



BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ BYTŮ V BRNĚ KRÁLOVĚ POLI A V ŽABOVŘESKÁCH

ANALYSIS OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF FLATS IN BRNO KRÁLOVO POLE AND
ŽABOVŘESKY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. Daniel Ondráček

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. Michaela Hrubanová

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav:	Ústav soudního inženýrství
Student:	Ing. Daniel Ondráček
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Michaela Hrubanová
Akademický rok	2015/16

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

Analýza vybraných způsobů ocenění bytů v Brně Králově Poli a v Žabovřeskách

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenit byty podle platného oceňovacího předpisu, výnosovou metodou a metodou přímého porovnání z vytvořené databáze srovnatelných objektů.

Popsat situaci na trhu s byty v Brně Králově Poli a v Žabovřeskách a provést srovnání nabídky s poptávkou.

Na základě vypočtených hodnot odhadnout obvyklou cenu vybraných bytů a provést analýzu případných zjištěných rozdílů, vč. určení, který faktor má největší vliv na cenu.

Posoudit pracnost a vhodnost použitých metod.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude porovnání vybraných způsobů ocenění bytů v Brně Králově Poli a v Žabovřeskách; bude proveden popis stavu realitního trhu a posouzení vhodnosti jednotlivých použitých metod podle účelu ocenění. Součástí práce bude i posouzení, který z výsledků zvolených metod se nejvíce blíží ceně obvyklé.

Seznam 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.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá porovnáním oceňovacích metod pro nemovitost typu byt ve vybraných lokalitách Brno Královo Pole a Žabovřesky. Součástí práce je popsání situace na trhu s nemovitými věcmi ve zvolených lokalitách včetně porovnání nabídky s poptávkou. Ocenění je podle platných oceňovacích předpisů pro stanovení ceny zjištěné a metodami založenými na tržním oceňování pro stanovení ceny obvyklé. Výsledkem této práce je odhadnutí ceny obvyklé pro 10 vybraných bytů a posouzení jednotlivých metod ocenění a vhodnosti jejich použití.

Abstract

This thesis presents a comparison of valuation methods for property type apartment in selected locations Brno Královo Pole and Žabovřesky. This thesis also describes the market situation immovable things in selected locations including a comparison of supply and demand. The valuation is according to the applicable valuation regulations for current price and established methods based on market valuation to determine the price as found. The result of this work is to estimate the current price of 10 selected apartments and assessment of the various valuation methods and their suitability.

Klíčová slova

Nemovitá věc, jednotka, obvyklá cena, cena zjištěná, výnosová metoda, Královo Pole, Žabovřesky

Keywords

Real property, accommodation unit, current price, price as found, yield method, Královo Pole, Žabovřesky

Bibliografická citace VŠKP

ONDRÁČEK, D. *Analýza vybraných způsobů ocenění bytů v Brně Králově Poli a v Žabovřeskách*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 96 s. +142 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení:

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

V Brně dne 25. 5. 2016

.....

podpis autora

Ing. Daniel Ondráček

Poděkování:

Na tomto místě bych rád poděkoval Ing. Michaele Hrubanové za cenné rady, připomínky a ochotný přístup v průběhu zpracování diplomové práce. Dále bych rád poděkoval realitním kancelářím Real Spektrum a.s. a Dvořák reality s.r.o. za poskytnutá vyjádření k diplomové práci.

V Brně dne 25. 5. 2016

.....
podpis autora
Ing. Daniel Ondráček

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	ZADANÉ LOKALITY	11
2.1	MĚSTSKÁ ČÁST KRÁLOVO POLE	11
2.1.1	<i>Základní informace o městské části</i>	<i>11</i>
2.1.2	<i>Historie městské části.....</i>	<i>12</i>
2.1.3	<i>Občanská vybavenost.....</i>	<i>14</i>
2.2	MĚSTSKÁ ČÁST ŽABOVŘESKY	15
2.2.1	<i>Základní informace o městské části</i>	<i>15</i>
2.2.2	<i>Historie městské části.....</i>	<i>16</i>
2.2.3	<i>Občanská vybavenost.....</i>	<i>17</i>
3	ZÁKLADNÍ POJMY	19
3.1	POJMY DLE ZÁKONA č. 529/1990 Sb. O CENÁCH	19
3.2	POJMY DLE ZÁKONA č. 89/2012 Sb. OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	19
3.3	POJMY DLE OCĚŇOVACÍCH PŘEDPISŮ	21
3.4	POJMY DLE ZÁKONA č. 256/2013 Sb. KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	22
4	SITUACE NA TRHU S BYTY	24
4.1	NABÍDKA	24
4.2	POPTÁVKA	24
4.3	VYJÁDŘENÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ	25
4.3.1	<i>Vyjádření realitní kanceláře Real Spektrum, a.s.</i>	<i>25</i>
4.3.2	<i>Vyjádření realitní kanceláře Dvořák reality, s.r.o.....</i>	<i>25</i>
4.4	ANALÝZA BYTOVÉ VÝSTAVBY	27
4.4.1	<i>Vývoj výstavby bytů dle českého statistického úřadu.....</i>	<i>27</i>
4.4.2	<i>Trendy ve výstavbě nových bytů.....</i>	<i>29</i>
4.5	DEVELOPERSKÉ PROJEKTY	29
4.5.1	<i>Ponavia rezidence</i>	<i>29</i>
4.5.2	<i>Obytný dům Premium – Sadová.....</i>	<i>30</i>
4.5.3	<i>Kociánka Panorama II – byty</i>	<i>30</i>
4.5.4	<i>Shrnutí.....</i>	<i>31</i>

5	METODY OCENĚNÍ	32
5.1	OCENĚNÍ PODLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ	32
5.1.1	<i>Nákladový způsob ocenění jednotky</i>	<i>32</i>
5.1.2	<i>Opotřebení a životnost stavby</i>	<i>34</i>
5.1.3	<i>Porovnávací způsob ocenění jednotky</i>	<i>35</i>
5.2	TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ	36
5.2.1	<i>Tvorba databáze srovnávacích objektů</i>	<i>36</i>
5.2.2	<i>Porovnávací způsob ocenění</i>	<i>37</i>
5.2.3	<i>Výnosový způsob ocenění</i>	<i>40</i>
6	OCEŇOVANÉ BYTY	41
6.1	BYT č. 1	41
6.2	BYT č. 2	43
6.3	BYT č. 3	46
6.4	BYT č. 4	49
6.5	BYT č. 5	51
6.6	BYT č. 6	54
6.7	BYT č. 7	56
6.8	BYT č. 8	59
6.9	BYT č. 9	61
6.10	BYT č. 10	64
7	ANALÝZA VÝSLEDKŮ	67
7.1	Výsledky jednotlivých metod ocenění	67
7.1.1	<i>Nákladová metoda dle vyhlášky</i>	<i>69</i>
7.1.2	<i>Porovnávací metoda dle vyhlášky</i>	<i>71</i>
7.1.3	<i>Metoda přímého porovnání</i>	<i>73</i>
7.1.4	<i>Výnosová metoda</i>	<i>75</i>
7.2	STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ	77
7.2.1	<i>Byt č. 1</i>	<i>77</i>
7.2.2	<i>Byt č. 2</i>	<i>78</i>
7.2.3	<i>Byt č. 3</i>	<i>78</i>
7.2.4	<i>Byt č. 4</i>	<i>79</i>

7.2.5	<i>Byt č. 5</i>	80
7.2.6	<i>Byt č. 6</i>	81
7.2.7	<i>Byt č. 7</i>	81
7.2.8	<i>Byt č. 8</i>	82
7.2.9	<i>Byt č. 9</i>	83
7.2.10	<i>Byt č. 10</i>	84
7.3	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU JEDNOTKY	85
8	ZÁVĚR.....	86
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	88
	SEZNAM OBRÁZKŮ	90
	SEZNAM TABULEK.....	92
	SEZNAM GRAFŮ.....	94
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	95
	SEZNAM PŘÍLOH.....	96

1 ÚVOD

Tato práce se zabývá problematikou oceňování nemovitých věcí podle platných oceňovacích předpisů a metod založených na znalosti trhu s nemovitými věcmi. Pro toto ocenění bylo vybráno celkově 10 bytových jednotek v brněnských městských částech Královo Pole a Žabovřesky. K těmto jednotkám budou vytvořeny databáze srovnatelných bytů včetně jejich nabídkových cen.

Druhá kapitola stručně popisuje historii a uvádí základní charakteristiky zvolených městských částí Brna. Třetí kapitola vymezuje základní pojmy z občanského zákoníku, oceňovacích předpisů, zákona o cenách, katastrálního zákona a vyhlášky.

Čtvrtá kapitola se zabývá popisem situace na trhu s byty v lokalitách Královo Pole a Žabovřesky. Součástí bude i porovnání nabídky s poptávkou a vyjádření realitních kanceláří, které působí v zadaných lokalitách.

Pátá kapitola popisuje použité metody ocenění. A to podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů využitím nákladové a porovnávací metody. Dále popisuje výnosovou metodu ocenění a metodu přímého porovnání, které vychází z databází cen pronájmů a nabídkových cen srovnatelných bytů.

Šestá kapitola popisuje základní charakteristiky oceňovaných bytů a obsahuje půdorysné schémata jednotlivých bytů s výpočtem výměr. Sedmá kapitola obsahuje statistické vyhodnocení a porovnání dosažených výsledků a stanovení ceny obvyklé pro jednotlivé byty.

Výsledkem této práce by měl souhrn nejdůležitějších faktorů, které ovlivňují cenu nemovité věci typu byt a odhadnutí ceny obvyklé vybraných bytů. K tomuto se bude vztahovat posouzení, která z použitých metod ocenění se svým výsledkem nejvíce přibližuje ceně obvyklé a porovnání pracnosti jednotlivých metod.

2 ZADANÉ LOKALITY

Zadané lokality Královo Pole a Žabovřesky se nacházejí ve statutárním městě Brně a dle počtu obyvatel patří k těm nejhustěji obydleným. Obě městské části se nacházejí v blízkosti středu města, a proto patří mezi nejžádanější lokality v rámci Brna.



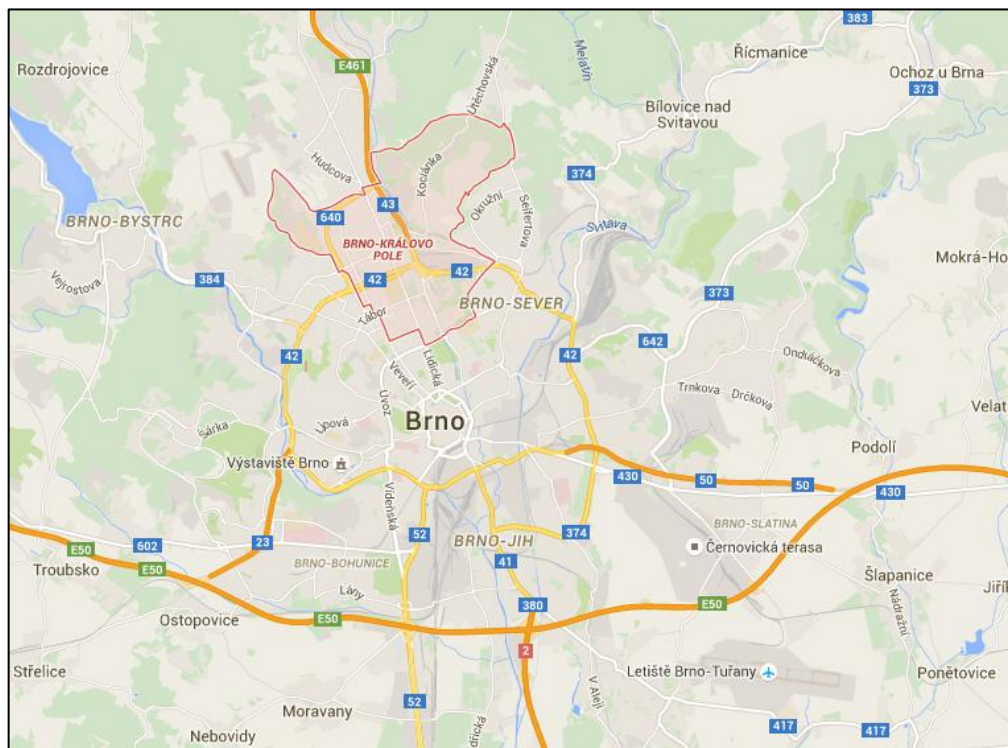
Obr. 1 – Znázornění městských částí města Brna

Zdroj: [1]

2.1 MĚSTSKÁ ČÁST KRÁLOVO POLE

2.1.1 Základní informace o městské části

Statutární město Brno je rozděleno na dvacet devět městských částí. Jednou z městských částí je také Královo Pole, které přímo sousedí s městskými částmi: Brno - Žabovřesky, Komin, Medlánky, Rečkovice a Mokrá Hora, Brno – Sever a v neposlední řadě s městskou částí Brno – Střed. Rozkládá se na 1007 ha, k poslednímu sčítání lidu, domů a bytů tedy ke dni 26. 3. 2011 měla městská část 28 674 obyvatel. [2]



Obr. 2 – Znárodnění městské části Královo Pole v rámci Brna

Zdroj: [3]

V letech 1999 – 2003 bylo dokončeno 330 bytů, v letech 2004 – 2008 bylo dokončeno 371 bytů a v letech 2009 – 2013 bylo dokončeno 290 bytů. V Tab. 1 je přehled domů a bytů v MČ Královo Pole v roce 2011.

Tab. 1 – Domy a byty v MČ Královo Pole v roce 2011 [4]

Domy celkem	2 726
Z toho bytové domy	971
Obydlené domy	2 529
Byty celkem	13 718
Obydlené byty	12 486

2.1.2 Historie městské části

První písemná zmínka o této městské části pochází z 13. století a to jako o obci nazývané také Nová Ves a to až do 19. století. Dne 8. května 1844 byla obec povýšena na městys. Královo Pole zažilo v 2. polovině 19. století a zvláště v jeho závěru mohutný rozvoj, který byl spojen s rozmachem průmyslové výroby. V roce 1905 bylo Královo Pole povýšeno na město.



