Kč	1 038 470
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (vzdálenost do centra) K2 Koeficient úpravy na velikost objektu (podlahová plocha) K3 Koeficient pro existenci balkonu/lodžie K4 Koeficient úpravy na umístění bytu v domě (podlaží) K5 Koeficient úpravy na stav domu K6 Koeficient úpravy na stav a vybavení bytu K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší) Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_R = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší												
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

6.3.1 Rekapitulace

Stejně jako u předchozích způsobů ocenění je i u této metody přehledná tabulka s výsledky (tab. 6-8) a jejich grafické vyjádření (obr. 6-3).

Tab. 6-8 Přehled výsledných cen bytů zjištěných metodou přímého porovnání

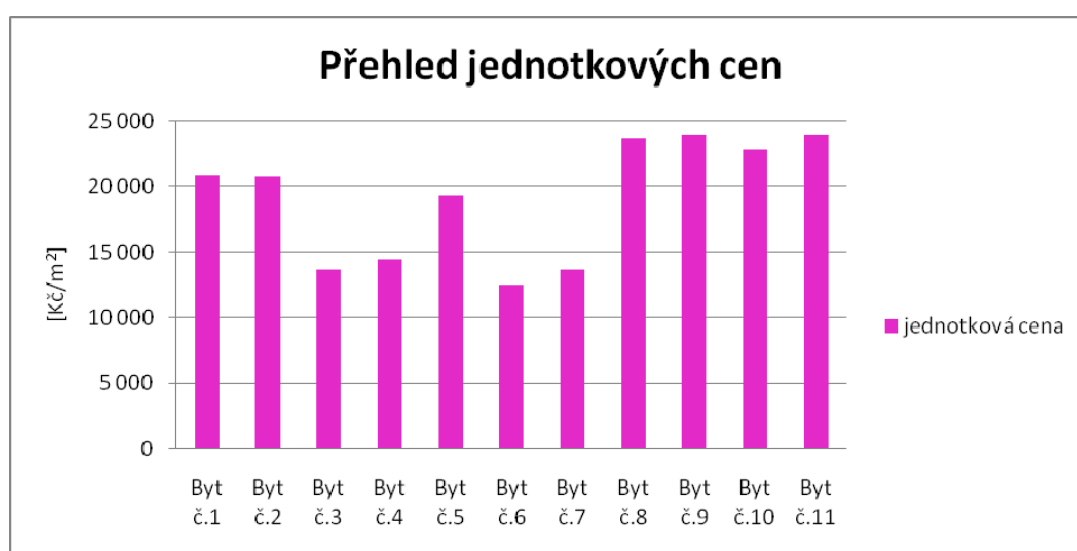
Označení bytu	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výsledná cena [Kč]
Byt č. 1	49,65	20 915,74	1 038 470
Byt č. 2	58,29	20 777,37	1 211 110
Byt č. 3	82,85	13 718,35	1 136 570
Byt č. 4	82,85	14 425,95	1 195 190
Byt č. 5	23,34	19 304,25	450 560
Byt č. 6	61,20	12 481,37	763 910
Byt č. 7	89,21	13 714,75	1 223 490
Byt č. 8	70,96	23 734,31	1 684 190
Byt č. 9	64,93	23 957,74	1 555 460
Byt č. 10	74,97	22 829,84	1 711 440
Byt č. 11	78,93	24 019,08	1 895 830



Obr. 6-3 Přehled výsledných cen bytů zjištěných metodou přímého porovnání

Z výsledných cen byly zpětně dopočítány a graficky znázorněny jednotkové ceny (obr. 6-4). Obecně lze říct, že s rostoucí velikostí podlahové plochy bytu klesá jeho jednotková cena. V našem případě jsou vybrané byty natolik rozdílné, že se to nepotvrdilo. Nejmenší byt č. 5 o dispozici 1+kk má sice ze všech bytů v panelových domech (byty č. 3 až 7) největší jednotkovou cenu, ale je to dáno také tím, že jako jediný z výše uvedených prošel kompletní rekonstrukcí.

Co je ale zřejmé, je skutečnost, že byty v cihlových domech jsou o poznání dražší než byty v panelových domech a jejich jednotková cena neklesne pod 20 000 Kč za m² podlahové plochy.



