



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU BYT V JIŽNÍ ČÁSTI OLOMOUCE

ANALYSIS OF SELECTED METHODS OF VALUATION FOR APARTMENT – TYPE PROPERTY IN
THE SOUTHERN PART OF OLOMOUC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. KATEŘINA KOŠŤÁLKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Kateřina Košťálková

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 vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v jižní části Olomouce

v anglickém jazyce:

Analysis of selected methods of valuation for apartment-type property in the southern part of Olomouc

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění bytů podle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a metodou přímého porovnání.

Na základě vypočtených hodnot bude odhadnuta obvyklá cena vybraných bytů, především s ohledem na technický stav a dostupnost do centra obce.

Posouzení pracnosti a vhodnosti použitých metod.

Součástí práce bude i vysvětlení odborných technických termínů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt v jižní části Olomouce, také bude proveden popis stavu realitního trhu a posouzení vhodnosti jednotlivých použitých metod.

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, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání
diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 14. 5. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato diplomová práce se zaměřuje na analýzu vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v jižní části Olomouce. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část definuje základní pojmy, definice a metody spojené s oceňováním. Dále práce obsahuje popis dané lokality a stav realitního trhu. Praktická část práce se zabývá samotným oceněním pomocí metod: přímého porovnání, výnosovou metodou a nákladovou metodou. V závěru práce je provedeno vyhodnocení cen a posouzení vhodnosti jednotlivých použitých metod.

Abstract

This master's thesis is focuses on the analysis of selected methods of valuation for apartment-type property in the southern part of Olomouc. Thesis is separated into theoretical and practical part. The theoretical part defines basic concepts, definitions and methods related to valuation. Thesis also includes a description of the location and condition of the real estate market. The practical part deals with the actual valuation using methods: direct comparison, the yield method and cost method. In conclusion, there is an evaluation of prices and assessing the suitability of individual method used.

Klíčová slova

Budova, byt, součást, příslušenství, cena, hodnota, trh nemovitostí, Olomouc, porovnávací metoda, nákladová metoda, výnosová metoda.

Keywords

Building, apartment, component, accessories, price, value, real estate market, Olomouc, comparative method, cost method, yield method.

Bibliografická citace

KOŠŤÁLKOVÁ, K. Analýza vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v jižní části Olomouce. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 114 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla nejprve poděkovat vedoucí diplomové práce paní Ing. Michaele Hrubanové za odborné vedení, vstřícný přístup, zájem, podporu a ochotu při řešení problému týkajících se této práce. Dále bych také chtěla poděkovat svým rodičům, kteří mi byli největší oporou nejen při zpracování této práce, ale po celou dobu mého studia.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	ZÁKLADNÍ POJMY	14
2.1	Nemovité a movité věci	14
2.2	Budova	15
2.2.1	<i>Bytový dům</i>	15
2.3	Byt, nebytový prostor	15
2.4	Součást věci a příslušenství věci.....	16
2.4.1	<i>Součást věci</i>	16
2.4.2	<i>Příslušenství věci</i>	16
2.5	Evidence nemovitostí.....	17
2.6	Podklady pro oceňování a ohledání nemovitostí	18
2.7	Cena a hodnota.....	19
2.7.1	<i>Cena zjištěná</i>	19
2.7.2	<i>Cena pořizovací</i>	20
2.7.3	<i>Cena reprodukční</i>	20
2.7.4	<i>Cena tržní</i>	20
2.7.5	<i>Cena mimořádná</i>	21
2.7.6	<i>Věcná hodnota</i>	21
2.7.7	<i>Výnosová hodnota</i>	21
3.	TRH NEMOVITOSTÍ.....	22
3.1	Nabídka.....	22
3.2	Poptávka.....	22
3.3	Tržní rovnováha	22
3.4	Analýza trhu.....	23

4.	LOKALITA OLOMOUČ.....	25
4.1	Členění města.....	26
4.2	Segmentace města.....	26
5	METODY OCEŇOVÁNÍ	28
5.1	Kdo provádí ocenění.....	28
5.1.1	<i>Znalec</i>	28
5.1.2	<i>Odhadce</i>	29
5.2	Výnosová metoda	29
5.3	Nákladová metoda	31
5.4	Porovnávací metoda.....	33
5.4.1	<i>Podklady pro cenové porovnání</i>	33
5.4.2	<i>Metody porovnání</i>	34
6	POPIS OCEŇOVANÝCH BYTŮ.....	37
6.1	Byt č. 1	37
6.1.1	<i>Ocenění bytu č. 1</i>	39
6.2	Byt č. 2.....	43
6.2.1	<i>Ocenění bytu č. 2</i>	45
6.3	Byt č. 3.....	49
6.3.1	<i>Ocenění bytu č. 3</i>	51
6.4	Byt č. 4.....	55
6.4.1	<i>Ocenění bytu č. 4</i>	57
6.5	Byt č. 5.....	61
6.5.1	<i>Ocenění bytu č. 5</i>	63
6.6	Byt č. 6.....	67
6.6.1	<i>Ocenění bytu č. 6</i>	69

6.7	Byt č. 7.....	73
6.7.1	Ocenění bytu č. 7.....	75
6.8	Byt č. 8.....	79
6.8.1	Ocenění bytu č. 8.....	81
6.9	Byt č. 9.....	85
6.9.1	Ocenění bytu č. 9.....	87
6.10	Byt č. 10.....	91
6.10.1	Ocenění bytu č. 10.....	93
7	OCENĚNÍ BYTŮ.....	97
7.1	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky.....	97
7.1.1	Vyhodnocení.....	98
7.2	Ocenění bytů metodou přímého porovnání.....	99
7.2.1	Vyhodnocení.....	100
7.3	Ocenění výnosovou metodou.....	101
7.3.1	Vyhodnocení.....	103
7.4	Celkové vyhodnocení metod.....	104
8	ZÁVĚR.....	107
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	109
10	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ.....	110
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	114

1 ÚVOD

Cílem této práce je porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt v jižní části města Olomouce, z hlediska polohy a technického stavu. Pro tyto účely je stanoven soubor deseti nemovitostí v zastoupení různých druhů bytových jednotek (3× 2+1 a 7× 3+1).

V samostatné kapitole práce budou objasněny základní pojmy užívané pro ocenění nemovitostí. Také bude proveden popis stavu realitního trhu a posouzení vhodnosti jednotlivých použitých metod. Pro ocenění bytů budou použity tři základní výpočtové metody, a to: výnosová metoda, nákladová metoda a metoda přímého porovnání. Výpočty budou provedeny dle platného oceňovacího předpisu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění a vyhlášky ministerstva financí č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška). Metoda přímého porovnání bude vycházet z nabídkových cen.

Po určení jednotlivých cen bytů, které jsou předmětem této analýzy, budou získané hodnoty převedeny na jednotkové ceny, vztažené na 1 m² užitné plochy. Na základě vypočtených hodnot bude odhadnuta obvyklá cena vybraných bytů, především s ohledem na technický stav a dostupnost do centra města. Tato práce vychází z předpokladu, že jedinou možnou lokalitou pro ocenění je město Olomouc. V této lokalitě se nachází všech 10 oceňovaných bytů, z nichž 4 byty jsou v horším technickém stavu, a zbylých 6 bytů prošlo postupnou rekonstrukcí. Rekonstrukce probíhaly v letech 2004, 2007 a 2008.

Ceny získané na základě výpočtů by měly vykazovat porovnání, zda byty v horším technickém stavu v dané lokalitě se vyplatí rekonstruovat nebo zda je lepší investovat do nového či zrekonstruovaného bytu. Pro práci jsou vybrány byty v jižní části Olomouce, a to v lokalitách: Povel, Neředín, Nové Sady a Nová Ulice. Tento úzký okruh, vymezující lokalitu na okraji Olomouce, by měl znázornit vliv polohy a jeho schopnost ovlivnit cenu bytu vzhledem k centru města.

Výsledek analýzy by měl ukázat, zda vzdálenost je tak významná, že za stejnou cenu dostaneme byt v rozdílném technickém stavu. Aby bylo dosaženo co nejefektivnějších výsledků, jsou jednotlivé byty rozdílného stáří a v rozdílném technickém stavu.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 NEMOVITÉ A MOVITÉ VĚCI

Tato část práce je zaměřena zejména na vysvětlení určitých pojmů, které se zde vyskytují a které se používají při ocenění nemovitostí typu byt.

Starý občanský zákoník č. 40/1964 Sb., platný do 31. 12. 2013, dle § 119 rozlišuje věci movité a nemovité, přičemž nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Kdežto nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., platný od 1. 1. 2014, říká, v § 498 ods. 1, že: „*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 Odst. 2: „*Veškeré další věci, ať je jejich podstat hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*“¹

Další nepřímá definice nemovité věci je zmíněna ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. v §2 odst. 3 : „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“²

Dále zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen zákon o oceňování majetku), člení nemovité věci na stavby, pozemky, trvalé porosty a věcná práva k nemovitým věcem. Dle § 3 tohoto zákona se stavby pro účely oceňování člení na: „*a) stavby pozemní, kterými jsou: 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, 2. jednotky, 3. 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

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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

Pozemky se dle § 9 pro účely ocenění dělí na: „a) stavební pozemky, b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky, d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy, e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).“⁴

2.2 BUDOVA

Vymezení pojmu budova, je popsáno v zákonu č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon). § 2 odst. 1: nám vysvětluje, že: „Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“⁵

2.2.1 Bytový dům

Pojem bytový dům vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. Pro účely této vyhlášky se rozumí dle § 2 : „Bytový dům, je stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“⁶

2.3 BYT, NEBYTOVÝ PROSTOR

Podle předchozích právních úprav byl byt a nebytový prostor jednotkou, a byly poměrně přesně definované. Definice bytu se opírala o předpoklad, že se jedná o místnost nebo soubor místností určených k bydlení včetně součástí a příslušenství bytu. Nebytový prostor byl definován jako místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení. Podle nového občanského zákoníku tyto definice již neplatí. Nový občanský zákoník pouze stanovuje, že musí jít o prostorově oddělenou část domu (§ 1159)⁷ a že vše co platí pro byt, platí i pro nebytový prostor (§ 1158)⁷.

⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁶ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

2.4 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

2.4.1 Součást věci

Pojem součást věci je definována v novém občanském zákoníku v § 505: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“⁸ Co je součástí pozemku zmiňuje § 506 odst. 1 a 2: „*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.“⁸ „*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“⁸

Z toho vyplývá, že součástí stavby jsou všechny prvky dlouhodobé i krátkodobé životnosti, tedy konstrukce, které jsou se stavbou spojeny, např. základy, zdi, stropy, krovy, okna, dveře, kamna zapojená do komína. Naopak za součást stavby nepovažujeme například elektrické spotřebiče, které jsou zapojené do zásuvky ve zdi pouze pohyblivým přívodem, a proto se neuvažují při hodnocení stavby. Taktéž žumpu považujeme při ocenění za samostatnou věc.

Pokud jsou stavby provozně, komunikačně (např. dveřmi, chodbou, přístup z jedné části do druhé, která slouží jako terasa) propojeny považují se z právního hlediska za součást stavby. Jestliže mají stavby společné instalace, nepovažují se za provozně propojené.

2.4.2 Příslušenství věci

Pojem příslušenství věci vymezuje nový občanský zákoník v § 510 odst. 1 a 2: „*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.*“⁸ „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“⁸

Kromě jiných kritérií je důležité vlastnictví věci; součástí je vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i když ji pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby tedy mohou být i jiné stavby např. septik, žumpa, kanalizace, kůlna, dřevník. U bytových jednotek to budou hlavně kotelny, prádelny, sušárny, kolárny. Toto příslušenství by však mělo být přesně specifikováno a sepsáno v kupní smlouvě, protože k ní má přístup více fyzických osob.

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl ke dni 1. 1. 2014 zrušen, by mohlo u bytových domů nastat více variant vztahující se k příslušenství. A to: a) celá nemovitost patří bytovému družstvu, zde se podmínky údržby a chodu příslušenství bytů sepisují v provozním řádu, b) nemovitost je ve společenství vlastníků jednotek, velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, c) vlastníkem je fyzická nebo právnická osoba, nestanoví-li vlastník v písemné formě jinak, je povinen náklady na užívání hradit sám.

Specifická pro toto odvětví je garáž, která může být buď součástí domu (je-li s ním provozně propojena), nebo je samostatnou věcí.

2.5 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Souhrnem informací o nemovitostech v České republice je katastr nemovitostí, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Součástí katastru je evidence vlastnických, věcných práv a dalších právních vztahů, které jsou součástí dané nemovitosti. Katastr je mimo jiné i zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí etc. (§1). Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, který byl od 1. 1. 2014 zrušen předpisem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Tento zákon se zabývá především katastrem nemovitostí (vymezení pojmů, předmět evidence), zápisem práv do katastru, správou katastru, správními delikty a závěrečnými ustanoveními.[7]

Katastrální úřad na požádání vyhotoví výpis, opis nebo kopii s údaji o nemovitosti. Základní informace o nemovitostech můžeme najít na webových stránkách českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (www.cuzk.cz). [16]

Katastr nemovitostí eviduje pozemky v podobě parcel členěné dle:

- druh pozemku (např. orná půda, zahrada, zastavěná plocha a nádvoří, vinice...)
- způsob využití pozemku (např. školka, dálnice, zeleň...)
- typ stavby (budova s číslem popisným, budova s číslem evidenčním, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, rozestavěná budova, vodní dílo)
- způsob využití stavby (např. bytový dům, rodinný dům, zemědělská stavba...)

- typ a způsob využití bytu nebo nebytového prostoru (jednotky), (např. byt, ateliér, garáž...)
- typ a způsob ochrany nemovitosti (např. ochrana přírody a krajiny, památková ochrana...)
- rozlišení a druh číslování parcel a parcel zjednodušené evidence

Katastr obsahuje:

- geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území
- parcelní čísla, druhy a výměry pozemků, popisná a evidenční čísla staveb, údaje o způsobu ochrany a využití nemovitosti, údaje pro daňové účely
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících nemovitostí a o jiných osobách, které jsou oprávněné z právních vztahů [1]

2.6 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Veškeré podklady pro ocenění je znalec (odhadce) povinen uvést ve svém znaleckém posudku (odhadu). U každého dokladu se podrobněji uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil a pod jakým číslem jednacím je veden.

K podkladům při ocenění patří zejména:

- výpis z katastru nemovitostí, neměl by být starší než 3 měsíce,
- kopie katastrální mapy příslušné části s vyznačením oceňovaných pozemků,
- výpis z pozemkové knihy pokud se jedná o starší stavbu,
- cenová mapa pozemků, pokud v daném místě existuje,
- výkresová dokumentace,
- stavebně právní dokumentace (územní rozhodnutí, stavební povolení...),
- nájemní smlouvy,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s údržbou nemovitosti,
- výsledky místního šetření (ohledání),
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy,

- v některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu (výpovědi svědků, fotografie),
- databáze informací (např. o cenách v realitní inzerci).[1]

2.7 CENA A HODNOTA

V ČR se cena stanoví dohodou nebo oceněním dle zvláštního předpisu, jak plyne ze zákona o cenách č. 526/1990 Sb. § 1 odst. 2:

„Cena je peněžní částka

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

b) zjištěná podle zvláštního předpisu⁹ k jiným účelům než k prodeji.“¹⁰

Pojem cena je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota není požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou. Je to odhad, ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami. Rozlišujeme řadu hodnot (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota...) a proto musíme při oceňování vždy přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

2.7.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná je také označována jako administrativní nebo úřední. Tuto cenu stanovuje zákon o cenách, jak již bylo uvedeno dříve.

Dle zákona o oceňování majetku § 2 je definována takto: *„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“⁹*

⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění

2.7.2 Cena pořizovací

Tato cena je označována také jako cena historická. Vyskytuje se v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví v § 25: (5) „*Pro účely tohoto zákona se rozumí pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související, ...*“¹¹ Z toho vyplývá, že je to cena za kterou bylo věc možno pořídit v okamžiku jeho pořízení, bez odpočtu opotřebení.

2.7.3 Cena reprodukční

Je uvedena v zákoně o účetnictví v § 25, a to tak, že je to cena, za kterou byl majetek pořízen v době ocenění, včetně nákladů na pořízení, bez odpočtu opotřebení.

2.7.4 Cena tržní

Cena tržní nebo-li cena obecná je cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. V zákonu o oceňování majetku je vysvětlena jako cena obvyklá v § 2 odst. 1: „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“¹²

Obvykle se cena tržní zjišťuje porovnáním mezi prodeji a koupěmi již zrealizovanými v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace dostupné nejsou, měla by se použít náhradní metodika při stanovení ceny.

¹¹ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

¹² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

2.7.5 Cena mimořádná

Cenou mimořádnou je dle § 2 odst. 2 v zákoně o oceňování majetku: „*Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.*“¹³

2.7.6 Věcná hodnota

Je reprodukční cena snižená o odpovídající opotřebení, korespondující se stejným stářím věci a přiměřeného používání, je také snižená o náklady na opravu vážných závad. V zákoně o oceňování je spojena s nákladovým způsobem, kdy je zapotřebí stanovit náklady vynaložené na pořízení v souvislosti s jeho stavem v den ocenění.