Obr. 3 – Historické Královo Pole č. 1

Zdroj: [4]

Součástí tzv. Velkého Brna se tehdejší samostatné město Královo Pole stalo v roce 1919. A to spolu s tehdejším městem Husovice a dalšími 21 obcemi. V období první republiky se Královo Pole příznivě rozvíjelo v moderní urbanistický celek. Od začátku 70. let se začalo stavět rozsáhlé sídliště, rozprostírající se mezi ulicemi Božetěchova a Herčíkova. Z Králova Pole se stal velmi pestrý celek, který v sobě zahrnuje velký průmyslový komplex, panelové sídliště, vilovou čtvrť, secesní Palackého třídu a nejstarší část, která si zachovala stopy venkovského charakteru.

Nynější městská část se skládá ze čtyř katastrálních území (dále jen „k. ú.“) a to z k.ú. Královo Pole, Ponava, Sadová a části k.ú. Černá Pole.



Obr. 4 – Historické Královo Pole č. 2

Zdroj: [4]

2.1.3 Občanská vybavenost

V městské část Královo Pole se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost. Patří sem několik ordinací praktických lékařů, poliklinika, mateřské, základní, střední a vysoké školy, lékárny, obchody, knihovny, pošty, domov důchodců, zastávky městské hromadné dopravy a další.

Tab. 2 – Kultura

Veřejná knihovna vč. poboček	ano
Stálá kina	ano
Multikino	ne
Divadlo	ano
Přírodní amfiteátry (vč. letních kin)	ano
Muzeum	ano
Galerie	ano
Zoologická zahrada	ne
Sakrální stavba	ano
Hřbitov	ano
Krematorium	ne
Smuteční síň	ne

Tab. 3 – Doprava

Zastávka dálkové linky	ano
Zastávka linky místního významu	ano
Stanice (zastávka) vlaku	ano

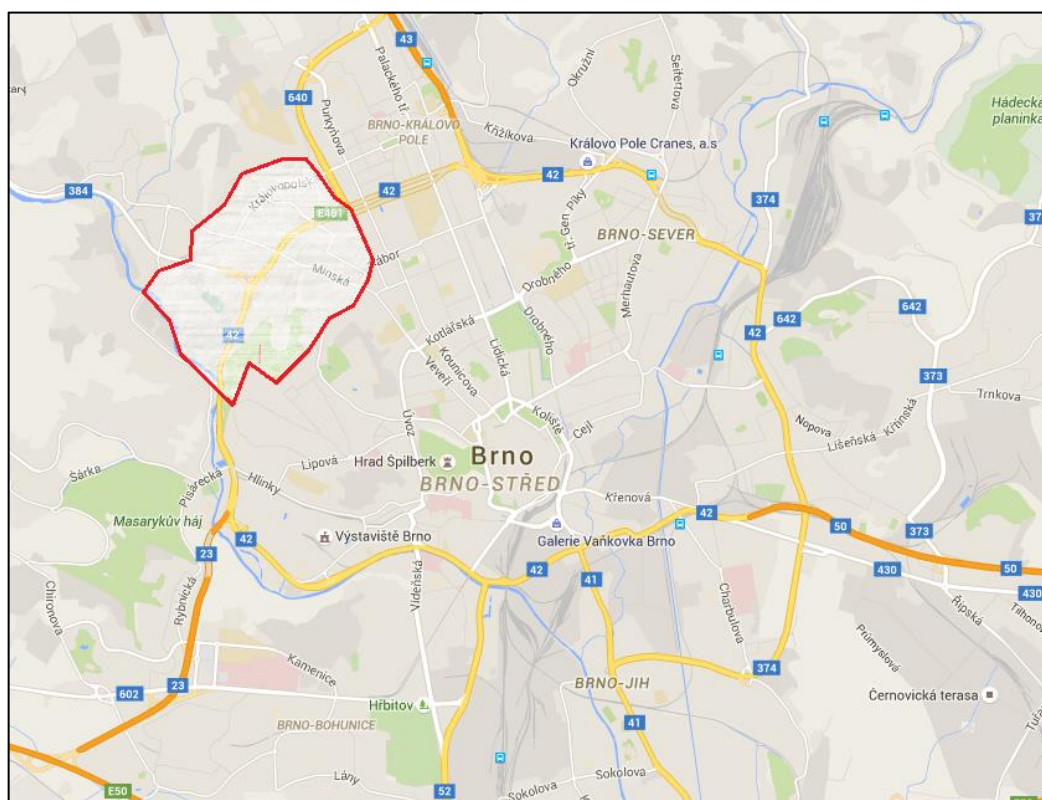
Tab. 4 – Technická vybavenost

Pošta	ano
PSČ	612 00
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Sbor dobrovolných hasičů	ano
Obvodní oddělení policie ČR	ano

2.2 MĚSTSKÁ ČÁST ŽABOVŘESKY

2.2.1 Základní informace o městské části

Žabovřesky mají více než 21 tisíc obyvatel a patří mezi největší brněnské městské části. Díky své poloze, zeleni a poměrně kvalitní zástavbě jsou jednou z nejlukrativnějších městských částí Brna. Žabovřesky sousedí s městskými částmi Brno střed, Královo Pole, Komín a městskou částí Jundrov. Celková výměra městské části Žabovřesky je 435 ha.



Obr. 5 – Znázornění městské části Žabovřesky v rámci Brna

Zdroj: [3]

V letech 1999 – 2003 bylo dokončeno 256 bytů, v letech 2004 – 2008 bylo dokončeno 163 bytů a v letech 2009 – 2013 bylo dokončeno 211 bytů. [5]

Tab. 5 – Domy a byty v MČ Žabovřesky v roce 2011 [2]

Domy celkem	2873
Z toho bytové domy	617
Obydlené domy	2 679
Byty celkem	10608
Obydlené byty	9 659

2.2.2 Historie městské části

První zmínka o vesnici Žabovřesky je z roku 1314. Zároveň v okolí existovala i další vesnice s názvem Manice, o které je první zmínka z roku 1322. Obě obce, jejichž osud byl často společný, byly v roce 1323 přifařeny k nově budovanému kostelu v Komíně. V 14. století a v první polovině 15. století se majitelé těchto vesnic často měnili, střídavě patřily různým brněnským měšťanům nebo drobné šlechtě. V roce 1469 byly Žabovřesky i Manice darovány potomky bohatého měšťana Kunigsfeldera Králově Poli. Později přestává existovat i samotná obec Manice a natrvalo patří k Žabovřeskám.

První konkrétní údaje o počtu domů v Žabovřeskách pocházejí z počátku 17. století. Ves byla tehdy tvořena 26 domy. Později se začaly stavět nové domy podél dnešní ulice Horova a vytvořily osu pozdějšího předměstí. V roce 1843 se Žabovřesky propojily se sousední vesnicí Vinohrádky.

Po zrušení poddanství a dalších správních změn mohly Žabovřesky konečně volit vlastní samosprávu obce. Během 60. let došlo k nárůstu počtu obyvatel z 800 na 5 378. Fungovat začal společenský i kulturní život, vznikaly divadelní spolky a v roce 1898 došlo i k založení místní organizace Sokol.



Obr. 6 – Historické Žabovřesky

Zdroj: [5]

Výstavba během období první republiky byla orientována především na atraktivní pozemky ve svahu Kraví hory a pod Wilsonův les. Vznikly zde například vily architektů Jurkoviče a Fuchse.

Po roce 1945 pokračovala výstavba bytových domů, které postupně zaplňovaly volné prostory mezi původní zástavbou Žabovřesek a Králova Pole. Velké panelové sídliště

vznikalo v letech 1966 – 1977. Na svazích Palackého vrchu navázány na řadové sídliště, místy terasové rodinné domky. Po roce 1990 došlo k rozdělení Brna na městské části s vlastní samosprávou. [5]



*Obr. 7 – Dnešní Žabovřesky
Zdroj: [5]*

2.2.3 Občanská vybavenost

V městské části Žabovřesky se nachází základní objekty občanské vybavenosti, kterými jsou mateřské, základní a střední školy, ordinace praktických lékařů, obchody, zastávky městské hromadné dopravy, pošty, knihovna a další.

Tab. 6 – Kultura

Veřejná knihovna vč. poboček	ano
Stálá kina	ano
Multikino	ne
Divadlo	ano
Přírodní amfiteátry (vč. letních kin)	ano
Muzeum	ano
Galerie	ano
Zoologická zahrada	ne
Sakrální stavba	ano
Hřbitov	ano
Krematorium	ne
Smuteční síň	ano

Tab. 7 – Doprava

Zastávka dálkové linky	ne
Zastávka linky místního významu	ano
Stanice (zastávka) vlaku	ne

Tab. 8 – Technická vybavenost

Pošta	ano
PSČ	61600
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Sbor dobrovolných hasičů	ano
Obvodní oddělení policie ČR	ano

3 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro správné ocenění nemovité věci je nutná orientace v základních pojmech jednotlivých právních předpisů, zejména v pojmech jednotka a byt. Oceňování nemovitých věcí zasahuje do občanského zákoníku, katastrálního zákona, oceňovacích předpisů a cenového práva.

3.1 POJMY DLE ZÁKONA č. 529/1990 Sb. O CENÁCH

Cena

Cena je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*
- b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. [6]*

Obvyklá cena

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ [6]

3.2 POJMY DLE ZÁKONA č. 89/2012 Sb. OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Občanský zákoník definuje základní pojmy, ze kterých je nejdůležitější pojem nemovitá věc. Účinností občanského zákoníku byl zrušen zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Z toho důvodu občanský zákoník vyjasňuje některé pojmy týkající se vlastnictví bytů.

Nemovitá věc § 498 odst. 1)

„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.“ [7]

Jednotka § 1159

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ [7]

Byt § 2236

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“ [7]

Součást věci § 505

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [7]

Součást pozemku § 506 odst.1)

„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.“ [7]

Součástí pozemku může být i rostlinstvo na něm vzešlé. Součástí stavby jsou všechny její konstrukce, které od ní nelze oddělit, aniž by stavba ztratila hodnotu. Oddělit od stavby lze například lednici, pračku, mikrovlnou troubu aj.

Příslušenství věci § 510 odst.1)

„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.“ [7]

Hodnota věci § 492 odst. 1)

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ [7]

K provádění občanského zákoníku bylo vydáno nařízení vlády č. 366/2013 Sb. O úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Toto nařízení obsahuje několik pojmu souvisejících s byty.

Prostorové ohraničení bytu § 2

„Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.“ [8]

Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce § 3 odst. 1)

„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“ [8]

3.3 POJMY DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Pro účely oceňování nemovitých věcí je důležité rozlišovat mezi pojmy cena obvyklá a cena zjištěná. Pro správné ocenění je také nutné znát způsob výpočtu podlahové plochy nemovité věci.

Cena obvyklá § 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [8]

Cena zjištěná § 2 odst. 3)

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ [8]

Oceňování jednotek § 8 odst.1)

„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“ [8]

Podlahová plocha příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ [9]

3.4 POJMY DLE ZÁKONA č. 256/2013 Sb. KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Katastr nemovitostí je veřejným seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, které jsou tímto zákonem vymezeny, a upravuje údaje evidované k těmto nemovitostem. Při ocenění bytů je důležité rozlišovat jednotky, které jsou evidované podle občanského zákoníku nebo podle zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů).

Pozemek § 2 odst. a)

„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [10]

Parcela § 2 odst. b)

„Parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ [10]

Stavební parcela § 2 odst. c)

„Stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“ [10]

Pozemková parcela § 2 odst. d)

„Pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“ [10]

Budova § 2 odst. l)

„Budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ [10]

Katastr eviduje podle § 3 odst. l):

- a) Pozemky v podobě parcel,*
- b) Budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- c) Budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- d) Jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- e) Jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*
- f) Právo stavby,*
- g) Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. [10]*

4 SITUACE NA TRHU S BYTY

4.1 NABÍDKA

Z průzkumu inzertních realitních serverů bylo zjištěno, že v lokalitách Královo Pole a Žabovřesky jsou nabízeny k prodeji především byty a rodinné domy. V malé míře jsou nabízeny stavby pro rekreaci, stavební pozemky a komerční prostory. Trh se zemědělskou půdou je prakticky nulový. V daných městských částech se vyskytují také prodeje na základě dražeb soudních exekutorů a to nejen prodej rodinných domů a bytů, ale také chaty.

Podle průzkumu nabízených prodejů bytových jednotek v těchto lokalitách je nejmenší nabídka v dispozicích 1+kk, protože o tyto jednotky je největší zájem ze strany kupujících a v nabídce, tak moc dlouho nezůstávají. Největší nabídka je v dispozicích 2+kk.

Největší nabídka pronájmu bytů dle dostupných inzerátů je na ulicích Božetěchova a Palackého třída. Nabídka bytů k pronájmu je v těchto městských částech dostatečná v dispozicích 1+kk až 4+kk.

V lokalitě Královo Pole se nachází nákupní centrum Královo Pole, kde je možnost dlouhodobých a krátkodobých pronájmu prodejních prostor.

Možnými způsoby jak zvýšit nabídku bytových jednotek k prodeji mohou být přestavby nebo přístavby stávajících bytových a rodinných domů nebo výstavba prostřednictvím developerských projektů. Ale tento způsob zvyšování nabídky bytů má své limity. Proto se může stát, že ceny nových bytů nadále porostou.

4.2 POPTÁVKA

Poptávka jednoznačně převyšuje nabídku. Mezi poptávajícími je největší zájem o menší byty především v dispozicích 1+kk a 2+kk. Hlavním faktorem vysoké poptávky v těchto lokalitách je dobrá dostupnost do centra města.

Lokality Královo Pole a Žabovřesky patří k nejžádanějším a nejlukrativnějším v rámci Brna, proto jsou poptávající většinou z řad movitějších skupin lidí.