Obr. 6-4 Přehled jednotkových cen bytů zjištěných metodou přímého porovnání

6.4 SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH METOD, STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Výsledné ceny bytů zjištěné nákladovým způsobem se od ostatních metod velmi odlišují. Použitím koeficientu prodejnosti pro bytové domy se výsledné ceny nepřiměřeně snížily (viz tabulka 6-9). Takto nízký koeficient s hodnotou 0,285 nemá žádné jiné okresní město, dokonce ani žádná obec v okrese Ústí nad Orlicí. Pokud porovnáme sloupec s cenami zjištěnými nákladovým způsobem bez použití koeficientu prodejnosti s cenami ve sloupci pro porovnávací způsob, zjistíme, že si jsou ceny velmi podobné. Z toho vyplývá, že by se měl koeficient prodejnosti pohybovat někde kolem hodnoty 1,00. Bohužel se k tomuto problému nepodařilo získat vyjádření Ministerstva financí ČR.

Vysvětlení částečně podávají údaje z Českého statistického úřadu. V období 2008–2010 byl prodán v Pardubickém kraji jediný bytový dům s opotřebením do 25 %, přitom v sousedním Královéhradeckém kraji jich bylo prodáno 12 a v Jihomoravském kraji 26. Je tedy zřejmé, že oproti jiným krajům se v Pardubickém kraji téměř neprodávají nové bytové domy. To ovlivní koeficient prodejnosti pro bytové domy, který se používá i při oceňování bytů [18].

Ceny z porovnávacího způsobu jsou u všech bytů v cihlových domech nejvyšší ze všech. Spíše jsou tady byty až příliš nadhodnoceny. Naopak u bytů v panelových domech je ve většině případů nejvyšší cena získaná metodou přímého porovnání.

