



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU POLOHY NA CENU BYTOVÝCH JEDNOTEK V LOKALITĚ OLOMOUC

ANALYSIS OF THE LOCATION IMPACT ON THE PRICE OF HOUSING UNITS IN OLOMOUC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. IVANA TOBKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK URBÁNEK

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Ivana Tobková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Analýza vlivu polohy na cenu bytových jednotek v lokalitě Olomouc

v anglickém jazyce:

Analysis of the Location Impact on the Price of Housing Units in Olomouc

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění vybraných bytových jednotek různé polohy v lokalitě Olomouc dle platného oceňovacího předpisu a metodou přímého porovnání.

Provedení místního šetření, zaměření a popis jednotlivých vybraných bytových jednotek, zajištění půdorysných schémat.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením, odhad tržní ceny metodou přímého porovnání. Popis situace na trhu v dané oblasti.

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných bytů v závislosti na poloze v lokalitě Olomouc.

Cíle diplomové práce:

Zjištění porovnávací ceny vybraných bytových jednotek dle platného oceňovacího předpisu a odhad obvyklé ceny.

Vzájemné porovnání jednotkových cen vybraných bytových jednotek v závislosti na poloze v lokalitě Olomouc a analýza zjištěných rozdílů.

Cílem práce je posouzení, do jaké míry ovlivňuje poloha bytové jednotky v lokalitě Olomouc její cenu tržní i administrativní.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá
ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Zdeněk Urbánek

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 22.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá vlivem polohy na cenu bytu v Olomouci. Teoretická část popisuje základní pojmy potřebné k pochopení dané problematiky a také uvádí metody ocenění použité v této diplomové práci. Praktická část diplomové práce popisuje lokalitu Olomouc a její jednotlivé části. Dále je uveden popis jednotlivých bytů, jejich umístění, stav v jakém se nachází a další skutečnosti zjištěné při místním šetření, rozhodující pro účely ocenění. V dalších kapitolách je uvedeno ocenění porovnávacím způsobem pro odhad administrativní ceny a ocenění tržní pro odhad obvyklé ceny. Na závěr jsou vzájemně porovnány jednotkové ceny a zhodnocen vliv lokality na odhadovanou cenu bytu.

Abstract

The master s thesis deals with the influence of location impact on the price of housing units in Olomouc. The theoretical part describes some basic concepts, which are necessary for understanding the issue and also provides valuation methods used in this thesis. The practical part of the thesis describes the location Olomouc and its parts specifically. The following is a description of the apartments, their location, quality and other facts identified by the place investigation. Other chapters focuses on comparative technique method to estimate the administrative price and market valuation to estimate the market price. Finally are compared unit prices of the apartments to each other and evaluated teh influence of the estimated price of the apartment.

Klíčová slova

Ocenění, bytová jednotka, nemovitá věc, Olomouc, poloha, místní šetření, odhadovaná cena, tržní cena.

Key words

Valuation, housing unit, real estate, Olomouc, location, investigation of place, estimated price, market price.

Bibliografická citace

TOBKOVÁ, I. *Analýza vlivu polohy na cenu bytových jednotek v lokalitě Olomouc*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 106 s., 27 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Zdeněk Urbánek

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, dle pokynů vedoucího diplomové práce. Všechny podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou řádně uvedeny v seznamu použité literatury.

V Brně dne 29. května 2014

Bc. Ivana Tobková

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Zdeňkovi Urbánkovi za cenné rady, připomínky a čas, který věnoval mé práci. Dále bych ráda poděkovala za spolupráci majitelům a nájemcům nemovitostí, kteří mi umožnili přístup do svých bytů. Za informace týkající se realitního trhu v Olomouci bych chtěla poděkovat panu Mgr. Michalu Pichovi a paní Ing. Michaele Hrubanové.

OBSAH

1	ÚVOD.....	1
2	CÍL PRÁCE	2
3	TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	3
3.1	Vymezení základních pojmů	3
3.1.1	Nemovité věci	3
3.1.2	Stavba.....	3
3.1.3	Členění staveb	3
3.1.4	Budovy	4
3.1.5	Jednotka.....	4
3.1.6	Pozemek	4
3.1.7	Dělení pozemků	5
3.1.8	Stavební pozemek	5
3.1.9	Parcela	6
3.1.10	Součást a příslušenství věci.....	6
3.2	Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí.....	7
3.3	Cena.....	9
3.3.1	Cena obvyklá.....	9
3.3.2	Mimořádná cena.....	11
3.3.3	Cena zjištěná	11
3.3.4	Cena výchozí.....	11
3.3.5	Cena pořizovací.....	11
3.3.6	Cena reprodukční	12
3.3.7	Časová cena (věcná hodnota).....	12
3.3.8	Výnosová hodnota.....	12
3.3.9	Prodejní cena	13
3.4	Přehled jednotlivých metod oceňování nemovitých věcí	13
3.4.1	Administrativní způsob oceňování nemovitostí.....	13
3.4.2	Tržní oceňování nemovitostí.....	14
3.5	Jednotlivé metody oceňování jednotek	16
3.5.1	Oceňování jednotek nákladovým způsobem.....	16

3.5.2	Oceňování jednotek porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....	17
3.5.3	Oceňování jednotek porovnávacím způsobem metopdou přímého porovnání	19
3	POPIS OLOMOUCE	21
3.1	Základní fakta o městě	21
3.2	Geografické údaje.....	21
3.3	Historické údaje.....	21
3.4	Občanská vybavenost	24
3.5	Dopravní obslužnost města	24
3.6	Popis jednotlivých lokalit.....	25
4	SITUACE NA TRHU S BYTY V OLOMOUCI	27
5	POPIS OCEŇOVANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK	29
5.1	Byt č. 1 – Horní náměstí.....	29
5.2	Byt č. 2 – Ztracená	32
5.3	Byt č. 3 – Kosínova	35
5.4	Byt č. 4 – Hanušova	37
5.5	Byt č. 5 – Jungmannova	39
5.6	Byt č. 6 – Božetěchova.....	41
5.7	Byt č. 7 – Mošnerova	43
5.8	Byt č. 8 – Wolkerova.....	45
5.9	Byt č. 9 – Tř. míru	47
5.10	Byt č. 10 – Dolní Hejčínská	49
6	OCENĚNÍ BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY	51
7	TRŽNÍ OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH BYTŮ	72
8	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ	84
9	ANALÝZA VÝSLEDKŮ.....	90
9.1	Analýza vlivu polohy na jednotkovou cenu bytové jednotky zjištěnou podle cenového předpisu	92
9.2	Analýza vlivu polohy na jednotkovou tržní cenu bytové jednotky	95
10	ZÁVĚR	98
11	POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE	99
12	SEZNAMY	102
12.1	Seznam tabulek.....	102

12.2	Seznam obrázků	103
12.3	Seznam grafů	105
12.4	Seznam příloh.....	105

1 ÚVOD

V úvodní části této práce je uvedeno několik základních pojmů potřebných k pochopení dané problematiky. Zdrojem pro vysvětlení je hned několik zákonů a předpisů a to konkrétně – Občanský zákoník, Zákon o oceňování majetku, stavební zákon, katastrální zákon a Zákon o cenách. Kapitola s teoretickými východisky se také zaměřuje na objasnění oceňovací problematiky. Blíže je popsáno ocenění porovnávacím způsobem pro účely administrativní a tržní ocenění pro účely stanovení ceny obvyklé.

Další kapitola popisuje lokalitu, ve které se oceňované bytové jednotky nachází. Je zde uveden popis Olomouce, také její jednotlivé části. Stručný popis trhu s byty v Olomouci mi poskytl pan Mgr. Michal Pich – jednatel společnosti EuroNet Media s.r.o. provozovatel realitních a zpravodajských portálů realicechy.cz, realitymorava.cz a realityslovensko.sk.

Praktická část popisuje jednotlivé oceňované bytové jednotky. Jsou zde uvedeny podlahové plochy, popis a stav konstrukcí, příslušenství bytu, fotodokumentace a další skutečnosti potřebné pro účely ocenění, zjištěné při místním šetření.

Další dvě kapitoly obsahují konkrétní ocenění bytových jednotek porovnávacím způsobem pro účely administrativní a odhad obvyklé ceny tržní metodou přímého porovnání.

Závěrečné kapitoly jsou rekapitulace se vzájemným porovnáním jednotkových cen bytových jednotek a analýza těchto výsledků. Závěrem je zhodnocení vlivu umístění nemovité věci na cenu jak administrativní tak tržní.

2 CÍL PRÁCE

Tato diplomová práce má za úkol zjistit jednotkové ceny na metr čtvereční u oceňovaných bytových jednotek a následně porovnat a analyzovat zjištěné rozdíly vzhledem k umístění nemovité věci.

Pro posouzení jsem vybrala 10 bytových jednotek umístěných ve městě Olomouc, v různých lokalitách. Pro účely ocenění bylo provedeno místní šetření, zaměření a popis jednotlivých vybraných bytových jednotek, zajištění půdorysných schémat.

Pro účely ocenění tržní cenou, metodou přímého porovnání byla vytvořena databáze nabídkových cen srovnatelných objektů z realitního portálu realitymorava.cz

Ocenění bytových jednotek bylo provedeno podle platného cenového předpisu, metodou porovnávací a následně odhad obvyklé ceny metodou přímého porovnání.

Dílčím cílem práce je vzájemné porovnání jednotkových cen vybraných bytových jednotek v závislosti na poloze v lokalitě Olomouc. Závěrem práce je analýza zjištěných rozdílů a posouzení, do jaké míry ovlivňuje poloha bytové jednotky v lokalitě Olomouc její cenu tržní i administrativní.

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

3.1 Vymezení základních pojmů

Na úvod je nutné seznámit se s definicemi základních pojmů pro účely oceňování nemovitostí.

3.1.1 Nemovité věci

Nemovité věci jsou definovány v Občanském zákoníku, přesněji zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník § 498 Nemovité a movité věci následovně:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [1]

Novým občanským zákoníkem účinným od 1.1.2014 se nahrazuje pojem nemovitost, pojmem nemovitá věc. V následujícím textu budeme také rozumět nemovitostí, nemovitou věc.

3.1.2 Stavba

Stavbou se rozumějí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií a to bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba pro reklamu, je stavba, která slouží k reklamním účelům. [2]

3.1.3 Členění staveb

Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou:

- **budovy,**

- **jednotky,**
- **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. [3]

3.1.4 Budovy

Definici budov najdeme v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku pod §3, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

3.1.5 Jednotka

Pojem jednotka definuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník pod §1159 následovně:

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ [1]

V následujícím textu budeme pod dříve používaným pojmem bytová jednotka nebo byt, rozumět pojem jednotka, platný v nynější právní úpravě zákona.

3.1.6 Pozemek

Pozemkem se dle §2 zákona č. 253/2013 Sb., o katastru nemovitostí, rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva

podle § 19 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

3.1.7 Dělení pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- *stavební pozemky,*
- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *jiné pozemky. [3]*

3.1.8 Stavební pozemek

Stavebním pozemkem dle stavebního zákona se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. [2]

Pro účely oceňování se stavební pozemky člení následovně:

- *nezastavěné pozemky,*
 - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná*

zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*
- *zastavěné pozemky,*
 - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*
- *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*

Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška. [3]

3.1.9 Parcela

Parcela je v katastrálním zákoně definována jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. [4]

3.1.10 Součást a příslušenství věci OZ

Následné definice - součást věci, součást pozemku a příslušenství věci jsou definovány v § 505 - § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

***Součástí věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

***Součástí pozemku** je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*

***Příslušenství věci** je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. [1]*

3.2 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí

Po účely oceňování jsou následující pojmy související s měřením a výpočtem výměr staveb a jejich částí vymezeny v příloze č.1, vyhlášky č.441/2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží, nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží. U nejvyššího podlaží je oddělena horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení. U staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, je oddělena vnějším lícem hřebene střechy. Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

Výškou podlaží rozumíme vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou je výškou podlaží, světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží

včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy podlaží se započítává i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Tyto se oceňují se samostatně pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb.

Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. [5]

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

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

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

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžii koeficientem 0,20,

c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

Pokud se jedná o místnosti, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsín, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností k počtu bytů nebo nebytových prostor.

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. [5]

Pojem podlahová plocha jednotky je vymezen v § 8 zákona č. 151/1997, zákon o oceňování majetku následovně: ***Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška č.441/2013 k provedení zákona o oceňování majetku v příloze č.1.*** [3]

3.3 Cena

Dle §492 občanského zákoníku hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. [1]

V zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., je cena definována jako peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. [6]

3.3.1 Cena obvyklá

Cena obvyklá, jinak též obecná nebo tržní je cena, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Obvyklou cenou se pro účely oceňování dle §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní cena se obvykle zjišťuje porovnáním cen realizovaných při prodeji nebo koupi obdobného majetku v daném místě a čase, pokud k tomu existuje dostatečné množství informací. Nemovitosti k porovnání lze kupříkladu získat z informačního systému pro sledování obchodovaných cen nemovitostí MOISES. Při určování tržní ceny nemovitosti jsou v ceně nejčastěji zohledněny vlivy jako poloha nemovitosti, její velikost a technický stav, velikost pozemku a další.

Faktory ovlivňující tržní cenu:

- Fyzikální vlivy (poloha, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, památková ochrana objektů, životní prostředí v okolí, vybavení, stáří staveb, stavebně – technický stav nemovitosti a její stav údržby)
- Ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra, možnosti financování)
- Politicko – správní vlivy (daňová politika, územní plán, stavební řád, životní prostředí, veřejné zájmy)
- Sociálně – demografické vlivy (sociální politika, životní styl, vývoj populace velikost rodin, vzdělání, standard bydlení)
- Forma vlastnických práv (spoluvlastnictví nemovité věci s jinými vlastníky, zástavní právo váznoucí na nemovité věci, věcné břemeno, exekuce)

- Tržní vlivy (situace v určitém segmentu trhu, stabilita či rozkolísání trhu, stav nabídky a poptávky, nové trendy, konkurence u daného typu nemovité věci)

Tržní hodnota úzce souvisí s tržním prostředím, proměnným jak v čase, tak v prostoru. Znalec odhaduje tržní cenu nemovité věci co nejobjektivněji, proto je pro něj nutná rozsáhlá znalost trhu a dalších souvisejících informací. [7]

3.3.2 Mimořádná cena

Mimořádnou cenou se dle §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

3.3.3 Cena zjištěná

Podle §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je cena určená podle zákona o oceňování jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

V praxi se používá administrativní cena pro zjištění základu pro vyměření daně z převodu nemovitostí, daně darovací, odměn notářům a správcům dědictví, či konkursním správcům.

3.3.4 Cena výchozí

Výchozí cena je pojem pro cenu u nových staveb, kde odpovídá ceně nákladů. Do ceny se nepromítá vliv opotřebení a vad.

3.3.5 Cena pořizovací

Pro účely zákona č.563/1991 Sb., Zákon o účetnictví se rozumí pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Tato cena se nejčastěji používá v účetní evidenci. Její použití je vymezeno pro způsob pořízení majetku koupí. U nemovitostí se pořizovací cenou rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit v době jejího postavení, bez odpočtu opotřebení.

3.3.6 Cena reprodukční

Pro účely zákona č.563/1991 Sb., Zákon o účetnictví se rozumí reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

Používá se k oceňování majetku, který byl pořízen již dříve a teprve nyní se o něm účtuje, zejména také však v pojišťovnictví, při stanovení výše pojistného, případně při plnění škody pojišťovnou.

Je to cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. [10]

Náklady na pořízení stavby lze zjistit podrobným položkovým rozpočtem, nebo pomocí agregovaných položek, nebo zjednodušeně pomocí technicko - hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1m² zastavěné plochy atp.

3.3.7 Časová cena (věcná hodnota)

Časová cena pro účely zákona č.37/2004 Sb., o pojistné smlouvě §3 je cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí. [9]

Časová cena neboli věcná hodnota v podstatě určuje reprodukční cenu nemovitosti, sníženou o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání a také snížená o náklady, které se využijí na opravu závažných závad, znemožňující okamžité užívání věci.