2.7.7 Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů patří zejména, roční údržba, odpisy, správa nemovitostí, daň z nemovitosti, pojištění apod.

V zákoně o oceňování majetku je uvedena jako cena zjištěná výnosovým způsobem, a to v § 2 odst. 5 b): „*Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),...*“¹³

U stanovení této hodnoty musíme zohledňovat vliv inflace a hodnoty výnosů za jednotlivá roční období.

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

3. TRH NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako prostředí, kde se střetává nabídka s poptávkou. Dochází zde k ekonomickým, právním a technickým vztahům, které mají podstatný vliv na ocenění věcí nemovitých. Nabídka a poptávka jsou hlavní činitelé trhu, které ovlivňuje cena a množství. Účastníky trhu jsou tyto základní skupiny: prodávající, kupující a stát, který garantuje vlastnictví a dbá na zájmy veřejné.

3.1 NABÍDKA

Nabídka (supply) $S(Q)$ je funkce, která vyjadřuje závislost mezi cenou statku P a nabízeným množstvím statku Q . Tržní nabídka je funkcí, jež se odvíjí od mezních nákladů výrobců, tedy od přírůstků celkových nákladů, vyvolaných zvyšováním produkce, a je součtem individuálních nabídek jednotlivých výrobců. Dlouhodobá tržní nabídka mívá rostoucí průběh, protože růst produkce vyvolá růst nákladů a je tak podmíněn rostoucí cenou. [1]

3.2 POPTÁVKA

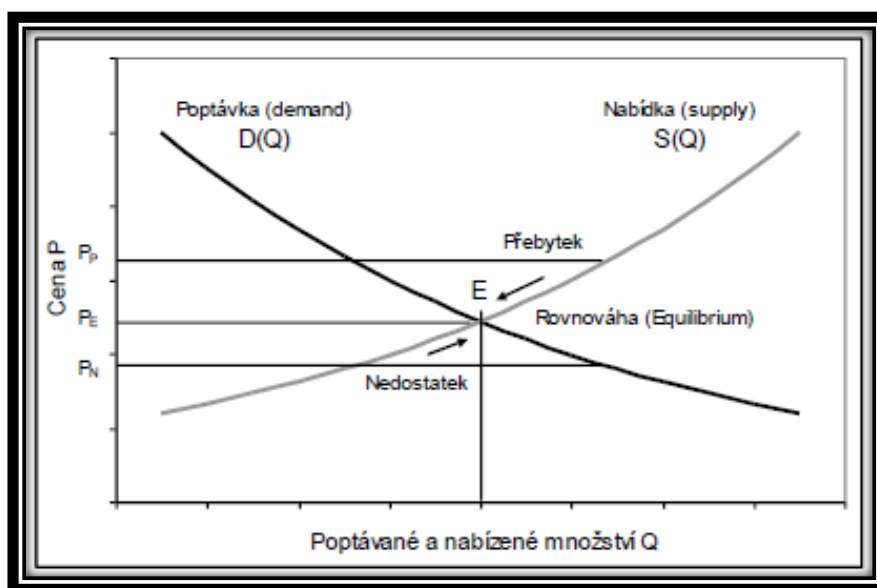
Poptávka (demand) $D(Q)$ je funkce, která vyjadřuje závislost mezi cenou statku P a poptávaným množstvím statku Q . Tržní poptávka je funkcí, jež se odvíjí od mezních užitek jednotlivých kupujících, tedy od přírůstků celkového užitku spotřebitele, vyvolaných zvyšováním potřeby statku, a je součtem individuálních poptávek kupujících na daném trhu. Poptávka po určitém statku má klesající průběh, jelikož s růstem ceny poptávané množství klesá. [1]

3.3 TRŽNÍ ROVNOVÁHA

Tržní rovnováha (equilibrium) E vznikne střetnutím křivek nabídky a poptávky. Na trhu se obvykle střetává mnoho prodávajících a kupujících. Proávající si mezi sebou konkurují a snaží se tlačit cenu zboží nahoru. Kupující si na trhu taktéž konkurují, což zase tlačí cenu vzhůru. Tržní rovnováha je pak taková teoretická situace, kdy na trhu není ani nedostatek ani přebytek. Nedostatek vzniká, když poptávané množství převyšuje nabízené množství. Naopak k přebytku dochází jestli-že nabízené množství převyšuje poptávané množství. [4]

Rovnováha nabídky a poptávky je podstatnou veličinou popisující stav trhu. Trhy jsou dynamické soustavy, a tak každé ocenění vychází z určitého stavu trhu. To je důsledkem procesů, které se vytvořily do data ocenění. K datu ocenění může být stav trhu rovnovážný (stabilní) nebo naopak nerovnovážný (nestabilní), tedy stav, který vyvolává změny cen na trhu směrem k rovnovážné ceně.

Obrázek 3.1: Poptávka, Nabídka a Tržní rovnováha.



Zdroj: [1]

3.4 ANALÝZA TRHU

Analýza trhu je proces, jehož hlavním cílem je najít, vybrat a vyhodnotit informace, které vyjadřují situaci v daném segmentu trhu. Lze z ní odvodit chování nabídky, poptávky a investiční záměry jednotlivých subjektů působících na realitním trhu.

Výstavba bytových domů stále stagnuje a to se projevuje i na udržování hladiny cen pozemků bez větších výkyvů.

Analýza trhu prodeje a pronájmu bytů v Olomouci ukazuje, že se zde byty ve větší míře prodávají, jak pronajímají. Nejčastěji se prodávají (i pronajímají) byty o dispozici 1+1 a 1+kk, lidem kteří žijí samostatně nebo mladým pářům, kteří v blízké době neplánují rodinu. Hned za nimi se nejčastěji obchoduje s byty o velikosti 2+1 a 3+1, které poptávají buď rodiny, nebo lidé, kteří koupí nemovitostí berou jako investice, zrekonstruují je a dále pak pronajímají. Nabídka s byty o větší dispozici se zde vyskytuje málo. V současné době je zde větší nabídka cihlových bytů jak panelových.

Z údajů Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ) byl zjištěn počet dokončených bytů v Olomouckém kraji do r. 2013, a to 39 079. Počet dokončených bytů v září 2014 meziročně klesl o 6,7 % a činil 2 271 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech klesl o 0,9 %, v bytových domech poklesl o 9,0 %. [17]

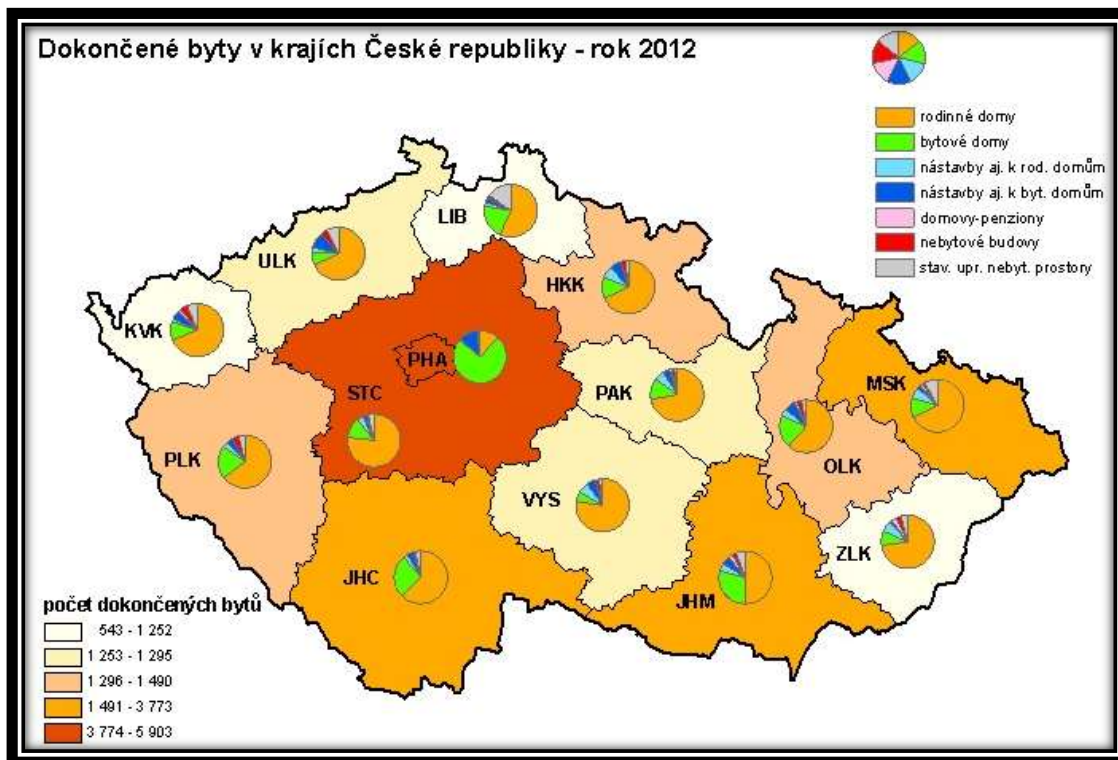
Obrázek 3.2: Počet dokončených bytů 1989-2013 v jednotlivých krajích ČR.

	Kraj													
	Hlavní m. Praha	Středočeský	Jihočeský	Plzeňský	Karlovarský	Ústecký	Liberecký	Královéhradecký	Pardubický	Vysočina	Jihomoravský	Olomoucký	Zlínský	Moravskoslezský
Dokončené byty celkem	123 374	114 361	51 214	44 285	17 431	30 881	28 209	37 559	37 535	37 877	89 267	39 079	39 577	63 738
pořadí	1.	2.	5.	6.	14.	12.	13.	10.	11.	9.	3.	8.	7.	4.
podíl na ČR (%)	18,3	15,1	6,8	5,9	2,3	4,1	3,7	5,0	5,0	5,0	11,8	5,2	5,2	8,4

Zdroj: www.czso.cz.

V roce 2012 bylo nejvíce dokončených bytů v rodinných domech a bytových domech. Nejméně nových bytů bylo dokončeno v domovech-penzionech. [17]

Obrázek 3.3: Dokončené byty v krajích ČR do r. 2012.



Zdroj: www.czso.cz.

4. LOKALITA OLOMOUC

Olomouc, hanácky Olomóc nebo Holomóc, je statutární a univerzitní město v České republice, ležící v srdci Moravy v Olomouckém kraji. Olomouc vždy patřila mezi nejvýznamnější královská města českých zemí. Díky své výhodné poloze, starobylé univerzitě, duchovním, kulturním a řemeslným tradicím byla po dlouhá staletí přirozeným centrem Moravy, které lákalo umělce, vzdělance a obchodníky.

Město se rozkládá v Hornomoravském úvalu v nivě řeky Moravy při soutoku s Bystřicí zleva ve východní části města a Mlýnským potokem zprava v jižní části města. Obklopena je úrodnou krajinou Hané. Charakter města je rovinatý, na západě a hlavně na východě výrazně ohraničen vyšším georeliéfem, který uzavírá město do protáhlé sníženiny. Střed města je v nadmořské výšce 219 m n. m., jeho jižní část se velmi mírně snižuje do nadmořské výšky 208 m n. m. a naopak severovýchodní část se zvyšuje až na 420 m n. m. Katastrální výměra města je 103,36 km² a počet obyvatel dle ČSÚ do konce r. 2013 je 99 489. [18]

Obrázek 4.: Umístění města Olomouce v ČR.

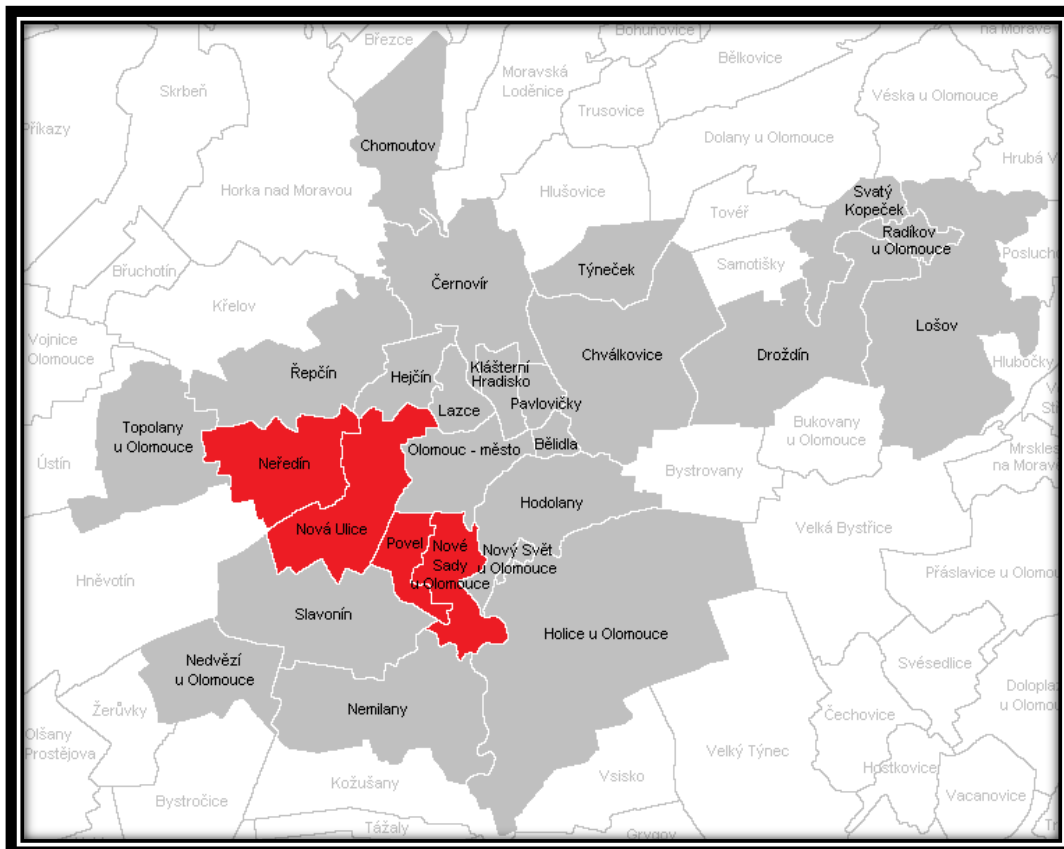


Zdroj: www.mapy.cz.

4.1 ČLENĚNÍ MĚSTA

Olomouc se člení na 26 částí města a zároveň katastrální území. V podstatě členění odpovídá původním historickým obcím, i když katastrální hranice se již poněkud liší.

Obrázek 4.1: Jednotlivé části Olomouce s červeně vyznačenými posuzovanými částmi pro tuto práci.



Zdroj: vlastní.

Jedná se o části: Bělidla, Černovír, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice, Chomoutov, Chválkovice, Klášterní Hradisko, Lazce, Lošov, Nedvězí u Olomouce, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady, Nový Svět, Olomouc – město, Pavlovičky, Povel, Radíkov, Řepčín, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany, Týneček.

4.2 SEGMENTACE MĚSTA

V Olomouci převládá koncepce pro bydlení (nejčastěji v bytových domech a v rodinných domech), výrobu (administrativa, výroba bez rušivých účinků) a městskou památkovou rezervaci.

Městské centrum zahrnuje zejména historické jádro vymezené městskou památkovou rezervací a rozvojovou oblastí směrem k hlavnímu nádraží. Nachází se zde zejména vícepodlažní kompaktní smíšená zástavba (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby

veřejného vybavení, bytové domy, hotely). Okolí centra obklopuje také ve značné míře několik parků určené pro volný čas a odpočinek (nejznámější: park Flora).

Obrázek 4.2 a): Horní náměstí se Sloupem Nejsvětější Trojice. Vpravo-znak města.



Zdroj: www.olomouc.eu.

Obrázek 4.2 b): Model centra Olomouce na Horním náměstí.



Zdroj: www.olomouc.eu.

5 METODY OCEŇOVÁNÍ

Obecně metody slouží k sestavení postupu, jenž je určující pro dosažení určitého cíle, v případě této práce ke zjištění ceny nebo hodnoty nemovitosti. Při stanovování ceny/hodnoty nemovité věci je více hledisek, u kterých je možné zvolit několik možných úhlů pohledu, a to např.:

- výnosy, které z nemovité věci plynou,
- kvantifikace nákladů, které je třeba vynaložit na postavení nemovité věci,
- cena, kterou je možné získat odprodejem nemovité věci (cena srovnatelné nemovité věci).¹⁴

5.1 KDO PROVÁDÍ OCENĚNÍ

5.1.1 Znalec

Znalec je odborně způsobilá osoba podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících v § 2 odst. 1: „*Znaleckou a tlumočnickou činnost mohou vykonávat pouze znalci a tlumočníci zapsaní do seznamu znalců a tlumočnicků; znaleckou činnost vykonávají také ústavy.*“¹⁵ Dále § 4 odst. 1 upravuje jmenování znalce (tlumočnicka) :

„*Jmenovat znalcem (tlumočnickem) lze toho, kdo:*

a) je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,

b) je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,

c) je bezúhonný,

d) nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočnicků pro porušení povinností podle tohoto zákona,

e) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,

f) má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,

g) se jmenováním souhlasí.“¹⁴

¹⁴ HLA VINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 6.