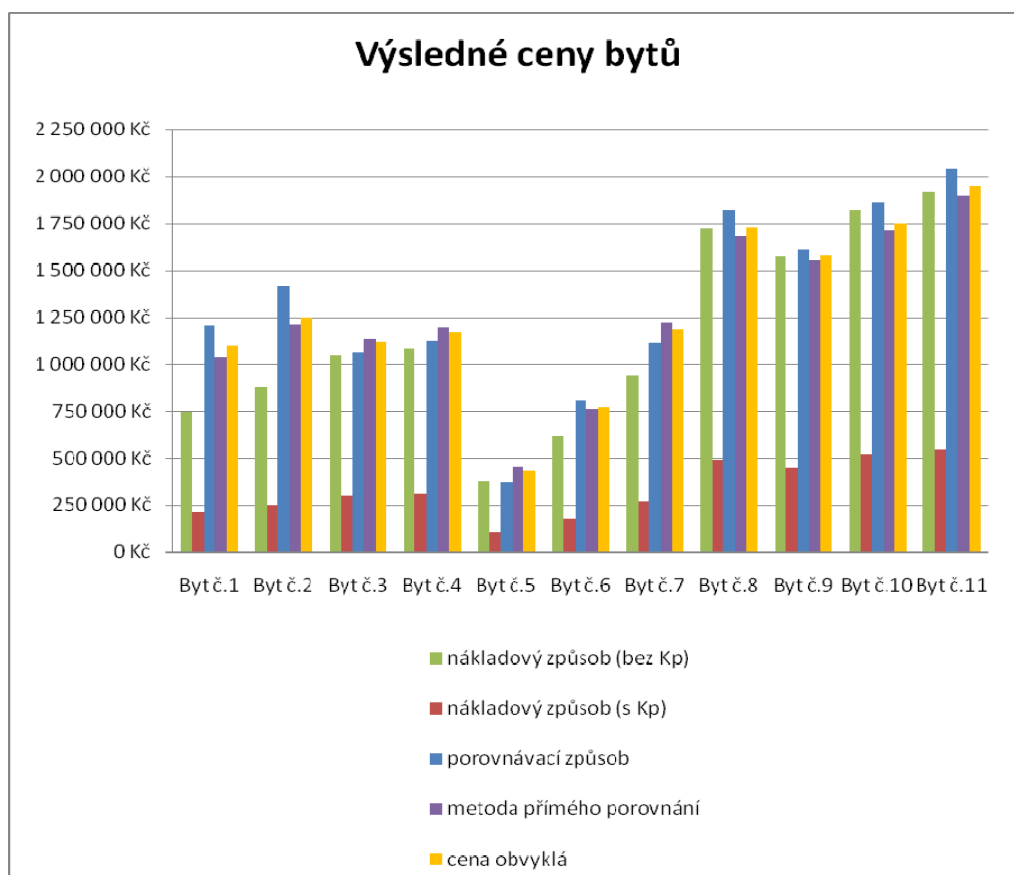
Tab. 6-9 Přehled výsledných cen

Označení bytu	Podlahová plocha [m ²]	Nákladový způsob podle vyhlášky (bez K_p) [Kč]	Nákladový způsob podle vyhlášky (s K_p) [Kč]	Porovnávací způsob podle vyhlášky [Kč]	Metoda přímého porovnání [Kč]
Byt č. 1	49,65	747 920	213 160	1 206 620	1 038 470
Byt č. 2	58,29	878 080	250 250	1 416 600	1 211 110
Byt č. 3	82,85	1 044 850	297 780	1 063 780	1 136 570
Byt č. 4	82,85	1 083 290	308 740	1 124 220	1 195 190
Byt č. 5	23,34	375 170	106 920	372 000	450 560
Byt č. 6	61,20	617 890	176 100	805 020	763 910
Byt č. 7	89,21	937 320	267 140	1 113 520	1 223 490
Byt č. 8	70,96	1 723 930	491 320	1 821 450	1 684 190
Byt č. 9	64,93	1 577 320	449 530	1 613 640	1 555 460
Byt č. 10	74,97	1 821 230	519 050	1 863 170	1 711 440
Byt č. 11	78,93	1 917 560	546 500	2 042 110	1 895 830

Cena obvyklá byla stanovena úvahou znalce (tab. 6-10). Není totožná s žádnými výslednými cenami získanými z použitých metod ocenění. Ve všech případech se jí nejvíce blíží cena zjištěná metodou přímého porovnání (viz obr. 6-5). Je to způsobeno tím, že tato metoda odráží aktuální stav realitního trhu.

Tab. 6-10 Cena obvyklá

Označení bytu	Rozmezí cen			Cena obvyklá
	[Kč]			[Kč]
Byt č. 1	213 160	až	1 206 620	1 100 000
Byt č. 2	250 250	až	1 416 600	1 250 000
Byt č. 3	297 780	až	1 136 570	1 120 000
Byt č. 4	308 740	až	1 195 190	1 170 000
Byt č. 5	106 920	až	450 560	430 000
Byt č. 6	176 100	až	805 020	770 000
Byt č. 7	267 140	až	1 223 490	1 190 000
Byt č. 8	491 320	až	1 821 450	1 730 000
Byt č. 9	449 530	až	1 613 640	1 580 000
Byt č. 10	519 050	až	1 863 170	1 750 000
Byt č. 11	546 500	až	2 042 110	1 950 000