4.3 VYJÁDŘENÍ REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

Pro lepší seznámení se situací na trhu s nemovitostmi bylo osloveno několik desítek realitních kanceláří působících v okrese Brno – město. Vyjádření k situaci bylo získáno od dvou realitních kanceláří.

4.3.1 Vyjádření realitní kanceláře Real Spektrum, a.s.

„Bez ohledu na lokalitu (trh Brno - město) je aktuálně poptávka větší než nabídka. Královo Pole a Žabovřesky jsou v kontextu ostatních městských částí jedny z nejžádanějších. V k.ú. Žabovřesky dlouhodobě evidujeme zvýšenou poptávku po bytech v nízkopodlažních panelových domech. V dnešní době je největší poptávka po menších bytech, zhruba do velikosti 2+1. Pokud se nejedná o nějaký atypický byt a je dobře stanovena tržní cena, byty se dnes prodávají velmi rychle - cca do 2 měsíců.“

4.3.2 Vyjádření realitní kanceláře Dvořák reality, s.r.o.

Pro účely této diplomové práce byla oslovena realitní kancelář **DVOŘÁK REALITY, s.r.o.** za účelem zodpovězení několika níže uvedených otázek týkajících se problematiky realitního trhu v Brně Králově Poli a Žabovřeskách.

1) Porovnání nabídky s poptávkou (Jak se obchoduje s byty v těchto lokalitách)?

*„Z naší zkušenosti a dle realizovaných zakázek v lokalitách Kr. Pole a Žabovřesky v současné době **převažuje poptávka nad nabídkou bytových jednotek**. Tato situace na trhu je způsobena částečně i nízkou sazbou hypotečních úvěrů u bankovních domů.“*

2) Jak dlouho průměrně vydrží byt v nabídce, než se prodá?

*„Je nutno brát zřetel na požadavky prodávajícího, který chce dosáhnout co největší prodejní ceny. Pokud se omezíme na zakázky prodeje, které mají být realizovány v časovém horizontu do půl roku, pak na základě tohoto parametru je také doporučena realitní kanceláří nabídková cena pro prodej bytové jednotky. Průměrná doba nabídky v inzerci do její rezervace se pohybuje v rozmezí **2-3 měsíců** od započetí inzerce.“*

3) Porovnání s ostatními městskými částmi (Jaké jsou specifika těchto dvou lokalit)

„Lokality městských částí Brno Královo Pole a Žabovřesky jsou specifické tím, že se jedná o prolínání zástavby bytových domů a rodinných domů s dostatkem městské a přírodní zeleně. Žabovřeskách se jedná o les a zahrádkářskou osadu v severozápadní části území a

sousedním Wilsonovým lesem ve východní části a v Králově poli pak parky okolo Sadu národního odboje a Slovanského náměstí a také v k.ú. Ponava, kde jsou stadion za Lužánkami a Botanická zahrada a arboretum Mendelovy univerzity. Z tohoto důvodu jsou oblíbené pro rodinné bydlení a i díky dobré dopravní dostupnosti městskou hromadnou dopravou ať už trolejbusem nebo tramvajovou linkou č. 3, resp. 6 a 11 do centra města Brna. Obě městské části mají plnou občanskou vybavenost. Specifikem je, že původní zástavba bytových a rodinných domů je především z cihelného zdiva a z hlediska časového rozvoje těchto lokalit přibývaly také panelové domy vystavěné z prefabrikovaných železobetonových prvků během období 60. a 70. let 20. stol. MČ Brno – Žabovřesky je také typická svou vilovou zástavbou tzv. Česká úřednická čtvrť. Pro MČ Brno - Kr. Pole je typická převaha studentů ve složení obyvatelstva, kde se v severní části nachází Campus VUT a Technologický park. Realizuje se tedy zde velké množství prodejů/koupi bytů k budoucímu pronájmu, tzv. na investici.“

4) O jaké dispozice bytů je v těchto lokalitách větší zájem?

„Zájem je o všechny typy dispozičních řešení bytů v těchto dvou lokalitách. Byty 1+kk až 2+1 jsou oblíbené pro budoucí pronájem studentům, případně zaměstnancům firem provozujících své provozovny a sídla a to především v Technologickém parku. Případně také jako startovní bydlení pro mladé rodiny. Byty 3+kk a větší jsou vyhledávané pro dlouhodobější rodinné bydlení a to pro zejména pro rodiny s více dětmi.“

5) Je větší zájem o rodinné domy nebo byty?

„Dle zkušeností naší realitní kanceláře převažuje poptávka po bytech, jelikož jsou cenově dostupnější než rodinné domy. Rodinné domy a vily jsou však atraktivním artiklem z řad nemovitostí pro movitější klientelu (důvodová specifika detailněji uvedena v bodě 3).“

V Brně dne 9. 5. 2016

Mgr. Jan Slavík

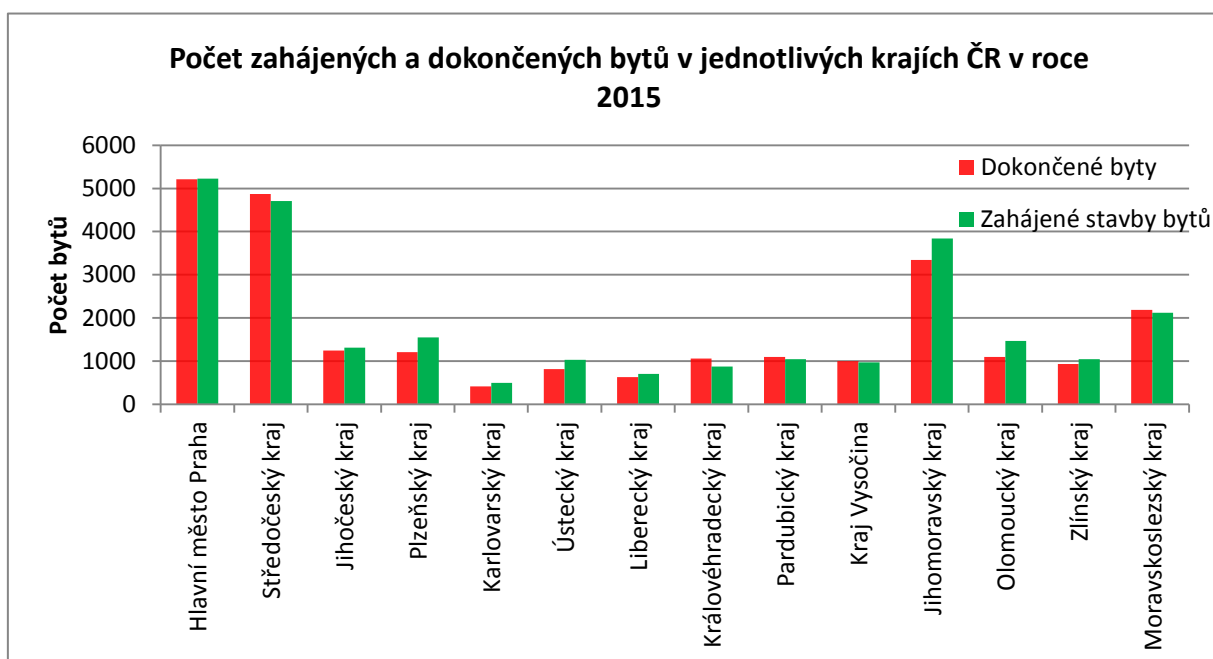
jednatel

4.4 ANALÝZA BYTOVÉ VÝSTAVBY

4.4.1 Vývoj výstavby bytů dle českého statistického úřadu

- Zahájené a dokončené byty v jednotlivých krajích ČR v roce 2015

Z následujících dat je možné zjistit, že Jihomoravský kraj patřil v roce 2015 ke krajům s největším počtem zahájených a dokončených bytů. To je dáno především velikostí kraje, počtem obyvatel a ekonomickou situací v kraji.

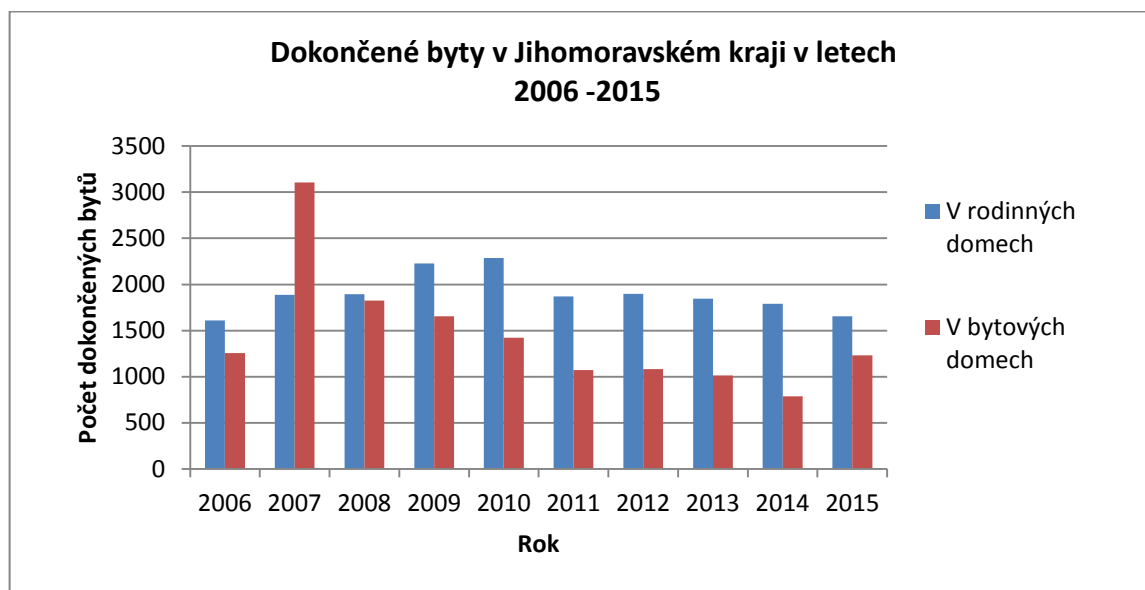


Graf č. 1 – Přehled zahájených a dokončených bytů v krajích ČR v roce 2015

Zdroj: [2]

- Dokončené byty v Jihomoravském kraji v letech 2006 – 2015

Z následujícího grafu vyplývá, že počet dokončených bytů byl na vrcholu v roce 2007. V následujících letech došlo k velkému poklesu zejména ve výstavbě bytových domů. V Jihomoravském kraji převládá výstavba nových bytů v rodinných domech. To je často prováděno přístavbou na stávající rodinný dům.

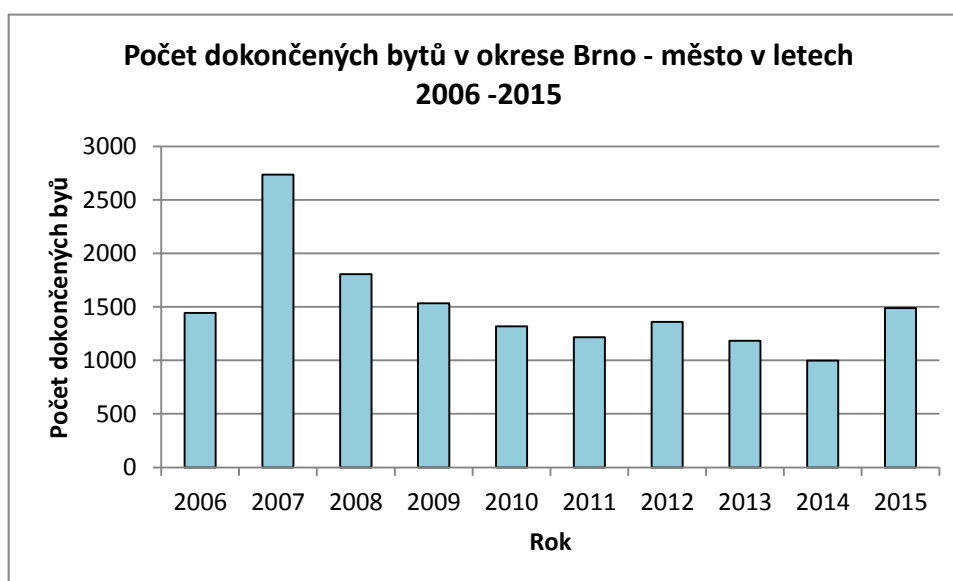


Graf č. 2 – Dokončené byty v Jihomoravském kraji

Zdroj: [2]

- Dokončené byty v okrese Brno - město v letech 2006 – 2015

Z následujícího grafu je možné zjistit, že od roku 2008 výstavba nových bytů postupně klesá. Tento trend souvisí s krizí ve stavebnictví. V roce 2015 došlo k výraznému růstu počtu nových bytů z důvodu vyšší poptávky po nových bytech. Okres Brno – město se podílí na celkovém ročním počtu dokončených bytů v Jihomoravském kraji přibližně z 50%. V roce 2015 byl počet dokončených bytů v okrese Brno – město přibližně 1500.



Graf č. 3 – Dokončené byty v okrese Brno - město

Zdroj: [2]

4.4.2 Trendy ve výstavbě nových bytů

Kupující kladou velký důraz na kvalitu provedení stavby, dispoziční řešení, lokalitu stavby, energetickou náročnost samotné stavby a další významné faktory. Nejčastější provedení staveb je jako betonové monolitické konstrukce nebo z páleného zdiva. Developéři, kteří stavějí levnější a menší byty mají jistotu, že tyto byty prodají. Trend výstavby je takový, že se nešetří na samotné stavbě, ale šetří se na podlahové ploše jednotlivých bytů. Požadavkem velké části kupujících je i vlastní parkovací místo, zejména v lokalitách se špatnými možnostmi parkování. Developéři tyto parkovací místa častěji umísťují do podzemních částí staveb.