¹⁵ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

Organizaci a řízení znalecké činnosti zajišťují Ministerstvo spravedlnosti ČR a předsedové jednotlivých krajských soudů. Tyto orgány provádí jmenování znalců, zápis znaleckých ústavů do seznamu ústavů, rozhodují o pozastavení a zániku práva k vykonávání znalecké činnosti, o vyškrtnutí znaleckých ústavů ze seznamu, vedou evidenci zapsaných znalců a ústavů a také provádí vlastní kontrolu a řízení znalců včetně rozhodování o správních deliktech znalců. [3]

5.1.2 Odhadce

Odhadce oproti znalci vykonává svou činnost na základě živnostenského oprávnění. Podle živnostenského zákona¹⁶ patří tato činnost mezi živnosti vázané. Odhadce není způsobilý k provádění odhadů v rámci „řízení“. Může provádět pouze takové odhady, které si vyžádá fyzická nebo právnická osoba pro objektivní zjištění přibližné hodnoty nemovitosti.

5.2 VÝNOSOVÁ METODA

Výpočet této metody se provádí zpětně, a to součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, a proto musí být odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu a sečteny. Současná hodnota, je částka, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.

Pro stanovení výnosové hodnoty se nejčastěji používají tyto metody:

- výpočet věčnou rentou (konstantní výnosy po dlouhou dobu),
- výnosová hodnota nemovitých věcí stanovená dle oceňovacího předpisu,
- výpočet pro proměnlivé výnosy.

Náklady, které je třeba odpočítat při výpočtu čistého výnosu z nájemného:

- náklady na správu nemovitosti,
- náklady na opravy a údržbu,
- roční nájemné,
- daň z nemovitosti,
- pojištění stavby,
- rezerva,
- amortizace.

¹⁶ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah:

$$C_V [\text{Kč}] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovité věci [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p.a.]}} \times 100 \%$$

Vzorec č. 1¹⁷

Tento vztah platí jen za dvou předpokladů, a to, že výnosy jsou po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá, (proto se vztah nazývá „věčná renta“).

Amortizace se vypočte ze vztahu:

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

Vzorec č. 2¹⁸

Kde:

X...částka, kterou je každoročně nutno uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

C...časová cena stavby (nákladová – reprodukční – cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovitosti můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu apod.,

i ...setinná úroková míra (setina úrokové míry v procentech),

q ...úročitel ($q = 1 + i$),

n ...doba dalšího trvání stavby (roky) do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše 30 roků.[1]

¹⁷ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 268.

¹⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 308.

5.3 NÁKLADOVÁ METODA

Vyhláška č. 441/2013 § 10 odst. 1: „Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měřených jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.“¹⁹

Dle § 21 odst. 2 oceňovací vyhlášky: „Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce“¹⁹:

$$CJ_N = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$$

Vzorec č. 3¹⁹

Kde:

CJ_N ...cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

CB_i ...cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

pCP ...cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i ...pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n ...počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí dle vzorce:

$$CB = PP \times ZCU$$

Vzorec č. 4¹⁹

Kde:

PP ...podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru,

ZCU ...základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru.

¹⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce:

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

Vzorec č. 5²⁰

Kde:

ZCU...základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²,

ZC...základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m², uvedená

- a) u rodinného domu v příloze č. 11 oceňovací vyhlášky,
- b) u budovy a haly v přílohách č. 8 a 9 oceňovací vyhlášky,

K₁...koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 oceňovací vyhlášky. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K₁ = 1,000,

K₄... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (uvedených v příloze č. 8, 9 a 11 oceňovací vyhlášky) se vypočte podle vzorce:

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

Vzorec č. 6²⁰

kde:

1 a 0,54...jsou konstanty

n...součet cenových podílů konstrukcí a vybavení (uvedených v tab. č. 1 až 3 v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky).

K₅...koeficient polohový uvedený v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky,

K_i...koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky.

Koeficient K₄ je omezen rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit pouze na základě zdůvodnění.[1]

²⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 21

5.4 POROVNÁVACÍ METODA

Tyto metody též můžeme nazývat jako srovnávací nebo komparativní. Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Toto porovnání určujeme na základě různých hledisek:

- druh a účel věci,
- materiál,
- kvalita provedení,
- technický stav,
- opravitelnost,
- podmínky výroby,
- velikost, umístění a další.

Vlastnosti, které nejčastěji posuzujeme u nemovitostí:

- lokalita (občanská vybavenost, poloha, infrastruktura, možnost parkování, velikost pozemku, tvar, ...)
- nemovitá věc (výměry, konstrukční systém, vybavení, stáří, počet podlaží, podsklepení, ...)
- příslušenství nemovitých věcí (technický stav, rozsah, ...)[1]

5.4.1 Podklady pro cenové porovnání

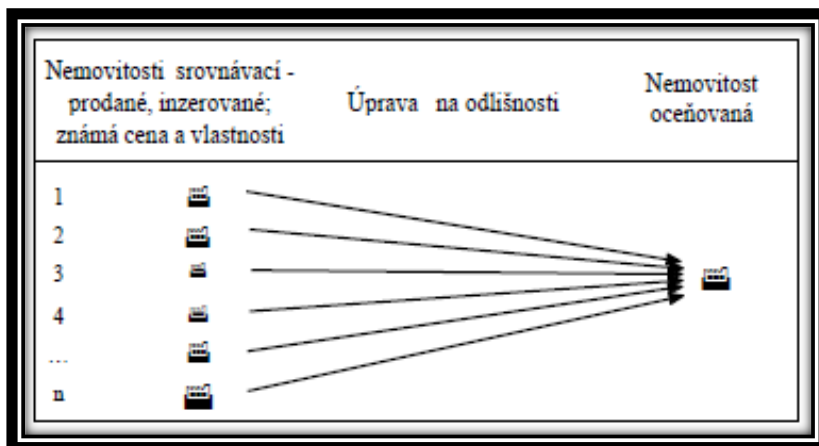
Jako podklady pro ocenění porovnávací metodou nám mohou posloužit:

- **tržní ceny nemovitostí** – skutečně realizované ceny nemovitostí jsou prakticky nedostupné a mohou být často zkreslené (např.: při prodeji mezi příbuznými)
- **realitní inzerce** – jeden z nejpoužívanějších podkladů, i zde si ale musíme dát pozor na zkreslené či nepravdivé údaje
- **vlastní databáze znalce** – je nezbytné, aby si odhadce vedl vlastní databázi cen a nájemného, průběžně ji doplňoval a aktualizoval.

5.4.2 Metody porovnání

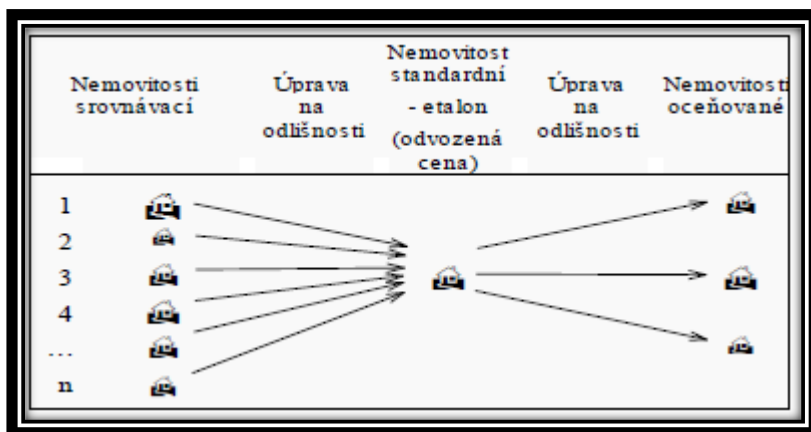
- **metoda přímého porovnání** – porovnání se provádí přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou, metoda je méně pracná a provádí se jen jednou.

Obrázek č. 5.4 a): Schéma pro metodu přímého porovnání. ²¹



- **metoda nepřímého porovnání** – též metoda „bazická“ nebo metoda „standardní cesty“, oceňovaná nemovitost je porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a cenou.[2]

Obrázek č. 5.4 b): Schéma pro metodu nepřímého porovnání. ²¹



Postup při výpočtu této metody:

A) Zjištění základní ceny ZC – dle tabulky č. 1 v příloze č. 27 oceňovací vyhlášky

B) Zjištění indexu trhu I_T – z tabulky č. 1 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky

$$I_T = P_3 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

Vzorec č. 7²²

Kde: Vzorec č. 7²⁴

P_5 ...povodňové riziko

ΣP_i ...suma hodnocených i-tých znaků (situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi, vlastnické vztahy, změny v okolí, vliv právních vztahů na prodejnost).

C) Zjištění indexu polohy I_P – z tabulky č. 3 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$$

Vzorec č. 8²²

Kde:

P_1 ...druh a účel užití stavby

ΣP_i ...suma hodnocených i-tých znaků (převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí, poloha pozemku v obci, možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, občanská vybavenost, dopravní dostupnost, hromadná doprava, poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti, obyvatelstvo, nezaměstnanost, vlivy ostatní neuvedené).

²¹ HLA VINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 24 a 25.

²² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

D) Zjištění indexu konstrukce a vybavení I_V – z tabulky č. 2 v příloze č. 27 oceňovací vyhlášky

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

Vzorec č. 9²³

Kde:

ΣV_i ...suma hodnocených i-tých znaků (typ stavby, společné části domu, příslušenství domu, umístění bytu v domě, orientace obytných místností ke světovým stranám, základní příslušenství bytu, další vybavení bytu a společných prostor, vytápění bytu, kritérium jinde neuvedené)

V_{10} ...stavebně – technický stav.

E) Výpočet indexu cenového porovnání I :

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

Vzorec č. 10²⁴

F) Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I – výsledkem je ZCU – základní cena upravená za m^3 obestavěného prostoru (u bytů za m^2 podlahové plochy)

$$ZCU = ZC \times I$$

Vzorec č. 11²⁴

G) Základní cena upravená ZCU se násobí výměrou (m^3 resp. m^2).

²³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

²⁴ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s 385.

6 POPIS OCEŇOVANÝCH BYTŮ

6.1 BYT Č. 1

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Povel, ve volně stojícím panelovém bytovém domě se dvěma sekcemi č. p. 364, 365, na pozemku p. č. st. 568, bytová jednotka č. 364/4, na ulici Nešporova 17.

Statutární město Olomouc, centrum regionu, úplná vybavenost a služby i regionálního charakteru, nemovitost je situována v dobré lokalitě na jižní straně města. V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými domy a kompletní vybaveností (mateřská škola, základní škola, poliklinika, obchody, ...) MŠ je vzdálena od bytu do 150 m, ZŠ a poliklinika do 350 m. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím autobusu, zastávka do 300 m. Možnost parkování před domem.

Jedná se o osmipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím s výtahem. Rok výstavby 1976 – tj. stáří 39 let, probíhala zde pravidelná údržba. Poslední rekonstrukce domu proběhla v roce 2005, kde byla opravena fasáda, střešní krytina a vyměněna nová plastová okna. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.1 a): byt č. 1, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím je situována ve druhém nadzemním podlaží. Orientace bytu ke světovým stranám je na východ a na západ. Celková rekonstrukce bytu byla provedena v roce 2008 (zděné jádro, instalace, kuchyně, koupelna a WC, podlahy, dřevěné dveře vnitřní, zasklení lodžie). Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup do koupelny s WC, kuchyně, obývacího pokoje, dětského pokoje, ložnice a do komory. Vytápění bytu je ústřední horkovodní dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. V koupelně je rohová vana, umyvadlo, WC, v celé místnosti je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni je nová kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba, myčka, pračka, podlahu kuchyně tvoří parkety. Na chodbě je keramická dlažba a v obytných místnostech linoleum. Z ložnice je přístup na zasklenou lodžii o velikosti 3,8 m² a z obývacího pokoje na balkon o velikosti 3,2 m². K bytu náleží sklep o velikosti 4 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 76,44 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 71,70 m²
- Podlahová plocha balkonu a lodžie = 7,00 m²
- Světlá výška jednotky = 2,64 m.

Obrázek č. 6.1 b): byt č. 1, průčelí bytového domu.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.1.1 Ocenění bytu č. 1

Tabulka č. 6.1.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 1

Ocenění bytu č. 1 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Povel
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				1,000
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,050
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000, MHD - dobrá dostupnost centra obce*	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

* Zastávka MHD ve vzdálenosti nad 201 m, ale spojení do centra je vyhovující.

Tabulka č. 6.1.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 1 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,879
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2. - 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	0,85
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,805
Stáří stavby v rocích				39
Index cenového porovnání I			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,923
Základní cena upravená			$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ² 18 183,10
Celková podlahová plocha bytu				m ² 76,44
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 1 389 916,16
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 1 389 920,00

Tabulka č. 6.1.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 1

Přímé porovnání pro byt č. 1														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K_{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	1 750 000	23 585	0,90	1 575 000	1,00	0,97	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00	0,97	0,86	1 352 506
2	1 890 000	26 620	0,90	1 701 000	1,00	0,94	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,88	1 504 443
3	1 850 000	25 000	0,90	1 665 000	1,00	0,97	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,89	1 474 013
4	1 390 000	18 784	0,90	1 251 000	1,00	0,97	0,97	0,97	0,94	1,03	0,97	0,97	0,83	1 040 114
5	1 950 000	27 857	0,90	1 755 000	1,00	0,94	1,00	0,97	1,00	0,97	0,97	1,00	0,86	1 505 637
6	1 400 000	20 588	0,90	1 260 000	1,00	0,91	1,00	0,97	0,94	0,97	1,03	0,97	0,80	1 013 193
7	1 670 000	24 559	0,90	1 503 000	1,00	0,94	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,86	1 289 443
8	1 850 000	25 000	0,90	1 665 000	1,00	0,97	0,97	0,97	0,94	1,03	1,00	0,97	0,86	1 427 139
9	1 695 000	22 905	0,90	1 525 500	0,97	0,97	1,03	0,97	1,00	0,94	1,00	1,03	0,91	1 388 448
10	1 450 000	19 863	0,90	1 305 000	1,00	0,97	1,00	0,97	0,94	0,97	1,00	0,97	0,83	1 085 989
11	1 430 000	19 324	0,90	1 287 000	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97	1,03	0,97	0,97	0,86	1 104 196
12	1 990 000	26 533	0,90	1 791 000	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	1,00	0,81	1 447 097
13	1 570 000	20 933	0,90	1 413 000	1,00	0,97	1,06	0,97	0,97	1,03	0,97	1,03	1,00	1 406 726
14	1 660 000	22 432	0,90	1 494 000	1,00	0,97	1,00	0,97	0,94	0,97	1,00	0,97	0,83	1 243 270
15	1 850 000	24 342	0,90	1 665 000	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	0,94	1,00	1,00	0,88	1 472 603
Celkem průměr													Kč	1 316 988
Minimum													Kč	1 013 193
Maximum													Kč	1 505 637
Směrodatná výběrová odchylka											s		176 649	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		1 140 339	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		1 493 637	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 316 990
K_{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.1 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.1.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 1

Výnosové ocenění pro byt č. 1 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	76,44
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	154 800,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 409 798,21
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	1 022 686,21
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	642,10
Pojištění promile z RC	Kč	1 409,80
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	21 496,11
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	7 048,99
Správa nemovitostí	Kč	7 740,00
Celkem výdaje ročně	Kč	38 336,99
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	154 800,00
Výdaje ročně celkem	Kč	38 336,99
Čisté roční nájemné	Kč	116 463,01
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	116 463,01
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	1 386 460,00

Jelikož se nákladová metoda používá pouze u rozestavěných bytů, nebylo třeba ji v tomto případě počítat, přesto byla vypočtena pro lepší porovnání metod a pro rozšíření znalostí. Vypočítaná cena bytu č. 1 touto metou ke dni odhadu činí: 1 067 730,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.2 BYT Č. 2

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Neředín, ve volně stojícím panelovém bytovém domě č.p. 535 na pozemku p. č. st. 611, bytová jednotka č. 535/6, na ulici Jílová 14.

Statutární město Olomouc, centrum regionu, úplná vybavenost a služby i regionálního charakteru, nemovitost je situována na jižní straně města. V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými domy a občanskou vybaveností (mateřská škola, základní škola, obchody, fitness centrum, knihovna ...). MŠ je v docházkové vzdálenosti do 300 m, ZŠ do 500 m, obchody do 650 m. V blízkosti jsou lesní zeleně v podobě velkého parku. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím autobusu, zastávka ve větší vzdálenosti do 450 m. Omezená možnost parkování před domem nebo poblíž domu.

Jedná se o osmipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím s výtahem. Rok výstavby 1977 – tj. stáří 38 let, probíhala zde pravidelná údržba. Dům má plochou střechu. Pozemek pod domem patří městu. Objekt se nachází mimo záplavové území.