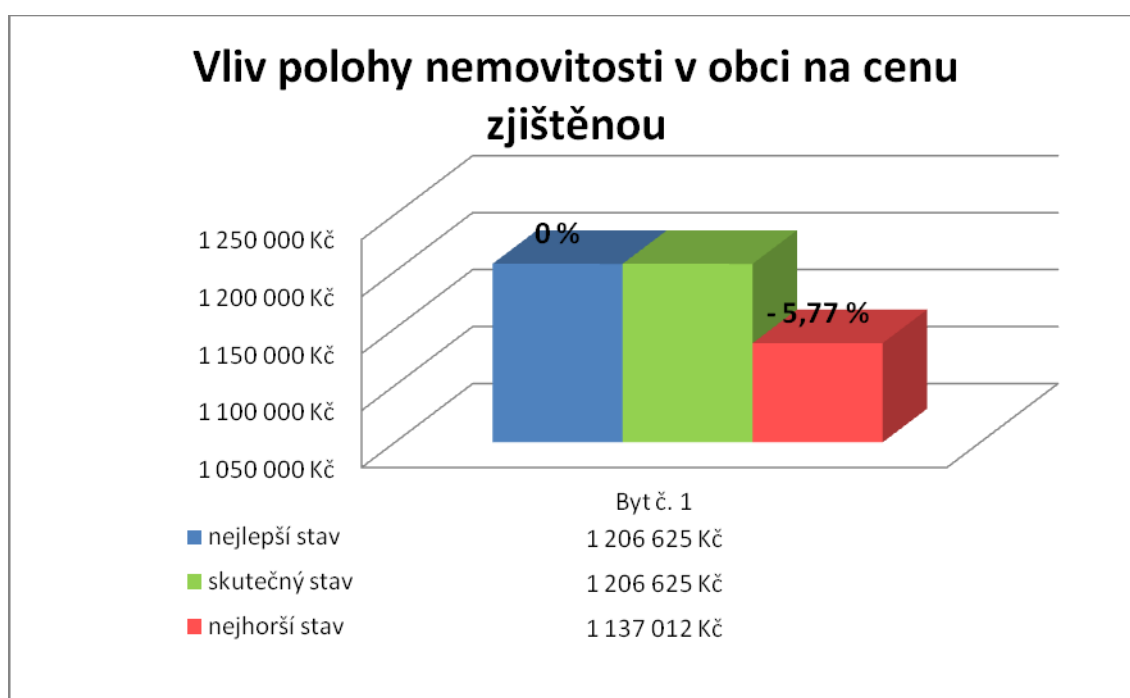
Obr. 6-5 Grafický přehled výsledných cen

7 ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH CENU ZJIŠTĚNOU

Mezi vybrané faktory patří poloha nemovitosti v obci, poloha bytu v domě a vybavení bytu. Analýza byla provedena na vyhláskové metodě porovnávací. Výsledky byly sestaveny do tří grafů pro každý byt zvlášť (přílohy č. 6, 7 a 8). Zeleným sloupcem byla zastoupena skutečná cena bytu, modrým pak cena při nejlepší variantě a červeným při nejhorší variantě. Přírůstky a úbytky cen byly vyjádřeny v procentech.

7.1 VLIV POLOHY NEMOVITOSTI V OBCI NA CENU ZJIŠTĚNOU

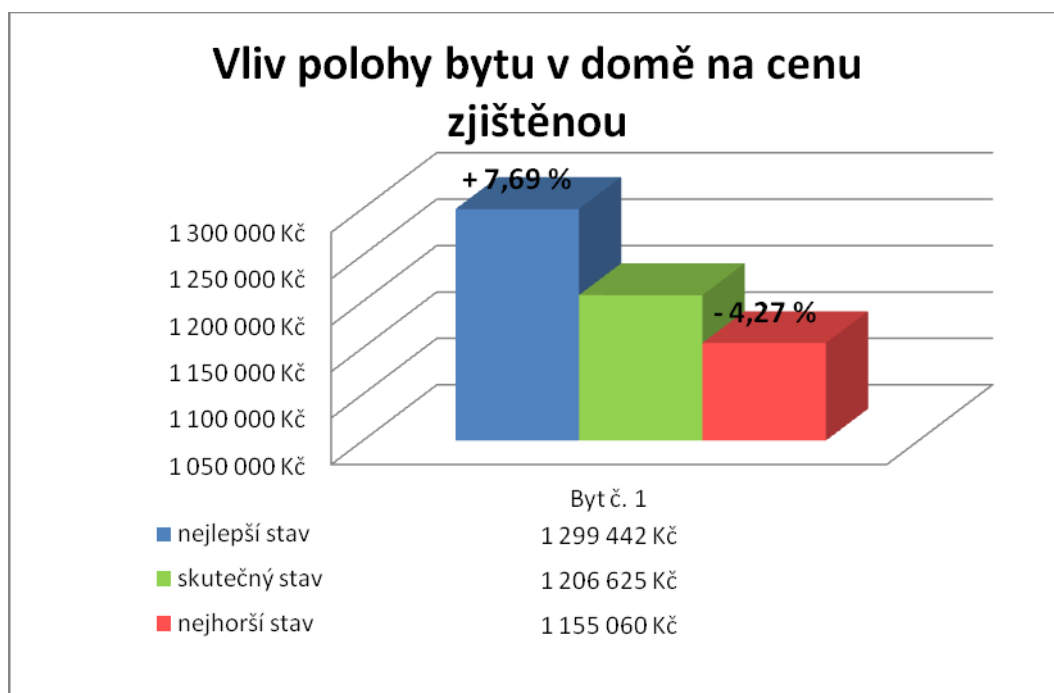
Při posuzování vlivu polohy nemovitosti v obci na cenu zjištěnou se měnil pouze jeden znak, znak poloha nemovitosti v obci. Ostatní znaky byly zachovány. Zjišťovalo se, o kolik se sníží cena bytu, když bude nemovitost situována na samotě, mimo zastavěné území obce, tzv. nejhorší stav. Nejlepší stav byl reprezentován znakem souvisle zastavěné území obce. I v tomto případě se sledovalo, jak se změní cena bytu oproti skutečnosti. Na obrázku 7-1 je grafické vyjádření vlivu polohy v obci na cenu zjištěnou u bytu č. 1.