4.5 DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

Hlavním způsobem jak zvýšit nabídku nemovitostí k uspokojení poptávky je výstavbou nových bytových domů a rodinných domů. V městských částech Královo Pole a Žabovřesky je realizováno několik developerských projektů se zaměřením na výstavbu nových bytových jednotek. Největším z těchto projektů je rezidence Ponavia.

4.5.1 Ponavia rezidence

Realizace toho projektu začala v září 2015 a celkově jde o výstavbu 78 nových bytů na rohu ulic Staňkova a U Červeného mlýna. Nabízené dispozice jsou od 1+kk po 4+kk celkově v 6. nadzemních podlažích. [11]



Obr. 8 – Rezidence Ponavia

Zdroj: [11]

4.5.2 Obytný dům Premium – Sadová

Jedná se o bytový dům s celkově 10 byty a garážemi v suterénu. Byty jsou v dispozicích 2+kk a 3+kk s prostornou terasou. Realizace projektu začala v létě roku 2015 a termín dokončení by měl být na konci roku 2016. [12]



Obr. 9 – Obytný dům Premium

Zdroj: [12]

4.5.3 Kociánka Panorama II – byty

Realizace tohoto projektu začala na podzim 2015 a termín dokončení je stanoven na konec roku 2016. Celkově se jedná o 8 bytů v dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk ve 2 nadzemních podlažích. [13]



Obr. 10 – Kociánka Panorama II

Zdroj: [13]

4.5.4 Shrnutí

Na základě dostupných dat uveřejněných na webových stránkách developerských společností nabízejících bytové jednotky lze říci, že u kupujících převládá zájem o menší byty v dispozici 1+kk a 2+kk. Při výběru podlaží, ve kterém se byt nachází, preferují podlaží, které jsou uprostřed bytového domu, v případě rezidence Ponavia jde o 2, 3 a 4 nadzemní podlaží. V 1. nadzemním podlaží je cena za m² užitné plochy nejnižší a v nejvyšším podlaží je cena nejvyšší. Průměrná cena za m² užitné plochy je nejvyšší u rezidence Ponavia, což je dáno polohou blíže k centru města. Naopak u rezidence Sadová je nejnižší cena, vzhledem k poloze nejdál od centra města. Většina nových bytů je prodána ještě předtím, než je bytový dům zkolaudován.

Tab. 9 – Porovnání průměrných cen za m² užitné plochy

<i>Projekt</i>	<i>Cena za m² užitné plochy v Kč</i>
<i>Ponavia</i>	58 425
<i>Kociánka</i>	54 488
<i>Sadová</i>	49 054
<i>Mojmírovo náměstí</i>	51 850

5 METODY OCENĚNÍ

Tato kapitola obsahuje popis oceňovacích metod podle platných oceňovacích předpisů a podle zásad pro tržní oceňování. Při ocenění podle platných oceňovacích předpisů a při tržním oceňování nemovitostí je nutné rozlišovat rozdíl mezi cenou zjištěnou a obvyklou. Základními metodami oceňování nemovitých věcí je metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Tyto metody jsou popsány v následujícím textu.

5.1 OCENĚNÍ PODLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Pro výpočet ceny zjištěné podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů bude využito § 21 pro oceňování jednotek nákladovým způsobem a § 38 pro oceňování jednotek porovnávacím způsobem.

5.1.1 Nákladový způsob ocenění jednotky

Podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena jednotky určí vynásobením počtu m² podlahové plochy, která je určena způsobem uvedeným v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., základní cenou upravenou podle následujícího postupu výpočtu.

Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. 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 následujícího vzorce:

$$C_{J_N} = \sum_{i=1}^n C_{B_i} + p_{CP} \quad (5.1)$$

C_{J_N} *cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč*

C_{B_i} *cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč*

p_{CP} *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*

$$CB = PP \times ZCU \quad (5.2)$$

- CB *cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč*
- PP *podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v m², určená podle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.*
- ZCU *základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²*

Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce (5. 3)

$$\mathbf{ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i} \quad (5. 3)$$

- 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 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.
b) u budovy a haly v přílohách č. 8 a 9 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.
- K₁ *koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K₁ = 1,000*
- K₄ *koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce (5. 4).*

$$\mathbf{K4 = 1 + (0, 54 \times n)} \quad (5. 4)$$

1 a 0, 54 konstanty

- n *součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.*

Hodnota koeficientu K₄ musí být v rozmezí od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě zdůvodnění, kterým může být zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K₄ dále platí, že:

- Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,
- Je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),
- Chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5 koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 vyhlášky č. 441/2013 Sb.,
vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. [9]

5.1.2 Opotřebení a životnost stavby

Předpokládaná životnost stavby, kterou může být budova, hala, rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek se zděnými, betonovými a ocelovými svislými konstrukcemi při běžné údržbě je 100 let. Předpokládanou životnost jednotlivých konstrukcí a vybavení lze zjistit v tabulce č. 7 v příloze č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Opotřebení stavby se určí způsobem podle přílohy č. 21 k vyhl. č. 441/2013 Sb. K ceně stavby po opotřebení se připočte cena technologického zařízení určujícího účel užití stavby, určená podle výše nákladů na jeho pořízení, snížená o jeho opotřebení. Pro výpočet opotřebení se použije analytická metoda, která vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v tabulkách č. 1 až 6 v příloze č. 2. [9]

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right) \quad (5.5)$$

n počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících

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

B_i skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C_i předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

5.1.3 Porovnávací způsob ocenění jednotky

Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce (5. 6).

$$C_{JP} = \sum_{i=1}^n C_{Bi} + {}_p C_P \quad (5.6)$$

C_{JP} cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč

C_{Bi} cena i -tého bytu v Kč

${}_p C_P$ cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč

i pořadové číslo bytu v jednotce

n počet bytů v jednotce

Cena bytu porovnávacím způsobem se pak určí podle vzorce (5. 7)

$$C_{BP} = PP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (5.7)$$

C_{BP} cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP podlahová plocha v m^2 , určená podle přílohy č. 1 vyhlášce č. 441/2013 Sb.

ZCU základní cena upravená za m^2 v Kč

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

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

Základní cena upravená se určí podle vzorce (5. 8)

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (5. 8)$$

ZCU základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC základní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

I_V index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce (5. 9)

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \quad (5. 9)$$

V_i hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh. Hodnota *i*-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání. Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté. [9]

5.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

5.2.1 Tvorba databáze srovnávacích objektů

Podklady pro tvorbu databáze cen srovnatelných objektů

Jednotlivé srovnávací objekty by si měly být navzájem co nejvíce podobné. Každá nemovitost je jedinečná, proto se existující odlišnosti odstraní pomocí koeficientů odlišnosti.

Podkladem pro tvorbu databáze může být:

- Realizované prodejní ceny srovnatelných objektů
- Údaje z katastru nemovitostí
- Inzeráty a realitní servery
- Cenová mapa

Zásady pro tvorbu databáze

- Oceňované a porovnávané nemovitosti by si měly být skutečně podobné ve vztahu k jejich kvalitě a užitku.
- Ceny porovnávaných objektů by měly být co nejvíce aktuální.
- Porovnávané ceny by měly vycházet z dostatečného počtu realizovaných obchodů.
- Porovnání by mělo probíhat ve stejných podmínkách s ohledem na daný segment trhu a rozsah oblasti.

Grubbsův test

Aby byl výpočet ceny oceňované nemovitosti co nejpřesnější, je nutné vyloučit z databáze srovnávacích nemovitostí objekty s extrémními hodnotami. Nejvhodnějším způsobem pro vyloučení extrémních hodnot je použití Grubbsova testu. Postup výpočtu je popsán níže:

- 1) Seřazení hodnot souboru srovnávací nemovitostí do vzestupné variační řady.
- 2) Výpočet aritmetického průměru x a směrodatné odchylky s ze všech hodnot souboru.
- 3) Výpočet testovacího kritéria pro první hodnotu variační řady.

$$T_1 = \frac{x - x_1}{s} \qquad T_n = \frac{x_n - x}{s}$$

- 4) Vypočtené testovací kritérium se porovná s tabulkovou kritickou hodnotou pro příslušné n výběrového souboru a zvolenou α pro Grubbsův test.

Pokud $T_{1(n, \alpha)} > t_{\text{krit}}$ pak se vyloučí první nebo poslední hodnota variační řady souboru a vypočítá se nový aritmetický průměr a směrodatná odchylka, bez této extrémní hodnoty.

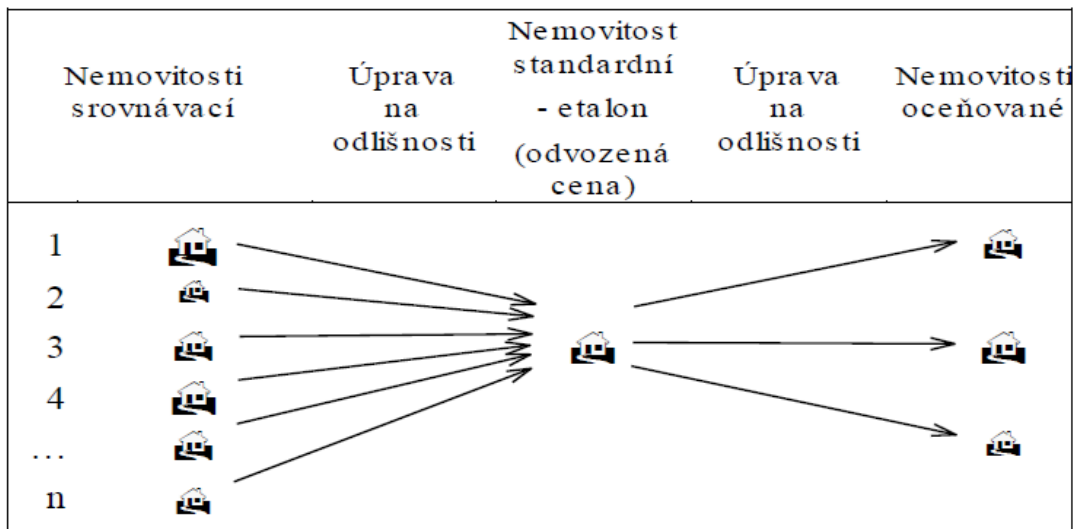
Pokud $T_{1(n, \alpha)} < t_{\text{krit}}$ pak první (poslední) hodnota variační řady patří do souboru a nelze ji vyloučit.

5.2.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací hodnota nemovité věci je výsledkem porovnání hodnoty oceňované nemovitosti se stejnými či podobnými nemovitostmi a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Pro porovnávací metodu existují 2 postupy:

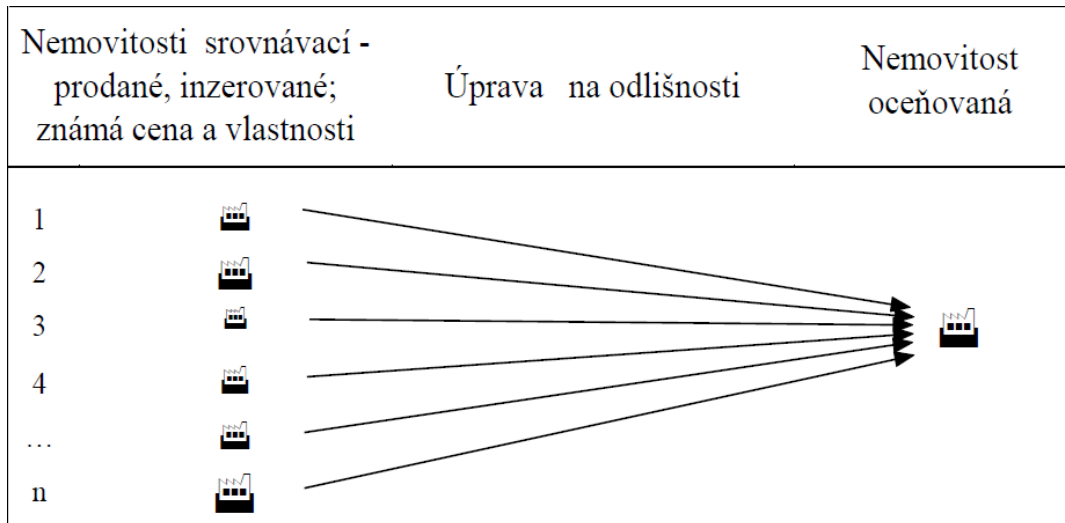
- Metoda nepřímého porovnání – Má význam v případě, že se bude vytvářet databáze srovnávacích objektů pro opakované použití k ocenění více objektů stejného druhu. Pak je možné vytvořit objekt daného druhu průměrný (tzv. etalon) a ze srovnávacích objektů vypočíst jeho cenu. Tuto cenu lze dále využít tak, že pro následně oceňovaný objekt se vypočte koeficient odlišnosti porovnáním s etalonem a tímto koeficientem odlišnosti se vynásobí cena etalonu. Nevýhodou této metody je její pracnost, výhodou je její opakovaná využitelnost. [14]



Obr. 11 – Metoda nepřímého porovnání

Zdroj: [14]

- Metoda přímého porovnání - V tomto případě jde o srovnání oceňované nemovité věci přímo se srovnávacími nemovitými věcmi v databázi pomocí tzv. koeficientů odlišnosti, které reprezentují jednotlivá zvolená kritéria.



Obr. 12 – Metoda přímého porovnání

Zdroj: [14]

V případě této diplomové práce byla využita metoda přímého porovnání pomocí osmi vybraných koeficientů odlišnosti, které reprezentují tyto parametry:

K_1 – Koeficient zohledňující velikost bytu

K_2 – Koeficient zohledňující polohu bytu

K_3 – Koeficient zohledňující celkový stav bytu

K_4 – Koeficient zohledňující podlaží bytu

K_5 – Koeficient zohledňující výtah v bytovém domě

K_6 – Koeficient zohledňující příslušenství k bytu (např. sklep, balkon, aj.)