Obrázek č. 6.2 a): byt č. 2, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím je situována ve druhém nadzemním podlaží. Orientace bytu ke světovým stranám je na jiho-západ. Byt neprošel rekonstrukcí je v původním stavu. Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup na WC, do ložnice, kumbálu a do kuchyně, ze které se dále dostaneme do obývacího pokoje, dětského pokoje a koupelny. Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. Koupelna je v původním stavu (umakartové jádro), nachází se zde vana a umyvadlo, v místnosti je linoleum. V kuchyni je původní kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba, pračka, podlahu kuchyně tvoří taktéž linoleum. Na chodbě je keramická dlažba a v obytných místnostech linoleum. Z obývacího pokoje je přístup na lodžii o velikosti 4,2 m². K bytu náleží sklep o velikosti 1,84 m² a kolárna o velikosti 2 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 71,62 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 70,60 m²
- Podlahová plocha lodžie = 4,20 m²
- Světlá výška jednotky = 2,65 m.

Obrázek č. 6.2 b): byt č. 2.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.2.1 Ocenění bytu č. 2

Tabulka č. 6.2.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 2

Ocenění bytu č. 2 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Neředín
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				0,980
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,030
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000, MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Tabulka č. 6.2.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 2 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,729
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Umakartové bytové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,81
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,810
Stáří stavby v rocích				38
Index cenového porovnání I			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,736
Základní cena upravená			$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ² 14 499,20
Celková podlahová plocha bytu				m ² 71,62
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 1 038 432,70
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 1 038 430,00

Tabulka č. 6.2.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 2

Přímé porovnání pro byt č. 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
5	1 390 000	19 577	0,90	1 251 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	1 177 066
6	1 400 000	20 588	0,90	1 260 000	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1,03	0,97	0,91	1 147 834
8	1 850 000	24 342	0,90	1 665 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 663 502
10	1 450 000	21 324	0,90	1 305 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,94	1 227 875
12	1 990 000	26 892	0,90	1 791 000	0,97	1,00	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	0,97	0,88	1 584 132
16	1 850 000	25 412	0,90	1 665 000	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	0,97	0,89	1 474 013
17	1 600 000	22 857	0,90	1 440 000	1,00	0,94	0,97	1,00	1,00	0,97	0,97	0,97	0,83	1 198 332
18	1 500 000	21 429	0,90	1 350 000	0,97	1,03	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97	0,94	0,83	1 122 425
19	1 580 000	21 351	0,90	1 422 000	1,00	0,94	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	0,88	1 256 550
20	1 490 000	21 912	0,90	1 341 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	1 300 770
21	1 860 000	25 479	0,90	1 674 000	1,00	0,97	0,97	0,97	1,03	1,03	0,97	0,94	0,88	1 477 899
22	1 800 000	25 352	0,90	1 620 000	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1 524 258
23	1 499 000	19 987	0,90	1 349 100	1,00	0,94	0,97	1,00	1,00	0,97	0,97	0,97	0,83	1 122 688
24	1 430 000	19 324	0,90	1 287 000	0,97	0,97	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	0,97	0,91	1 173 553
25	1 280 000	18 824	0,90	1 152 000	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,94	1,00	0,94	0,83	957 749
Celkem průměr													Kč	1 293 910
Minimum													Kč	957 749
Maximum													Kč	1 663 502
Směrodatná výběrová odchylka											s		202 893	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		1 091 016	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		1 496 803	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 293 910
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.1 z přílohy č. 3

Tabulka č. 6.2.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 2

Výnosové ocenění pro byt č. 2 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	71,62
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	124 500,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 269 827,61
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	566 964,71
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	601,61
Pojištění promile z RC	Kč	1 269,83
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	11 917,18
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	6 349,14
Správa nemovitostí	Kč	6 225,00
Celkem výdaje ročně	Kč	26 362,75
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	124 500,00
Výdaje ročně celkem	Kč	26 362,75
Čisté roční nájemné	Kč	98 137,25
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	98 137,25
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	1 168 300,00

Cena bytu č. 2, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 569 010,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.3 BYT Č. 3

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Nové Sady, ve volně stojícím bytovém domě č.p 755 na pozemku p. č. st. 1114, bytová jednotka č. 755/255, na ulici Handkého 755/1b.

V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými domy a občanskou vybaveností (mateřská škola, základní škola, domov důchodců, obchody, restaurace, knihovna ...). Tato občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti do 450 m, obchod do 50 m. V blízkosti jsou lesní zeleně v podobě parku. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím autobusu, zastávka ve vzdálenosti do 100 m, vlaková zastávka je vzdálena do 450 m. Omezená možnost parkování před domem nebo poblíž domu, možnost parkování v přízemní garáži.

Jedná se o šestipodlažní bytový dům z Ytongu s jedním podzemním podlažím a s výtahem. Rok výstavby 2004 – tj. stáří 11 let, probíhala zde pravidelná údržba. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.3 a): byt č. 3, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím je situována v pátém nadzemním podlaží. Orientace bytu ke světovým stranám je na jiho-východ. Byt je nově vybudován v roce 2004, ze zdícího systému Ytong. Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup na WC, do koupelny, ložnice a obývacího pokoje, ze kterého je vstup do kuchyně, dětského pokoje a na terasu. Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. Koupelna je nová, zděná, nachází se zde sprchová kout, umyvadlo a pračka, v celé místnosti je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni je rohová kuchyňská linka, elektrický sporák, digestoř, elektrická trouba a plovoucí podlaha. V koupelně, na WC a na terase je keramická dlažba a v obytných místnostech plovoucí podlaha. Z ložnice je přístup na balkon o velikosti 7,25 m² a z dětského pokoje je přístup na terasu o velikosti 6 m². K bytu náleží sklep o velikosti 4 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 69,91 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 67,25 m²
- Podlahová plocha balkonu a terasy = 13,25 m²
- Světlá výška jednotky = 2,66 m.

Obrázek č. 6.3 b): byt č. 3.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.3.1 Ocenění bytu č. 3

Tabulka č. 6.3.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 3

Ocenění bytu č. 3 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Nové Sady
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				0,950
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,060
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Tabulka č. 6.3.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 3 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				1,201
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	IV.	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	IV.	Mírně zvyšující cenu*	0,05
10	Stavebně - technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	0,99
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,945
Stáří stavby v rocích				11
Index cenového porovnání I			$I = I_T \times I_P \times I_V$	1,209
Základní cena upravená			$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ² 23 817,30
Celková podlahová plocha bytu			m ²	69,91
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 665 067,44
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 665 070,00

* Atypické řešení dispozice, vhodné uspořádání místností, velká terasa i balkon.

Tabulka č. 6.3.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 3

Přímé porovnání pro byt č. 3														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	1 750 000	23 585	0,90	1 575 000	1,00	1,03	0,97	0,94	1,00	1,03	1,00	0,97	0,94	1 477 836
2	1 890 000	25 541	0,90	1 701 000	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1 649 970
3	1 850 000	27 206	0,90	1 665 000	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 662 004
5	1 950 000	26 351	0,90	1 755 000	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	1 651 280
7	1 670 000	23 194	0,90	1 503 000	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	1,03	1,00	1,00	0,97	1 456 598
8	1 850 000	25 000	0,90	1 665 000	1,00	1,03	0,97	0,97	0,94	1,03	1,00	0,97	0,91	1 515 416
9	1 695 000	23 283	0,90	1 525 500	0,97	1,03	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,94	1 434 051
15	1 850 000	26 429	0,90	1 665 000	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,94	1 565 189
20	1 490 000	21 912	0,90	1 341 000	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1,03	1,00	0,97	0,88	1 183 841
21	1 860 000	26 197	0,90	1 674 000	1,00	1,00	0,97	0,94	0,97	1,03	0,97	0,97	0,86	1 434 853
26	1 950 000	26 351	0,90	1 755 000	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	1 649 793
27	1 649 000	22 284	0,90	1 484 100	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	1,03	0,97	1,00	0,94	1 395 133
28	1 550 000	21 528	0,90	1 395 000	1,00	1,03	0,97	0,97	0,94	0,97	1,00	0,97	0,86	1 195 711
29	1 800 000	25 000	0,90	1 620 000	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	1,03	0,97	0,97	0,91	1 477 200
30	1 495 000	19 671	0,90	1 345 500	1,00	1,00	0,97	0,97	0,94	0,97	1,00	0,97	0,83	1 119 692
Celkem průměr													Kč	1 457 904
Minimum													Kč	1 119 692
Maximum													Kč	1 662 004
Směrodatná výběrová odchylka											s		175 588	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		1 282 317	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		1 633 492	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 457 900
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.1 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.3.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 3

Výnosové ocenění pro byt č. 3 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	69,91
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	150 756,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 119 702,33
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	922 085,96
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	587,24
Pojištění promile z RC	Kč	1 119,70
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	19 381,56
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	5 598,51
Správa nemovitostí	Kč	7 537,80
Celkem výdaje ročně	Kč	34 224,82
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	150 756,00
Výdaje ročně celkem	Kč	34 224,82
Čisté roční nájemné	Kč	116 531,18
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	116 531,18
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	1 387 280,00

Cena bytu č. 3, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 923 240,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.4 BYT Č. 4

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Neředín, ve volně stojícím zděném bytovém domě se dvěma sekcemi č. p. 254, 255, na pozemku p. č. st. 269, St. 270, bytová jednotka č. 254/1, na tř. Míru 254/42.

V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými i rodinnými domy a občanskou vybaveností (mateřská škola, základní škola, obchody, restaurace, veterinární ordinace ...). MŠ a ZŠ jsou v docházkové vzdálenosti do 150 m, obchody do 600 m. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím tramvaje nebo autobusu, zastávky jsou ve vzdálenosti do 150 m. Žádná možnost parkování u domu.

Jedná se o třípodlažní zděný dům s jedním podzemním podlažím bez výtahu. Rok výstavby 1961 – tj. stáří 54 let, probíhala zde pravidelná údržba, v roce 2013 byly zrekonstruovány rozvody. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.4 a): byt č. 4, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím je situována v prvním nadzemním podlaží. Orientace bytu ke světovým stranám je na sever a jih. Byt neprošel rekonstrukcí je v původním stavu. Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup na WC, do koupelny, ložnice, dětského pokoje a kuchyně, ze které je vstup do obývacího pokoje. Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. Koupelna je v původním stavu, nachází se zde vana, umyvadlo a pračka, v celé místnosti je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni je menší kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba. V koupelně, na WC, v kuchyni a na chodbě je keramická dlažba a v obytných místnostech dřevěné parkety. Z ložnice je přístup na balkon o velikosti 3 m². K bytu náleží sklep o velikosti 4 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 64,91 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 64,00 m²
- Podlahová plocha balkonu = 3,00 m²
- Světlá výška jednotky = 2,64 m.

Obrázek č. 6.4 b): byt č. 4, průčelí bytového domu.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.4.1 Ocenění bytu č. 4

Tabulka č. 6.4.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 4

Ocenění bytu č. 4 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Nefedín
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				1,000
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,120
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce*	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

* Výborná návaznost a dostupnost do centra obce.

Tabulka č. 6.4.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 4 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,818
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,73
Koeficient stáří stavby <i>s</i>		$s = 1 - 0,005 \times y$		0,730
Stáří stavby v rocích				54
Index cenového porovnání I		$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,916
Základní cena upravená		$ZCU = ZC \times I$		Kč/m ² 18 045,20
Celková podlahová plocha bytu				m ² 64,91
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 1 171 313,93
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 1 171 310,00

Tabulka č. 6.4.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č.4

Přímé porovnání pro byt č. 4														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	1 750 000	25 735	0,90	1 575 000	1,00	1,03	0,97	0,97	1,06	0,97	1,03	0,97	1,00	1 568 006
2	1 890 000	30 484	0,90	1 701 000	1,00	1,03	1,00	1,00	1,06	0,94	1,03	1,03	1,09	1 852 037
6	1 400 000	20 896	0,90	1 260 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	1 221 100
7	1 670 000	24 559	0,90	1 503 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,06	0,97	1,03	1,00	1,03	1 543 994
10	1 450 000	21 324	0,90	1 305 000	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,97	1,03	0,97	0,97	1 263 572
17	1 600 000	23 529	0,90	1 440 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	0,91	1 312 992
19	1 580 000	22 571	0,90	1 422 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,97	1 378 099
21	1 860 000	26 571	0,90	1 674 000	1,00	1,00	0,97	0,97	1,03	1,00	1,00	0,97	0,94	1 573 649
22	1 800 000	26 471	0,90	1 620 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	1 569 986
23	1 499 000	21 113	0,90	1 349 100	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	1 307 449
27	1 649 000	24 250	0,90	1 484 100	1,00	1,00	0,97	1,00	1,06	0,97	1,00	1,03	1,03	1 524 578
31	1 600 000	21 918	0,90	1 440 000	1,00	0,97	1,03	1,00	1,06	1,00	1,00	1,03	1,09	1 570 777
32	1 450 000	21 014	0,90	1 305 000	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	1,00	0,97	0,94	1 226 769
33	1 280 000	17 251	0,90	1 152 000	1,00	1,00	1,00	0,97	1,03	0,97	1,00	1,00	0,97	1 116 434
34	1 400 000	20 588	0,90	1 260 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	1 221 100
Celkem průměr													Kč	1 416 703
Minimum													Kč	1 116 434
Maximum													Kč	1 852 037
Směrodatná výběrová odchylka												s	200 447	
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	1 216 256	
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	1 617 149	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 416 700
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.1 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.4.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 4

Výnosové ocenění pro byt č. 4 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	64,91
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	107 256,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 141 249,57
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	407 456,72
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	545,24
Pojištění promile z RC	Kč	1 141,25
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	8 564,44
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	5 706,25
Správa nemovitostí	Kč	5 362,80
Celkem výdaje ročně	Kč	21 319,98
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	107 256,00
Výdaje ročně celkem	Kč	21 319,98
Čisté roční nájemné	Kč	85 936,02
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	85 936,02
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	1 023 050,00

Cena bytu č. 4, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 453 770,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

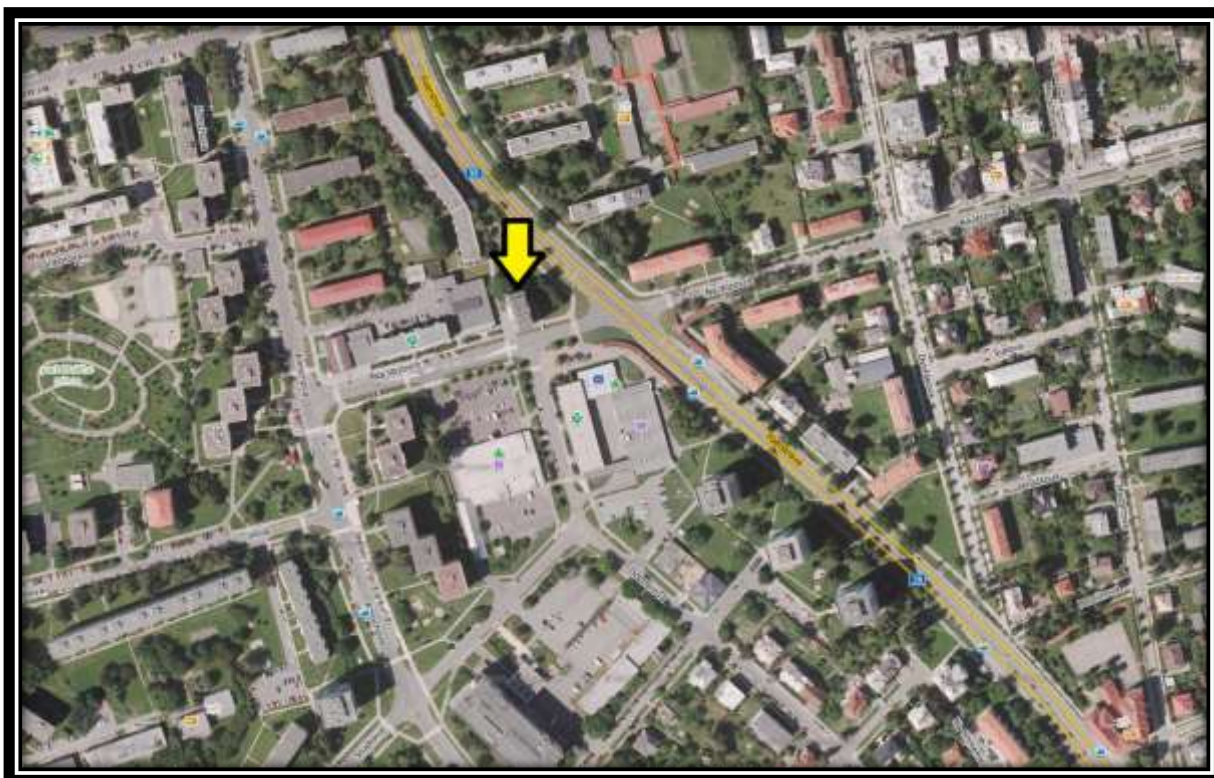
6.5 BYT Č. 5

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Nová ulice, ve volně stojícím panelovém bytovém domě č.p. 918, na pozemku p. č. st. 1062, bytová jednotka č. 918/30, na ulici Foerstrova 918/33.

V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými domy a kompletní vybaveností (mateřská škola, základní škola, obchody, pošta ...). MŠ je v docházkové vzdálenosti do 450 m, ZŠ do 300 m, obchody ve vzdálenosti do 150 m. V blízkosti jsou lesní zeleně v podobě velkého parku. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím autobusu, zastávka do 150 m. Velmi omezená možnost parkování u domu.