3.3.8 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, kterou by bylo potřeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. [10]

3.3.9 Prodejní cena

Cenou prodejní je cena realizovaná, za kterou se nemovitost skutečně prodala. Pod pojmem cena prodejní neboli také smluvní, se rozumí cena, na které se domluvili kupující a prodávající. Tato cena pak slouží k tvorbě databází pro potřeby stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem.

3.4 Přehled jednotlivých metod oceňování nemovitých věcí

Cena nemovitostí se dá zjistit několika způsoby. Podle toho, pro jaké účely chceme cenu zjistit, volíme metodu ocenění. Metody oceňování můžeme rozdělit na dva způsoby a to na ocenění administrativní a oceňování tržní.

3.4.1 Administrativní způsob oceňování nemovitostí

Pro administrativní způsob ocenění jsou závazné postupy uvedeny v oceňovací vyhlášce. Tímto způsobem zjistíme cenu zjištěnou. Oceňování se použije, odkazují-li zvláštní předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, nebo stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo se tak vzájemně strany dohodnou. [3]

Oceňování nákladovým způsobem jednotlivých druhů staveb je popsáno v oceňovací vyhlášce §10 - §30.

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu je popsáno v oceňovací vyhlášce §31 - §33. Tímto způsobem by měly být oceněny všechny stavby, které jsou pronajaty.

Oceňování staveb porovnávacím způsobem je popsáno v oceňovací vyhlášce §34 - §38.

V praxi se používá administrativní ocenění hlavně pro vyměření daně z nabytí nemovité věci, daně darovací, atd. Daň z nabytí nemovité věci se při prodeji nemovitosti stanovuje z jedné z vyšších cen a to buď ceny zjištěné dle cenového předpisu, nebo ze skutečné prodejní ceny uvedené v kupní smlouvě.

3.4.2 Tržní oceňování nemovitostí

Uvedené metody nejsou v současné době závazné ve smyslu určitého platného oceňovacího předpisu. Jedná se však o obecně platné, běžně používané metody oceňování, vycházející z praxe. Na rozdíl od administrativního ocenění, není v tržním oceňování přesně určená metodika. Každý oceňovatel má možnost vybrat si jakoukoliv metodiku ocenění obvyklou cenou z celé řady metod. Přístup a metodika je odlišná a je na oceňovateli, aby posoudil, která je vhodná k stanovení výsledné hodnoty. Tímto oceněním se určuje cena obvyklá (obecná).

Způsob **oceňování nákladovým způsobem** vychází z koncepce, že potenciaální investor je ochoten za nemovitost zaplatit tolik, kolik by stálo postavení stejné nemovitosti. Tato metoda ocenění přihlíží také na opotřebení a nedostatky stavby, jejímž výstupem je věcná hodnota. Postup je takový, že se zjistí náklady na pořízení staveb stejné velikosti, typu a se stejnými vlastnostmi technickými i užitnými, cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. [10]

Náklady na pořízení stavby se můžou spočítat různě přesnými metodami:

- individuální cenová kalkulace (nejpřesnější, nejpracnější),
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny dle THU (nejčastější). [10]

Tento způsob nezohledňuje mnoho faktorů ovlivňující trh nemovitostí, kupříkladu ekonomické (zaměstnanost, hospodářský rozvoj), politicko-správní (územní plánování, veřejné zájmy), sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, sociální politika) a další.

Způsob **oceňování výnosovou metodou** vychází ze skutečnosti, že se na nemovitost pohlíží jako na zdroj příjmů. Tento přístup je silně orientován na ekonomický užitek, který plyne vlastníkovu nemovitosti, ve formě nájemného, nikoliv na nákladech na pořízení nemovitosti.

Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážení jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, které jsou přepočítány na současnou hodnotu pomocí diskontní míry. Výsledkem je částka, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. [10]

Způsob **ocenění porovnávací metodou** je založen na porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, u kterých již byl zrealizován prodej, nebo jsou nabízeny k prodeji. U této metody je potřeba zohlednit skutečnost, že prodejní ceny u uskutečněných obchodů s nemovitostmi jsou dle praxe nižší o 10-15% od nabízených cen v inzerci. Známé ceny srovnatelných nemovitostí se upravují v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti pomocí koeficientů úpravy. Výsledkem je pak porovnávací hodnota. Předpokladem využití této metody je existence souborů podobných, srovnatelných nemovitostí s obdobným užitkem. V běžném tržním prostředí je tento postup nejpoužívanější. [10]

3.5 Jednotlivé metody oceňování jednotek

Pojem jednotka nově definuje §8 zákona o oceňování následovně: „*Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.*“

Dále je zde definováno určení ceny: „*Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.*“

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku definuje způsob ocenění příslušenství: „*Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.*“

„Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.“ [3]

3.5.1 Oceňování jednotek nákladovým způsobem

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění podle jeho stavu ke dni ocenění.

Při oceňování jednotek nákladovým způsobem se postupuje podle §21 oceňovací vyhlášky.

Tento způsob ocenění se použije pro jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů v případě, že stavba ve které je jednotka obsažena není uvedena v příloze č. 8 oceňovací vyhlášky pod typem J, K, nebo se jedná o rozestavěnou jednotku.

Cena jednotky se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, u které je způsob výpočtu a měření popsán v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky a základní cenou upravenou. Tato cena vychází ze základní ceny bytu a nebytového prostoru uvedených v přílohách č. 8,9,11 oceňovací vyhlášky dle druhu objektu, ve kterém se nachází a koeficientů, které zohledňují druhy konstrukce, vybavení stavby, polohu nemovitosti a změnu cen staveb od roku 1994. [5]

3.5.2 Oceňování jednotek porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

Při oceňování jednotek porovnávacím způsobem se postupuje podle §38 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

(1) Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce:

$$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP ,$$

kde

C_{Jp} - cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i - cena i-tého bytu v Kč,

pCP - cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i - pořadové číslo bytu v jednotce,

n - počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p ,$$

kde

CB_p - cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP - podlahová plocha v m²,

ZCU - základní cena upravená za m² v Kč,

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

I_p - index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU - základní cena upravená v Kč za m² podlahové plochy bytu,

ZC - základní cena v Kč za m² podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I_V - index konstrukce a vybavení se určí 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 tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

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.

(2) Cena bytu určená 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.

(3) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se oceňuje samostatně podle částí druhé a páté. [5]

3.5.3 Oceňování jednotek porovnávacím způsobem metodou přímého porovnání

Tato metoda se využívá k stanovení ceny obvyklé, tj. ceny, které by bylo možné dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku v daném místě a čase.

Pro tržní ocenění je nutné, aby odhadce měl dostatek informací nejen o oceňovaném objektu, ale také o srovnatelných nemovitostech. Hlavním předpokladem volby srovnatelných objektů je shodný segment trhu, na kterém objekt působí. Tím by mělo být zajištěna podobnost nemovitostí, hlavně způsobem užívání objektu, velikostí a polohou.

Diference, nebo - li odlišnosti nemovitostí, kterými se liší od oceňovaného objektu se pak zohledňují při tvorbě ceny pomocí indexu odlišnosti, který je závislý na dílčích koeficientech úpravy ve formě srážek a přírážek. Multiplikační koeficient vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně k obdobné nemovitosti. Koeficient vyšší než 1, volíme v případě, že srovnávací nemovitost je v dílčím porovnávacím faktoru lepší než nemovitost oceňovaná. Pro přesnější výsledky volíme nemovitosti, které budou mít na základě odborné úvahy jednotlivé koeficienty úpravy blížíící se číslu 1.

Objekty se mohou lišit zejména ve faktorech jako:

- poloha
- dopravní dostupnost
- velikost nemovitosti
- velikost pozemku
- příslušenství
- stavebně-technický stav
- vybavení stavby
- vegetační okolí

Pro ocenění je nutné, aby měl znalec dostatečně dobré znalosti lokality a trhu.

3 POPIS OLOMOUCE

3.1 Základní fakta o městě

Olomouc je statutární město, sídlo kraje, sídlo okresu, 6. největší v České republice. Je základním územím samosprávným celkem, který není územně rozčleněn na další městské obvody nebo části s vlastními orgány samosprávy.

Ve městě o rozloze 10 336 ha žije zhruba 100 tisíc obyvatel. Užší aglomerace Olomouce dosahuje 110 tisíc obyvatel, velký územní celek olomoucké aglomerace má 480 tisíc obyvatel. [11]

Území obce Olomouc se člení do 26 částí, mimo jiné katastrálních území.

3.2 Geografické údaje

Město Olomouc leží ve východní části České republiky na soutoku řeky Moravy a Bystřice, v krajině zvané Haná.

Střed města se nachází v nadmořské výšce 219 m n. m. Jižní část o nadmořské výšce 208 m n. m. je z větší části rovinná, naopak severovýchodní část ohraničená z východu vyšším georeliéfem se zvyšuje až na nadmořskou výšku 420 m n. m.

Severně od města Olomouc se nachází chráněná krajinná oblast Litovelské Pomoraví s přírodními rezervacemi Plané loučky, Chomoutovské jezero a s přírodní památkou Bázlerova pískovna. [12]

3.3 Historické údaje

Nejstarší osídlení na území dnešní Olomouce dokládají archeologické nálezy již od dob prehistorických. Důležitým historickým bodem pro dějiny města bylo připojení Moravy k českému přemyslovskému státu. Město přešlo v 17. století ničivou okupaci švédskými vojsky. V období baroka postavena řada unikátních monumentů, budov a kostelů, které jsou zachovány dodnes. Město Olomouc se v 19. století opevňuje a stává se významným

vojenským centrem rakouské monarchie. Výraznou většinu českého obyvatelstva město získalo vytvořením tzv. Velkého Olomouce připojením dvou měst (Hodolan a Nové Ulice) a jedenácti obcí (Bělidel, Černovíra, Hejčína, Chválkovic, Lazců, Nových Sadů, Nového Světa, Neředína, Pavloviček, Povlu a Řepčína) v roce 1919. Po válce roku 1945 značná část obyvatel ubyla. Po komunistickém převratu roku 1948 význam historického dědictví Olomouce upadal. To se však změnilo po sametové revoluci roku 1989 a postupně se začali rekonstruovat památky a historické centrum samotné. Dále se buduje dopravní a turistická infrastruktura, místa pro rekreaci, sport, hotely atp. [13]

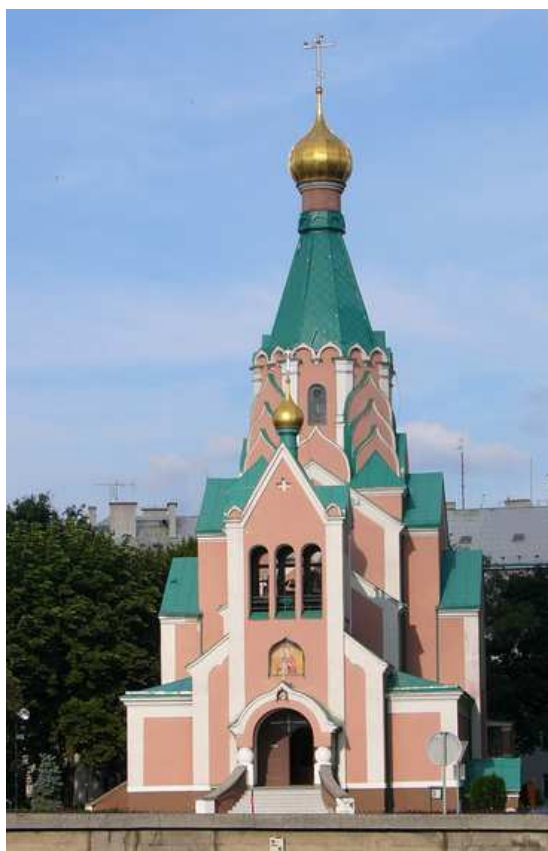
Historické jádro Olomouce je městskou památkovou rezervací. Národními kulturními památkami na území Olomouce je areál Olomouckého hradu, spolu s katedrálou svatého Václava, Zdíkovým palácem a budovami Kapitulního děkanství. Dalšími jsou klášter Hradisko, kostel svatého Mořice, sousoší barokních kašen a sloupů - sloup Nejsvětější Trojice, neboli Mariánský sloup (zapsán na seznam světového kulturního dědictví UNESCO). Dalšími významnými stavbami jsou např. olomoucká radnice s orlojem, měšťanské a šlechtické paláce, mnoho významných kostelů, barokních kašen a další. V architektuře města jsou zastoupeny všechny architektonické slohy, od románského slohu po současnost. Umístění kulturních památek je převážně situováno v samotném centru města. [14]



Obrázek č.1: Sloup Nejsvětější Trojice [15]



Obrázek č.2: Katedrála svatého Václava [16]



Obrázek č.3: Pravoslavný kostel svatého Gorazda [17]

3.4 Občanská vybavenost

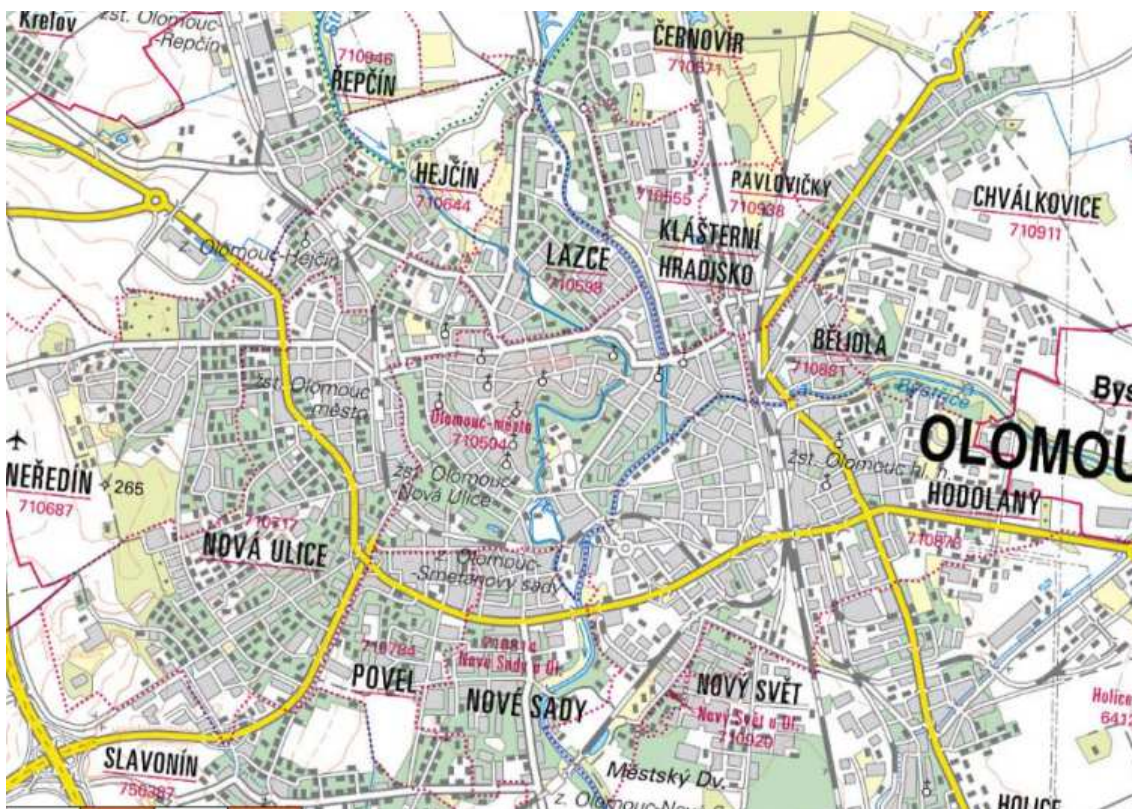
Obecně lze mezi stavby občanské vybavenosti řadit budovy primárně sloužící ku prospěchu společnosti, jako jsou například:

- vzdělávacích zařízení (Univerzita Palackého, Vědecká knihovna, několik gymnázií a další),
- zdravotnické stavby (Fakultní nemocnice Olomouc a další zařízení),
- stavby sportovního využití (Aquapark, Stáj Lazce, laser aréna, přírodní koupaliště, stadion),
- nákupní a obchodních centra (obchodní a zábavní park Haná, obchodní centrum Olomouc City, Galerie Moritz a nedávno postavená nákupní Galerie Šantovka),
- stavby cestovního ruchu (několik desítek hotelů, výstaviště Flora),
- stavby s kulturním využitím (kulturní památky vyjmenovány výše),

3.5 Dopravní obslužnost města

Olomouc má vybudovanou síť dopravní infrastruktury, dopravní podnik zajišťuje tramvajovou a autobusovou dopravu. Centrum železniční dopravy tvoří vlaková stanice Olomouc hlavní nádraží, umístěna ve východní části města Hodolanech. Letiště Neředín, situováno 3,8km na západ od centra města, slouží převážně pro sportovní létání, parašutistům a Hanáckému aeroklubu. Olomouc má také vybudovanou hustou síť cyklistických stezek. Dobře působí i vegetační infrastruktura, v Olomouci se nachází množství parků a zelených ploch.