K_7 – Koeficient zohledňující situaci s parkováním v dané oblasti

K_8 – Tento koeficient je založen na úvaze znalce

Součin jednotlivých koeficientů odlišnosti vyjadřuje index odlišnosti. Další způsob jak vyjádřit index odlišnosti je poměrem mezi cenou srovnávací nemovitosti a cenou oceňované nemovitosti (tzn. kolikrát je srovnávací nemovitost lepší než oceňovaná nemovitost). [15]

$$IO = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \quad (5.10)$$

$$IO = \frac{\text{Cena srovnávací nemovitosti}}{\text{Cena oceňované nemovitosti}} \quad (5.11)$$

5.2.3 Výnosový způsob ocenění

Výnosová hodnota vyjadřuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovité věci, která má přinášet výnos. Představuje kapitál, který by při uložení na danou úrokovou míru v budoucnu umožnil vyplacení takové částky, která by se rovnala výnosům, jež by přinášela nemovitá věc.

Výnosová hodnota se vypočte jako součet všech předpokládaných čistých budoucích výnosů získaných z pronájmu nemovité věci. Tyto výnosy musí být odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu, protože budou uskutečňovány až v budoucnosti. Jde v podstatě o částku, kterou je třeba dnes uložit, aby bylo v budoucnu možné tento předpokládaný výnos vyplatit. Čisté nájemné se vypočte odečtením nákladů spojených s provozem nemovitosti od hrubého nájemného.

Druhy nájemného

- Ekonomické nájemné
- Nákladové nájemné
- Obvyklé nájemné

Náklady spojené s provozem nemovitosti

- Daň z nemovitosti
- Pojištění stavby
- Náklady na opravu a údržbu
- Náklady na správu
- Amortizace

V rámci této práce byl využit způsob pro výpočet výnosu z nemovitosti nazývaný věčná renta. Tento způsob výpočtu se používá v případech, kdy je předpokládána velmi dlouhá doba výnosu, a tyto výnosy jsou po celou dobu konstantní.

$$C_V [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti} \left[\frac{Kč}{\text{rok}} \right]}{\text{úroková míra} [\% \text{ p.a.}]} \times 100\% \quad (5.12)$$

Důležitou částí při výpočtu výnosové hodnoty je správné stanovení úrokové sazby, která má velký vliv na výslednou hodnotu. [15]

6 OCEŇOVANÉ BYTY

6.1 BYT č. 1

Byt 1+kk se nachází na ulici Sochorova v městské části Žabovřesky. Zkolaudován byl v srpnu roku 2013. Objekt je obklopen zelení a v blízkosti se nachází dostatek sportovních areálů. Byt se nachází v 2. nadzemním podlaží v cihlové budově s výtahem. Celková výměra bytu je 49 m².



Obr. 13 – Poloha bytu č. 1

Zdroj: [16]

Bytový dům je postaven kombinací z cihlového zdiva a železobetonové monolitické konstrukce. Střecha je jednoplášťová plochá z živičných pásů a s obvodovou atikou. Fasáda budovy je zateplena pomocí kontaktního zateplovacího systému. Okna na objektu jsou plastová a hlavní vstupní dveře jsou hliníkové. Klempířské prvky jsou provedeny z ocelového pozinkovaného plechu.



Obr. 14 – Bytový dům Sochorova

Zdroj: vlastní

Vytápění objektu je řešeno pomocí společné plynové kotelny. Společné prostory jsou opatřeny dvouvrstvou vápenocementovou omítkou a podlahou z PVC. V přízemí domu se nachází společná kočárkárna. Schodiště v domě je betonové monolitické.

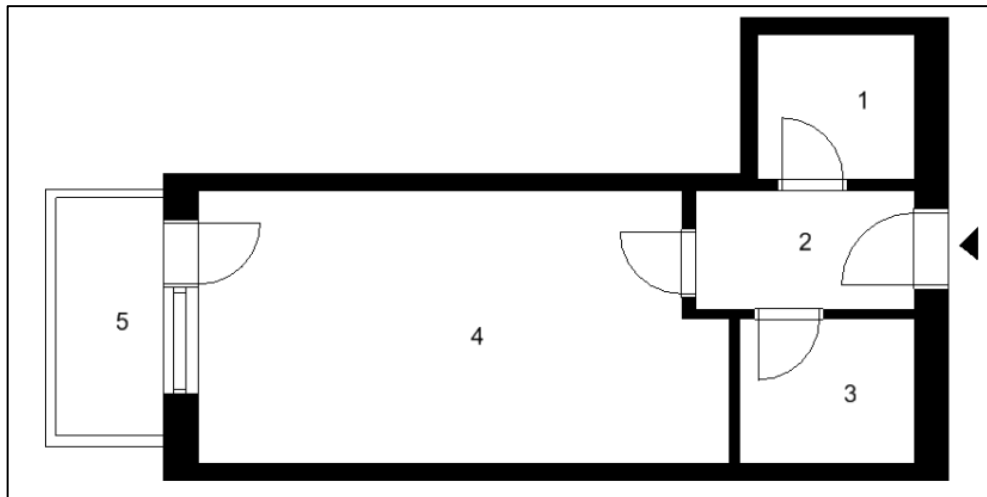
Samotný byt je tvořen jednou obytnou místností s kuchyní, chodbou, koupelnou a komorou. Součástí bytu je i balkon s orientací na jih. Vytápění v bytě je řešeno rozvody v podlaze a pokojovým termostatem ze společného plynového kotle.

Vstupní dveře do bytu jsou dřevěné. V koupelně se nachází umyvadlo, baterie, sprchový kout, pračka a WC. Dlažba i obklady jsou keramické. Kuchyň je tvořena kuchyňskou linkou, elektrickými spotřebiči a digestoří. Podlahy v pokoji, předsíni a komoře jsou z laminátu. Vnitřní omítka je vápenocementová.

Stav bytu lze hodnotit jako vynikající a to především z důvodu, že jde o novostavbu. Parkovat lze v podzemní garáži nebo přímo před objektem.

Tab. 10 – Přehled výměr bytu č. 1

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Komora	4
2	Předsíň	5
3	Koupelna s WC	31
4	Pokoj s kuchyní	3
5	Balkon	6
	Výměra celkem:	49


Obr. 15 – Půdorysné schéma bytu č. 1
Zdroj: vlastní

6.2 BYT č. 2

Byt 2+1 se nachází na ulici Lipská v městské části Žabovřesky v panelovém domě z roku 1970. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží z celkových 4 v budově s výtahem. Objekt prošel před třemi lety kompletní rekonstrukcí. Výměra bytu je 61 m². Byt je orientován na sever.



Obr. 16 – Poloha bytu č. 2

Zdroj: [16]

Jde o stavbu z betonových panelů. Střecha objektu je jednoplášťová plochá. Fasáda objektu je zateplena kontaktním zateplovacím systémem a omítka je vápenocementová. Klempířské prvky na objektu jsou vytvořeny z pozinkovaného ocelového plechu. Hlavní vchodové dveře jsou dvoukřídlé kovové prosklené a okna jsou plastová.



Obr. 17 – Bytový dům Lipská

Zdroj: vlastní

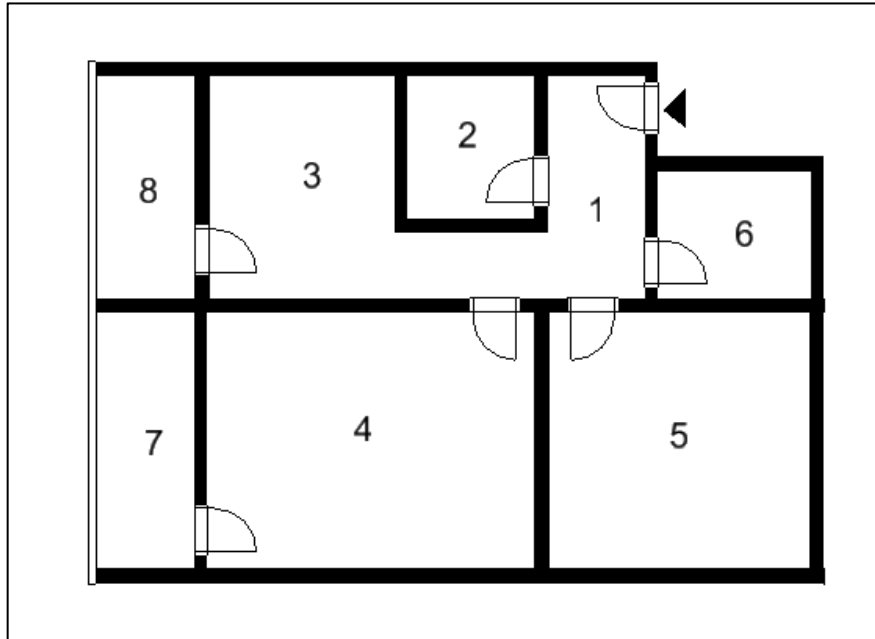
Společné prostory mají podlahy z pohledového betonu a sklepy mají podlahu z betonové mazaniny. Omítky jsou vápenocementové. Objekt je vytápěn pomocí ústředního dálkového vytápění.

Koupelna se skládá z umyvadla, rohové vany a baterie. Obklady a podlaha v koupelně jsou keramické. V kuchyni se nachází kuchyňská linka, elektrický sporák, myčka, lednice a digestoř. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné plovoucí. Dveře v bytě jsou dřevěné v dřevěných zárubních. K bytu náleží sklep. Součástí bytu jsou 2 balkony.

Stav domu je vynikající díky rekonstrukci. Parkovat lze na parkovišti přímo před domem.

Tab. 11 – Přehled výměr bytu č. 2

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Chodba	6
2	Koupelna s WC	5
3	Kuchyň	10
4	Obývací pokoj	16
5	Ložnice	10
6	Šatna	4
7	Balkon	3
8	Balkon	3
	Výměra celkem:	55

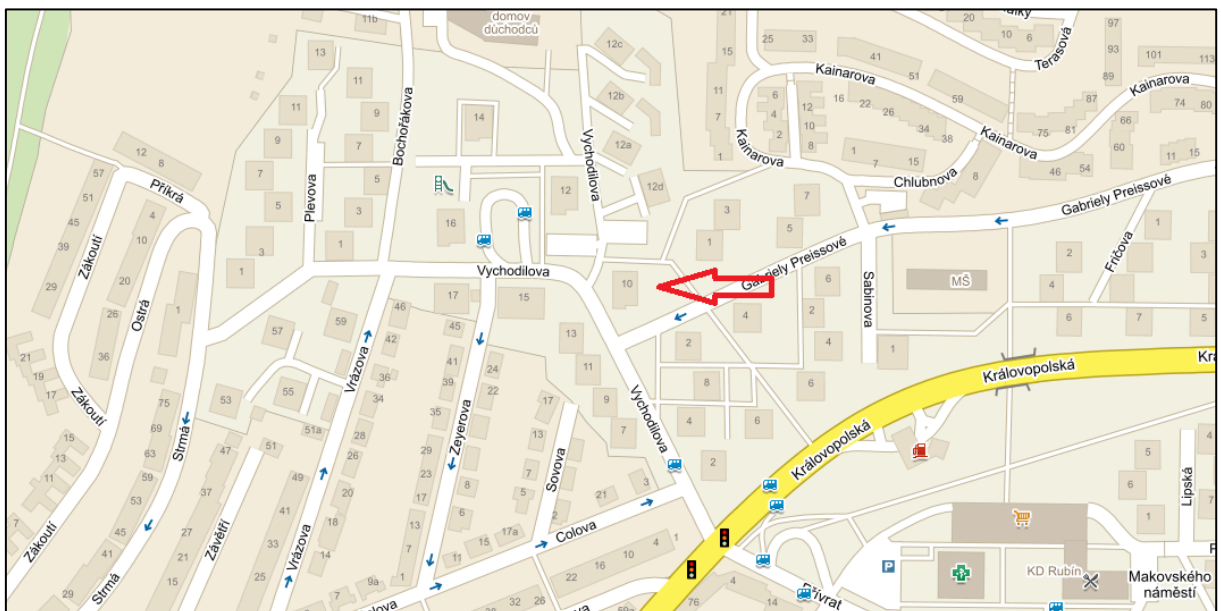


Obr. 18 – Půdorysné schéma bytu č. 2

Zdroj: vlastní

6.3 BYT č. 3

Byt 3+1 se nachází na ulici Vychodilova v městské části Žabovřesky v panelovém domě z roku 1972. Objekt prošel v roce 2012 rozsáhlou rekonstrukcí. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží z celkových 13 v budově s výtahem. Výměra bytu je 75 m².



Obr. 19 – Poloha bytu č. 3

Zdroj: [16]

Jde o stavbu z betonových panelů. Střecha objektu je jednoplášťová plochá. Dům je kompletně bezbariérový. Fasáda objektu je zateplena polystyrenem a omítka je vápenocementovou. Klempířské prvky na objektu jsou vytvořeny z pozinkovaného ocelového plechu. Hlavní vchodové dveře jsou dvoukřídlé kovové prosklené a okna jsou plastová. Dům je kompletně bezbariérový.



Obr. 20 – Bytový dům Vychodilova

Zdroj: vlastní

Společné prostory mají podlahy z pohledového betonu a sklepy mají podlahu z betonové mazaniny. Omítky jsou vápenocementové. Objekt je vytápěn pomocí ústředního dálkového vytápění.