Jedná se o devítipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím s výtahem. Rok výstavby 1976 – tj. stáří 39 let, probíhala zde pravidelná údržba. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.5 a): byt č. 5, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 2+1 s úplným příslušenstvím je situována v osmém nadzemním podlaží. Orientace bytu ke světovým stranám je na jiho - západ. Byt prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2007 (nová plastová okna, vnitřní dveře-dřevěné, podlahy, koupelna a WC, kuchyň). Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup do koupelny a na WC, a do obývacího pokoje, ze kterého je přístup do ložnice a do kuchyně. Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. Koupelna je zrekonstruována, nachází se zde vana, umyvadlo a WC v celé místnosti je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni je rohová kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba a pračka. Ve všech místnostech je keramická dlažba kromě ložnice, zde jsou dřevěné parkety. Z obývacího pokoje je přístup na balkon o velikosti 3 m². K bytu náleží sklep o velikosti 4 m² a kolárna společná pro celý dům.

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 49,51 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 48,60 m²
- Podlahová plocha balkonu = 3,00 m²
- Světlá výška jednotky = 2,66 m.

Obrázek č. 6.5 b): byt č. 5.



Zdroj: www.google.cz/maps).

6.5.1 Ocenění bytu č. 5

Tabulka č. 6.5.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 5

Ocenění bytu č. 5 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Nová Ulice
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				1,000
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,120
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce*	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

* Výborná návaznost a dostupnost do centra obce.

Tabulka č. 6.5.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 5 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,913
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
10	Stavebně - technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	0,85
Koeficient stáří stavby s		$s = 1 - 0,005 \times y$		0,805
Stáří stavby v rocích				39
Index cenového porovnání I		$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,023
Základní cena upravená		$ZCU = ZC \times I$		Kč/m ² 20 153,10
Celková podlahová plocha bytu				m ² 49,51
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 997 779,98
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 997 780,00

** Dobré řešení dispozice, vhodné uspořádání místností, výborný výhled.

Tabulka č. 6.5.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 5

Přímé porovnání pro byt č. 5														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K_{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	1 270 000	23 962	0,90	1 143 000	1,00	1,03	0,97	1,00	0,94	1,06	0,97	0,94	0,91	1 037 501
2	1 190 000	25 319	0,90	1 071 000	1,00	0,97	1,03	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,94	1 006 797
3	1 290 000	25 800	0,90	1 161 000	1,00	1,00	1,03	0,97	0,94	1,06	0,97	0,97	0,94	1 087 473
4	1 750 000	29 167	0,90	1 575 000	1,03	1,06	0,97	0,97	0,94	1,06	0,97	1,00	0,99	1 563 769
5	1 500 000	28 846	0,90	1 350 000	0,97	1,00	1,03	0,97	0,94	1,06	0,97	0,97	0,91	1 226 568
6	1 680 000	31 698	0,90	1 512 000	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 509 280
7	1 390 000	22 787	0,90	1 251 000	0,97	1,06	1,03	1,03	0,97	1,06	0,97	1,00	1,09	1 361 002
8	1 510 000	28 491	0,90	1 359 000	1,00	1,03	0,97	0,97	0,97	1,06	1,00	0,97	0,97	1 313 559
9	1 200 000	20 690	0,90	1 080 000	1,00	1,03	0,97	1,00	0,94	1,00	0,97	0,97	0,88	954 342
10	1 399 900	24 998	0,90	1 259 910	1,00	1,03	0,97	0,97	0,97	1,06	0,97	0,97	0,94	1 181 249
11	1 250 000	26 042	0,90	1 125 000	1,00	1,00	0,97	0,97	0,94	1,06	0,97	0,94	0,85	961 677
12	1 550 000	28 182	0,90	1 395 000	0,97	1,03	0,97	1,00	1,00	1,03	0,97	1,00	0,97	1 350 715
13	1 100 000	24 444	0,90	990 000	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	1,06	0,97	0,97	0,86	847 897
14	1 195 000	27 159	0,90	1 075 500	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97	0,83	895 861
15	1 295 000	28 778	0,90	1 165 500	1,00	0,97	0,97	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	0,88	1 030 880
Celkem průměr													Kč	1 155 238
Minimum													Kč	847 897
Maximum													Kč	1 563 769
Směrodatná výběrová odchylka											s		223 469	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		931 769	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		1 378 707	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 155 240
K_{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.2 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.5.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 5

Výnosové ocenění pro byt č. 5 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	49,51
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	99 600,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	973 997,85
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	647 210,46
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	415,88
Pojištění promile z RC	Kč	974,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	13 603,88
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	4 869,99
Správa nemovitostí	Kč	4 980,00
Celkem výdaje ročně	Kč	24 843,76
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	99 600,00
Výdaje ročně celkem	Kč	24 843,76
Čisté roční nájemné	Kč	74 756,24
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	74 756,24
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	889 960,00

Cena bytu č. 5, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 720 760,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.6 BYT Č. 6

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Nová ulice, v řadovém panelovém bytovém domě č.p. 613 na pozemku p. č. st. 874, bytová jednotka č. 613/34, na ulici Zikova 26.

V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými domy a kompletní vybaveností (mateřská škola, základní škola, obchody, hasiči, pošta ...). Ve vzdálenosti do 300 m od domu se nachází tři MŠ, dvě ZŠ, hasičská zbrojnice a obchody. Přímo u domu se nachází park s dětským hřištěm. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím autobusu, zastávka do 150 m. U domu jsou velmi dobré podmínky pro parkování.

Jedná se o osmipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím s výtahem. Rok výstavby 1977 – tj. stáří 38 let, probíhala zde pravidelná údržba. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.6 a): byt č. 6, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím je situována ve čtvrtém nadzemním podlaží. Obývací pokoj a kuchyň jsou orientovány na sever a ložnice s dětským pokojem na jih. Byt prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2009 (nová plastová okna, vnitřní dveře-dřevěné, podlahy, koupelna a WC, kuchyň). Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup do koupelny, na WC, a do dětského pokoje a do obývacího pokoje, ze kterého je přístup do kuchyně a do ložnice s balkonem o velikosti 3 m². Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. WC i koupelna jsou zrekonstruovány, v koupelně se nachází vana, umyvadlo a pračka, v obou místnostech je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni je kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba a v celé místnosti je keramická dlažba. Na chodbě se nachází vestavěná skříň o velikosti 1 m². Ve všech místnostech je plovoucí podlaha kromě koupelny, WC a kuchyně. K bytu náleží sklep o velikosti 4 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 69,01 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 68,10 m²
- Podlahová plocha balkonu = 3,00 m²
- Světlá výška jednotky = 2,63 m.

Obrázek č. 6.6 b): byt č. 6, průčelí domu.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.6.1 Ocenění bytu č. 6

Tabulka č. 6.6.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 6

Ocenění bytu č. 6 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Nové Sady
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				0,931
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,120
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce*	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

* Výborná návaznost a dostupnost do centra obce.

Tabulka č. 6.6.1 – pokračování

Ocenění bytu č. 6 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,885
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2. - 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	0,85
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,810
Stáří stavby v rocích				38
Index cenového porovnání I			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,923
Základní cena upravená			$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ² 18 183,10
Celková podlahová plocha bytu				m ² 69,01
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 1 254 815,73
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 1 254 820,00

Tabulka č. 6.6.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 6

Přímé porovnání pro byt č. 6														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
4	1 390 000	19 577	0,90	1 251 000	1,00	1,03	0,97	1,00	0,94	1,03	0,97	0,97	0,91	1 138 610
5	1 950 000	31 452	0,90	1 755 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	0,94	1 651 280
7	1 670 000	23 194	0,90	1 503 000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	1,00	1,00	0,94	0,86	1 288 209
8	1 850 000	27 206	0,90	1 665 000	1,00	1,03	0,97	1,00	0,94	1,03	1,00	0,97	0,94	1 562 284
16	1 850 000	27 206	0,90	1 665 000	1,00	1,00	0,97	0,97	0,94	1,03	0,97	0,97	0,86	1 427 139
17	1 600 000	21 622	0,90	1 440 000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	0,97	0,97	0,97	0,83	1 198 332
19	1 580 000	21 703	0,90	1 422 000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	1,03	0,97	0,97	0,91	1 296 653
20	1 490 000	21 286	0,90	1 341 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,03	1,00	0,94	0,91	1 220 455
21	1 860 000	26 571	0,90	1 674 000	1,00	1,00	0,97	0,97	0,97	1,03	0,97	0,94	0,86	1 434 853
22	1 800 000	24 324	0,90	1 620 000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	1,03	1,00	0,97	0,91	1 475 787
24	1 430 000	19 861	0,90	1 287 000	0,97	1,00	0,97	1,00	0,94	1,03	1,00	0,94	0,86	1 102 085
30	1 495 000	21 056	0,90	1 345 500	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,97	1,00	0,97	0,88	1 190 022
31	1 600 000	23 188	0,90	1 440 000	1,00	0,97	1,03	1,00	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	1 437 409
34	1 400 000	20 000	0,90	1 260 000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	1,00	1,00	0,97	0,88	1 114 402
35	1 660 000	24 412	0,90	1 494 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,97	1,00	0,97	0,88	1 321 362
Celkem průměr													Kč	1 323 925
Minimum													Kč	1 102 085
Maximum													Kč	1 651 280
Směrodatná výběrová odchylka											s		168 346	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		1 155 579	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		1 492 271	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 323 930
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.1 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.6.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 6

Výnosové ocenění pro byt č. 6 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	69,01
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	132 000,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 263 940,92
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	934 601,14
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročítelem pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouce)	Kč	579,68
Pojištění promile z RC	Kč	1 263,94
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	19 644,62
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	6 319,70
Správa nemovitostí	Kč	6 600,00
Celkem výdaje ročně	Kč	34 407,95
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	132 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	34 407,95
Čisté roční nájemné	Kč	97 592,05
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	97 592,05
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	1 161 810,00

Cena bytu č. 6, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 968 960,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.7 BYT Č. 7

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Povel, v řadovém panelovém bytovém domě č.p. 400 na pozemku p. č. st. 610, bytová jednotka č. 400/114, na ulici Heyrovského 400/15.

V okolí domu se nachází zástavba s panelovými domy a kompletní vybaveností (mateřská škola, základní škola, obchody, fakultní nemocnice, policie ...). Ve vzdálenosti do 200 m od domu se nachází MŠ, ZŠ, obchody i policie. Fakultní nemocnice je ve vzdálenosti do 400 m. Okolo domu chybí lesní zeleně nebo místo pro odpočinek a relaxaci. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je výborné prostřednictvím tramvaje i autobusu, zastávka do 100 m. Před domem je dostatečné parkování, a to v podobě parkovacích stání nebo garáží.

Jedná se o osmipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím a s výtahem. Rok výstavby 1977 – tj. stáří 38 let, probíhala zde pravidelná údržba, v roce 2005 byla vyměněna nová plastová okna a dům zateplen. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.7 a): byt č. 7, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím je situována v šestém nadzemním podlaží. Obývací pokoj a kuchyň jsou orientovány na severo-západ a ložnice s pracovním na jiho-východ. Byt je v původním stavu, byla vyměněna pouze nová okna. Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup na WC, do komory, kuchyně, obývacího pokoje, pracovní a ložnice s lodžii o velikosti 4,3 m². Koupelna je zpřístupněna z kuchyně. Na chodbě se nachází vestavěná skříň o velikosti 0,7 m² a komora o velikosti 1 m². Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. Koupelna je v původním stavu (umakartové jádro), nachází se zde rohová vana, umyvadlo a pračka, v místnosti je linoleum. V kuchyni je původní kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba, podlahu kuchyně a celého bytu tvoří taktéž linoleum. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 1,8 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 74,54 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 73,50 m²
- Podlahová plocha lodžie = 4,30 m²
- Světlá výška jednotky = 2,65 m.

Obrázek č. 6.7 b): byt č. 7, průčelí domu.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.7.1 Ocenění bytu č. 7

Tabulka č. 6.7.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 7

Ocenění bytu č. 7 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Povel
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena		tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ² 19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				0,980
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,120
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce*	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

* Výborná návaznost a dostupnost do centra obce.

Tabulka č. 6.7.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 7 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,633
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Umakartové bytové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,69
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,810
Stáří stavby v rocích				38
Index cenového porovnání I			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,695
Základní cena upravená			$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ² 13 691,50
Celková podlahová plocha bytu				m ² 74,54
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 1 020 564,41
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 1 020 560,00

Tabulka č. 6.7.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 7

Přímé porovnání pro byt č. 7														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K_{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
4	1 390 000	20 441	0,90	1 251 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,03	0,97	1,00	0,97	1 212 378
6	1 400 000	18 421	0,90	1 260 000	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03	1 296 632
10	1 450 000	19 333	0,90	1 305 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 303 826
17	1 600 000	21 622	0,90	1 440 000	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	1,03	0,97	1,00	0,94	1 353 677
18	1 500 000	22 059	0,90	1 350 000	0,97	1,00	0,97	0,97	1,00	1,03	0,97	0,94	0,86	1 157 140
19	1 580 000	21 703	0,90	1 422 000	1,00	0,97	0,97	1,00	1,03	1,03	0,97	1,00	0,97	1 376 858
20	1 490 000	21 912	0,90	1 341 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	1 381 230
23	1 499 000	22 044	0,90	1 349 100	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	0,97	1 307 449
25	1 280 000	17 297	0,90	1 152 000	0,97	1,00	0,97	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,94	1 082 941
28	1 550 000	23 134	0,90	1 395 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,94	1 312 556
30	1 495 000	20 203	0,90	1 345 500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 345 500
32	1 450 000	20 139	0,90	1 305 000	1,00	0,94	0,97	1,03	1,00	1,03	1,00	0,97	0,94	1 224 493
33	1 280 000	17 534	0,90	1 152 000	1,00	0,97	1,00	0,97	1,03	1,03	0,97	0,97	0,94	1 081 967
34	1 400 000	20 290	0,90	1 260 000	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	0,97	1 221 100
36	1 300 000	19 118	0,90	1 170 000	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1 133 879
Celkem průměr													Kč	1 252 775
Minimum													Kč	1 081 967
Maximum													Kč	1 381 230
Směrodatná výběrová odchylka											s		102 297	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		1 150 478	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		1 355 072	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 252 770
K_{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$												

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.1 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.7.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 7

Výnosové ocenění pro byt č. 7 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	74,54
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	138 600,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 437 078,28
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	588 253,31
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročítel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	626,14
Pojištění promile z RC	Kč	1 437,08
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	12 364,65
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	7 185,39
Správa nemovitostí	Kč	6 930,00
Celkem výdaje ročně	Kč	28 543,25
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	138 600,00
Výdaje ročně celkem	Kč	28 543,25
Čisté roční nájemné	Kč	110 056,75
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	110 056,75
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	1 310 200,00

Cena bytu č. 7, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 641 970,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.8 BYT Č. 8

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Neředín, v panelovém bytovém domě se dvěma sekcemi č.p. 544 na pozemku p. č. st. 315/2, bytová jednotka č. 544/1, na ulici Neředínská 544/9.

V okolí domu se nachází zástavba s panelovými i rodinnými domy a kompletní vybaveností (mateřská škola, základní škola, obchody ...). V blízké vzdálenosti od domu se nachází dvě MŠ a tři ZŠ. Jedna z MŠ je v docházkové vzdálenosti do 300 m, zbylá MŠ a dvě ZŠ do 600 m. Nejbližší obchod je vzdálen cca 500 m. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je výborné prostřednictvím tramvaje i autobusu, zastávka tramvaje je do 150 m a autobusu do 500 m. Parkování je umožněno přímo u domu.

Jedná se o pětipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím bez výtahu. Rok výstavby 1964 – tj. stáří 51 let, probíhala zde pravidelná údržba, v roce 2007 byly provedeny nové stoupačky a dům zateplen, v r. 2014 nová plastová okna. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.8 a): byt č. 8, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím je situována ve druhém nadzemním podlaží. Ložnice, obývací pokoj a kuchyň jsou orientovány na západ a dětský pokoj na východ. Byt prošel rekonstrukcí v roce 2007 (vnitřní dveře-dřevěné, podlahy, koupelna a WC, kuchyň). Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup na WC, do koupelny, kuchyně a obývacího pokoje s balkonem o velikosti 1,7 m². Z obývacího pokoje je přístup do dětského pokoje, šatny a ložnice. Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. WC i koupelna jsou zrekonstruovány, v koupelně se nachází vana, umyvadlo a pračka, v obou místnostech je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni je kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba a v celé místnosti je linoleum. Ve všech místnostech je linoleum kromě koupelny a WC. K bytu náleží sklep o velikosti 2 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 72,54 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 72,05 m²
- Podlahová plocha balkonu = 1,70 m²
- Světlá výška jednotky = 2,66 m.

Obrázek č. 6.8 b): byt č. 8, průčelí domu.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.8.1 Ocenění bytu č. 8

Tabulka č. 6.8.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 8

Ocenění bytu č.8 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Neředín
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				1,000
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,080
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce *	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

* Výborná návaznost a dostupnost do centra obce.