3.6 Popis jednotlivých lokalit



Obrázek č.4: Mapa katastrálních území obce Olomouc [18]

Olomouc – centrum je národní kulturní památkou. Nachází se zde převážné množství kulturních památek. V tomto historickém centru převládá cihlová řadová zástavba. Občanská vybavenost v dostupné vzdálenosti. Okrajová východní část hraničí je záplavovou oblastí.

Olomouc – Nová Ulice je jednou z největších částí Olomouce. Je považována jako nejoblíbenější lokalita. Je zde zastoupena zástavba jak cihlových, tak panelových bytů, dále úřednická čtvrť historických vil. Spojení do centra je zabezpečenou jak tramvajovou tak autobusovou dopravou. V této části Olomouce se nacházejí hned dvě vlakové stanice, konkrétně Olomouc-Nová ulice a Olomouc město. Tato lokalita je považována za klidnou s dostupností veškeré občanské vybavenosti. Docházková vzdálenost do centra města. Hlavní turistickou atrakcí v této lokalitě je Fort Tafelberg (pevnost Tabulový vrch).

Na západě města je situována lokalita **Neředín**. Z větší části zde převažuje zástavba rodinných domků. Jsou zde umístěny koleje Palackého univerzity.

Části města **Řepčín a Hejčín** se nacházejí severozápadně od centra města. Převažuje zde starší zástavba řadových rodinných domků. Na návsi s památkově chráněnou kolonií dělnických domků, dnes označované jako Mrštíkovo náměstí, se nachází hned několik významných památek. Dostupnost občanské vybavenosti v okolí. Dopravní obsluhu zde tvoří síť autobusových linek MHD a také vlaková stanice Olomouc-Hejčín.

V jižní části města se nachází lokality **Povel, Nové Sady a Nový svět**. Zastoupena je zde zástavba bytových domů, převážně panelových. V bližší vzdálenosti k centru ohraničeno ulicí Velkomoravskou se nacházejí cihlové bytové domy.

V části Olomouce – **Lazce** převažuje zástavba panelových domů. Lokalita je v nedaleké vzdálenosti, severně od centra města. Občanská vybavenost v okolí. Nachází se zde baseballový stadion a Sportovní hala Univerzity Palackého. Oblast je považována za méně oblíbenou z důvodu nevelké vzdálenosti od řeky Moravy. Tato oblast je označována za záplavovou.

Východně od centra města se nachází oblast **Hodolany** s převažující zástavbou cihlových domů. Nachází se zde bytové domy z 19. století a také zástavba z 50 – tých až 90 – tých let.

Východní okrajová část Olomouce, západně ohraničena železniční tratí a nádražím je spíše průmyslového charakteru. Na okraji jsou převážně umístěné fabriky, obchodní centra a sklady podniků. Části **Chválkovice, Bělidla a část Hodolan** obsahuje z větší části zástavbu řadových domků, ale také je zde možné najít panelové i cihlové bytové domy.

Vliv polohy na cenu nemovité věci je potřeba mít na paměti. Obecně lze říci, že při porovnání se považuje za nejdůležitější faktor. Nelze však jednoznačně určit lokalitu dobrou, špatnou, lepší nebo horší. Odlišnosti můžou nastat třeba i na stejné ulici.

4 SITUACE NA TRHU S BYTY V OLOMOUCI

Následující popis trhu s byty v Olomouci mi poskytl pan Mgr. Michal Pich – jednatel společnosti EuroNet Media s.r.o. provozovatel realitních a zpravodajských portálů realicehy.cz, realitymorava.cz a realityslovensko.sk.

„Olomouc patří k městům s nepoměrem mezi příjmy obyvatel a cenami nemovitostí. Z pohledu průměrných příjmů obyvatel patří Olomouc dle dat ČSÚ k oblastem s nejnižšími příjmy, což se ovšem neodráží v cenách nemovitostí. Ty se dlouhodobě drží nad celorepublikovým průměrem, viz. následující graf průměrných cen bytů.



Zdroj graf: www.realitymorava.cz

Olomouc je ovšem natolik atraktivním místem pro život, že si jsou lidé schopni za bydlení v tomto městě připlatit. Nejvíce je to znát na hypotečních úvěrech. Lidé si raději koupí byt v Olomouci i za cenu delšího splácení hypotéky než aby ušetřili a bydleli např. v nedalekém Přerově či Prostějově.

Svou cenu si drží především cihlové byty kategorie 2+1 a 3+1. U bytů 1+1 došlo po roce 2008 k poklesu, stejně jako u bytů 4+1 a větších. Vše je dáno aktuální poptávkou a to po těch největších bytech klesla zejména z důvodu vyšším nejen pořizovacích, ale také provozních výdajů. Byty 2+1 a 3+1 jsou dlouhodobě velmi poptávány a to zejména

v lokalitách Neředín a Tabulový vrch. Městská část Neředín byla dokonce před pěti lety Hospodářskými novinami označena jako jedna z dvaceti nejlepších adres v ČR viz tento odkaz (<http://ekonom.ihned.cz/c1-37869010-20-nejlepsich-adres-v-cesku>). Nachází se zde mnoho nejen nových ale i starších bytových domů s perfektní dostupností do centra města a četnými plochami se zelení. Tabulový vrch je naopak typický novou výstavbou, zejména kaskádových domů (projektant Artera projekt s.r.o.), které si našli mezi lidmi velkou oblibu. Naopak menší poptávka je po bydlení v lokalitách Nový svět, Bělidla, Hodolany.

U cen cihlových bytů očekáváme v dalších letech postupné zvyšování jejich cen. Naopak panelové byty čeká spíše stagnace jejich cen.“

5 POPIS OCEŇOVANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

Do souboru oceňovaných bytových jednotek jsem vybrala 10 bytových jednotek v obci Olomouc. Vzhledem k potřebě zohlednit jednu ze vstupních veličin a to lokalitu jsem vybrala byty podobného dispozičního řešení střední velikosti a to 2+1 až 3+1, typ svslé nosné konstrukce zděná – použitý materiál cihla. Umístění jednotlivých bytů na mapě je zobrazeno v příloze č. 1. Mapa záplavových oblastí uvedena v příloze č. 2. Jednotlivé podlahové plochy místností jsou uvedeny v příslušných přílohách. U jednotlivých bytů je uvedena suma podlahových ploch místností, zvlášť uvedeno příslušenství.

5.1 Byt č. 1 – Horní náměstí

Oceňovaný byt č. 1 z části obce - Olomouc o velikosti 3+1 se nachází v samotném centru města na Horním náměstí. Byt je orientovaný na severozápad a nachází se v druhém patře bytového domu, přístupného z náměstí. Tento řadový dům, zvaný též Dům u černého psa, byl původně postaven v gotickém stylu. Později byl přebudován do renesančního a barokního stylu. Na barokní fasádě je dům zdoben štukově zpracovaným sedícím psem, podle kterého je také nazýván.



Obrázek č. 5: Byt č.1 - Horní náměstí

Lokalita je jednou z nejžádanějších. Centrum města je národní kulturní památkou. Veškerá občanská vybavenost je v obci. Záplavová oblast se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Druh svislé nosné konstrukce – kombinace kamenného a cihelného zdiva, tloušťky 90 cm. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění je etážové, plynovým kotlem. Nové okna byla osazena v roce 2000. Dveře jsou dřevěné, dvojkřídlé s dřevěnými futry. V chodbě je položena stará kamenná dlažba, v kuchyni a koupelně je keramická dlažba, v pokojích jsou dřevěné dubové vlysy. V bytě se nachází dvě koupelny. Jedna koupelna je spolu s WC, obložena keramickými obklady. V této koupelně je umístěna rohová vana, sprcha, umyvadlo a záchod. V druhé koupelně je sprchovací kout, umyvadlo a WC, a je také obložena keramickými obklady. Kuchyňská linka je vybavena elektrickou plotnou s horkovzdušnou troubou. V ložnici se nachází zrekonstruovaný štukový malovaný strop z 18. století. To je zohledněno v ocenění pro administrativní účely v indexu vybavení, jako *kritérium jinde neuvedené, mírně zvyšující cenu jednotky*. K bytu náleží sklepní místnost a parkovací stání ve dvoře.

Stáří stavby se odhaduje na 17. – 18. století. Pro ocenění podle vyhlášky uvažujeme koeficient stáří na nejnižší možné hodnotě a to na 0,60. Údržba bytu probíhala pravidelně. Objekt je v dobrém stavu.

Místní šetření proběhlo dne 29.3.2014. V příloze č. 3 – Byt č. 1: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013. V příloze č. 4 – Stavební objekt (Byt č. 1): Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o stavebním objektu, který není rozdělený na základě prohlášení vlastníka na bytové jednotky. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

$$\begin{aligned}\text{Podlahová plocha jednotky} &= 183,18 \text{ m}^2 \\ \text{Podlahová plocha sklepní místnosti} &= 8,70 \text{ m}^2\end{aligned}$$



Obrázek č. 6: Štuková práce z 18.století na stropě v ložnici v bytě č.1

5.2 Byt č. 2 - Ztracená

Oceňovaný byt č. 2 z části obce – Olomouc o velikosti 2+1, se nachází v centru města v těsné blízkosti Horního náměstí. Byt je orientovaný na severozápad a nachází se v druhém nadzemním podlaží bytového domu. Přístupný je z klidné ulice Ztracená. Tento řadový cihlový bytový dům se nachází v památkově chráněném území.



Obrázek č. 7: Byt č.2 - Ztracená

Lokalita, ve které se byt nachází, je považována za výbornou. Centrum města je národní kulturní památkou. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Záplavová oblast se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Byt se nachází v žádané lokalitě, přímo v centru, kousek od náměstí v klidné ulici, proto znak ostatních neuvedených vlivů v indexu polohy v ocenění pro administrativní účely je popsán jako vliv zvyšující cenu.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 90 cm. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění je ústřední na plynový kotel. Byt je po celkové

rekonstrukci z roku 2008. Byla osazena nová dřevěná okna. Dveře jsou dřevěné, jednokřídlové. V kuchyni je položena plovoucí podlaha, v koupelně keramická dlažba, v pokojích koberec. Koupelna je obložena keramickými obklady, WC a prostor kolem kuchyňské linky taktéž. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo. Kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem a digestoří. V obývacím pokoji je na stropě jemný štuk. V ložnici jsou na míru udělané vestavěné skříně z dubového dřeva se zrcadlem, které opticky prostor zvětšuje. Vyměněny byly veškeré rozvody – voda, plyn, elektřina, kanalizace. Možnost parkování v blízkosti nemovitosti není.

Objekt je po celkové rekonstrukci, která proběhla v roce 2008 ve výborném stavu. Rozsah stavebních úprav je spočten na základě objemových podílů pro budovu – stavbu typu K – Bytový dům 62,7 % dle níže uvedené tabulky. Rekonstrukce fasády a schodišťových prostor je naplánována do budoucna.

Místní šetření proběhlo dne 29.3.2014. V příloze č. 5 – Byt č. 2: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013. V příloze č. 6 – Stavební objekt (Byt č. 2): Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o stavebním objektu, který není rozdělený na základě prohlášení vlastníka na jednotky. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

$$\text{Podlahová plocha jednotky} = 61,64 \text{ m}^2$$

Tabulka 5.2: Výpočet poměru objemových podílů, které byly při rekonstrukci u bytu č. 2 vyměněny

popis konstrukce		objemové podíly v %	vyměněné konstrukce a objemové podíly v %
1. Základy vč. zemních prací	S	6	0
2. Svislé konstrukce	S	18,8	0
3. Stropy	S	8,2	0
4. Krov, střecha	S	5,3	5,3
5. Krytiny střech	S	2,4	2,4
6. Klempířské konstrukce	S	0,7	0,7
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,9	6,9
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,1	3,1
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,1	2,1
10. Schody	S	3	0
11. Dveře	S	3,2	3,2
12. Vrata	X	0	0
13. Okna	S	5,4	5,4
14. Povrchy podlah	S	3,1	3,1
15. Vytápění	S	4,7	4,7
16. Elektroinstalace	S	5,2	5,2
17. Bleskosvod	S	0,4	0,4
18. Vnitřní vodovod	S	3,3	3,3
19. Vnitřní kanalizace	S	3,2	3,2
20. Vnitřní plynovod	S	0,4	0,4
21. Ohřev teplé vody	S	2,1	2,1
22. Vybavení kuchyní	S	1,8	1,8
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,8	3,8
24. Výtahy	S	1,3	0
25. Ostatní	S	5,6	5,6
		100	62,7

5.3 Byt č. 3 - Kosínova

Oceňovaný byt č. 3 z části obce - Olomouc o velikosti 3+1 se nachází na ulici Kosínova 2. Byt je orientovaný na jihovýchod a nachází se ve třetím nadzemním podlaží třípatrového bytového domu, umístěného na rohu ulic Kosínova a ulice 1. máje. Přístupný je po zpevněné komunikaci, z ulice Kosínova. Tento řadový cihlový bytový dům z dob klasicizmu se nachází v památkově chráněném území.



Obrázek č. 8: Byt č.3 - Kosínova

Lokalita, ve které se byt nachází, je považována za dobrou. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Ve vzdálenosti přibližně 200 m protéká Mlýnský potok. Záplavová oblast se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – vodu, plyn, elektro, kanalizaci. Vytápění je ústřední na plynový kotel. Byt je po částečné rekonstrukci. Byla osazena nová dřevěná okna. Dveře jsou dřevěné, jednokřídlové.

V kuchyni je položeno linoleum, v koupelně keramická dlažba, v pokojích koberce. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC, obloženo keramickými obklady. Kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem. V obývacím pokoji a kuchyni jsou snížené stropy, dřevěným podhledem. V chodbě vybudován pomocí podhledu úložný prostor. K bytu náleží sklepní kóje. Možnost placeného parkování před domem.

Byt byl pravidelně a poctivě udržován. Stáří domu odhadováno na 150 let. Pro ocenění podle vyhlášky uvažujeme koeficient stáří na nejnižší možné hodnotě a to na 0,60. Rekonstrukce klasicistické fasády a výměna oken proběhla v roce 2000.

Místní šetření proběhlo dne 8.2.2014. V příloze č. 7 – Byt č. 3: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 8 – Byt č. 3: Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace k bytové jednotce. Omezení vlastnického práva – Věcné břemeno chůze a jízdy pro potřeby diplomové práce nebudeme uvažovat. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

Podlahová plocha jednotky = $91,71 \text{ m}^2$

Podlahová plocha sklepní kóje = $2,85 \text{ m}^2$

5.4 Byt č. 4 - Hanušova

Oceňovaný byt č. z části obce – Lazce, o velikosti 3+1, se nachází v ulici Hanušova. Byt je orientovaný na severovýchod a nachází se v druhém nadzemním podlaží třípatrového bytového domu, umístěného na ulici Hanušova, ze které je také po zpevněné komunikaci přístupný. Tento cihlový bytový dům se nachází v památkově chráněném území.