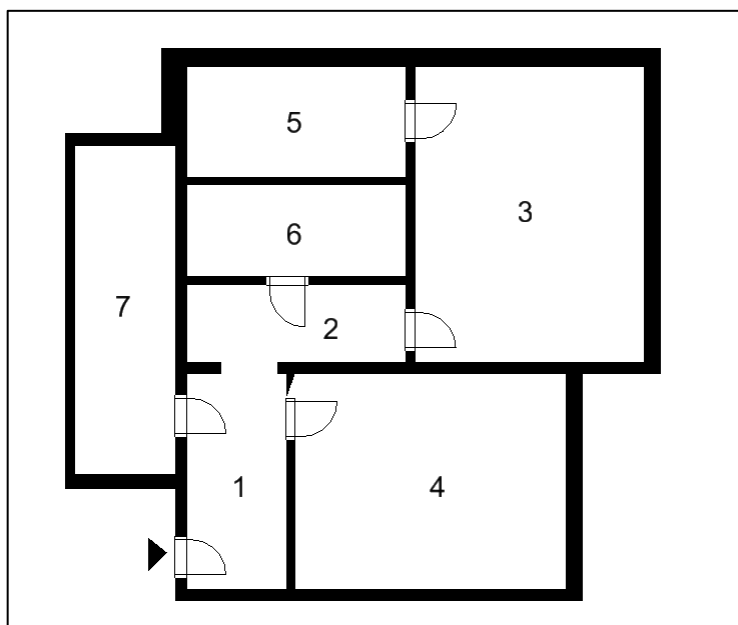
Koupelna se skládá z umyvadla, vany, baterie a WC. Obklady a podlaha v koupelně jsou keramické. V kuchyni se nachází kuchyňská linka, plynový sporák, myčka, lednice a

digestoř. Podlaha v kuchyni je z PVC. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné plovoucí. Dveře v bytě jsou dřevěné v kovových zárubních. K bytu náleží i sklep.

Stav domu i bytu lze hodnotit jako vynikající z důvodu provedené rekonstrukce. Parkovat lze na parkovišti přímo před domem.

Tab. 12 – Přehled výměr bytu č. 3

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsíň	6
2	Chodba	4
3	Obývací pokoj	20
4	Pokoj	16
5	Kuchyň	9
6	Koupelna s WC	6
7	Pokoj	14
	Výměra celkem:	75



Obr. 21 – Půdorysné schéma bytu č. 3

Zdroj: vlastní

6.4 BYT č. 4

Byt 2+kk leží na ulici Královopolská v městské části Žabovřesky. Byt byl postaven v roce 2012. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží z celkových 4 podlaží v cihlové budově bez výtahu. Výměra bytu je 45 m². Byt je orientován na severozápad a jihovýchod.

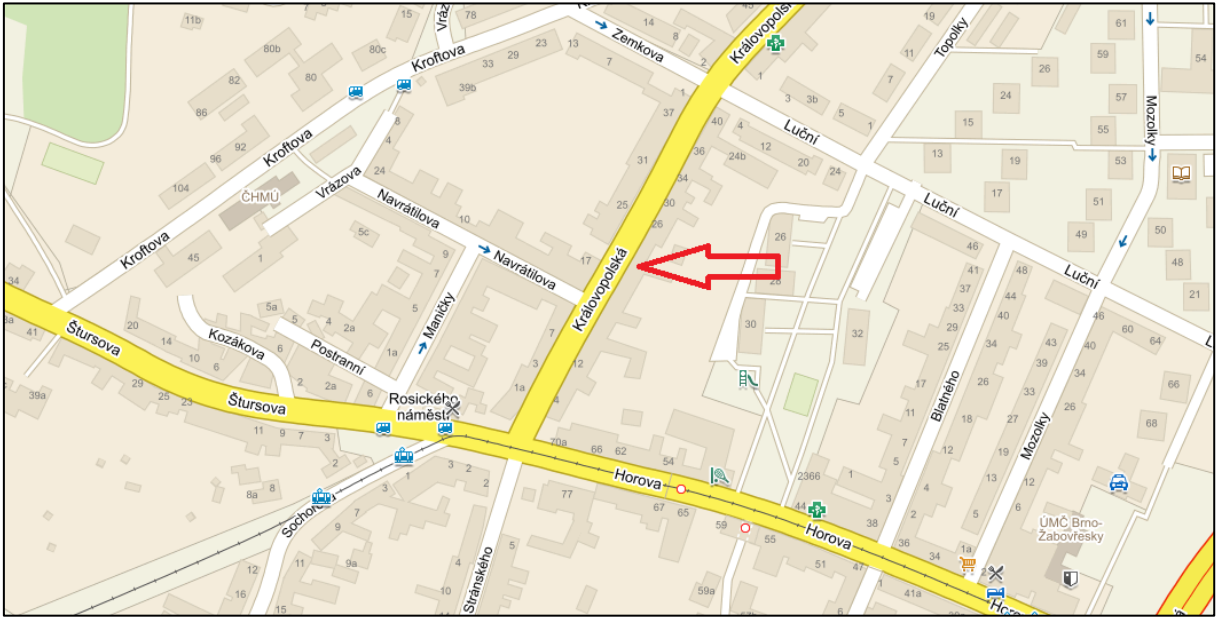


Obr. 22 – Bytový dům Královopolská

Zdroj: vlastní

Jde o stavbu z cihlových tvárnic. Střecha objektu je jednoplášťová plochá. Fasáda objektu je z části tvořena obkladem s imitací cihelného zdiva a z části vápenocementovou omítkou. Klempířské prvky na objektu jsou vytvořeny z pozinkovaného ocelového plechu. Na objektu je také bleskosvod. Hlavní vchodové dveře jsou dvoukřídlé dřevěné a okna jsou plastová.

Společné prostory mají podlahy z keramické dlažby a sklepy mají podlahu z betonové mazaniny. Omítky jsou vápenocementové. Objekt je vytápěn pomocí společného plynového kotle s ohřevem teplé užitkové vody.



Obr. 23 – Poloha bytu č. 4

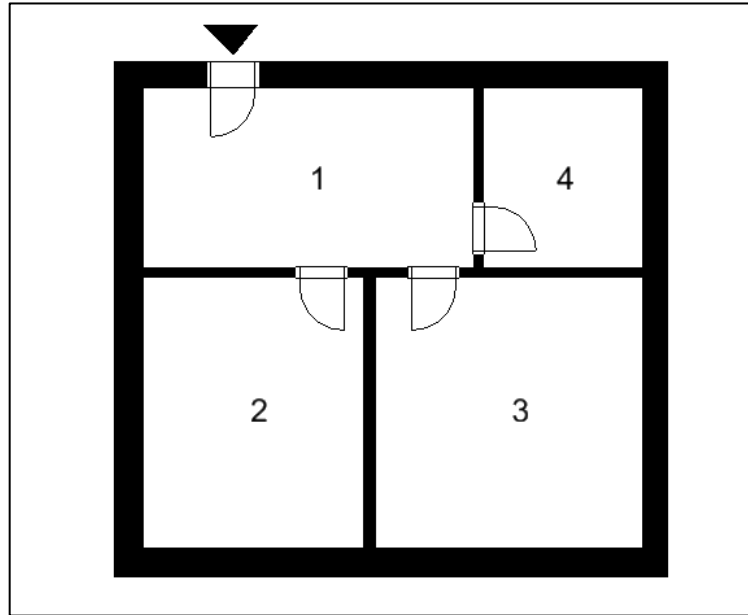
Zdroj: : [16]

Koupelna se skládá z umyvadla, vany, baterie, WC a topného žebříku. Obklady a podlaha v koupelně jsou keramické. V kuchyni se nachází kuchyňská linka, elektrický sporák, myčka, lednice a digestoř. V kuchyni je keramická dlažba. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné plovoucí. Byt je vytápěn pomocí deskových radiátorů s termoregulační hlavicí. Dveře v bytě jsou dřevěné v dřevěných zárubních.

Stav domu je vynikající. Parkovat lze na parkovacím stání, které se nachází ve dvorku nebo přímo před domem.

Tab. 13 – Přehled výměr bytu č. 4

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsín	8
2	Ložnice	13
3	Pokoj s kuchyní	20
4	Koupelna s WC	4
Výměra celkem:		45

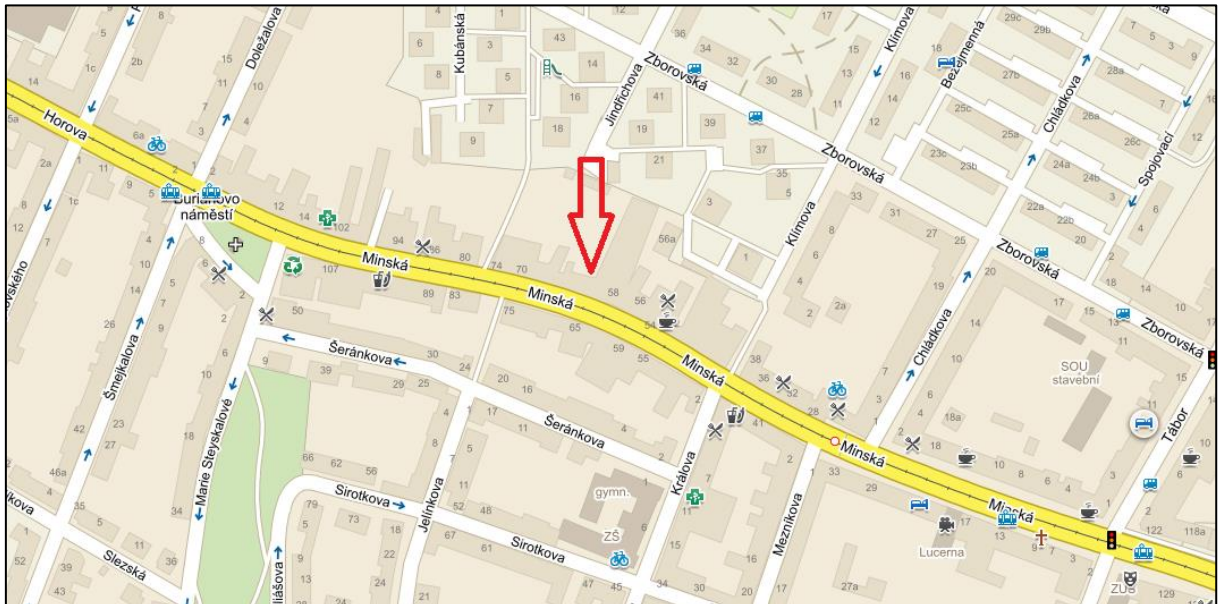


Obr. 24 – Půdorysné schéma bytu č. 4

Zdroj: vlastní

6.5 BYT č. 5

Byt 3 + kk se nachází v zástavbě na ulici Minská v městské části Žabovřesky. Bytový dům byl dostavěn v roce 2015. Byt je v 5. nadzemním podlaží z celkových 6 v budově bez výtahu. Celková výměra bytu je 140 m². Byt je orientován na východ a západ.



Obr. 25 – Poloha bytu č. 5

Zdroj: [16]

Jde o stavbu z cihlových tvárníc. Střecha objektu je jednoplášťová plochá. Fasáda objektu je tvořena v 1. nadzemním podlaží keramickým obkladem a vápenocementovou omítkou. Klempířské prvky na objektu jsou vytvořeny z pozinkovaného ocelového plechu. Hlavní vchodové dveře jsou dvoukřídlé kovové prosklené a okna jsou plastová.



Obr. 26 – Bytový dům Minská

Zdroj: vlastní

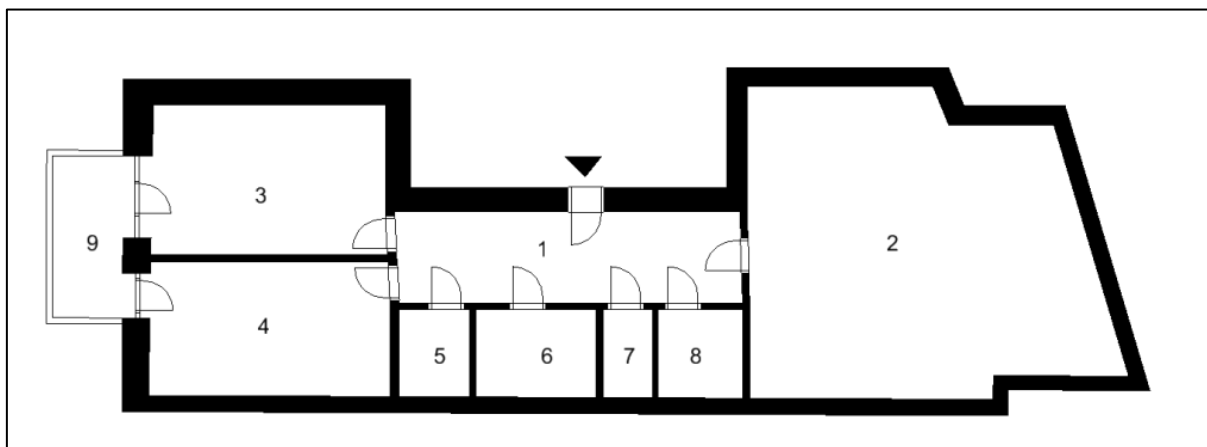
Společné prostory mají podlahy z teracové dlažby a sklepy mají podlahu z betonové mazaniny. Omítky jsou vápenocementové. Objekt je vytápěn pomocí podlahového topení vlastním plynovým kotlem s ohřevem teplé užitkové vody.

Koupelna se skládá z umyvadla, vany, baterie, bidetu a topného žebříku. Obklady a podlaha v koupelně jsou keramické. WC je v samostatné místnosti. V kuchyni se nachází kuchyňská linka, elektrický sporák, myčka, lednice a digestoř. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné plovoucí. Okna v bytě jsou opatřeny předokenními roletami. Dveře v bytě jsou dřevěné v dřevěných zárubních. Součástí bytu je i balkon, který je přístupný z obou pokojů.

Stav domu je vynikající, hlavně z důvodu, že jde o novostavbu. Parkovat lze v 1. nadzemním podlaží v domě nebo přímo před domem.

Tab. 14 – Přehled výměr bytu č. 5

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsíň	20
2	Pokoj s kuchyní	64
3	Pokoj	14
4	Pokoj	17
5	Šatna	4
6	Koupelna	5
7	WC	2
8	Komora	4
9	Balkon	10
	Výměra celkem:	140


Obr. 27 – Půdorysné schéma bytu č. 5
Zdroj: vlastní

6.6 BYT č. 6

Byt 2 + kk se nachází na ulici Palackého třída v městské části Královo Pole. Bytový dům byl postaven v roce 2009. Byt je umístěn ve 4. nadzemním podlaží z celkových 7 podlaží v budově s výtahem. Výměra bytu je 56 m².