Tabulka č. 6.8.1 - pokračování

Ocenění bytu č.8 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,774
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obytn. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	0,78
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,745
Stáří stavby v rocích				51
Index cenového porovnání I		$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,836
Základní cena upravená		$ZCU = ZC \times I$		Kč/m ² 16 469,20
Celková podlahová plocha bytu				m ² 72,54
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 1 194 675,77
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 1 194 680,00

Tabulka č. 6.8.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 8

Přímé porovnání pro byt č. 8														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K_{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	1 750 000	24 648	0,90	1 575 000	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	0,97	1,03	0,97	0,91	1 436 166
3	1 850 000	24 667	0,90	1 665 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	1 613 596
5	1 950 000	26 351	0,90	1 755 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1 702 350
7	1 670 000	21 974	0,90	1 503 000	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	0,94	1 412 900
9	1 695 000	22 905	0,90	1 525 500	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,03	1,00	0,94	1 432 679
11	1 430 000	19 861	0,90	1 287 000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	1,03	1,00	0,97	0,94	1 209 848
12	1 990 000	28 429	0,90	1 791 000	0,97	1,00	0,97	1,00	0,97	0,97	1,00	0,97	0,86	1 537 993
13	1 570 000	22 429	0,90	1 413 000	1,00	1,00	1,03	1,00	0,97	1,03	1,00	1,03	1,06	1 497 703
15	1 850 000	25 000	0,90	1 665 000	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,94	1,03	1,00	0,97	1 610 602
16	1 850 000	25 000	0,90	1 665 000	1,00	1,00	0,97	0,97	0,94	1,00	1,00	0,97	0,86	1 428 425
18	1 500 000	20 000	0,90	1 350 000	0,97	1,03	0,97	0,97	0,94	0,97	1,00	0,97	0,83	1 122 425
21	1 860 000	24 800	0,90	1 674 000	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97	1,03	1,00	0,94	0,86	1 434 853
22	1 800 000	23 684	0,90	1 620 000	1,00	0,97	0,97	1,00	0,94	1,00	1,03	0,97	0,88	1 431 513
26	1 950 000	26 280	0,90	1 755 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,94	1 651 280
36	1 300 000	19 118	0,90	1 170 000	1,00	1,00	0,97	1,03	0,94	0,94	1,03	0,97	0,88	1 031 952
Celkem průměr													Kč	1 436 952
Minimum													Kč	1 031 952
Maximum													Kč	1 702 350
Směrodatná výběrová odchylka												s	190 275	
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	1 246 678	
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	1 627 227	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 436 950
K_{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.1 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.8.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 8

Výnosové ocenění pro byt č. 8 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	72,54
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	140 400,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 376 094,68
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	944 264,29
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročítel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouce)	Kč	609,34
Pojištění promile z RC	Kč	1 376,09
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	19 847,74
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	6 880,47
Správa nemovitostí	Kč	7 020,00
Celkem výdaje ročně	Kč	35 733,64
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	140 400,00
Výdaje ročně celkem	Kč	35 733,64
Čisté roční nájemné	Kč	104 666,36
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	104 666,36
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	1 246 030,00

Cena bytu č. 8, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 1 014 000,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.9 BYT Č. 9

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Povel, v panelovém bytovém domě se dvěma sekcemi č.p. 365 na pozemku p. č. st. 567, bytová jednotka č. 365/13, na ulici Nešporova 365/19.

V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými domy a kompletní vybaveností (mateřská škola, základní škola, poliklinika, obchody, ...). MŠ je vzdálena od bytu do 150 m, ZŠ a poliklinika do 350 m. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím autobusu, zastávka do 300 m. Možnost parkování před domem.

Jedná se o osmipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím s výtahem. Rok výstavby 1976 – tj. stáří 39 let, probíhala zde pravidelná údržba. Poslední rekonstrukce domu proběhla v roce 2005, kde byla opravena fasáda, střešní krytina a vyměněna nová plastová okna. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.9 a): byt č. 9, letecký snímek.



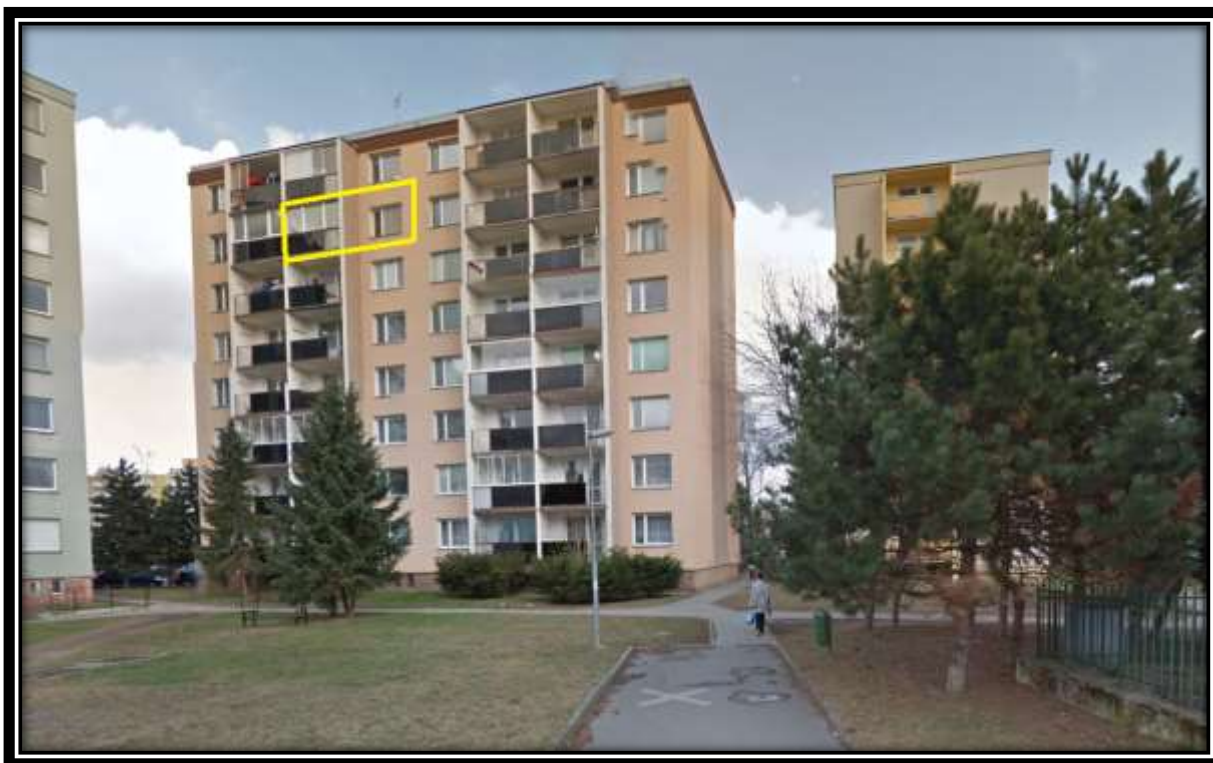
Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 2+1 s úplným příslušenstvím je situována v sedmém nadzemním podlaží. Obývací pokoj a ložnice jsou orientovány na západ a kuchyň na východ. Byt je v původním stavu, byla provedena pouze nová okna, fasáda a střešní krytina. Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup do obývacího pokoje, ložnice, komory, na WC a do kuchyně, ze které je zpřístupněna koupelna. Z obývacího pokoje se dostaneme na lodžii o velikosti 3,8 m². Na chodbě se nachází vestavěná skříň o velikosti 0,6 m² a komora o velikosti 1 m². Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. WC i koupelna jsou v původním stavu (umakartové jádro), nachází se zde vana, umyvadlo a pračka, v obou místnostech je linoleum. V kuchyni je původní kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba, podlahu kuchyně tvoří taktéž linoleum. V obývacím pokoji, ložnici a v komoře jsou dřevěné parkety. K bytu náleží sklep o velikosti 4 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 53,96 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 52,80 m²
- Podlahová plocha lodžie = 3,80 m²
- Světlá výška jednotky = 2,64 m.

Obrázek č. 6.9 b): byt č. 9.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.9.1 Ocenění bytu č. 9

Tabulka č. 6.9.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 9

Ocenění bytu č. 9 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Povel
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				1,000
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,050
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000, MHD - dobrá dostupnost centra obce *	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

* Zastávka MHD ve vzdálenosti nad 201 m, ale spojení do centra je vyhovující.

Tabulka č. 6.9.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 9 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,716
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Umakartové bytové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,81
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,805
Stáří stavby v rocích				39
Index cenového porovnání I			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,752
Základní cena upravená			$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ² 14 814,40
Celková podlahová plocha bytu				m ² 53,96
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 799 385,02
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	799 390,00

Tabulka č. 6.9.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 9

Přímé porovnání pro byt č. 9														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	1 270 000	23 519	0,90	1 143 000	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	1,03	0,97	0,97	0,91	1 042 246
2	1 190 000	22 453	0,90	1 071 000	1,00	0,94	1,00	0,97	1,03	0,97	1,00	1,00	0,91	975 659
3	1 290 000	22 632	0,90	1 161 000	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	0,91	1 058 660
4	1 750 000	37 234	0,90	1 575 000	1,03	1,03	0,97	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	0,97	1 523 629
5	1 500 000	30 000	0,90	1 350 000	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	0,88	1 194 070
7	1 390 000	31 591	0,90	1 251 000	0,97	1,03	1,00	1,03	1,03	1,03	0,97	1,00	1,06	1 324 798
9	1 200 000	20 000	0,90	1 080 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	0,91	985 687
10	1 399 900	26 921	0,90	1 259 910	1,00	1,00	0,97	0,97	1,03	1,03	0,97	0,97	0,94	1 183 316
11	1 250 000	20 492	0,90	1 125 000	1,00	0,97	0,97	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	0,88	995 058
16	1 550 000	24 219	0,90	1 395 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,94	1 312 556
17	1 350 000	23 276	0,90	1 215 000	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 213 907
18	1 160 000	20 714	0,90	1 044 000	1,00	0,94	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	0,86	895 661
19	1 550 000	32 292	0,90	1 395 000	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	1 392 490
20	1 550 000	24 219	0,90	1 395 000	1,00	1,03	1,03	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	1 391 237
21	1 209 000	27 477	0,90	1 088 100	1,00	0,94	0,97	0,97	1,00	1,03	0,97	0,94	0,83	903 810
Celkem průměr													Kč	1 159 519
Minimum													Kč	895 661
Maximum													Kč	1 523 629
Směrodatná výběrová odchylka											s	197 485		
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	962 034		
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 357 004		
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 159 520
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.2 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.9.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 9

Výnosové ocenění pro byt č. 9 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	53,96
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	89 556,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	995 195,07
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	467 167,08
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	453,26
Pojištění promile z RC	Kč	995,20
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	9 819,51
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	4 975,98
Správa nemovitostí	Kč	4 477,80
Celkem výdaje ročně	Kč	20 721,74
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	89 556,00
Výdaje ročně celkem	Kč	20 721,74
Čisté roční nájemné	Kč	68 834,26
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	68 834,26
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	819 460,00

Cena bytu č. 9, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 487 740,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

6.10 BYT Č. 10

Oceňovaný byt se nachází v obci Olomouc v katastrálním území Neředín, v panelovém bytovém domě č.p. 519 na pozemku p. č. st. 616, bytová jednotka č. 519/90, na ulici Fragnerova 16.

V okolí domu se nachází koncentrovaná zástavba s panelovými domy a kompletní vybaveností (mateřská škola, základní škola, obchody, posilovna, knihovna ...). MŠ je vzdálena od bytu do 50 m, další MŠ a ZŠ jsou ve vzdálenosti do 500 m, knihovna a posilovna do 400 m. Úplné napojení na inženýrské sítě, spojení s centrem města je vyhovující prostřednictvím autobusu, zastávka do 150 m. Možnost parkování před domem.

Jedná se o osmipodlažní panelový dům s jedním podzemním podlažím s výtahem. Rok výstavby 1977 – tj. stáří 38 let, probíhala zde pravidelná údržba. Dům má plochou střechu.

Obrázek č. 6.10 a): byt č. 10, letecký snímek.



Zdroj: www.mapy.cz.

Bytová jednotka o velikosti 2+1 s úplným příslušenstvím je situována ve třetím nadzemním podlaží. Obývací pokoj a ložnice jsou orientovány na jih a kuchyň na sever. Byt prošel rekonstrukcí v roce 2010 (vnitřní dveře-dřevěné, podlahy, koupelna a WC, kuchyň). Byt je dispozičně uspořádán: vstupní chodba, ze které je přístup na WC, do šatny, obývacího pokoje, ložnice s balkónem o velikosti 1,6 m² a do kuchyně. Z kuchyně je přístup do koupelny. Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. WC i koupelna jsou zrekonstruovány, v koupelně se nachází vana, umyvadlo a pračka, v obou místnostech je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni je nová kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, elektrická trouba a v celé místnosti je také keramická dlažba. Ve všech místnostech je linoleum kromě koupelny, kuchyně a WC. K bytu náleží sklep o velikosti 3 m².

Bytová jednotka v číslech:

- Celková podlahová plocha = 64,43 m²
- Podlahová plocha vlastní jednotky = 63,90 m²
- Podlahová plocha balkon = 1,6 m²
- Světlá výška jednotky = 2,63 m.

Obrázek č. 6.10 b): byt č. 10.



Zdroj: www.google.cz/maps.

6.10.1 Ocenění bytu č. 10

Tabulka č. 6.10.1 - Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 10

Ocenění bytu č. 10 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Obec				Olomouc
Katastrální území				Neředín
Okres				Olomouc
Kraj				Olomoucký
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2014				99 489
Základní cena	tab. č. 1, příloha č. 27	ZC	Kč/m ²	19 700,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				1,000
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				1,070
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité obce je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Tabulka č. 6.10.1 - pokračování

Ocenění bytu č. 10 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2				0,885
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2. - 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	0,85
Koeficient stáří stavby s			$s = 1 - 0,005 \times y$	0,810
Stáří stavby v rocích				38
Index cenového porovnání I			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,947
Základní cena upravená			$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ² 18 655,90
Celková podlahová plocha bytu				m ² 64,43
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem				Kč 1 201 999,64
Cena bytu po zaokrouhlení				Kč 1 202 000,00

Tabulka č. 6.10.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 10

Přímé porovnání pro byt č. 10														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K_{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita, dostupnost do centra	Podlahová plocha	Parkovací možnosti	Balkón, lodžie, terasa	Technický stav bytu	Podlaží	Výtah	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	1 270 000	23 519	0,90	1 143 000	1,00	0,94	0,97	1,00	0,94	1,03	0,97	0,97	0,83	949 411
4	1 750 000	33 019	0,90	1 575 000	1,03	0,97	0,97	0,97	0,94	1,03	0,97	0,94	0,83	1 307 066
6	1 680 000	29 474	0,90	1 512 000	1,00	0,94	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	0,86	1 297 164
7	1 390 000	22 787	0,90	1 251 000	0,97	1,00	1,00	1,03	0,97	1,00	0,97	0,97	0,91	1 140 726
8	1 510 000	25 167	0,90	1 359 000	1,00	0,94	0,97	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	0,83	1 130 926
9	1 200 000	18 750	0,90	1 080 000	1,00	0,97	0,97	1,00	0,94	0,97	0,97	0,94	0,78	844 824
12	1 550 000	29 245	0,90	1 395 000	0,97	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	0,86	1 197 934
16	1 550 000	25 410	0,90	1 395 000	1,00	0,97	0,97	1,00	0,94	0,97	1,00	1,00	0,86	1 196 788
17	1 350 000	21 094	0,90	1 215 000	1,00	0,97	0,97	1,00	0,94	0,97	1,00	0,97	0,83	1 011 093
19	1 550 000	29 245	0,90	1 395 000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	1,03	0,97	0,97	0,88	1 232 692
20	1 550 000	22 794	0,90	1 395 000	1,00	1,00	1,03	0,97	0,94	1,03	0,97	0,97	0,91	1 269 673
22	1 690 000	29 138	0,90	1 521 000	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,03	1,00	1,03	1,03	1 565 220
23	2 150 000	33 594	0,90	1 935 000	1,00	1,03	0,97	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	0,94	1 819 003
24	1 347 570	24 501	0,90	1 212 813	1,00	1,00	0,97	0,97	0,94	1,03	0,97	0,94	0,83	1 007 400
25	1 950 000	29 545	0,90	1 755 000	1,00	1,00	1,00	1,03	0,94	1,00	0,97	0,97	0,91	1 598 769
Celkem průměr													Kč	1 237 913
Minimum													Kč	844 824
Maximum													Kč	1 819 003
Směrodatná výběrová odchylka											s		260 612	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		977 301	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		1 498 524	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním														1 237 910
K_{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na lokalitu a dostupnost do centra													
K2	Koeficient úpravy na podlahovou plochu													
K3	Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K4	Koeficient úpravy na balkon, lodžii a terasu													
K5	Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6	Koeficient úpravy na podlaží													
K7	Koeficient úpravy na výtah													
K8	Koeficient úpravy na úvaze znalce													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Pozn. : pořadí z tab. č. 3.2 z přílohy č. 3.