Obr. 7-1 Vliv polohy nemovitosti v obci na cenu zjištěnou u bytu č. 1

7.2 VLIV POLOHY BYTU V DOMĚ NA CENU ZJIŠTĚNOU

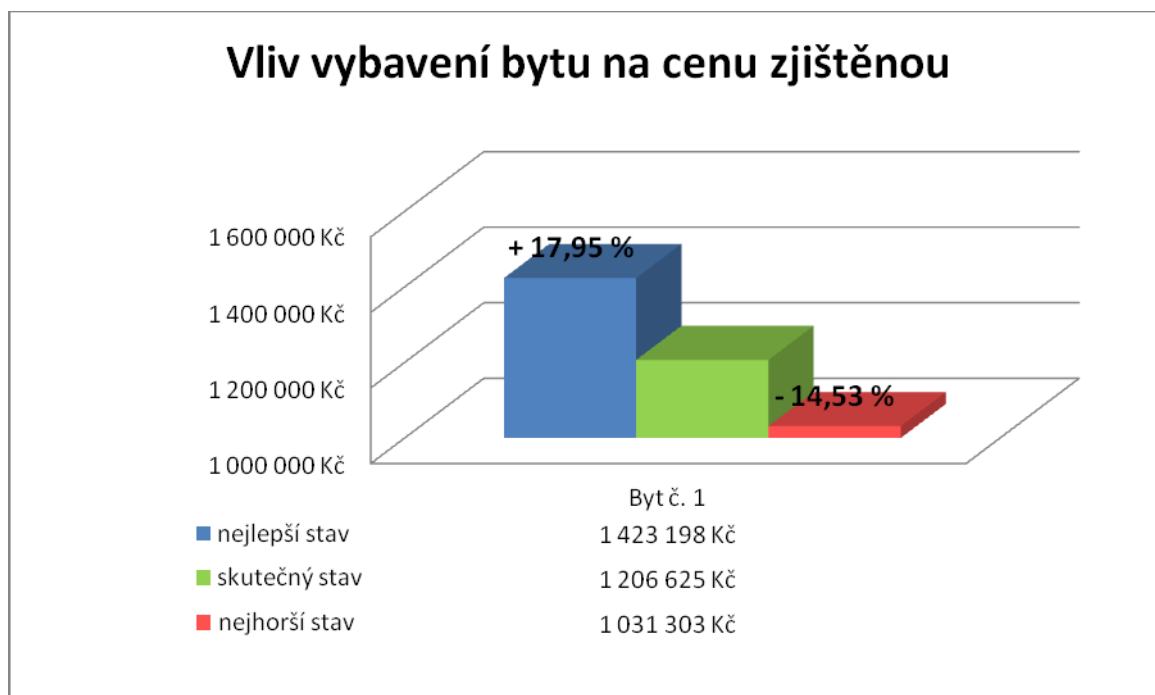
U zjišťování vlivu polohy bytu v domě byl sledován znak umístění bytu v domě a znak orientace obytných místností ke světovým stranám. Za nejlepší stav byla považována varianta umístění bytu v 2. nebo až ve 4. nadzemním podlaží v domě s výtahem a zároveň, pokud by byt měl okna obytných místností na jih, východ nebo západ s výhledem. Nejhorší hodnocena je poloha bytu v 1. podzemním podlaží nebo v 5. nadzemním podlaží a vyšším v domě bez výtahu současně s okny obytných místností orientovaných jen na sever nebo bez výhledu. Na obrázku 7-2 je grafické vyjádření vlivu polohy bytu v domě na cenu zjištěnou u bytu č. 1.