Obrázek č. 9: Byt č.4 – Hanušova

Lokalita, ve které se byt nachází, je považována za klidnou, s dobrou dostupností do centra. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Avšak po záplavách v roce 1997, poptávka po nemovitostech v blízkosti řeky Moravy a Mlýnského potoka klesá, což je také zohledněno pro ocenění dle vyhlášky v indexu trhu – poptávka je nižší než nabídka. Bytový dům se nachází právě mezi těmito dvěma řekami, ve vzdálenosti přibližně 200 m protéká Mlýnský potok, cca 300 metrů je vzdálená řeka Morava. Dle ministerstva životního prostředí je záplavová oblast se středním rizikem povodně – území tzv. 20 – leté vody.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 60 cm. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – voda, plyn, elektro, kanalizace. Vytápění je etážové, plynový kotel umístěný v koupelně. Dům je po částečné rekonstrukci. Fasáda byla opravena v roce 1999 a taktéž byla osazena nová dřevěná okna. Dveře jsou dřevěné,

jednokřídlové. V kuchyni je položeno linoleum, v koupelně keramická dlažba, v pokojích koberec. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC, obloženo keramickými obklady. Kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem. Vnitřní omítky vápenné, štukové. K bytu nenáleží žádný další prostory. Parkování je možné před domem.

Bytový dům pochází z meziválečného období, z roku 1925. Rekonstrukce fasády a výměna oken proběhla v roce 1999. Byt byl pravidelně a poctivě udržován.

Místní šetření proběhlo dne 10.5.2014. V příloze č. 9 – Byt č. 4: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 10 – Byt č. 4: Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace k bytové jednotce. Omezení vlastnického práva – Věcné břemeno chůze a jízdy pro potřeby diplomové práce nebudeme uvažovat. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

$$\text{Podlahová plocha jednotky} = 47,95 \text{ m}^2$$

5.5 Byt č. 5 - Jungmannova

Oceňovaný byt č. 5 z části obce Olomouc – Hodolany o velikosti 2+1 se nachází na ulici Jungmannova 7. Byt je orientovaný na sever a nachází se ve druhém nadzemním podlaží čtyřpatrového bytového domu. Byt je přístupný po zpevněné komunikaci, z ulice Jungmannova. Tento řadový cihlový bytový dům se nachází poblíž hlavního vlakového nádraží.



Obrázek č. 10: Byt č.5 - Jungmannova

Lokalita Hodolany, ve které se byt nachází, je považována za dobrou. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Nedaleko se nachází nákupní centra, proto pro ocenění dle vyhlášky zvolena převažující zástavba obchodních center. Ve vzdálenosti přibližně 450 m protéká řeka Morava. Lokalita pouze hraničí se záplavovou oblastí s nízkým rizikem povodně – území tzv. 100 – leté vody.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 45 cm. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění je plynovým přímotopem, ohřev vody karmou. V domě byly vyměněny okna za plastová. Dům není zateplen. Dveře jsou jednokřídlové dřevěné. V kuchyni je položeno linoleum. V koupelně a WC je keramická dlažba, na které je položeno linoleum, v pokojích dřevěné vlysy. V koupelně se nachází vana a umyvadlo. Toaleta je samostatně, obloženo keramickými obklady. Kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem. V bytě jsou na stěnách tapety. K bytu náleží sklepní kóje. Možnost parkování před domem, avšak na počet bytů počet parkovacích míst není dostatečný.

Byt je udržován, avšak žádné větší ani menší stavební úpravy nebyly prováděny. Stáří objektu je zhruba 59 let.

Místní šetření proběhlo dne 15.3.2014. V příloze č. 11 – Byt č. 5: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 12 – Stavební objekt (Byt č. 5): Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o stavebním objektu, který není rozdělený na bytové jednotky. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

$$\text{Podlahová plocha jednotky} = 59,44 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha sklepní kóje} = 1,12 \text{ m}^2$$

5.6 Byt č. 6 – Božetěchova

Oceňovaný byt č. 6 z části obce Olomouc – Hodolany o velikosti 2+1 se nachází na ulici Božetěchova v klidné ulici, nedaleko zóny nákupních center. Byt je orientovaný na dvě světové strany - sever a západ. Nachází se ve druhém nadzemním podlaží třípatrového bytového domu bez výtahu.



Obrázek č. 11: Byt č.6 – Božetěchova

Tato řadová rohová cihlová stavba ze 60. let se nachází v části obce Olomouc - Hodolany. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Ve vzdálenosti přibližně 500 m protéká řeka Morava. Lokalita pouze hraničí se záplavovou oblastí s nízkým rizikem povodně – území tzv. 100 – leté vody.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 45 cm. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – vodu, elektro, plyn a kanalizaci. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce bytové jednotky – nová kuchyňská linka, nová koupelna. Byly provedeny úpravy podlah, podhledů a stěn, osadili se nové dřevěné dveře a vyměnili okna za nová dřevěná. Dům není zateplen. V kuchyni, předsíni a pokojích je laminátová plovoucí podlaha. V koupelně a WC je keramická dlažba. V koupelně se nachází vana a umyvadlo. Toaleta je samostatně. Stěny koupelny a WC obloženy keramickými obklady. Kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem a digestoří.

Malý balkonek je přístupný z kuchyně. K bytu náleží sklepní kóje.

Byt je udržován, rekonstrukce vnitřních konstrukcí byla před čtyřmi lety. Stáří objektu je 59 let.

Místní šetření proběhlo dne 8.3.2014. V příloze č. 13 – Byt č. 5: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 14 – Stavební objekt (Byt č. 5): Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o stavebním objektu, který není rozdělený na bytové jednotky. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

Podlahová plocha jednotky = 56,00 m²

Podlahová plocha balkonu = 0,65 m²

Podlahová plocha sklepní kóje = 0,95 m²

5.7 Byt č. 7 – Mošnerova

Oceňovaný byt č. 7 z části obce Olomouc – Nová ulice o velikosti 3+kk se nachází na ulici Mošnerova v okrajové západní části města v klidné lokalitě s převládající bytovou výstavbou. Byt je orientovaný na jihovýchod. Nachází se ve druhém nadzemním podlaží pětipatrového bytového domu bez výtahu.



Obrázek č. 12: Byt č.7 – Mošnerova

Tato samostatně stojící cihlová stavba postavena v roce 2000 se nachází v části obce Olomouc – Nová ulice. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Objekt se nenachází v záplavové oblasti.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 40 cm bez zateplení. Dům je napojen na inženýrské sítě – vodu, elektro a kanalizaci. Plyn v domě není. Byt je od kolaudace v roce 2000 udržovaný. Dům je zateplen, má plastová okna, dřevěné

dveře. V kuchyni a koupelně je keramická dlažba, v pokojích plovoucí laminátová podlaha. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo. Toaleta je samostatně, obloženo keramickými obklady. Kuchyňská linka je vybavena sklokeramickou varnou deskou, horkovzdušnou troubou a digestoří. Balkon přístupný z kuchyně. K bytu náleží sklepní kóje a parkovací stání před domem. V společných částech domu se nachází kolárna a kočarkárna.

Místní šetření proběhlo dne 22.3.2014. V příloze č. 15 – Byt č. 7: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 16 – Byt č. 7: Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o jednotce. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

$$\text{Podlahová plocha jednotky} = 79,81 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha balkonu} = 11,62 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha sklepní kóje} = 2,09 \text{ m}^2$$

5.8 Byt č. 8 – Wolkerova

Oceňovaný byt č. 8 z části obce Olomouc – Nová ulice o velikosti 2+1 se nachází na ulici Wolkerova v malé vzdálenosti od centra města na frekventované ulici spájající centrum s jižní částí města. Byt je orientovaný na východ. Nachází se ve třetím nadzemním podlaží pětipatrového bytového domu bez výtahu.



Obrázek č. 13: Byt č.8– Wolkerova

Tato cihlová stavba postavena zhruba kolem roku 1950 se nachází v části obce Olomouc – Nová ulice. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Objekt se nenachází v záplavové oblasti.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 50 cm. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – vodu, plyn, elektro a kanalizaci. V roce 2002 byly v domě vyměněny okna za plastová. Byt prošel v roce 2006 rekonstrukcí.

Byly vyměněny podlahové krytiny, vymalováno a pořízena nová kuchyňská linka. V kuchyni a koupelně je keramická dlažba, v pokojích plovoucí podlaha. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo a WC, obloženo keramickými obklady. Nová kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem, horkovzdušnou troubou a digestoří. K bytu náleží sklepní kóje. Možnost parkování před domem.

Místní šetření proběhlo dne 26.4.2014. V příloze č. 17 – Byt č. 8: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 18 – Byt č. 8: Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o jednotce. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí a zástavní právo.

Podlahová plocha jednotky = $49,72 \text{ m}^2$

Podlahová plocha sklepní kóje = $1,80 \text{ m}^2$

Podlahová plocha balkonu = $2,04 \text{ m}^2$

5.9 Byt č. 9 – tř. Míru

Oceňovaný byt č. 9 z okrajové části obce Olomouc – Nová ulice o velikosti 2+1 se nachází na ulici tř. Míru v malé vzdálenosti od křižovatky ulic Foerstrova a tř. Míru. Byt je orientovaný na sever a jih. Nachází se ve třetím nadzemním podlaží čtyřpatrového bytového domu bez výtahu.



Obrázek č. 14: Byt č.9– Tř.Míru

Tato cihlová stavba postavena kolem roku 1965 se nachází v části obce Olomouc – Nová ulice. Veškerá občanská vybavenost je v okolí, nebo dostupné vzdálenosti. Objekt se nenachází v záplavové oblasti.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 45 cm. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – vodu, plyn, elektro a kanalizaci. Vytápění je centrální dalkové s kotlem mimo stavbu. V roce 2003 byly v domě vyměněny okna za plastová. Byt prošel v roce 2010 rekonstrukcí. Byly vyměněny podlahové krytiny, vymalováno a kuchyňská linka. V kuchyni a koupelně je keramická dlažba, v pokojích plovoucí podlaha. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo a WC, obloženo keramickými obklady. Nová kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem a horkovzdušnou troubou. Z této místnosti je přístup na balkon. K bytu náleží sklepní

kóje. Možnost parkování za domem, ve vnitrobloku, počet parkovacích míst dostatečný. Vegetační okolí je zastoupeno stromky a okrasnými rostlinami ve vnitrobloku.

Místní šetření proběhlo dne 3.5.2014. V příloze č. 19 – Byt č. 9: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 20 – Byt č. 9: Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o jednotce. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

Podlahová plocha jednotky = $66,95 \text{ m}^2$

Podlahová plocha balkonu = $2,90 \text{ m}^2$

Podlahová plocha sklepní kóje = $1,72 \text{ m}^2$

5.10 Byt č. 10 – Dolní hejčínská

Oceňovaný byt č. 10 z okrajové části obce Olomouc – Hejčín o velikosti 3+1 se nachází na ulici Dolní hejčínská. Byt je orientovaný na jihozápad a severovýchod. Nachází se ve druhém nadzemním podlaží dvoupodlažního bytového domu. Tento řadový cihlový bytový dům se nachází v památkově chráněném území.



Obrázek č. 15: Byt č.10 – Dolní hejčínská

Tato cihlová stavba postavena kolem roku 1890 se nachází v části obce Olomouc – Hejčín. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Objekt se nachází v těsné blízkosti záplavové oblasti 100 - leté vody. Říčka Mlýnský potok je vzdálená od stavby cca 350 m.

Svislá nosná konstrukce zděná, použitý materiál cihla, tloušťka 70 cm. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – vodu, plyn, elektro a kanalizaci. Vytápění je centrální

domovní s kotlem ve sklepě. V roce 2005 byly v domě vyměněny okna za plastová. Minulý rok proběhla rekonstrukce fasády. V roce 1995 byla zrekonstruována koupelna s wc. V kuchyni a koupelně je keramická dlažba, v pokojích dubové vlasy. V koupelně se nachází vana a umyvadlo a WC, obloženo keramickými obklady. Nová kuchyňská linka je vybavena plynovým sporákem s horkovzdušnou troubou. K bytu náleží sklepní místnost. Možnost parkování před domem.

Místní šetření proběhlo dne 3.5.2014. V příloze č. 21 – Byt č. 10: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností je zakresleno dispoziční řešení bytové jednotky. Výpočet podlahové plochy byl proveden dle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

V příloze č. 0 – Byt č. 22: Náhled do katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o jednotce. Pro účely diplomové práce v ocenění administrativní cenou nebudeme uvažovat spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stavba stojí.

$$\text{Podlahová plocha jednotky} = 82,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha sklepní místnosti} = 8,45 \text{ m}^2$$

6 OCENĚNÍ BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY

V následující kapitole jsou uvedeny výpočty cen jednotlivých bytů podle platného cenového předpisu, metodou porovnávací. Ocenění provedeno v programu MS Excel, oceňovací systém ABN14.

Pro potřeby ocenění je v tabulkách uvedeno umístění bytu, základní cena a dílčí indexy, které jsou pro jednotlivé byty uvedeny v příslušných přílohách této práce. Dále je zde spočítána výměra jednotlivých bytů na základě půdorysných schémat u vedených v přílohách. Ty byly spočteny na základě místního šetření podle přílohy č.1 vyhlášky č.441/2013.

Nezaměstnanost je pro celou obec Olomouc stejná – *nižší než průměr v kraji*. Dle portálu ministerstva práce a sociálních věcí jsou nejaktuálnější data k prosinci roku 2011. Pro obec Olomouc míra nezaměstnanosti činí 9,4%. Celokrajský průměr 12,34% snižuje hlavně Jesenicko. [19]

Tabulka 6.1.1: Ocenění bytu č.1 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti	Byt č.1 v osobním vlastnictví			
Adresa nemovitosti	Horní náměstí 205/12, Olomouc			
Kraj	Olomoucký			
Okres	Olomouc			
Obec	Olomouc			
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR	99 471			
Katastrální území	Olomouc - město			
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2	Olomouc		
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2	Iv			0,792
Základní cena upravená = ZC × Iv	ZCU	Kč / m ²		16 461,72
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	IT			1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	Ip			1,100
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m ²		18 107,89
Výměra bytu	Podlahová plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
Pokoj 1	64,43	1,00		64,43
Pokoj 2	36,42	1,00		36,42
Pokoj 3	25,47	1,00		25,47
Předsín	16,07	1,00		16,07
Kuchyň 1	14,96	1,00		14,96
Koupelna 1	11,20	1,00		11,20
Kuchyň 2	6,77	1,00		6,77
Koupelna 2	7,86	1,00		7,86
Sklepní místnost 1 (x 0,80)	8,70	0,80		6,96
Výměra	celkem	m ²		190,14
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 443 034,58
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 443 030,00

Tabulka 6.1.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 1

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce – centrum obce	I.	0,05	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,10
Index polohy I_P					1,100
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	0,00
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV.	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu	IV.	0,05	0,05
Součet znaků 1 až 9					0,32
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,60
Index konstrukce a vybavení I_v					0,792

Tabulka 6.2.1: Ocenění bytu č.2 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.2 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Ztracená 264/26, Olomouc		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Olomouc
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		0,996
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	20 701,86
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		1,070
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	22 150,99
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Obývací pokoj		25,56	1,00	25,56
Ložnice		14,22	1,00	14,22
Předsín		4,98	1,00	4,98
Kuchyň		7,53	1,00	7,53
Koupelna		8,18	1,00	8,18
WC		1,17	1,00	1,17
Výměra	celkem		m ²	61,64
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč 1 365 387,04
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč 1 365 390,00

Tabulka 6.2.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 2

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce – centrum obce	I.	0,05	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,07
Index polohy I_P					1,070
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, bez dalších prostor	I.	-0,03	-0,03
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,06
10	Stavebně- technický stav	Stavba ve výborném stavu	I.	1,05	1,05
Koeficient pro stáří 300 let, rek. 6let stará, $y=6+15=21$ $s=1-0,005*21=$					0,895
Index konstrukce a vybavení I_v					0,996