Tabulka č. 6.10.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 10

Výnosové ocenění pro byt č. 10 - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	dokončený	
Podlahová plocha bytu	m ²	64,43
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	99 600,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 210 929,64
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	830 061,68
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročítel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (vypočtena dle vzoru Magistrátu města Olomouc)	Kč	541,21
Pojištění promile z RC	Kč	1 210,93
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	17 447,28
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	6 054,65
Správa nemovitostí	Kč	4 980,00
Celkem výdaje ročně	Kč	30 234,07
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	99 600,00
Výdaje ročně celkem	Kč	30 234,07
Čisté roční nájemné	Kč	69 365,93
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	69 365,93
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	825 780,00

Cena bytu č. 10, vypočítaná pomocí nákladové metody dle vyhlášky, ke dni odhadu činí: 883 060,00 Kč. Celý výpočet viz příloha č. 5.

7 OCENĚNÍ BYTŮ

7.1 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE VYHLÁŠKY

Ocenění bylo provedeno dle §38 vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů.

Při výpočtu indexu trhu se vycházelo ze současné situace na trhu, a to sice, že nabídka odpovídá poptávce. Tři oceňované byty nemají ve spoluvlastnictví pozemek pod stavbou a dva byty se nachází v zóně s nízkým rizikem povodně, z těchto důvodů byl index trhu snížen.

Vzhledem k tomu, že se všechny byty nachází v blízkosti centra obce, byly použity při výpočtu indexu polohy kladné hodnoty. U některých bytů byl index polohy zvýšen díky výborné návaznosti a dostupnosti do centra prostřednictvím MHD, u jiných musel být naopak snížen kvůli větší vzdálenosti zastávky MHD.

U výpočtu indexu konstrukce a vybavení se vychází především z faktů, zda je budova panelová či zděná, jaké má příslušenství, orientace bytu ke světovým stranám, vybavení bytu, vytápění, umístění bytu v domě (vyhláška stanovuje jako optimální 2. – 4. NP s výtahem) a dále taky stavebně – technický stav, kde se projevilo, zda je byt v původním stavu nebo po rekonstrukci.

Základní cena upravená je stanovena na základě součinu vypočítaných indexů a základní ceny určené dle vyhlášky. Konečná cena zjištěná porovnávacím způsobem závisí za základní ceně upravené a podlahové ploše bytu.

Vypočítaná cena porovnávací metodou dle vyhlášky byla vydělena podlahovou plochou bytu, a tak byla zjištěna cena za 1 m² podlahové plochy bytu. Průměrná cena za 1 m², byla vypočítána ze všech deseti zjištěných přepočítaných cen za m², aritmetickým průměrem.

7.1.1 Vyhodnocení

Tabulka č. 7.1.1 – Porovnávací metoda dle vyhlášky, vyhodnocení

Číslo bytu	Adresa	Podlahová plocha (m ²)	Dispozice	Porovnávací metoda dle vyhlášky	Přepočet ceny (Kč/m ²)
byt č. 1	Nešporova 17	76,44	3+1	1 389 920,00	18 180,00
byt č. 2	Jílová 14	71,62	3+1	1 038 430,00	14 500,00
byt č. 3	Handkého 755/1b	69,91	3+1	1 665 070,00	23 820,00
byt č. 4	tř. Míru 254/42	64,91	3+1	1 171 310,00	18 050,00
byt č. 5	Foerstrova 918/33	49,51	2+1	997 780,00	20 150,00
byt č. 6	Zikova 26	69,01	3+1	1 254 820,00	18 180,00
byt č. 7	Heyrovského 400/15	74,54	3+1	1 020 560,00	13 690,00
byt č. 8	Neředínská 544/9	72,54	3+1	1 194 680,00	16 470,00
byt č. 9	Nešporova 365/19	53,96	2+1	799 390,00	14 810,00
byt č. 10	Fragnerova 16	64,43	2+1	1 202 000,00	18 660,00
Průměrná cena za m ²					17 651,00

Graf č. 7.1.1 – Porovnávací metoda dle vyhlášky, vyhodnocení



Podle výsledků lze zhodnotit, že porovnávací metoda dle vyhlášky klade důraz především na podlahovou plochu bytu a zda je byt po rekonstrukci či v původním stavu. Z grafu lze tedy vyhodnotit, že byty po rekonstrukci a byty s větší podlahovou plochou dosahují vyšších cen na rozdíl od bytů před rekonstrukcí.

Přepočtem ze všech zjištěných hodnot, na cenu za m² podlahové plochy byla zjištěna průměrná hodnota a to 17 651,00 Kč. Tato hodnota se liší od základní ceny pro Olomouc dle vyhlášky, která činí 19 700,00 Kč/m².

7.2 OCENĚNÍ BYTŮ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Pro výpočet touto metodou byla vytvořena databáze inzerovaných bytů, z níž bylo pro každý oceňovaný byt vybráno patnáct bytů z inzerce. Veškeré použité byty byly ověřené pomocí Grubbsova testu. Každá inzerovaná cena byla upravena pomocí koeficientu na pramen zjištění ceny, a to hodnotou 0,9.

Jako výpočtové koeficienty byly stanoveny tyto hlediska: lokalita, dostupnost do centra; podlahová plocha; parkovací možnosti; balkón, lodžie, terasa; technický stav bytu; podlaží; výtah a samotná úvaha znalce.

V případě lokality bylo zhoršující, pokud se byt nacházel v jiné než jižní části Olomouce, způsob dopravy (autobus, tramvaj) a doba dostupnosti do centra.

U technického stavu bylo zohledňováno, zda byl byt v původním stavu, po částečné rekonstrukci, úplné rekonstrukci či po rekonstrukci s moderním nadstandartním vybavením.

Koeficient podlaží byl vymezen několika kritérii u každého ocenění jednotlivě. Záleželo, kolik má budova nadzemních podlaží, ve kterém se nachází oceňovaný byt a potom ve kterém se nachází srovnávané byty, podle toho byl koeficient horší nebo lepší.

V úvaze znalce byla vyhodnocena ostatní kritéria, která ještě nebyla zhodnocena, například blízkost frekventovaných silnic, konfliktní obyvatelstvo, atypické řešení bytu, méně či více informací z databáze.

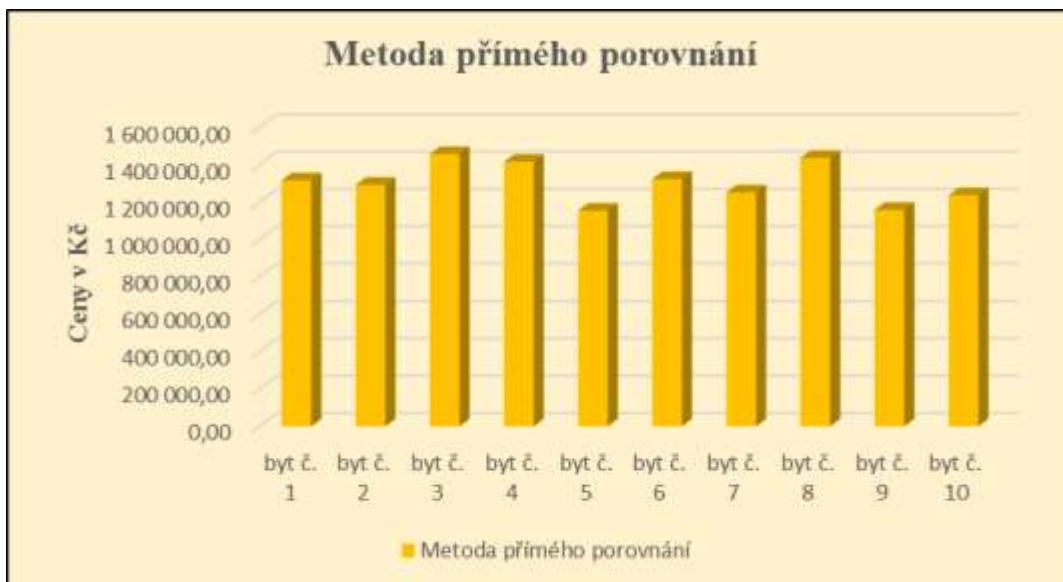
Dále byla vypočítaná cena porovnávací metodou dle vyhlášky vydělena podlahovou plochou bytu, a tak byla zjištěna cena za 1 m² podlahové plochy bytu. Průměrná cena za 1 m², byla vypočítána ze všech deseti zjištěných přepočítaných cen za m², aritmetickým průměrem.

7.2.1 Vyhodnocení

Tabulka č. 7.2.1 – Metoda přímého porovnání, vyhodnocení

Číslo bytu	Adresa	Podlahová plocha (m ²)	Dispozice	Metoda přímého porovnání	Přepočet ceny (Kč/m ²)
byt č. 1	Nešporova 17	76,44	3+1	1 316 990,00	17 230,00
byt č. 2	Jílová 14	71,62	3+1	1 293 910,00	18 070,00
byt č. 3	Handkého 755/1b	69,91	3+1	1 457 900,00	20 850,00
byt č. 4	tř. Míru 254/42	64,91	3+1	1 416 700,00	21 830,00
byt č. 5	Foerstrova 918/33	49,51	2+1	1 155 240,00	23 330,00
byt č. 6	Zikova 26	69,01	3+1	1 323 930,00	19 180,00
byt č. 7	Heyrovského 400/15	74,54	3+1	1 252 770,00	16 810,00
byt č. 8	Neředínská 544/9	72,54	3+1	1 436 950,00	19 810,00
byt č. 9	Nešporova 365/19	53,96	2+1	1 159 520,00	21 490,00
byt č. 10	Fragnerova 16	64,43	2+1	1 237 910,00	19 210,00
Průměrná cena za m ²					19 781,00

Graf č. 7.2.1 – Metoda přímého porovnání, vyhodnocení



Metoda přímého porovnání oproti metodě porovnávací dle vyhlášky nebere v úvahu především podlahovou plochu a technický stav bytu, ale projevují se zde i jiné aspekty hodnocení. Vypočítané ceny tedy odpovídají veškerým hodnoceným požadavkům ocenění.

Přepočtem ze všech zjištěných hodnot, na cenu za m² podlahové plochy byla zjištěna průměrná hodnota a to 19 781,00 Kč. Tato hodnota se pouze nepatrně liší od základní ceny pro Olomouc dle vyhlášky, která činí 19 700,00 Kč/m².

7.3 OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

Při ocenění bytových jednotek výnosovým způsobem byl ke každému bytu použit soubor osmi nebo deseti inzerovaných bytů. Pro ověření databáze a stanovení průměrného nájemného byl použit Grubbsův test. Po zjištění průměrného nájemného určitého bytu, byl proveden přepočítání na roční příjem z nájemného, s nímž se dále počítalo.

Postup výpočtu byl zjednodušen a některé hodnoty byly použity z výpočtu nákladové metody. Jako např. k výpočtu reprodukční a časové ceny, byly použity hodnoty základní ceny upravené s koeficientem úpravy dle polohy a trhu a cena po odpočtu opotřebení bez koeficientu úpravy dle polohy a trhu.

Daň z nemovitosti byla vypočítána dle obecně závazné vyhlášky č. 9/2009, o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitosti na území města Olomouce. A to na základě podlahové plochy jednotky a tří koeficientů stanovených v §10, §11 a §12 dle předpisu č. 338/1992 Sb. Zákona České národní rady o dani z nemovitých věcí. Pojištění bylo vypočítáno jako promile z reprodukční ceny. Průměrné kapitalizované roční odpisy byly vypočítány dle vzorce, který je uveden v teoretické části této práce (kap. 5.2). Roční náklady na údržbu a opravy byly stanoveny jako 0,5 % z reprodukční ceny a správa nemovitosti činí 5% z ročního příjmu z nájemného.

Pro určení míry kapitalizace byl použit vzorec:

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n Z_j}{\sum_{j=1}^n COB_j}$$

Vzorec č. 12²⁵

Kde:

Z_j ...dosažený čistý roční výnos, vynásobený koef. 0,7

COB_j ...průměrná cena nájmu z databáze inzerovaných bytů.

²⁵ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s 297.

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu nám v §9 odst. 4, stanovuje, že lze uplatnit výdaje ve výši 30% obdržených příjmů, proto tedy násobíme koeficientem 0,7 a dostaneme tak čistý eventuální zisk.

Dále byla vypočítaná cena výnosovou metodou vydělena podlahovou plochou bytu, a tak byla zjištěna cena za 1 m² podlahové plochy bytu. Průměrná cena za 1 m², byla vypočítána ze všech deseti zjištěných přepočítaných cen za m², aritmetickým průměrem.

7.3.1 Vyhodnocení

Tabulka č. 7.3.1 – Metoda výnosová, vyhodnocení

Číslo bytu	Adresa	Podlahová plocha (m ²)	Dispozice	Výnosová metoda	Přepočítání ceny (Kč/m ²)
byt č. 1	Nešporova 17	76,44	3+1	1 386 460,00	18 140,00
byt č. 2	Jílová 14	71,62	3+1	1 168 300,00	16 310,00
byt č. 3	Handkého 755/1b	69,91	3+1	1 387 280,00	19 840,00
byt č. 4	tř. Míru 254/42	64,91	3+1	1 023 050,00	15 760,00
byt č. 5	Foerstrova 918/33	49,51	2+1	889 960,00	17 980,00
byt č. 6	Zikova 26	69,01	3+1	1 161 810,00	16 840,00
byt č. 7	Heyrovského 400/15	74,54	3+1	1 310 200,00	17 580,00
byt č. 8	Neředínská 544/9	72,54	3+1	1 246 030,00	17 180,00
byt č. 9	Nešporova 365/19	53,96	2+1	819 460,00	15 190,00
byt č. 10	Fragnerova 16	64,43	2+1	825 780,00	12 820,00
Průměrná cena za m ²					16 764,00

Graf č. 7.3.1 – Metoda výnosová, vyhodnocení



Jelikož výnosová metoda vychází z databáze inzerovaných bytů stejně jako metoda přímého porovnání, jejich výstupy se podporují a významně se neliší. Výnosová metoda na rozdíl od metody přímého porovnání vychází z příjmů a výdajů.

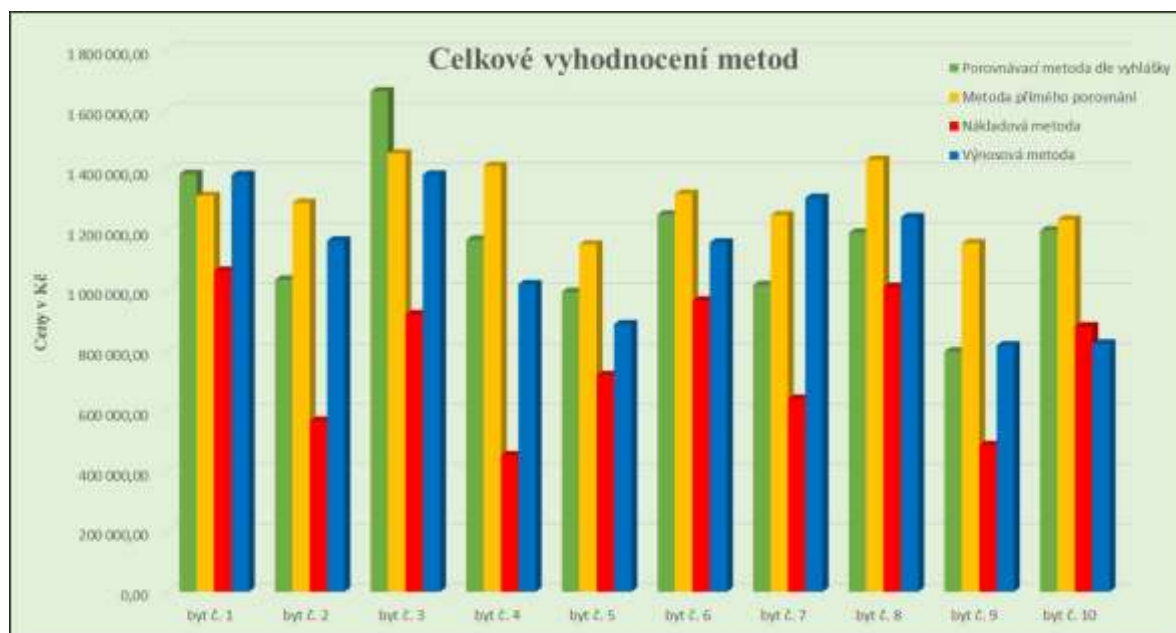
Přepočtem ze všech zjištěných hodnot, na cenu za m² podlahové plochy byla zjištěna průměrná hodnota a to 16 764,00 Kč. Tato hodnota je nižší oproti základní ceně pro Olomouc dle vyhlášky, která činí 19 700,00 Kč/m².