Obr. 7-2 Vliv polohy bytu v domě na cenu zjištěnou u bytu č. 1

7.3 VLIV VYBAVENÍ BYTU NA CENU ZJIŠTĚNOU

Ze tří faktorů, které byly sledovány, mělo právě vybavení bytu největší vliv na cenu zjištěnou. Posuzován byl znak č. 6 – základní příslušenství bytu a znak č. 7 – další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem. Nejhorší stav je reprezentován bytem bez vlastního příslušenství a se standardním vybavením, bez dalších prostor. Na druhé straně stojí byt s příslušenstvím nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo s více základními příslušenstvími a nadstandardním vybavením (sauna, centrální vysavač, klimatizace, bazén a jiné), terasou nebo zimní zahradou. Hodnota znaku č. 6 byla zvolena nejvyšší možná, a to 0,10. Na obrázku 7-3 je grafické vyjádření vlivu vybavení bytu na cenu zjištěnou u bytu č. 1.



Obr. 7-3 Vliv vybavení bytu na cenu zjištěnou u bytu č. 1

7.4 REKAPITULACE

Z tabulky 7-1 se souhrnem výsledků je zřejmé, že z vybraných faktorů má největší vliv na cenu zjištěnou vybavení bytu (až 40 %). Podstatně menší vliv, cca 15 %, má poloha bytu v domě. Přibližně 6% vliv má poloha nemovitosti v obci.

Tab. 7-1 Souhrn výsledků z analýzy vybraných faktorů ovlivňující cenu zjištěnou

Označení bytu	Vliv polohy nemovitosti v obci na cenu zjištěnou			Vliv polohy bytu v domě na cenu zjištěnou			Vliv vybavení bytu na cenu zjištěnou		
	[%]			[%]			[%]		
	největší možné zlepšení	největší možné zhoršení	celkový vliv	největší možné zlepšení	největší možné zhoršení	celkový vliv	největší možné zlepšení	největší možné zhoršení	celkový vliv
Byt č. 1	0,00	-5,77	5,77	7,69	-4,27	11,96	17,95	-14,53	32,48
Byt č. 2	0,00	-5,77	5,77	7,69	-4,27	11,96	17,95	-14,53	32,48
Byt č. 3	0,00	-5,88	5,88	5,68	-10,23	15,91	34,09	-9,09	43,18
Byt č. 4	0,00	-5,88	5,88	0,00	-15,05	15,05	32,26	-8,60	40,86
Byt č. 5	0,00	-6,00	6,00	3,16	-11,58	14,74	31,58	-8,42	40,00
Byt č. 6	0,00	-6,00	6,00	0,00	-14,29	14,29	30,61	-8,16	38,77
Byt č. 7	0,00	-6,00	6,00	0,00	-15,05	15,05	32,26	-8,60	40,86
Byt č. 8	2,94	-2,94	5,88	0,00	-11,11	11,11	16,67	-13,49	30,16
Byt č. 9	2,94	-2,94	5,88	4,10	-7,38	11,48	16,39	-14,75	31,15
Byt č. 10	2,94	-2,94	5,88	4,10	-7,38	11,48	16,39	-14,75	31,15
Byt č. 11	2,94	-2,94	5,88	0,00	-11,02	11,02	15,75	-14,17	29,92

8 ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH CENU OBVYKLOU

Pro analýzu faktorů ovlivňující cenu obvyklou je nutné použít jiný postup než u předchozí analýzy. Byty je vhodné rozdělit do skupin podle společných vlastností, které chceme analyzovat. Pokud se zaměříme na vliv polohy nemovitosti v obci, rozdělíme byty na skupinu bytů s polohou v centru města a skupinu bytů na okraji města. Analogicky u dalších zkoumaných faktorů. U jednotlivých skupin bytů pak zprůměrujeme jejich jednotkové ceny a zjistíme, jak se od ostatních skupin procentuálně liší.