Obr. 28 – Poloha bytu č. 6

Zdroj: [16]

Jde o cihlovou stavbu s plochou střechou. Objekt má vápenocementovou omítku. V 1. a 2. nadzemním podlaží jsou obchodní prostory. Vytápění objektu je řešeno společným plynovým kotlem. Klempířské prvky jsou z ocelového pozinkovaného plechu. Hlavní vchodové dveře a okna jsou plastové.

Podlahy společných prostor jsou z keramických dlaždic. Omítky jsou štukové. Podlahy ve sklepě jsou z pohledového betonu.

V koupelně se nachází umyvadlo, baterie, sprchový kout a vana. Obklady a dlažba v koupelně jsou keramické. WC je v samostatné koupelně. V kuchyni je kuchyňská linka s vestavěnou troubou, keramickou varnou deskou a digestoř. Podlahy v obytných místnostech jsou z keramické dlažby. V bytě je také klimatizace.

Stav bytového domu je vynikající. Parkovat lze přímo před domem.

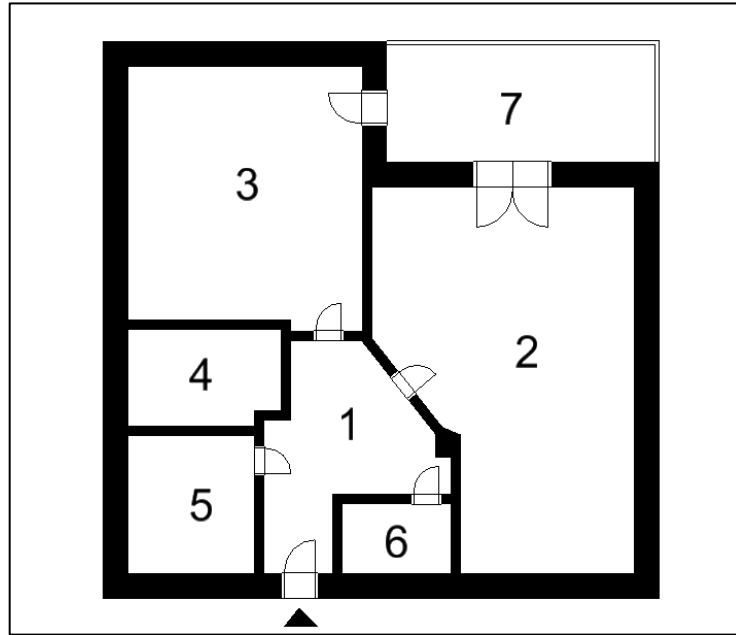


Obr. 29 – Bytový dům Palackého třída

Zdroj: vlastní

Tab. 15 – Přehled výměr bytu č. 6

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsíň	7
2	Pokoj s kuchyní	21
3	Pokoj	13
4	Šatna	4
5	Koupelna	4
6	WC	1
7	Balkon	6
	Výměra celkem:	56

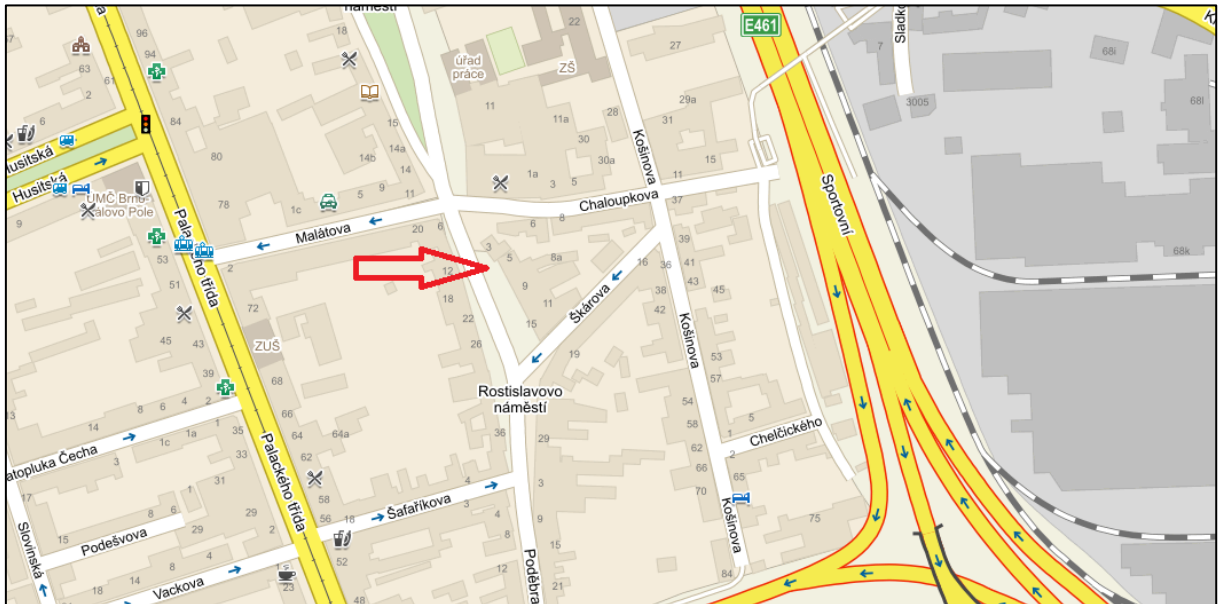


Obr. 30 – Půdorysné schéma bytu č. 6

Zdroj: vlastní

6.7 BYT č. 7

Byt 1+1 se nachází na ulici Rostislavovo náměstí v městské části Královo Pole. Bytový dům pochází z roku 1955. Byt se nachází v 3. nadzemním podlaží z celkových 6 v budově bez výtahu. Celková výměra bytu je 39 m². Byt je orientován na východ.



Obr. 31 – Poloha bytu č. 7

Zdroj: [16]

Jde o cihlovou stavbu se sedlovou střechou z pálených tašek. V roce 2009 došlo k výměně dřevěných oken za plastová. V roce 2000 došlo k výměně střešní krytiny. Fasáda objektu je tvořena z venkovních keramických obkladů do úrovně 1. nadzemního podlaží a z vápenocementové omítky. Klempířské prvky jsou provedeny z ocelového pozinkovaného plechu. Hlavní vchodové dveře jsou dvoukřídlé dřevěné.



Obr. 32 – Bytový dům Rostislavovo náměstí

Zdroj: vlastní

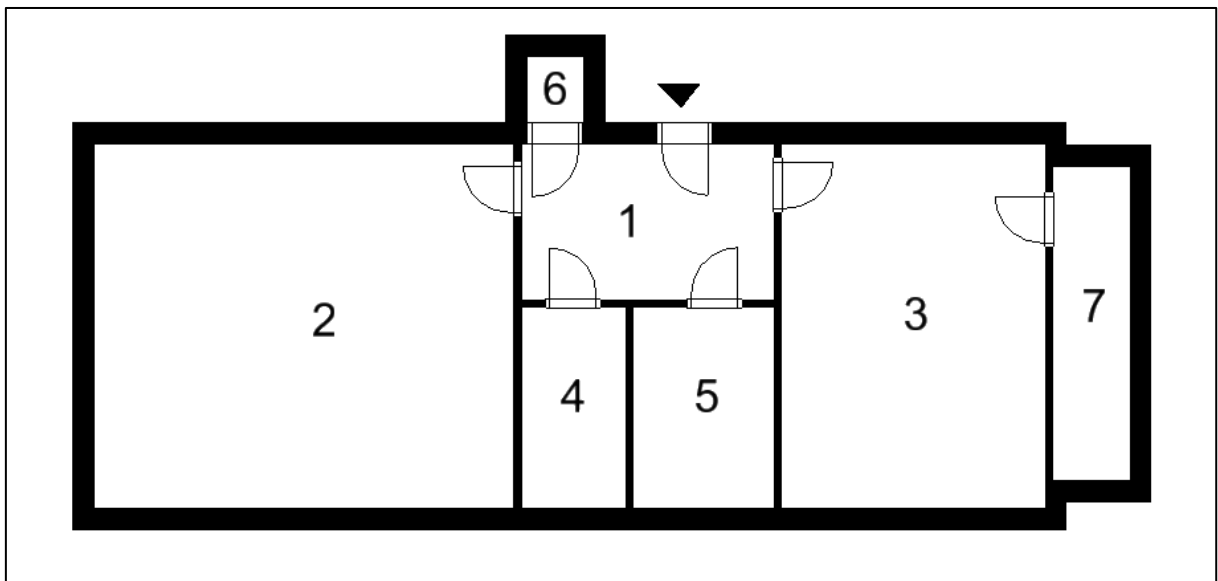
Podlahy společných prostor jsou z pohledového betonu. Omítky ve společných prostorech jsou štukové. Vytápění objektu je řešeno pomocí společného plynového kotle. Ohřev vody je pomocí bojleru.

V koupelně se nachází umyvadlo, baterie a sprchový kout. Obklady i dlažba v koupelně jsou keramické. V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem, baterií, lednicí a sporákem. Podlaha v kuchyni je z PVC.

Stav domu je dobrý a je pravidelně udržován. Parkovat lze na parkovišti přímo před domem.

Tab. 16 – Přehled výměr bytu č. 7

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsíň	3
2	Pokoj	17
3	Kuchyň	10
4	WC	2
5	Koupelna	3
6	Komora	1
7	Balkon	3
	Výměra celkem:	39

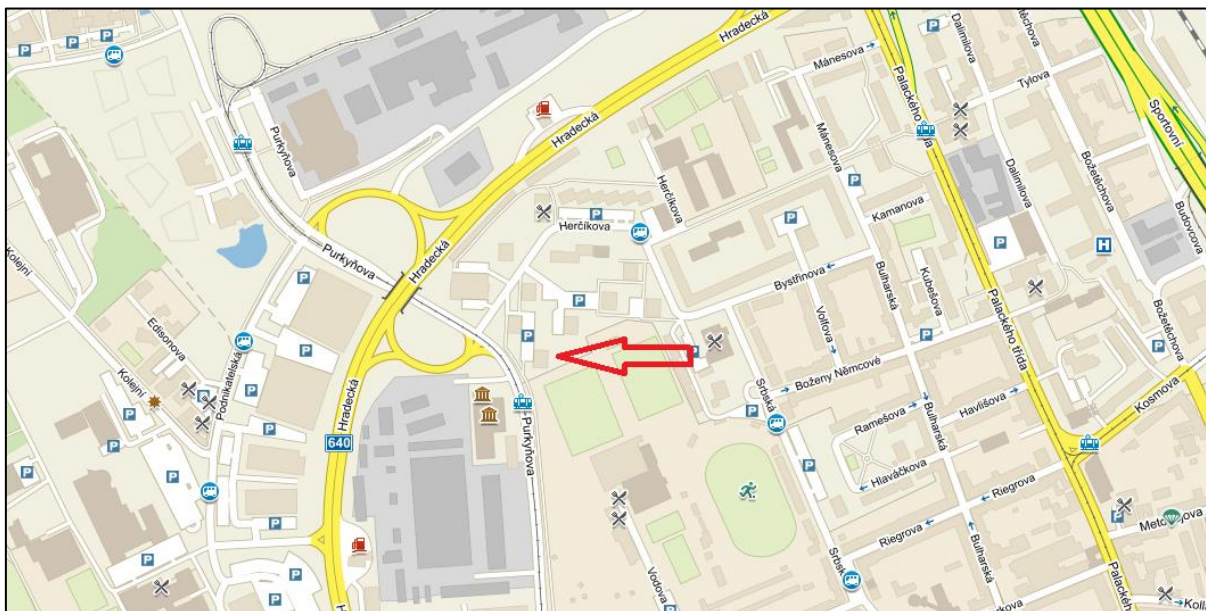


Obr. 33 – Půdorysné schéma bytu č. 7

Zdroj: vlastní

6.8 BYT č. 8

Byt 3+1 se nachází na ulici Herčíkova v městské části Královo Pole. Panelový dům pochází z roku 1975. Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží z celkových 13 podlaží v budově s výtahem. Celková výměra bytu je 75 m². Byt je orientován na sever a východ.



Obr. 34 – Poloha bytu č. 8

Zdroj: [16]

Jde o stavbu z betonových panelů s plochou střechou. V roce 2011 objekt prošel rekonstrukcí, při které došlo k výměně oken za nová plastová a zateplení pomocí polystyrenu. Klempířské prvky jsou provedeny z ocelového pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do objektu jsou plastové.

Podlahy společných prostor jsou opatřeny keramickou dlažbou. Omítky společných prostor jsou vápenocementové. Vytápění objektu je řešeno ústředním dálkovým vytápěním. Podlahy ve sklepě jsou betonové.

Koupelna je v původním umakartovém jádru s podlahou z keramických dlaždic. V koupelně se nachází umyvadlo, baterie, vana a pračka. WC je v samostatné místnosti. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, baterií, plynovým sporákem a baterií. Podlaha v kuchyni je z PVC v obytných místnostech je podlaha z dřevěných parket. Dveře v bytě jsou dřevěné.

Celkový stav panelového domu je vynikající a stav bytu je dobrý. Parkovat lze na parkovišti před domem.