Tabulka 6.3.1: Ocenění bytu č.3 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti	Byt č.3 v osobním vlastnictví			
Adresa nemovitosti	Kosínova 871/2, Olomouc			
Kraj	Olomoucký			
Okres	Olomouc			
Obec	Olomouc			
Katastrální území	Olomouc - město			
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Olomouc
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR	99 471			
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2	Iv			0,648
Základní cena upravená = ZC × Iv	ZCU	Kč / m ²		13 468,68
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	IT			1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	Ip			1,020
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m ²		13 738,05
Výměra bytu	Podlahová plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
Pokoj	32,34	1,00		32,34
Pokoj	16,08	1,00		16,08
Obývací pokoj	14,00	1,00		14,00
Předsíň	5,12	1,00		5,12
Kuchyň	11,34	1,00		11,34
Koupelna s WC	6,31	1,00		6,31
Komora	2,30	1,00		2,30
Předsíň	4,22	1,00		4,22
Sklep ní kóje (× 0,10)	2,85	0,10		0,29
Výměra	celkem	m ²		92,00
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	1 263 832,24
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	1 263 830,00

Tabulka 6.3.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 3

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,02
Index polohy I_P					1,020
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,08
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s- uvažujeme na nejnižší možné hodnotě					0,60
Index konstrukce a vybavení I_v					0,648

Tabulka 6.4.1: Ocenění bytu č.4 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.4 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Hanušova 341/4, Olomouc		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Lazce
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1		Olomouc		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		0,636
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	13 219,26
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		0,776
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		Ip		1,040
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	10 668,47
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Pokoj		14,41	1,00	14,41
Pokoj		10,75	1,00	10,75
Pokoj		10,41	1,00	10,41
Předsín		6,01	1,00	6,01
Kuchyň		2,69	1,00	2,69
Koupelna s WC		3,68	1,00	3,68
Výměra	celkem		m ²	47,95
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				511 553,21
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				511 550,00

Tabulka 6.4.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 4

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,03	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II.	0,80	0,80
Součet znaků č. 1 až 4 =					-0,03
Index trhu I_T =					0,776
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,04
Index polohy I_P					1,040
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, bez dalších prostor	I.	-0,03	-0,03
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,06
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s- uvažujeme na nejnižší možné hodnotě					0,60
Index konstrukce a vybavení I_v					0,636

Tabulka 6.5.1: Ocenění bytu č.5 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.5 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Jungmannova 910/7, Hodolany		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Hodolany
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1		Olomouc		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		0,481
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	9 997,59
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		0,950
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	9 497,71
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Pokoj		13,92	1,00	13,92
Pokoj		16,25	1,00	16,25
Předsíň		7,22	1,00	7,22
Kuchyň		14,27	1,00	14,27
Koupelna s WC		5,36	1,00	5,36
WC		2,42	1,00	2,42
Sklepní kóje (x 0,10)		1,12	0,10	0,11
Výměra	celkem		m ²	59,55
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				565 607,66
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				565 610,00

Tabulka 6.5.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 5

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Obchodní centra	II.	-0,05	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,05
Index polohy I_P					0,950
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Okna jen na sever nebo bez výhledu	I.	-0,01	-0,01
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01
8	Vytápění bytu	Lokální na elektřinu nebo plyn	II.	-0,02	-0,02
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,05
10	Stavebně- technický stav	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV.	0,65	0,65
Koeficient pro stáří 59 let $s=1-0,005*59=$					0,705
Index konstrukce a vybavení I_v					0,481

Tabulka 6.6.1: Ocenění bytu č.6 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.6 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Božetěchova 945/5, Hodolany		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Hodolany
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		0,768
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	15 962,88
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		0,970
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	15 483,99
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Pokoj		14,25	1,00	14,25
Pokoj		20,85	1,00	20,85
Předsíň		8,68	1,00	8,68
Kuchyň		8,42	1,00	8,42
Koupelna s WC		2,90	1,00	2,90
WC		0,90	1,00	0,90
Sklepní kóje (x 0,10)		0,95	0,10	0,10
Balkon (× 0,17)		0,65	0,17	0,11
Výměra	celkem		m ²	56,21
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				870 285,60
				870 290,00

Tabulka 6.6.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 6

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Obchodní centra	II.	-0,05	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,03
Index polohy I_P					0,970
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,09
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Koeficient pro stáří 59 let $s=1-0,005*59=$					0,705
Index konstrukce a vybavení I_v					0,768

Tabulka 6.7.1: Ocenění bytu č.7 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.7 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Mošnerova 1317/18		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Nová ulice
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1		Olomouc		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		1,172
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	24 360,02
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		0,920
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	22 411,22
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Pokoj		16,09	1,00	16,09
Pokoj		22,68	1,00	22,68
Předsíň		4,12	1,00	4,12
Chodba		8,35	1,00	8,35
Kuchyň		19,56	1,00	19,56
Koupelna		7,12	1,00	7,12
WC		1,89	1,00	1,89
Sklepní kóje (x 0,10)		2,09	0,10	0,21
Balkon (× 0,17)		11,62	0,17	1,98
Výměra	celkem		m ²	81,99
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				1 837 594,41
				1 837 590,00

Tabulka 6.7.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 7

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,10	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV.	-0,02	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,08
Index polohy I_P					0,920
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	0,00
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,20
10	Stavebně- technický stav	Stavba ve výborném stavu	I.	1,05	1,05
Koeficient pro stáří 14 let $s=1-0,005*14=$					0,930
Index konstrukce a vybavení I_v					1,172

Tabulka 6.8.1: Ocenění bytu č.8 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.8 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Wolkerova 796/8		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Nová ulice
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1		Olomouc		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		0,846
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	17 584,11
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		1,040
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	18 287,47
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Pokoj		14,53	1,00	14,53
Pokoj		14,56	1,00	14,56
Chodba		6,92	1,00	6,92
Kuchyň		9,95	1,00	9,95
Koupelna s WC		3,05	1,00	3,05
Komora		0,71	1,00	0,71
Sklepní kóje (x 0,10)		1,80	0,10	0,18
Balkon (× 0,17)		2,04	0,17	0,35
Výměra	celkem		m ²	50,25
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				918 887,07
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				918 890,00

Tabulka 6.8.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 8

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,04
Index polohy I_P					1,040
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,12
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Koeficient pro stáří 49 let $s=1-0,005*49=$					0,755
Index konstrukce a vybavení I_v					0,846

Tabulka 6.9.1: Ocenění bytu č.9 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.9 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Tř. Míru 1135/37		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Nová ulice
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1		Olomouc		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		0,815
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	16 939,78
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		1,020
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	17 278,58
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Pokoj		14,35	1,00	14,35
Pokoj		17,25	1,00	17,25
Předsíň		8,30	1,00	8,30
Kuchyň		13,57	1,00	13,57
Koupelna		7,95	1,00	7,95
WC		3,05	1,00	3,05
Komora		2,48	1,00	2,48
Balkon (x 0,80)		2,90	0,80	2,32
Sklepní kóje (x 0,10)		1,72	0,10	0,17
Výměra	celkem		m ²	69,44
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				1 199 858,85
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				1 199 860,00

Tabulka 6.9.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 9

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,02
Index polohy I_P					1,020
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,08
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Koeficient pro stáří 49 let $s=1-0,005 \cdot 49=$					0,755
Index konstrukce a vybavení I_v					0,815

Tabulka 6.10.1: Ocenění bytu č.10 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Název nemovitosti		Byt č.10 v osobním vlastnictví		
Adresa nemovitosti		Dolní hejčínská 119/17		
Kraj		Olomoucký		
Okres		Olomouc		
Obec		Olomouc		
Katastrální území		Olomouc - město		
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Hejčín
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1		Olomouc		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		99 471		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	20 785,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		0,648
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	13 468,68
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		1,000
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		0,940
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	12 660,56
Výměra bytu		Podlahová plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)
Pokoj		16,44	1,00	16,44
Pokoj		15,26	1,00	15,26
Pokoj		18,56	1,00	18,56
Předsíň		7,12	1,00	7,12
Kuchyň		17,20	1,00	17,20
Koupelna s WC		7,95	1,00	7,95
Sklepní místnost		8,45	0,80	6,76
Výměra	celkem		m ²	89,29
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				1 130 461,33
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč
				1 130 460,00

Tabulka 6.10.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 10

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =					0,00
Index trhu I_T =					1,000
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,10	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,02	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,06
Index polohy I_P					0,940
Výpočet indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,08
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Koeficient pro stáří 124 let $s=1-0,005*124=0,38$ Volím minimum 0,60					0,600
Index konstrukce a vybavení I_v					0,648

7 TRŽNÍ OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH BYTŮ

Stanovení ceny obvyklé pro jednotlivé bytové jednotky, nacházející se v různých lokalitách obce Olomouc je dílčím cílem této práce.

Pro účely ocenění tržní cenou, metodou přímého porovnání byla vytvořena databáze nabídkových cen srovnatelných objektů z realitního portálu realitymorava.cz. V příloze č. 23 – Databáze srovnávaných nemovitostí je uvedeno 15 bytových jednotek. V některých případech byly určité nemovitosti, které nebyly vhodné k porovnání, vyloučeny. Umístnění jednotek je zakresleno v příloze č. 24 – Mapa umístnění srovnávaných bytových jednotek

U téměř všech bytů je koeficient redukce na pramen ceny jako poměr mezi tržní a nabídkovou cenou uvažován ve výši 0,80. U bytu č. 12 – Foerstrova z databáze srovnávaných nemovitostí se uvažuje koeficient 0,90 z důvodu nízké nabídkové ceny. Tento byt je nabízený v inzerci delší dobu, z tohoto důvodu také prodejce pravděpodobně snížil cenu.

Pro zjištění cen bytů pomocí metody přímého porovnání bylo použito šest koeficientů:

K1 – koeficient úpravy na stavebně – technický stav,

K2 – koeficient úpravy na podlahovou plochu,

K3 – koeficient úpravy na lokalitu,

K4 – koeficient úpravy na vegetační okolí,

K5 – koeficient úpravy na příslušenství (balkon, sklep),

K6 – koeficient úpravy na parkovací možnosti,

K7 – úvaha znalce.

Index odlišnosti IO se vypočte vynásobením všech dílčích koeficientů.

Poznámky k ocenění:

Oceňovaný **byt č. 1** se nachází v památkově chráněném území. Koeficient úvahy znalce byl v porovnání proti ostatním bytům ponížen na hodnotu 0,85 z důvodu nadstandardního vybavení, kterým je zejména malovaná štuková práce na stropě z 18. století.

U oceňovaného **bytu č. 4** je zohledněna situace na trhu s byty v této lokalitě, kde nabídka převyšuje poptávku. Byty v této lokalitě nejsou považovány za atraktivní. Na základě toho je Koeficient K7 – úvaha znalce určen na hodnotu 1,20. Zohlednění skutečnosti, že se byt nachází v záplavové oblasti (zóna se středním rizikem povodně, území tzv. 20 - leté vody) je zaznamenáno u koeficientu K3 – lokalita.

Při ocenění **bytu č. 5** je srovnávaný byt č. 1 – Na vozovce upraven koeficientem úvahy znalce na 1,20 z důvodu nepoměru stavebně technického stavu těchto dvou srovnávaných nemovitostí.

Tabulka 7.1: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 1 - Horní náměstí

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,05	0,80	1,04	1,05	0,98	1,02	0,85	0,78	2 615 385
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	0,99	0,83	0,95	1,02	0,95	0,90	0,85	0,58	2 344 828
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,04	0,81	1,02	1,02	0,97	0,95	0,85	0,69	2 028 986
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,84	0,82	0,90	1,01	1,08	1,01	0,85	0,58	2 137 931
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	0,99	0,85	1,08	1,05	1,12	0,98	0,85	0,89	2 238 202
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,11	0,83	1,05	1,02	1,04	1,03	0,85	0,90	2 026 667
07 - Polská	2 400 000	0,80	1 920 000	0,98	0,86	0,97	1,03	1,03	0,97	0,85	0,72	2 666 667
08 - Komenského	2 500 000	0,80	2 000 000	1,02	0,94	0,95	1,02	0,95	0,90	0,85	0,68	2 941 176
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,86	0,81	0,90	1,01	0,97	1,02	0,85	0,53	2 415 094
10 - Komenského	2 300 000	0,80	1 840 000	1,01	0,85	0,97	1,02	0,99	0,90	0,85	0,64	2 875 000
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	1,05	0,85	0,90	0,98	1,00	1,02	0,85	0,68	2 235 294
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,95	0,81	1,05	1,10	1,03	0,96	0,85	0,75	1 680 000
13 - Denisova	2 160 000	0,80	1 728 000	1,01	0,88	0,97	1,01	0,97	0,90	0,85	0,65	2 658 462
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,95	0,85	0,85	1,05	1,02	0,98	0,85	0,61	2 295 082
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	1,03	0,85	0,93	1,03	1,04	0,95	0,85	0,70	1 942 857
Průměr											Kč	2 340 109
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	345 415
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 994 694
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	2 685 524
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	2 300 000

Tabulka 7.2: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 2 – Ztracená

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,02	0,98	1,03	1,04	1,05	1,12	1,00	1,26	1 619 048
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	0,98	1,08	0,94	1,02	1,00	1,01	1,00	1,02	1 333 333
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,01	0,99	1,01	1,02	1,03	1,03	1,00	1,09	1 284 404
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,87	1,05	0,91	1,01	1,10	1,10	1,00	1,02	1 215 686
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	0,95	1,10	1,10	1,04	1,09	1,08	1,00	1,41	1 412 766
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,01	1,07	1,03	1,03	1,14	1,14	1,00	1,49	1 224 161
07 - Polská	2 400 000	0,80	1 920 000	0,98	1,12	0,93	1,03	1,05	1,04	1,00	1,15	1 669 565
08 - Komenského	2 500 000	0,80	2 000 000	0,96	1,20	0,96	1,02	1,00	1,02	1,00	1,15	1 739 130
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,84	1,05	0,92	1,02	1,04	1,03	1,00	0,89	1 438 202
10 - Komenského	2 300 000	0,80	1 840 000	0,97	1,13	0,95	1,02	1,02	1,02	1,00	1,11	1 657 658
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	0,95	1,09	0,91	0,98	1,03	1,05	1,00	1,00	1 520 000
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,97	0,97	1,03	1,10	1,07	1,01	1,00	1,15	1 095 652
13 - Denisova	2 160 000	0,80	1 728 000	0,96	1,13	0,95	1,01	1,00	1,00	1,00	1,04	1 661 538
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,93	1,12	0,90	1,03	1,02	1,04	1,00	1,02	1 372 549
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	0,95	1,05	0,95	1,04	1,03	1,02	1,00	1,04	1 307 692
Průměr											Kč	1 436 759
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	191 625
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 245 134
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 628 384
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 450 000

Tabulka 7.3: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 3 - Kosínova

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,10	0,90	1,04	0,99	1,02	1,08	1,00	1,12	1 821 429
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	1,09	0,95	0,97	0,99	0,98	1,01	1,00	0,98	1 387 755
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,12	0,90	1,05	0,97	1,01	1,05	1,00	1,09	1 284 404
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,97	0,93	0,96	0,95	1,05	1,04	1,00	0,90	1 377 778
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	1,01	0,97	1,05	0,98	1,08	1,08	1,00	1,18	1 688 136
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,08	0,94	1,03	0,98	1,07	1,11	1,00	1,22	1 495 082
07 - Polská	2 400 000	0,80	1 920 000	1,00	0,98	0,97	0,95	1,03	1,06	1,00	0,99	1 939 394
08 - Komenského	2 500 000	0,80	2 000 000	0,99	1,04	0,98	0,99	1,02	0,99	1,00	1,01	1 980 198
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,90	0,97	0,96	0,95	1,02	1,03	1,00	0,84	1 523 810
10 - Komenského	2 300 000	0,80	1 840 000	0,97	0,99	0,98	0,99	1,02	0,99	1,00	0,94	1 957 447
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	0,98	0,96	0,96	0,94	1,01	1,08	1,00	0,93	1 634 409
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,99	0,90	1,02	0,98	1,03	1,01	1,00	0,93	1 354 839
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,96	0,98	0,93	0,98	1,04	1,02	1,00	0,91	1 538 462
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	0,95	0,94	0,92	0,99	1,05	0,99	1,00	0,85	1 600 000
Průměr											Kč	1 613 082
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	226 437
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 386 645
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 839 518
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 600 000