Avšak v našem případě nelze tuto analýzu provést. Protože oceňované byty jsou natolik rozdílné, byly by stanovené závěry chybné. Pro představu, jednotkové ceny bytů na okraji města, ke kterým patří nové byty z bytového komplexu Nová Dukla, by vyšly vyšší než v centru, kde jsou z poloviny zastoupeny byty v panelových domech před rekonstrukcí. Pokud bychom tedy chtěli zjistit, zda a jakou měrou je ovlivněna polohou nemovitosti cena obvyklá, zvolili bychom soubor bytů s podobnými vlastnostmi lišícími se jen polohou nemovitosti. Pro analýzu jiného faktoru by byla potřeba úplně jiná skupina bytů.

Lze očekávat, že cena obvyklá bude ovlivněna obdobným způsobem jako cena zjištěná.

9 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo analyzovat vybrané faktory ovlivňující zjištěnou a obvyklou cenu bytů v Ústí nad Orlicí.

Pro ocenění bylo vybráno 11 bytů tak, aby měly rozdílnou podlahovou plochu, dispozici, stavebně-technický stav a polohu. Byty byly oceněny třemi způsoby. Nákladovým a porovnávacím způsobem podle aktuálně platného cenového předpisu a metodou přímého porovnání.

Při závěrečném srovnání výsledných cen z jednotlivých metod ocenění byly ceny zjištěné nákladovým způsobem oproti ostatním velmi nízké. Je to způsobeno použitým koeficientem prodejnosti, který se používá jak pro bytové domy, taky i pro byty. Vynásobením tímto koeficientem s hodnotou 0,285 se výsledné ceny neadekvátně snížily. Ve většině případů byly stanoveny nejvyšší ceny porovnávacím způsobem. U poslední použité metody, metody přímého porovnání, se výsledky přibližovaly k cenám zjištěným porovnávacím způsobem.

Cena obvyklá byla stanovena úvahou znalce a neshoduje se s žádnými výsledky použitých metod ocenění. Nejvíce se jí blíží ceny určené metodou přímého porovnání. Je to způsobeno tím, že tato metoda odráží aktuální stav realitního trhu.

Analýza vybraných faktorů ovlivňujících cenu zjištěnou byla aplikována na porovnávací způsob ocenění nemovitostí. Bylo sledováno, jak se mění cena se změnou polohy nemovitosti v obci, polohy bytu v domě nebo vybavení bytu. Největší vliv na cenu zjištěnou má vybavení bytu vybavení bytu, které činí až 40 %. Podstatně menší vliv, cca 15 %, má poloha bytu v domě. Přibližně 6% vliv má poloha nemovitosti v obci.

Druhý typ analýzy u ceny obvyklé nelze provést, protože oceňované byty jsou natolik rozdílné, že by stanovené závěry byly chybné. Lze očekávat, že cena obvyklá bude ovlivněna obdobným způsobem jako cena zjištěná.

Závěrečným poznatkem je i skutečnost, že ocenění podle vyhlášky je poměrně jednoduché, není ovlivněno subjektivními názory znalců a je snadno přezkoumatelné. Na druhou stranu se znalec od vyhlášky nemůže odklonit, musí podle ní postupovat, i když má někdy pochybnosti o její správnosti. Zmíněný nedostatek je odstraněn metodami tržního oceňování (např. metoda přímého porovnání). Tyto metody však vyžadují důkladnou přípravu ze strany znalce a jeho dobrou orientaci na trhu s nemovitostmi. Zároveň je nutné, aby

subjektivní hodnocení znalce, ze kterého vyplývají i hlavní rizika chybných výsledků, vycházelo ze zkušeností.