7.4 CELKOVÉ VYHODNOCENÍ METOD

Tabulka č. 7.4.1 – Celkové vyhodnocení metod

Číslo bytu	Adresa	Dispozice	Porovnávací metoda dle vyhlášky	Metoda přímého porovnání	Výnosová metoda	Nákladová metoda
byt č. 1	Nešporova 17	3+1	1 389 920,00	1 316 990,00	1 386 460,00	1 067 730,00
byt č. 2	Jílová 14	3+1	1 038 430,00	1 293 910,00	1 168 300,00	569 010,00
byt č. 3	Handkého 755/1b	3+1	1 665 070,00	1 457 900,00	1 387 280,00	923 240,00
byt č. 4	tř. Míru 254/42	3+1	1 171 310,00	1 416 700,00	1 023 050,00	453 770,00
byt č. 5	Foerstrova 918/33	2+1	997 780,00	1 155 240,00	889 960,00	720 760,00
byt č. 6	Zikova 26	3+1	1 254 820,00	1 323 930,00	1 161 810,00	968 960,00
byt č. 7	Heyrovského 400/15	3+1	1 020 560,00	1 252 770,00	1 310 200,00	641 970,00
byt č. 8	Neředínská 544/9	3+1	1 194 680,00	1 436 950,00	1 246 030,00	1 014 000,00
byt č. 9	Nešporova 365/19	2+1	799 390,00	1 159 520,00	819 460,00	487 740,00
byt č. 10	Fragnerova 16	2+1	1 202 000,00	1 237 910,00	825 780,00	883 060,00

Graf č. 7.4.1 – Celkové vyhodnocení metod

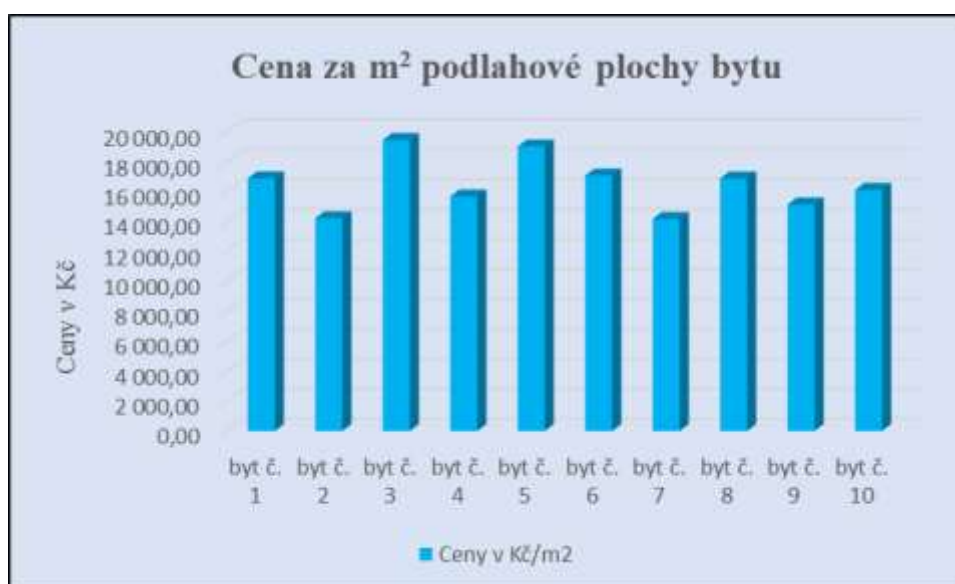


Pozn.: Nákladová metoda nebyla třeba počítat, vzhledem k tomu, že všechny byty již byly dostavěny, byla však vyhotovena kvůli celkovému vyhodnocení všech metod a pro rozšíření znalostí. Výpočet této metody je v příloze č. 5.

Tabulka č. 7.4.2 – Přepočítání ceny na 1m²

Číslo bytu	Adresa	Podlahová plocha (m ²)	Dispozice	Přepočítání ceny (Kč/m ²)
byt č. 1	Nešporova 17	76,44	3+1	16 880,00
byt č. 2	Jílová 14	71,62	3+1	14 210,00
byt č. 3	Handkého 755/1b	69,91	3+1	19 430,00
byt č. 4	tř. Míru 254/42	64,91	3+1	15 660,00
byt č. 5	Foerstrova 918/33	49,51	2+1	19 000,00
byt č. 6	Zikova 26	69,01	3+1	17 060,00
byt č. 7	Heyrovského 400/15	74,54	3+1	14 170,00
byt č. 8	Neředínská 544/9	72,54	3+1	16 860,00
byt č. 9	Nešporova 365/19	53,96	2+1	15 130,00
byt č. 10	Fragnerova 16	64,43	2+1	16 100,00
Průměrná cena za m ²				16 450,00

Graf č. 7.4.2 – Cena za 1 m² podlahové plochy bytu v Olomouci



Jak lze vidět v tabulce č. 7.4.1 použitými čtyřmi metodami bylo dosaženo několika různých hodnot. Z celkového vyhodnocení lze usoudit, že ceny jsou od sebe jen nepatrně odlišné s výjimkou metody nákladové, kde se vypočítané hodnoty pohybují výrazně pod cenami vypočítanými přímým porovnáním.

Odlišnost hodnot metody přímého porovnání a metody výnosové od porovnání dle vyhlášky, bude s největší pravděpodobností způsobena tím, že k výpočtu byly použity databáze inzerovaných bytů. U metody nákladové bude nejspíše velký pokles a rozdíl cen od ostatních metod způsoben zaměřením této metody na opotřebení jednotlivých konstrukcí, technického stavu a vybavení bytu a celé budovy, ve které je byt umístěn.

Největší extrém vznikl u porovnávací metody dle vyhlášky u bytu č. 3, lze tedy předpokládat, že to bylo způsobeno výborným technickým stavem, atypickým řešením bytu a nadstandartním vybavením. Další výrazný extrém vznikl u metody nákladové u bytu č. 4 a 9. Zde, jak už bylo zmíněno, to bylo zapříčiněno vysokým stářím a opotřebením konstrukcí a obytného domu.

Přepočtem ze všech použitých metod ocenění, na cenu za m² podlahové plochy byla zjištěna průměrná hodnota a to 16 450,00 Kč. Tato hodnota se liší od základní ceny pro Olomouc dle vyhlášky, která činí 19 700,00 Kč/m². Jelikož je vypočtená průměrná cena ze všech metod nižší než cena ve vyhlášce, dalo by se předpokládat, že je v této lokalitě malá kupní síla.

8 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt v jižní části Olomouce, popis stavu realitního trhu, kterému se věnuje celá kapitola č. 3, této práce, vysvětlení odborných technických termínů a posouzení vhodnosti jednotlivých použitých metod. Předmětem této práce bylo deset bytů o dispozicích $3 \times 2+1$ a $7 \times 3+1$, jednalo se jak o byty v původním stavu, tedy před rekonstrukcí tak o byty po rekonstrukci. Půdorysy bytů jsou součástí přílohy č. 2. Ocenění bylo provedeno podle platného cenového předpisu. Pro výpočet byly zvoleny celkem čtyři metody, z nichž jedna, nákladová, byla vytvořena navíc pro rozšíření znalostí autora a celkové vyhodnocení. Dále byly použity metody: přímého porovnání vycházející z inzerovaných bytů, porovnávací metoda dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a metoda výnosová.

První část práce se zabývá základními pojmy a teorií související s oceněním bytů. Je zde také popsána lokalita Olomouc, trh nemovitostí a jednotlivý popis s fotografiemi všech deseti oceňovaných bytů.

Druhá část je více rozsáhlá a věnuje se samotnému ocenění bytů všemi zvolenými metodami. U každé metody je nejdříve vysvětlen postup výpočtu doložen samotným výpočtem a na závěr je vždy uvedeno vyhodnocení použité metody s doložením závěrečné tabulky a grafu.

V porovnávací metodě dle vyhlášky byly používány tři důležité indexy, a to index trhu I_T , index polohy I_P a index konstrukce a vybavení I_V . U indexu trhu byla zohledňována především situace na dílčím trhu a vlivy na prodejnost. V případě indexu polohy se zde nejvíce projevovalo okolí stavby, dostupnost do centra, občanská vybavenost. Poslední, index konstrukce a vybavení nejvíce vystihuje technický stav a příslušenství bytu s ohledem na stáří budovy.

Metoda přímého porovnání byla vypočítána na základě databáze bytů z inzerce, což bylo ve výpočtu upraveno redukčním koeficientem $K_{CR} = 0,9$. Také byly veškeré byty z databáze vyhodnoceny pomocí Grubbsova testu, aby tak nedošlo k chybnému srovnávání a byly vyloučeny extrémní. Dále zde byly zohledněny: lokalita a dostupnost do centra, podlahová plocha, parkovací možnosti, balkón, lodžie či terasa, technický stav bytu, umístění v podlaží, přítomnost/nepřítomnost výtahu a úvaha znalce. V úvaze znalce byly vyhodnoceny další ovlivňující aspekty, které ještě nebyly zhodnoceny, například blízkost frekventovaných silnic, konfliktní národnostní menšiny, atypické řešení bytu.

Výnosová metoda taktéž vycházela z podkladu inzerovaných nájmů bytů, které byly srovnány dle Grubbsova testu, aby se mohly vyloučit extrémy a zamezit tak chybám ve výpočtu. Tato metoda se zabývá především celkovými příjmy a výdaji, ale jedním z nejdůležitějších aspektů při výpočtu je určitě míra kapitalizace.

Dále byla použita nákladová metoda, ve které byl použit koeficient úpravy ceny podle polohy a trhu pp . Tento koeficient byl vypočítán z indexu trhu I_T a indexu polohy I_P , které byly převzaty od jednotlivých bytů z výpočtu metodou porovnávací dle vyhlášky. Pro výpočet opotřebení stavby zde byla zvolena metoda analytická, která lépe zohledňuje opotřebení jednotlivého vybavení a prvků konstrukcí jak u bytů, tak u celé stavby u zrekonstruovaných i nezrekonstruovaných bytů.

V práci bylo posuzováno, která z metod je nejvíce obdobná ceně obvyklé. Na základě vypočítaných hodnot a celkového vyhodnocení lze říci, že nejvíce se k ceně obvyklé blíží cena zjištěna porovnávací metodou dle vyhlášky. Další nejbližší metodou je metoda výnosová, naopak metoda nákladová se ze všech metod přibližuje nejméně. Výsledky mohou být ovlivněny více faktory, např. zaujatost odhadce (znalce), která je v praxi nepřípustná, vychýlené, přehnané ceny z realitních serverů a faktor, který může za vychýlení v tomto případě, opotřebení a stáří bytu a celé budovy. Jak už bylo zmíněno, metoda nákladová zohledňuje opotřebení a stáří, kdežto metoda porovnávací pouze technický stav bytu a stáří. Realitní makléři ve většině případů nenapíší do inzerátu, že byt je ve špatném stavu a nezohlední k tomu cenu, tudíž u porovnávací metody nelze přesně odhadnout skutečné opotřebení.

Dále bylo zhodnoceno, zda se vyplatí investovat do již zrekonstruovaného bytu nebo do bytu, který potřebuje celkovou rekonstrukci. Podle aktuálního realitního trhu by se dalo říci, že se vyplatí spíše koupit zrekonstruovaný byt, ceny zrekonstruovaného nebo nezrekonstruovaného bytu v této lokalitě, se příliš neliší. Tento předpoklad se nám i potvrdil po ocenění všech jednotek, kde se ceny bytu po rekonstrukci a bytu v původním stavu zásadně neliší. Přesto jsou ceny bytu v původním stavu nižší, tedy levnější, je spíše na zvážení každého investora zda se mu to vyplatí nebo ne, zda má chuť a sílu pracovat, nebo zda preferuje tzv. nastěhovat se do hotového.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 65s. ISBN 978-80-214-5044-8.
- [3] KLEDUS, R. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 97s. ISBN 978-80-214-4562-8.
- [4] CUPAL, M. *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*. 2010. Disertační práce. 244 s. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

PRÁVNÍ PŘEDPISY A ROZSUDKY:

Zákony:

- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Vyhlášky:

[13] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

[14] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

[15] Portál územního plánování portal.uur.cz

[16] Portál českého úřadu zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz

[17] Portál českého statistického úřadu www.czso.cz

[18] Portál města Olomouce www.olomouc.eu

[19] Portál map www.mapy.cz, www.google.cz/maps

[20] Portál nabídky/poptávky realit www.sreality.cz, www.mmreality.cz, www.realitymix.cz

10 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Obrázek 3.1: Poptávka, Nabídka a Tržní rovnováha	23
Obrázek 3.2: Počet dokončených bytů 1989-2013 v jednotlivých krajích ČR	24
Obrázek 3.3: Dokončené byty v krajích ČR do r. 2012	24
Obrázek 4: Umístění města Olomouce v ČR	25
Obrázek 4.1: Jednotlivé části Olomouce	26
Obrázek 4.2 a): Horní náměstí s radnicí a Sloupem Nejsvětější trojice. Vpravo-znak města	27
Obrázek 4.2 b): Model centra Olomouce na Horním náměstí	27
Obrázek č. 5.4 a): Schéma pro metodu přímého porovnání	34
Obrázek č. 5.4 b): Schéma pro metodu nepřímého porovnání	34
Obrázek č. 6.1 a): byt č. 1, letecký snímek	37

Obrázek č. 6.1 b): byt č. 1, průčelí bytového domu	38
Obrázek č. 6.2 a): byt č. 2, letecký snímek	43
Obrázek č. 6.2 b): byt č. 2	44
Obrázek č. 6.3 a): byt č. 3, letecký snímek	49
Obrázek č. 6.3 b): byt č. 3	50
Obrázek č. 6.4 a): byt č. 4, letecký snímek	55
Obrázek č. 6.4 b): byt č. 4, průčelí bytového domu	56
Obrázek č. 6.5 a): byt č. 5, letecký snímek	61
Obrázek č. 6.5 b): byt č. 5	62
Obrázek č. 6.6 a): byt č. 6, letecký snímek	67
Obrázek č. 6.6 b): byt č. 6, průčelí domu	68
Obrázek č. 6.7a): byt č. 7, letecký snímek	73
Obrázek č. 6.7 b): byt č. 7, průčelí domu	74
Obrázek č. 6.8 a): byt č. 8, letecký snímek	79
Obrázek č. 6.8 b): byt č. 8, průčelí domu	80
Obrázek č. 6.9 a): byt č. 9, letecký snímek	85
Obrázek č. 6.9 b): byt č. 9	86
Obrázek č. 6.10 a): byt č. 10, letecký snímek	91
Obrázek č. 6.10 b): byt č. 10	92

Tabulka č. 6.1.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 1	39, 40
Tabulka č. 6.1.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 1	41
Tabulka č. 6.1.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 1	42
Tabulka č. 6.2.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 2	45, 46
Tabulka č. 6.2.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 2	47

Tabulka č. 6.2.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 2.....	48
Tabulka č. 6.3.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 3.....	51, 52
Tabulka č. 6.3.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 3.....	53
Tabulka č. 6.3.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 3.....	54
Tabulka č. 6.4.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 4.....	57, 58
Tabulka č. 6.4.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 4.....	59
Tabulka č. 6.4.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 4.....	60
Tabulka č. 6.5.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 5.....	63, 64
Tabulka č. 6.5.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 5.....	65
Tabulka č. 6.5.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 5.....	66
Tabulka č. 6.6.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 6.....	69, 70
Tabulka č. 6.6.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 6.....	71
Tabulka č. 6.6.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 6.....	72
Tabulka č. 6.7.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 7.....	75, 76
Tabulka č. 6.7.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 7.....	77
Tabulka č. 6.7.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 7.....	78
Tabulka č. 6.8.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 8.....	81, 82
Tabulka č. 6.8.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 8.....	83
Tabulka č. 6.8.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 8.....	84
Tabulka č. 6.9.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 9.....	87, 88
Tabulka č. 6.9.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 9.....	89
Tabulka č. 6.9.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 9.....	90
Tabulka č. 6.10.1 – Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky, byt č. 10.....	93, 94
Tabulka č. 6.10.2 – Ocenění metodou přímého porovnání, byt č. 10.....	95
Tabulka č. 6.10.3 – Ocenění výnosovou metodou, byt č. 10.....	96
Tabulka č. 7.1.1 – Porovnávací metoda dle vyhlášky, vyhodnocení.....	98

Tabulka č. 7.2.1 – Metoda přímého porovnání, vyhodnocení.....	100
Tabulka č. 7.3.1 – Metoda výnosová, vyhodnocení.....	103
Tabulka č. 7.4.1 – Celkové vyhodnocení metod.....	104
Tabulka č. 7.4.2 – Přepočet ceny na 1 m ²	105

Graf č. 7.1.1 – Porovnávací metoda dle vyhlášky, vyhodnocení.....	98
Graf č. 7.2.1 – Metoda přímého porovnání, vyhodnocení.....	100
Graf č. 7.3.1 – Metoda výnosová, vyhodnocení.....	103
Graf č. 7.4.1 – Celkové vyhodnocení metod.....	104
Graf č. 7.4.2 – Cena za 1 m ² podlahové plochy bytu v Olomouci.....	105

11 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Výpisy z katastru nemovitostí (strana 1 - 10)

Příloha č. 2 – Studie jednotlivých bytů a výpočet podlahových ploch (strany 11 - 22)

Příloha č. 3 – Databáze a Grubbsův test k metodě přímého porovnání (strany 23 - 45)

Příloha č. 4 – Databáze a Grubbsův test k metodě výnosové (strany 46 - 58)

Příloha č. 5 – Ocenění nákladovou metodou (strany 59 - 72)