Tabulka 7.4: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 4 - Hanušova

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,12	1,08	1,17	0,99	1,04	0,99	1,20	1,73	1 179 191
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	1,08	1,16	1,08	0,95	0,99	0,98	1,20	1,50	906 667
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,13	1,90	1,15	0,98	1,03	1,01	1,20	3,02	463 576
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,98	1,12	1,11	0,92	1,05	0,98	1,20	1,38	898 551
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	1,04	1,18	1,18	0,98	1,06	1,02	1,20	1,84	1 082 609
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,10	1,15	1,15	0,99	1,07	1,10	1,20	2,03	898 522
07 - Polská	2 400 000	0,80	1 920 000	1,02	1,19	1,10	0,94	1,03	0,99	1,20	1,54	1 246 753
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,94	1,12	1,08	0,92	1,02	0,98	1,20	1,25	1 024 000
10 - Komenského	2 300 000	0,80	1 840 000	0,99	1,19	1,07	0,96	0,99	0,97	1,20	1,39	1 323 741
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	1,00	1,17	1,05	0,98	1,01	1,01	1,20	1,47	1 034 014
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	1,01	1,07	1,11	0,96	1,04	0,99	1,20	1,42	887 324
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,97	1,19	1,00	0,98	1,05	1,01	1,20	1,44	972 222
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	0,98	1,09	0,98	0,99	1,05	0,99	1,20	1,29	1 054 264
Průměr											Kč	997 803
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	203 765
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	794 038
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 201 568
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	900 000

Tabulka 7.5: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 5 - Jungmannova

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,20	1,00	1,13	1,04	1,03	1,04	1,20	1,81	1 127 072
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	1,09	1,10	1,05	1,02	0,99	1,01	1,00	1,28	1 062 500
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,17	1,00	1,10	1,03	1,01	1,04	1,00	1,39	1 007 194
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	1,00	1,06	1,06	1,02	1,04	1,03	1,00	1,23	1 008 130
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	1,11	1,13	1,15	1,03	1,08	1,06	1,00	1,70	1 171 765
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,09	1,09	1,12	1,02	1,07	1,07	1,00	1,55	1 176 774
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,97	1,06	1,08	1,02	1,04	1,03	1,00	1,21	1 057 851
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	1,07	1,12	1,02	1,04	1,01	1,04	1,00	1,34	1 134 328
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	1,06	0,98	1,03	1,01	1,02	1,01	1,00	1,11	1 135 135
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,02	1,15	0,95	0,99	1,03	1,02	1,00	1,16	1 206 897
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	1,05	1,09	0,97	1,01	1,04	0,99	1,00	1,15	1 182 609
Průměr											Kč	1 115 478
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	67 448
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 048 029
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 182 926
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 100 000

Tabulka 7.6: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 6 - Božetěchova

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,03	1,01	1,12	1,04	1,03	1,03	1,00	1,29	1 581 395
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	0,99	1,12	0,98	1,02	0,99	1,01	1,00	1,11	1 225 225
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,01	1,02	1,10	1,03	1,01	1,04	1,00	1,23	1 138 211
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,88	1,08	0,97	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1 240 000
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	0,96	1,15	1,15	1,03	1,08	1,06	1,00	1,50	1 328 000
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,03	1,11	1,12	1,02	1,07	1,07	1,00	1,50	1 216 000
07 - Polská	2 400 000	0,80	1 920 000	0,98	1,16	1,02	1,00	1,03	1,02	1,00	1,22	1 573 770
08 - Komenského	2 500 000	0,80	2 000 000	0,96	1,20	0,98	1,02	1,01	0,99	1,00	1,15	1 739 130
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,84	1,08	0,98	1,02	1,04	1,01	1,00	0,95	1 347 368
10 - Komenského	2 300 000	0,80	1 840 000	0,97	1,17	0,98	1,02	1,02	0,99	1,00	1,15	1 600 000
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	0,96	1,14	1,02	1,04	1,01	1,03	1,00	1,21	1 256 198
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,97	1,00	0,99	1,01	1,02	1,01	1,00	1,00	1 260 000
13 - Denisova	2 160 000	0,80	1 728 000	0,98	1,19	1,05	0,95	0,98	0,96	1,00	1,09	1 585 321
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,94	1,17	0,95	0,99	1,03	1,02	1,00	1,09	1 284 404
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	0,96	1,11	0,97	1,01	1,04	0,99	1,00	1,07	1 271 028
Průměr											Kč	1 376 403
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	179 047
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 197 357
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 555 450
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 400 000

Tabulka 7.7: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 7 - Mošnerova

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	0,96	0,85	1,05	1,04	0,97	0,98	1,00	0,85	2 400 000
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	0,93	1,00	0,98	1,02	0,95	0,96	1,00	0,85	1 600 000
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,94	0,90	1,03	1,03	0,96	0,99	1,00	0,85	1 647 059
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,80	0,95	0,97	1,02	0,99	0,97	1,00	0,72	1 722 222
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	0,90	1,03	1,08	1,03	0,99	0,99	1,00	1,01	1 972 277
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,00	0,98	1,01	1,02	1,00	1,00	1,00	1,01	1 805 941
07 - Polská	2 400 000	0,80	1 920 000	0,93	1,04	0,98	1,00	0,98	0,99	1,00	0,92	2 086 957
08 - Komenského	2 500 000	0,80	2 000 000	0,94	1,20	0,98	1,02	0,97	0,95	1,00	1,04	1 923 077
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,83	0,95	0,98	1,02	0,95	0,97	1,00	0,73	1 753 425
10 - Komenského	2 300 000	0,80	1 840 000	0,94	1,06	0,98	1,02	0,98	0,97	1,00	0,95	1 936 842
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	0,92	1,02	0,99	1,04	0,99	0,99	1,00	0,95	1 600 000
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,93	0,85	0,98	1,01	1,00	0,97	1,00	0,76	1 657 895
13 - Denisova	2 160 000	0,80	1 728 000	0,95	1,08	1,05	0,95	0,95	0,90	1,00	0,88	1 963 636
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,87	1,04	0,90	0,99	0,97	0,98	1,00	0,77	1 818 182
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	0,88	0,98	0,98	1,01	0,98	0,97	1,00	0,81	1 679 012
Průměr											Kč	1 837 768
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	209 457
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 628 311
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	2 047 226
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 800 000

Tabulka 7.8: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 8 - Wolkerova

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,20	1,06	1,14	1,02	1,03	1,03	1,00	1,57	1 299 363
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	0,99	1,14	0,97	0,98	0,99	1,01	1,00	1,07	1 271 028
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,05	1,07	1,08	1,01	1,01	1,04	1,00	1,29	1 085 271
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,86	1,10	1,00	0,99	1,04	1,02	1,00	0,99	1 252 525
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	0,98	1,18	1,15	1,01	1,08	1,06	1,00	1,54	1 293 506
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,05	1,13	1,12	1,01	1,07	1,07	1,00	1,54	1 184 416
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,85	1,10	1,00	0,99	1,04	1,01	1,00	0,97	1 319 588
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	0,96	1,15	1,01	0,98	1,01	1,03	1,00	1,14	1 333 333
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,97	1,05	1,01	0,99	1,02	1,01	1,00	1,05	1 200 000
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,96	1,17	0,95	1,00	1,03	1,02	1,00	1,12	1 250 000
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	0,97	1,07	0,97	1,01	1,04	0,99	1,00	1,05	1 295 238
Průměr											Kč	1 253 115
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	69 046
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 184 069
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 322 162
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 200 000

Tabulka 7.9: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 9 – Tř. Míru

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,20	0,96	1,15	0,99	1,03	0,99	1,00	1,34	1 522 388
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	0,99	1,06	0,99	0,99	0,99	0,98	1,00	1,00	1 360 000
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,05	0,98	1,06	0,97	1,01	1,01	1,00	1,08	1 296 296
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,85	1,01	1,02	0,95	1,04	0,98	1,00	0,85	1 458 824
05 - Dvořákova	2 490 000	0,80	1 992 000	0,99	1,07	1,14	0,98	1,08	1,02	1,00	1,30	1 532 308
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,05	1,05	1,05	0,98	1,07	1,10	1,00	1,34	1 361 194
08 - Komenského	2 500 000	0,80	2 000 000	0,98	1,20	1,00	0,99	1,01	0,97	1,00	1,14	1 754 386
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,85	1,01	1,01	0,95	1,04	0,98	1,00	0,84	1 523 810
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	0,97	1,06	1,01	0,94	1,01	1,01	1,00	1,00	1 520 000
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,96	0,98	1,02	0,98	1,02	1,00	1,00	0,96	1 312 500
13 - Denisova	2 160 000	0,80	1 728 000	1,02	1,10	1,05	0,95	0,98	0,90	1,00	0,99	1 745 455
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,96	1,08	0,94	0,98	1,03	1,02	1,00	1,00	1 400 000
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	0,97	1,05	0,99	0,99	1,04	0,98	1,00	1,02	1 333 333
Průměr											Kč	1 470 807
Směrodatná odchylka $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$											Kč	144 485
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	1 326 323
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 615 292
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 450 000

Tabulka 7.10: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 10 – Dolní Hejčínská

Identifikace	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Stavebně technický stav	K2 Podlahová plocha	K3 Lokalita	K4 Vegetační okolí	K5 Příslušenství	K6 Parkovací možnosti	K7 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu v Kč	
01 - Na vozovce	2 550 000	0,80	2 040 000	1,20	0,86	1,15	1,02	0,98	0,99	1,00	1,17	1 743 590	
02 - Komenského	1 700 000	0,80	1 360 000	1,03	0,99	0,96	1,01	0,95	0,98	1,00	0,92	1 478 261	
03 - Ladova	1 750 000	0,80	1 400 000	1,12	0,90	1,00	1,00	0,97	1,01	1,00	0,99	1 414 141	
04 - Wolkerova	1 550 000	0,80	1 240 000	0,84	0,95	0,98	0,97	1,08	0,98	1,00	0,80	1 550 000	
05 - Dvořáková	2 490 000	0,80	1 992 000	0,99	1,00	1,11	1,01	1,12	1,02	1,00	1,27	1 568 504	
06 - Tabulový vrch	2 280 000	0,80	1 824 000	1,15	0,98	1,04	1,02	1,04	1,10	1,00	1,37	1 331 387	
08 - Komenského	2 500 000	0,80	2 000 000	1,04	1,20	0,96	0,99	0,95	0,96	1,00	1,08	1 851 852	
09 - Wolkerova	1 600 000	0,80	1 280 000	0,86	0,95	0,97	0,97	0,97	0,98	1,00	0,73	1 753 425	
11 - Charkovská	1 900 000	0,80	1 520 000	1,05	0,99	0,97	1,01	1,00	1,01	1,00	1,03	1 475 728	
12 - Foerstrova	1 400 000	0,90	1 260 000	0,95	0,84	0,99	1,02	1,03	0,99	1,00	0,82	1 536 585	
13 - Denisova	2 160 000	0,80	1 728 000	1,05	1,06	1,03	0,95	0,97	0,96	1,00	1,01	1 710 891	
14 - Divišova	1 750 000	0,80	1 400 000	0,96	1,02	0,90	0,99	1,02	1,01	1,00	0,90	1 555 556	
15 - Praskova	1 700 000	0,80	1 360 000	1,04	0,98	0,95	1,01	1,04	0,99	1,00	1,01	1 346 535	
Průměr											Kč	1 562 804	
Směrodatná odchylka											$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$	Kč	155 066
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč	1 407 738	
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 717 870	
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											Kč	1 550 000	

8 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

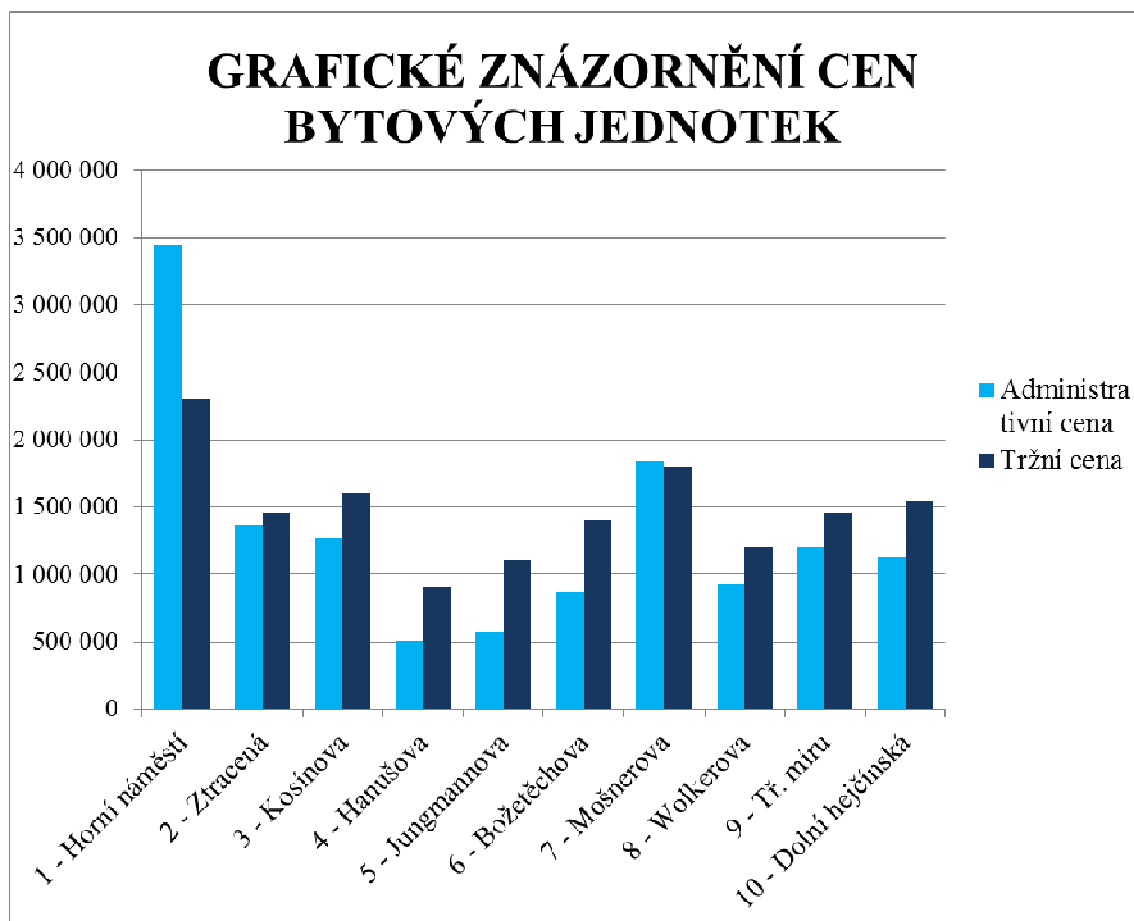
V předchozích kapitolách jsou uvedeny výpočty cen jednotlivých bytových jednotek oceňovaných podle předpisu porovnávací metodou a metodou přímého porovnání k stanovení odhadu tržní ceny.

Následující rekapitulační tabulka ukazuje přehled jednotlivých bytových jednotek, lokality, ve kterých se nacházejí, jejich podlahové plochy, stavebně – technický stav a ceny vypočteny jak podle vyhlášky tak metodou pro stanovení tržní ceny.