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Česká republika. Zákon č. 40/1964 Sb. ze dne 26. února 1964, Občanský zákoník. In: *Sbírky zákonů*. 1964. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=30446&fulltext=ob~C4~8Dansk~C3~BD~20z~C3~A1kon~C3~ADk&nr=40~2F1964&part=&name=&rpp=15>
- [2] Česká republika. Zákon č. 344/1992 Sb. ze dne 7. května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In: *Sbírky zákonů*. 1992. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40068&fulltext=katastr~C3~A1ln~C3~AD~20z~C3~A1kon&nr=344~2F1992&part=&name=&rpp=15>
- [3] Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírky zákonů*. 2006. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=62549&fulltext=&nr=183~2F2006&part=&name=&rpp=15>
- [4] Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírky zákonů*. 1997. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=45404&fulltext=&nr=151~2F1997&part=&name=&rpp=15>
- [5] Česká republika. Zákon č. 72/1994 Sb. ze dne 24. března 1994, 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). In: *Sbírky zákonů*. 1994. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=41865&fulltext=&nr=72~2F1994&part=&name=&rpp=15>

- [6] Česká republika. Vyhláška č. 268/2009 Sb. ze dne 12. srpna 2009, o technických požadavcích na stavby. In: *Sbírky zákonů*. 2009. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=69147&fulltext=&nr=268~2F2009&part=&name=&rpp=15>
- [7] Česká republika. Vyhláška č. 3/2008 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). In: *Sbírky zákonů*. 2008. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=65870&fulltext=&nr=3~2F2008&part=&name=&rpp=15>
- [8] BRADÁČ, A.; ŠILHÁNKOVÁ, H.; SUPERATOVÁ, A. et al. *Teorie oceňování nemovitostí: VIII. přepracované a doplněné vydání*. 8. přepracované a aktualizované vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [9] BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 1. vyd. Praha : Linde, 1996. 492 s. ISBN 80-720-1017-4.
- [10] ZAZVONIL, Z. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0.
- [11] *Ústí nad Orlicí* [online]. 2012 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: <http://www.ustinadorlici.cz/>
- [12] *Stavby občanské vybavenosti* [online]. © 2010 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: <http://www.obcanske-stavby.cz/>
- [13] SEKOTOVÁ, V. *Kamenné svědomí města*. Vyd. 1. Ústí nad Orlicí : Oftis, 1999. 96 s. ISBN 80-860-4221-9.

- [14] FOTOGALERIE: ze života a událostí ve farnosti. *Farnost Lanškroun* [online]. 27. 11. 2005 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: <http://farnost.katolik.cz/lanskroun/foto/gal045/gal045044.jpg>
- [15] Hylváty. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Hylváty>
- [16] MELŠOVÁ, J.; ZAHÁLKA, M. *Hernychova vila: od soukromé rezidence po veřejný prostor*. 1. vyd. Ústí nad Orlicí : Městské muzeum, 2009. 27 s. ISBN 978-80-254-5233-2.
- [17] LAHODA, V.; NEŠLEHOVÁ, M.; PLATOVSKÁ, M.. *Dějiny českého výtvarného umění 1890–1938*. 1. vyd. Praha : Academia, 1998. 478 s. ISBN 80-200-0623-0.
- [18] Ceny nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2008–2010 | ČSÚ v Pardubicích. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Pardubicích* [online]. © 2012 [cit. 2012-05-12]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_pardubickem_kraji_v letech_2008_2010
- [19] *Stránský: projektová, stavební a realitní činnost* [online]. 2011 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: <http://www.stranskyuo.cz/>
- [20] *Nová Dukla: Nové byty v Ústí nad Orlicí – Nová Dukla* [online]. © 2012 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: <http://novadukla.cz/>

11 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Půdorysné náčrty oceňovaných bytů

Příloha č. 2: Výpočet cen bytů nákladovým způsobem

Příloha č. 3: Výpočet cen bytů porovnávacím způsobem

Příloha č. 4: Databáze nemovitostí

Příloha č. 5: Výpočet cen bytů metodou přímého porovnání

Příloha č. 6: Vliv polohy nemovitosti v obci na cenu zjištěnou

Příloha č. 7: Vliv polohy bytu v domě na cenu zjištěnou

Příloha č. 8: Vliv vybavení bytu na cenu zjištěnou