Tabulka 8.1: Rekapitulace výsledných cen 10 - ti oceňovaných bytových jednotek

<i>Byt č.</i>	<i>Část obce</i>	<i>Dispozice</i>	<i>Podlahová plocha</i>	<i>Stavebně - technický stav bytu</i>	<i>Admin.cena bez podílu na pozemku Kč</i>	<i>Tržní cena Kč</i>
1 - Horní náměstí	Olomouc	3+1	183,18	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	3 443 030	2 300 000
2 - Ztracená	Olomouc	2+1	61,64	Stavba ve výborném stavu	1 365 390	1 450 000
3 - Kosínova	Olomouc	3+1	91,71	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1 263 830	1 600 000
4 - Hanušova	Lazce	3+1	47,95	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	511 550	900 000
5 - Jungmannova	Hodolany	2+1	59,44	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	565 610	1 100 000
6 - Božetěchova	Hodolany	2+1	56	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	870 290	1 400 000
7 - Mošnerova	Nová ulice	3+kk	79,81	Stavba ve výborném stavu	1 837 590	1 800 000
8 - Wolkerova	Nová ulice	2+1	49,72	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	918 890	1 200 000
9 - Tř. míru	Nová ulice	2+1	66,95	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1 199 860	1 450 000
10 - Dolní hejčínská	Hejčín	3+1	82,53	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1 130 460	1 550 000

Vybrané oceňované byty podobného dispozičního řešení střední velikosti a to 2+1 až 3+1, typ svislé nosné konstrukce – zděná se v ceně dle výše uvedené tabulky značně liší. Odlišnosti způsobuje zejména jejich velikost (podlahová plocha), lokalita, ve které se nachází a stavebně – technický stav. Následující graf zobrazuje administrativní a tržní ceny jednotlivých bytů.



Graf č. 1: Graf cen jednotlivých bytů

Ceny podle cenového předpisu bývají zpravidla nižší. Od nového roku 2014 se ceny administrativní více blíží cenám tržním. Nemusí tomu ale tak vždy být. Cena tržní na rozdíl od ceny administrativní ve znatelně větší míře zohledňuje důsledky působení tržní síly – nabídky a poptávky. Snahou vyhlášky je přiblížit administrativní ceny cenám tržním.

Tabulka 8.2: Procentní podíl ceny tržní a administrativní

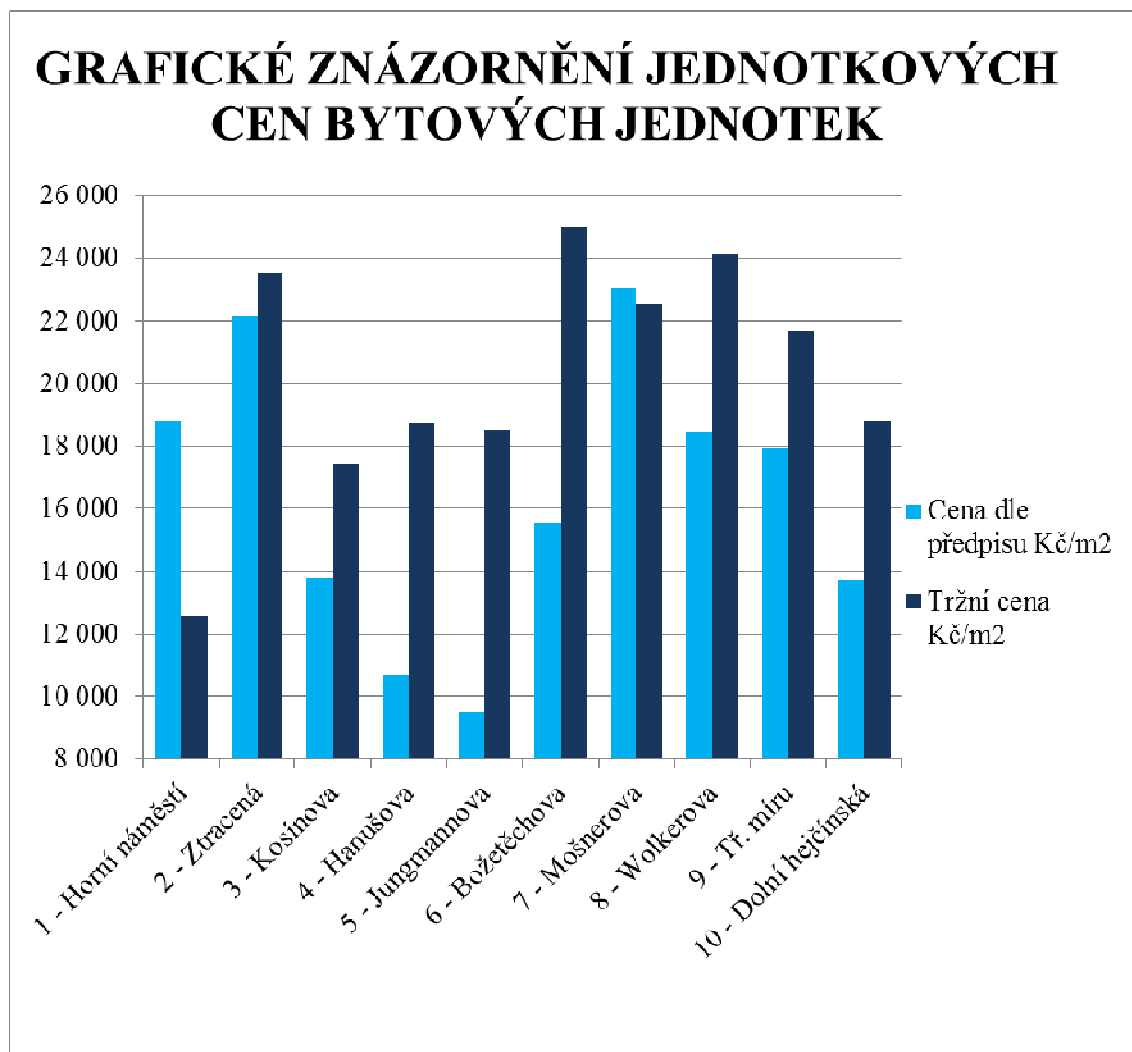
<i>Byt č.</i>	<i>Podlahová plocha m²</i>	<i>Admin.cena bez podílu na pozemku Kč</i>	<i>Tržní cena Kč</i>	<i>Procentní podíl ceny tržní a administrativní %</i>
1 - Horní náměstí	183,18	3 443 030	2 300 000	149,7
2 - Ztracená	61,64	1 365 390	1 450 000	94,2
3 - Kosínova	91,71	1 263 830	1 600 000	79,0
4 - Hanušova	47,95	511 550	900 000	56,8
5 - Jungmannova	59,44	565 610	1 100 000	51,4
6 - Božetěchova	56	870 290	1 400 000	62,2
7 - Mošnerova	79,81	1 837 590	1 800 000	102,1
8 - Wolkerova	49,72	918 890	1 200 000	76,6
9 - Tř. míru	66,95	1 199 860	1 450 000	82,7
10 - Dolní hejčínská	82,53	1 130 460	1 550 000	72,9

Výše uvedená tabulka ukazuje poměr ceny bytové jednotky vypočtené dle cenového předpisu a ceny tržní pomocí procentního podílu. Jednotlivé jednotkové ceny bytu a jejich vliv na umístnění v obci bude rozebráno níže.

Tabulka 8.3: Rekapitulace jednotkových cen 10 - ti oceňovaných bytových jednotek

<i>Byt č.</i>	<i>Podlahová plocha m²</i>	<i>Admin.cena bez podílu na pozemku Kč</i>	<i>Cena dle předpisu Kč/m²</i>	<i>Tržní cena Kč</i>	<i>Tržní cena Kč/m²</i>
1 - Horní náměstí	183,18	3 443 030	18 796	2 300 000	12 556
2 - Ztracená	61,64	1 365 390	22 151	1 450 000	23 524
3 - Kosínova	91,71	1 263 830	13 781	1 600 000	17 446
4 - Hanušova	47,95	511 550	10 668	900 000	18 770
5 - Jungmannova	59,44	565 610	9 516	1 100 000	18 506
6 - Božetěchova	56	870 290	15 541	1 400 000	25 000
7 - Mošnerova	79,81	1 837 590	23 025	1 800 000	22 554
8 - Wolkerova	49,72	918 890	18 481	1 200 000	24 135
9 - Tř. míru	66,95	1 199 860	17 922	1 450 000	21 658
10 - Dolní hejčínská	82,53	1 130 460	13 698	1 550 000	18 781

K lepší orientaci cen a z důvodu analýzy vlivu polohy byly jednotlivé ceny bytu vztaženy na metry čtvereční podlahové plochy bytu.



Graf č. 2: Graf jednotkových cen jednotlivých bytů

Graf znázorňuje porovnání cen vztažených na metry čtvereční podlahové plochy bytu. V příloze č. 25 – Mapa se zakresleným umístěním bytových jednotek s cenami na metry čtvereční uvádím i jednotkové ceny, dle kterých je uvedena následná analýza výsledků.

9 ANALÝZA VÝSLEDKŮ

Zjistit vliv lokality na cenu nemovitosti není jednoznačnou záležitostí. Analyzovat budeme 10 vybraných bytových jednotek o velikosti 2+1 až 3+1, ale o různé podlahové ploše a také s různým stavebně – technickým stavem stavu bytu. Tyto faktory jsou mimo lokality, která je stěžejním faktorem pro výběr nemovitosti, také důležité a rozhodují i o výsledné jednotkové ceně bytu. V následujících tabulkách jsou seřazeny jednotkové ceny bytů vztažené na metry čtvereční vypočítané jak pro administrativní účely, tak pro určení odhadu obvyklé ceny vzestupně. Následně je provedená analýza vlivu lokality, případně dalších faktorů na jednotkovou cenu bytové jednotky.

Na lokalitu, jako hlavní faktor vlivu na cenu nemovitosti se může pohlížet z několika úhlů. Do hodnocení vlivu polohy můžou být zahrnuty tyto skutečnosti s různým důrazem na váhu jejich vlivu:

- lokalita jako část města, její pověst nebo prestiž,
- dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti (autem, veřejnými dopravními prostředky), možnost zaparkovat,
- dostupnost občanské vybavenosti v blízkém okolí,
- ruch, hluchost, tiché prostředí, čistota vzduchu,
- pohled na okolí objektu – zeleň, vzdálenost okolité zástavby, dopravní infrastruktura,
- poloha bytu v rámci objektu (přízemní byt, různé podlaží z hlediska docházkové vzdálenosti, výhled, slunnost bytu).

Na všechny tyto faktory určitým způsobem kupující přihlíží, přikládá jim však různou důležitost. Hodnocení je vždy individuální záležitost. Na objekt je nutné se dívat jako celek, který v sobě nese kombinace těchto faktorů.

Rozhodující pro hodnocení lokality je i cílová skupina kupujících. Jinak na tento faktor může pohlížet mladý svobodný člověk, jinak rodina s dětmi a jinak také investor, kupující si byt jako investici vhodnou k pronájmu. Stěžejní je také demografie regionu, věkové zastoupení populace a koupěschopnost obyvatelstva. Podle mého názoru jsou nejvíce zastoupenou skupinou kupujících, který mají v plánu založit rodinu, nebo už rodinu založili, protože mít vlastní bydlení je asi cílem většiny mladých lidí. O tomto svědčí i vyjádření pana Picha o realitním trhu v Olomouci a to takovém, že nejvíce jsou poptávány byty o střední velikosti.

9.1 Analýza vlivu polohy na jednotkovou cenu bytové jednotky zjištěnou podle cenového předpisu

Tabulka 9.1.1: Jednotková cena bytu dle předpisu seřazena vzestupně

Byt č.	Podlahová plocha m^2	Admin.cena bez podílu na pozemku Kč	Cena dle předpisu Kč/ m^2	Tržní cena Kč	Tržní cena Kč/ m^2
5 - Jungmannova	59,44	565 610	9 516	1 100 000	18 506
4 - Hanušova	47,95	511 550	10 668	900 000	18 770
10 - Dolní hejčínská	82,53	1 130 460	13 698	1 550 000	18 781
3 - Kosínova	91,71	1 263 830	13 781	1 600 000	17 446
6 - Božetěchova	56	870 290	15 541	1 400 000	25 000
9 - Tř. míru	66,95	1 199 860	17 922	1 450 000	21 658
8 - Wolkerova	49,72	918 890	18 481	1 200 000	24 135
1 - Horní náměstí	183,18	3 443 030	18 796	2 300 000	12 556
2 - Ztracená	61,64	1 365 390	22 151	1 450 000	23 524
7 - Mošnerova	79,81	1 837 590	23 025	1 800 000	22 554

Jednotkovou cenu **bytu č. 5 – Jungmannova** odráží vliv lokality, která je považována za neatraktivní, spíše rušnou, okrajově hraničící s průmyslovou oblastí, kde se nacházejí sklady firem, či výrobní objekty. Jsou zde přítomny i obchodní centra. Ulice je méně frekventovaná. Na cenu bytu působí také stavebně - technický stav – neudržovaný, v původním stavu.

Naopak nedaleko vzdálený **byt č. 6 – Božetěchova** dosahuje vyšší jednotkové ceny. Rozdíl v ceně je způsoben hlavně vlivem indexu vybavení, pro byt č. 5 $I_v = 0,481$, pro byt č. 6 $I_v = 0,768$.

Nízkou cenu za m² získal také **byt č. 4 – Hanušova**. Lokalita Lazce se považuje za méně žádanou. Nabídka zde převyšuje poptávku, navíc oblast, kde se nachází nemovitost, byla několikrát zaplavena. Cenu snižuje především index trhu $I_t = 0,776$, který vychází ze skutečnosti, že povodňové riziko je v této oblasti v zóně 3 – Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20 - leté vody).

Byt č. 3 – Kosínova a **byt č. 10 – Dolní hejčínská** jsou na přibližně stejné cenové úrovni. Nepatrný vliv na cenu má index polohy, protože index vybavení a index trhu jsou stejné. Ten je v malé míře zkreslen způsobem výpočtu podlahové plochy bytu pro ocenění dle předpisů a mým zvoleným způsobem výpočtu jednotkové ceny bytu, ve kterém neuvažuji plochu sklepní místnosti, pouze podlahovou plochu bytu.

Byty u frekventovaných ulic, **byt č. 8 – Wolkerova** a **byt č. 9 – Tř. míru** ovlivňuje proti klidnějším lokalitám jako u bytu č. 10 – Dolní Hejčínská a bytu č. 3 – Kosínova jejich stavebně technický stav. Indexy vybavení jsou vzhledem k rozsáhlejším rekonstrukcím u bytu Wolkerova a Tř. míru vyšší.

Porovnatelnou cenu za m² má i **byt č.1 – Horní náměstí**. V ceně je zohledněno mimo historické hodnoty, jako kritérium jinde neuvedené – mírně zvyšující cenu, také fakt, že nemovitost se nachází v samotném centru města. Index polohy dosahuje z oceňovaných bytů nejvyšší hodnoty a to 1,10. Naproti ostatním bytům ho zvyšuje umístění nemovitosti v centru města (znak 3) a v menší míře možnost parkování na pozemku (znak 6).

Nejvyšší jednotkové ceny na m² dosáhli byty s výborným stavebně technickým stavem a to konkrétně novostavba **byt č. 7 – Mošnerova** a byt po celkové rekonstrukci, **byt č. 2 – Ztracená**. Index polohy u bytu č. 2 – Ztracená zvyšuje poloha nemovitosti v centru města (znak 3), naopak snižují ji špatné parkovací možnosti (znak 6). Index polohy u bytu č. 7 – Mošnerova je zejména v důsledku umístění nemovitosti v okrajové části obce ponížen na hodnotu 0,920.

Tabulka 9.1.2: Jednotková cena dle předpisu seřazena vzestupně s indexy I_t , I_p a I_v

Byt č.	Podlahová plocha m^2	I_t	I_p	I_v	Cena dle předpisu $Kč/m^2$
5 - Jungmannova	59,44	1,000	0,950	0,481	9 516
4 - Hanušova	47,95	0,776	1,040	0,636	10 668
10 - Dolní hejčínská	82,53	1,000	0,940	0,648	13 698
3 - Kosínova	91,71	1,000	1,020	0,648	13 781
6 - Božetěchova	56	1,000	0,970	0,768	15 541
9 - Tř. míru	66,95	1,000	1,020	0,815	17 922
8 - Wolkerova	49,72	1,000	1,040	0,846	18 481
1 - Horní náměstí	183,18	1,000	1,100	0,792	18 796
2 - Ztracená	61,64	1,000	1,070	0,996	22 151
7 - Mošnerova	79,81	1,000	0,920	1,172	23 025

Ke shrnutí vlivu lokality na cenu nemovitosti vypočtenou podle cenového předpisu vztaženou na metry čtvereční uvádím, že cenový předpis se v zásadě snaží zahrnout důležité faktory pro posouzení lokality jako je okolitá zástavba, tj. část města typu – rezidenční, výrobní, obchodní, dále umístnění v centru až umístnění v okrajové části, možnost bezproblémového parkování – bez možnosti zaparkovat, nebo s problémy, dostupnost občanské vybavenosti v okolí a další. Vliv povodňového rizika, který je vázán k lokalitě uvádí cenový předpis v indexu trhu.

9.2 Analýza vlivu polohy na jednotkovou tržní cenu bytové jednotky

Tabulka 9.2: Tržní jednotková cena bytu seřazena vzestupně

Byt č.	Podlahová plocha m^2	Admin.cena bez podílu na pozemku Kč	Cena dle předpisu Kč/ m^2	Tržní cena Kč	Tržní cena Kč/ m^2
1 - Horní náměstí	183,18	3 443 030	18 796	2 300 000	12 556
3 - Kosínova	91,71	1 263 830	13 781	1 600 000	17 446
5 - Jungmannova	59,44	565 610	9 516	1 100 000	18 506
4 - Hanušova	47,95	511 550	10 668	900 000	18 770
10 - Dolní hejčínská	82,53	1 130 460	13 698	1 550 000	18 781
9 - Tř. míru	66,95	1 199 860	17 922	1 450 000	21 658
7 - Mošnerova	79,81	1 837 590	23 025	1 800 000	22 554
2 - Ztracená	61,64	1 365 390	22 151	1 450 000	23 524
8 - Wolkerova	49,72	918 890	18 481	1 200 000	24 135
6 - Božetěchova	56	870 290	15 541	1 400 000	25 000

Nejnižší tržní jednotková cena bytu byla vypočtena pro **byt č. 1 – Horní náměstí**. Tento byt je však specifický v několika ohledech. Jeho podlahová plocha činí 183,18 m^2 , což odpovídá spíše bytu o dispozici 4+1, nachází se v památkově chráněném území a jeho stavebně technický stav je zachovalý, částečně původní s historickým nádechem o čemž vypovídá i zachovalý štukový strop z 18. století. Administrativní cena je tak vysoká z důvodu velké podlahové plochy bytu. Jeho tržní cena dle mé úvahy spíše odpovídá poptávce z důvodů špatné obchodovatelnosti. Na segmentu trhu s bytovými jednotkami je největší poptávka po bytech 2+1 a 3+1, jako byty pro rodiny s dětmi. Tento byt je spíše určen pro reprezentativní účely, třeba jako sídlo firmy, na druhou stranu s tím souvisí i náklady spojené s užíváním tohoto bytu (větší fond oprav, náklady na údržbu,

provozní náklady – náklady na vytápění vzhledem k velké kubatuře objemu jednotlivých místností, náklady na spojené s ochranou nemovité kulturní památky). Je na zvážení, jestli někdo dokáže ocenit kulturní hodnotu této nemovitosti.

Jednotkovou cenu **bytu č. 3 – Kosínova** ovlivňuje větší podlahová plocha bytu. Dalo by se říct, že lokalita je průměrná. Byt se nachází v husté zástavbě, nedaleko parku a frekventované ulice, v docházkové vzdálenosti do centra města.

Vliv lokality na cenu bytu je zohledněn u **bytu č. 5 – Jungmannova**. Nachází se v spíše rušnější části, méně oblíbené. Nedaleko je vzdálené nádraží a poloha kde se byt nachází, okrajově hraničí již s průmyslovou částí. Cenu ovlivnil i špatný stavebně – technický stav bytu.

Dalším bytem, kde lokalita výrazně ovlivnila cenu bytu směrem dolu je **byt č. 4 – Hanušova**. Byt je v celkově dobrém udržovaném stavu, avšak nachází se v záplavové oblasti.

Byt č. 10 – Dolní Hejčínská se nachází v okrajové části Města Olomouc - Hejčín. Lokalita je klidná, vcelku žádaná. Jednotková cena bytu je nižší z důvodu podlahové plochy.

Byt č. 9 – Tř. míru a **byt č. 8 – Wolkerova** jsou podle lokality vcelku porovnatelné. Jedná se o byty, které se nacházejí v blízkosti frekventované ulice. Na druhou stranu mají v okolí dostatek zeleně. Dostupnost do centra bezproblémová, jelikož se nachází v blízkosti hlavních silničních tahů.

Lokalita kde je umístěn **byt č. 7 – Mošnerova** je považována za atraktivní. Bydlení v okrajových klidných částech v typizovaných novostavbách se stalo oblíbeným.

Vyšší jednotkové ceny vykazují menší byty, v rekonstruovaném stavu. Lokalita bytu Ztracená, Wolkerova a Božetěchova se značně liší. To však není jednoznačně zohledněno v jednotkové ceně. **Byt č. 2 – Ztracená** se nachází v centru s příjemně působícím okolím v klidné ulici.

Lokalitu, jako část města či obce nelze hodnotit jako celek. Ceny nemovitostí můžou nabývat ve stejných částech s obdobnými charakteristikami, jako jsou velikost, stav,

atd., různých cen. Zajímavým příkladem nejednoznačné vypovídající schopnosti o oblíbenosti lokality je **byt č. 6 – Božetěchova**. Nachází se ve stejné části Olomouce – Hodolany jako byt č. 5 – Jungmannova. Božetěchova je klidná jednosměrná ulice, prakticky bez provozu. Vzhledem k velikosti bytu se to zohlednilo i v jednotkové ceně.

.

10 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo provést zhodnocení vlivu lokality na cenu bytových jednotek v obci Olomouc.

V teoretické části byly vysvětleny základní pojmy potřebné k pochopení dané problematiky a následně uvedeny možné způsoby ocenění bytových jednotek a to porovnávací metodou dle cenového předpisu a metodou přímého porovnání pro stanovení tržní ceny.

Praktická část obsahuje popis lokality Olomouc a jejích jednotlivých částí a popis situace na trhu s byty dle vyjádření pana Mgr. Michala Picha. Dále je v této práci obsaženo ocenění jednotlivých bytů jak cenou administrativní pomocí metody porovnávací, tak cenou tržní pomocí metody přímého porovnání. Následně je provedena analýza cen jednotlivých bytů a analýza cen vztažených na metry čtvereční.

Rozdíly mezi cenami bytů vypočtených podle cenového předpisu a podle metody přímého porovnání jsou dané faktem, že cenový předpis nedokáže reálně zahrnout všechny skutečnosti působící na tržní prostředí. Cílem však je aby administrativní cena co nejvíce odpovídala ceně tržní, tedy cenám uskutečňovaným na trhu samotném.

Zhodnocení vlivu lokality na jednotkovou cenu bytu vychází z dílčích výsledků analyzovaných v předchozí kapitole.

Na jednotkové ceny oceňovaných bytů má mimo lokality značný vliv i jejich podlahová plocha a stavebně – technický stav. Tyto neméně důležité faktory byly ve výpočtu zohledněny, avšak na výši jednotkových cen to v některých případech mělo vliv na výsledek. Proto nelze jednoznačně určit z výsledků, lokalitu lepší nebo horší.

Ze širšího úhlu pohledu má lokalita pro oba způsoby ocenění na výši jednotkových cen vliv. Jednotkové ceny bytů vycházeli nižší v neméně oblíbených oblastech, naopak byty nacházejících se v atraktivnějších lokalitách dosahovali jednotkových cen vyšších hodnot.

11 SEZNAM POUŽITÝCH INFORMAČNÍCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 253/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [5] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- [6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [7] http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX
- [8] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)
- [10] Posudek.doc z cvičení z předmětu Tržní oceňování nemovitostí – ÚSI (šk. rok 2013/2014)
- [11] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie – Olomouc www.wikipedia.cz [online]. 2014 [cit. 2014-05-14]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Olomouc>>.
- [12] TURISM.OLOMOUC.EU Fakta a zajímavosti www.tourism.olomouc.eu [online]. 2014 [cit. 2014-05-14]. Dostupné z: <<http://tourism.olomouc.eu/basic-information/facts-and-attractions/geography/cs>>.

- [13] TURISM.OLOMOUC.EU Historie města www.tourism.olomouc.eu [online]. 2014 [cit. 2014-05-14]. Dostupné z: <<http://tourism.olomouc.eu/basic-information/history/cs>>.
- [14] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie – Seznam památek v Olomouci www.wikipedia.cz [online]. 2014 [cit. 2014-05-14]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Seznam_pam%C3%A1tek_v_Olomouci>.
- [15] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie www.wikipedia.cz [online]. 2014 [cit. 2014-05-14].
Dostupné z: <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/7/79/Holy_Trinity_Column.jpg/640px-Holy_Trinity_Column.jpg>.
- [16] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie Katedra svatého Václava www.wikipedia.cz [online]. 2014 [cit. 2014-05-14].
Dostupné z: <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/4/42/Olomouc_-_katedrala_sv._Vaclava_od_jihozapadu.jpg/250px-Olomouc_-_katedrala_sv._Vaclava_od_jihozapadu.jpg>.
- [17] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie Kostel svatého Gorazda www.wikipedia.cz [online]. 2014 [cit. 2014-05-14].
Dostupné z: <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/5/52/Kostel_Sv._Gorazda.jpg/320px-Kostel_Sv._Gorazda.jpg>
<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/5/52/Kostel_Sv._Gorazda.jpg/320px-Kostel_Sv._Gorazda.jpg>.
- [18] ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí www.cuzk.cz [online]. 2013 [cit. 2014-05-20].
Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=710504&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.

- [19] INTEGROVANÝ PORTÁL MPSV Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska 2012 [cit. 2014-05-14].
Dostupné z: <<http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem>>.
- [20] GOOGLE MAPY 2014 [cit. 2014-05-02].
Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps/preview>>.
- [21] DPP ČR Povodňový plán ČR – Grafická část – Záplavová území 2014 [cit. 2014-05-02].
Dostupné z: <http://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/isapi.dll?map=zatopy>.
- [22] ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí www.cuzk.cz [online]. 2013 [cit. 2014-05-05]. Dostupné z: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>.
- [23] REALITY MORAVA.CZ – Realitní a zpravodajský server www.realitymorava.cz [online]. 2014 [cit. 2014-05-10].
Dostupné z: <<http://www.realitymorava.cz/>>.

12 SEZNAMY

12.1 Seznam tabulek

Tabulka 5.2: Výpočet poměru objemových podílů, které byly při rekonstrukci u bytu č. 2 vyměněny

Tabulka 6.1.1: Ocenění bytu č. 1 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.1.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 1

Tabulka 6.2.1: Ocenění bytu č. 2 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.2.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 2

Tabulka 6.3.1: Ocenění bytu č. 3 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.3.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 3

Tabulka 6.4.1: Ocenění bytu č. 4 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.4.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 4

Tabulka 6.5.1: Ocenění bytu č. 5 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.5.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 5

Tabulka 6.6.1: Ocenění bytu č. 6 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.6.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 6

Tabulka 6.7.1: Ocenění bytu č. 7 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.7.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 7

Tabulka 6.8.1: Ocenění bytu č. 8 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.8.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 8

Tabulka 6.9.1: Ocenění bytu č. 9 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.9.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 9

Tabulka 6.10.1: Ocenění bytu č. 10 porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Tabulka 6.10.2: Indexy pro účely administrativního ocenění pro byt č. 10

Tabulka 7.1: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 1 - Horní náměstí

Tabulka 7.2: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 2 – Ztracená

Tabulka 7.3: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 3 - Kosínova

Tabulka 7.4: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 4 - Hanušova

Tabulka 7.5: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 5 - Jungmannova

Tabulka 7.6: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 6 – Božetěchova

Tabulka 7.7: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 7 – Mošnerova

Tabulka 7.8: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 8 – Wolkerova

Tabulka 7.9: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 9 – Tř. Míru

Tabulka 7.10: Tržní ocenění metodou přímého porovnání - byt č. 10 – Dolní Hejčínská

Tabulka 8.1: Rekapitulace výsledných cen 10 - ti oceňovaných bytových jednotek

Tabulka 8.2: Procentní podíl ceny tržní a administrativní

Tabulka 8.3: Rekapitulace jednotkových cen 10 - ti oceňovaných bytových jednotek

Tabulka 9.1.1: Jednotková cena bytu dle předpisu seřazena vzestupně

Tabulka 9.1.2: Jednotková cena dle předpisu seřazena vzestupně s indexy I_t , I_p a I_v

Tabulka 9.2: Tržní jednotková cena bytu seřazena vzestupně

12.2 Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Sloup Nejsvětější Trojice.....	22
Obrázek č. 2: Katedrála svatého Václava	23
Obrázek č. 3: Pravoslavný kostel svatého Gorazda	23
Obrázek č. 4: Mapa katastrálních území obce Olomouc.....	25
Obrázek č. 5: Byt č. 1 - Horní náměstí.....	29
Obrázek č. 6: Štuková práce z 18. století na stropě v ložnici v bytě č. 1.....	31
Obrázek č. 7: Byt č. 2 - Ztracená	32
Obrázek č. 8: Byt č. 3 - Kosínova	35
Obrázek č. 9: Byt č. 4 – Hanušova.....	37
Obrázek č. 10: Byt č. 5 - Jungmannova	39
Obrázek č. 11: Byt č. 6 – Božetěchova	41
Obrázek č. 12: Byt č. 7 – Mošnerova.....	43
Obrázek č. 13: Byt č. 8 – Wolkerova	45
Obrázek č. 14: Byt č. 9 – Tř.Míru	17
Obrázek č. 15: Byt č. 10 – Dolní hejčínská.....	47

12.3 Seznam grafů

Graf č. 1: Graf cen jednotlivých bytů	86
Graf č. 2: Graf jednotkových cen jednotlivých bytů.....	89

12.4 Seznam příloh

- Příloha č. 1 – Mapa s označením umístění jednotlivých oceňovaných bytů
- Příloha č. 2 – Mapa záplavových oblastí
- Příloha č. 3 – Byt č. 1: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 4 – Stavební objekt (Byt č. 1): Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 5 – Byt č. 2: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 6 – Stavební objekt (Byt č. 2): Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 7 – Byt č. 3: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 8 – Byt č. 3: Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 9 – Byt č. 4: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 10 – Byt č. 4: Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 11 – Byt č. 5: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 12 – Byt č. 5: Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 13 – Byt č. 6: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 14 – Stavební objekt (Byt č. 6): Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 15 – Byt č. 7: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 16 – Byt č. 7: Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 17 – Byt č. 8: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností
- Příloha č. 18 – Byt č. 8: Náhled do katastru nemovitostí
- Příloha č. 19 – Byt č. 9: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností

Příloha č. 20 – Byt č. 9: Náhled do katastru nemovitostí

Příloha č. 21 – Byt č. 10: Náčrt dispozice bytu s podlahovou plochou místností

Příloha č. 22 – Stavební objekt (Byt č. 10): Náhled do katastru nemovitostí

Příloha č. 23 – Databáze srovnávaných nemovitostí

Příloha č. 24 – Mapa umístění srovnávaných bytových jednotek

Příloha č. 25 – Mapa se zakresleným umístněním bytových jednotek s cenami na metry čtvereční