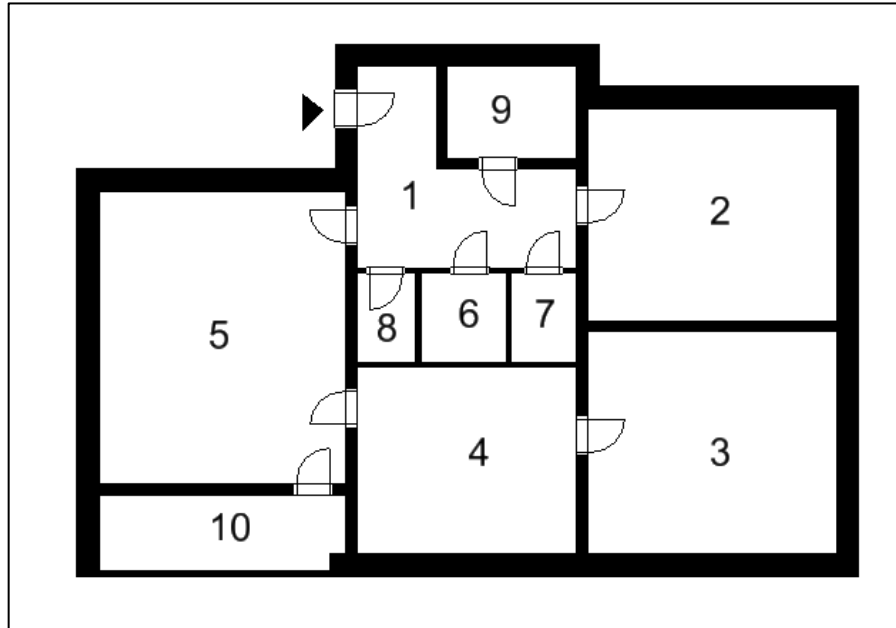


Obr. 35 – Panelový dům Herčíkova

Zdroj: vlastní

Tab. 17 – Přehled výměr bytu č. 8

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsíň	7
2	Pokoj	12
3	Pokoj	12
4	Kuchyň	13
5	Pokoj	18
6	Koupelna	3
7	WC	2
8	Komora	2
9	Šatna	2
10	Balkon	4
	Výměra celkem:	75

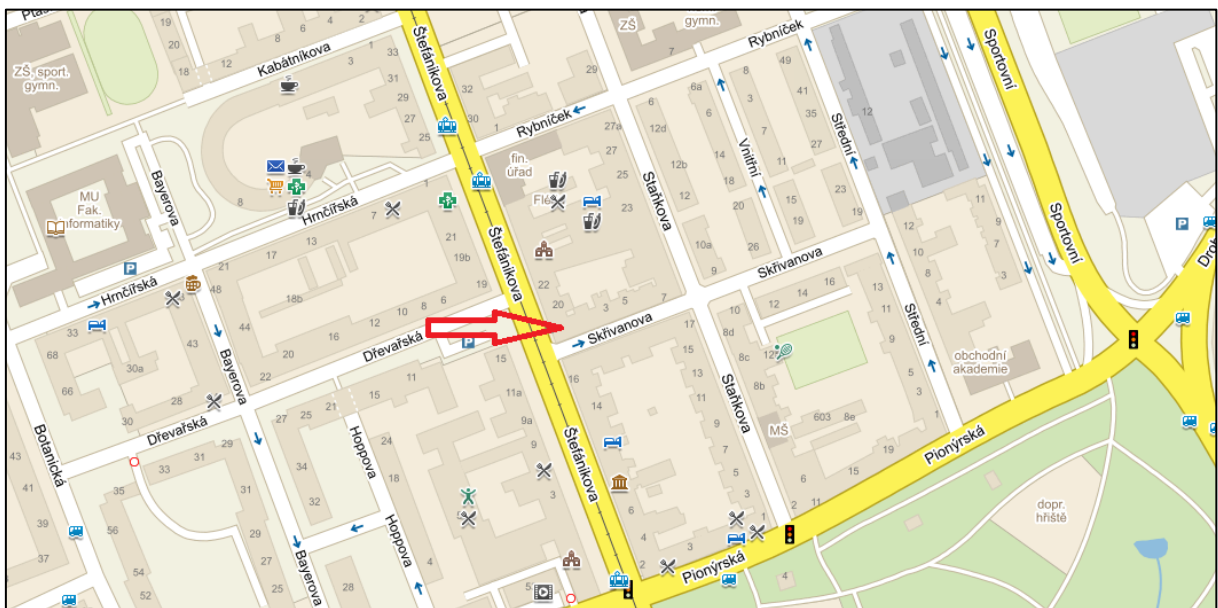


Obr. 36 – Půdorysné schéma bytu č. 8

Zdroj: vlastní

6.9 BYT č. 9

Byt 2+1 se nachází na ulici Skřivanova v městské části Královo Pole. Bytový dům pochází z roku 1932. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží z celkových 5 v budově s výtahem. V roce 2008 prošla budova rekonstrukcí. Celková výměra bytu je 77 m². Byt je orientován na jih.



Obr. 37 – Poloha bytu č. 9

Zdroj: [16]

Jde o stavbu z pálených cihel se sedlovou střechou z pálených tašek. Při rekonstrukci došlo ke kompletní výměně dřevěných oken a stupaček. Fasáda objektu je z vápenocementové omítky. Klempířské prvky jsou vyhotoveny z pozinkovaného ocelového plechu. Vchodové dveře do objektu jsou dřevěné.



Obr. 38 – Bytový dům Skřivanova

Zdroj: vlastní

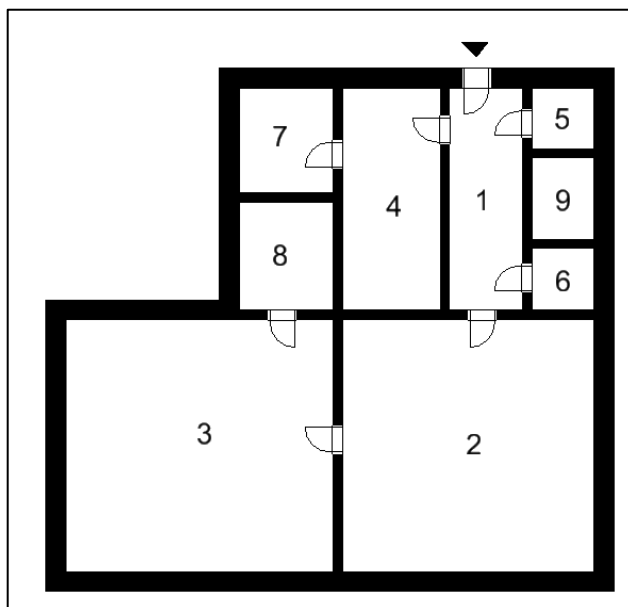
Podlahy společných prostor mají povrch z keramické dlažby. Omítky společných prostor jsou vápenocementové. Vytápění objektu je řešeno pomocí společného plynového kotle. Ohřev vody je pomocí průtokového ohříváče. Podlahy ve sklepě jsou z betonové mazaniny.

Koupelna se skládá z umyvadla, baterie, vany a pračky. Obklady a dlažba v koupelně jsou keramické. WC je v samostatné místnosti. V kuchyni se nachází plynový sporák, plechový dřez s baterií a lednice. Podlaha v kuchyni je z PVC. V obytných místnostech jsou koberce a dřevěné parkety. Vstupní dveře do bytu jsou dvoukřídlové dřevěné.

Celkový stav bytového domu je vynikající, především díky rekonstrukci, ale samotný stav bytu je horší z důvodu zanedbané údržby. Možnost parkování před domem je omezená z důvodu nedostatku parkovacích míst. K bytu patří sklep.

Tab. 18 – Přehled výměr bytu č. 9

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsíň	6
2	Pokoj	28
3	Pokoj	26
4	Kuchyň	8
5	WC	1
6	Komora	1
7	Komora	4
8	Koupelna	3
9	Světlík	
	Výměra celkem:	77



Obr. 39 - Půdorysné schéma bytu č. 9

Zdroj: vlastní

6.10 BYT č. 10

Byt 2+kk se nachází na ulici Božetěchova v městské části Královo Pole. Jde o novostavbu, která byla zkolaudována v roce 2014. Byt se nachází v 3. nadzemním podlaží z celkových 5 v budově s výtahem. Celková výměra bytu je 56 m².



Obr. 40 – Poloha bytu č. 10

Zdroj: [16]

Jde o stavbu ze železobetonu v kombinaci s cihlovými tvárnici. Střecha objektu je jednoplášťová plochá. Fasáda objektu je tvořena kontaktním zateplovacím systémem z polystyrenu a vápenocementovou omítkou. Klempířské prvky na objektu jsou vytvořeny z pozinkovaného ocelového plechu. Hlavní vchodové dveře jsou kovové prosklené a okna jsou plastová.

Společné prostory mají podlahy z teracové dlažby a sklepy mají podlahu z betonové mazaniny. Omítky jsou štukové. Objekt je vytápěn pomocí kaskády kondenzačních kotlů. Ohřev vody je řešen centrálně pomocí zásobníku s nepřímým ohřevem.

Koupelna se skládá z umyvadla, vany, baterie, WC a topného žebříku. Obklady a podlaha v koupelně jsou keramické. V kuchyni se nachází kuchyňská linka, elektrický sporák, myčka, lednice a digestoř. Podlahy v místnostech jsou dřevěné lamelové.

Byt je vytápěn pomocí deskových radiátorů s termoregulační hlavicí. Dveře v bytě jsou dřevěné v kovových zárubních. Byt je orientován na východ.

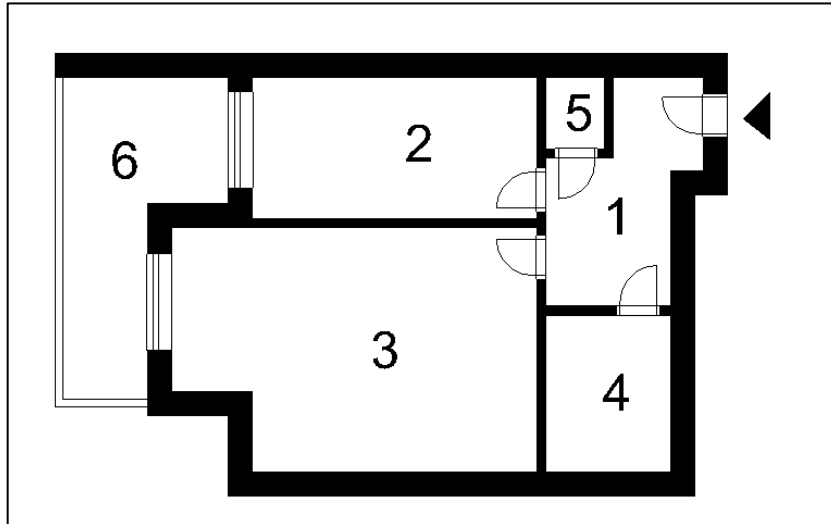


Obr. 41 – Bytový dům Božetěchova

Zdroj: vlastní

Tab. 19 – Přehled výměr bytu č. 10

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra [m ²]
1	Předsíň	7
2	Pokoj s kuchyní	21
3	Pokoj	13
4	Šatna	4
5	Koupelna	4
6	WC	1
7	Balkon	6
	Výměra celkem:	56



Obr. 42 – Půdorysné schéma bytu č. 10

Zdroj: vlastní

7 ANALÝZA VÝSLEDKŮ

7.1 Výsledky jednotlivých metod ocenění

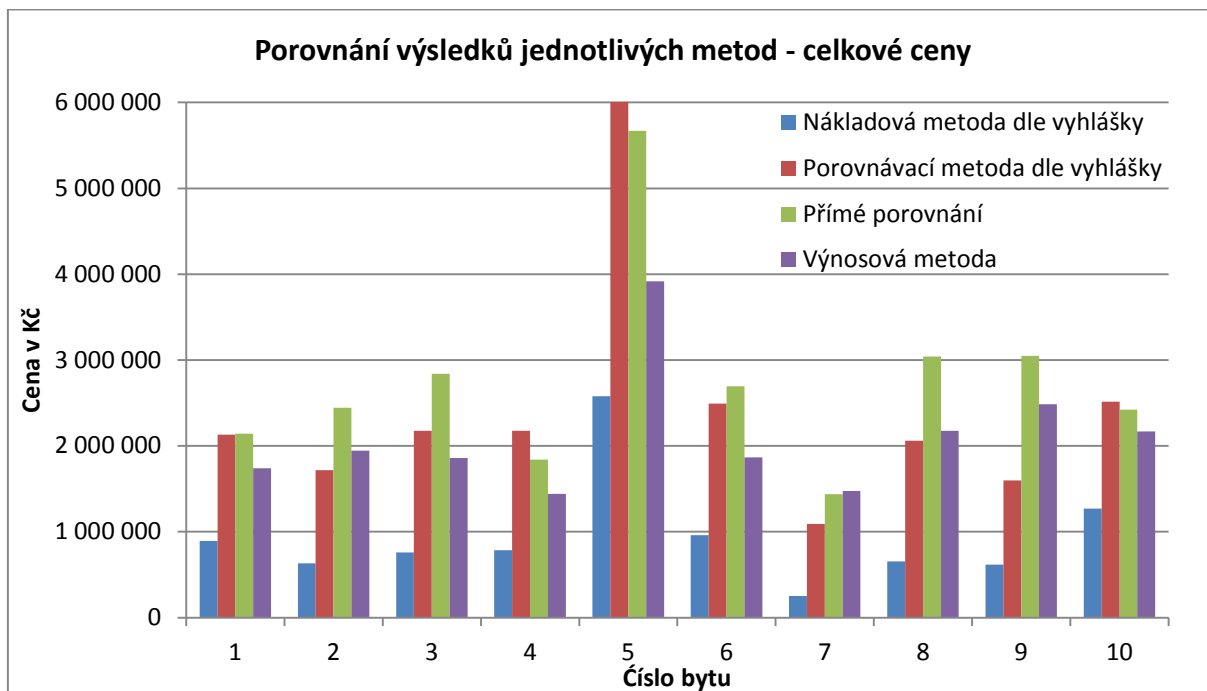
Cena zjištěná byla podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů § 50 zaokrouhlena na desetikoruny. Každá z použitých metod ocenění klade důraz na jiný z faktorů. Nákladová metoda dle oceňovací vyhlášky řeší stáří jednotlivých konstrukcí. Porovnávací metoda dle vyhlášky je závislá především na stáří a technickém stavu celého bytu. Výnosová metoda vychází z tržního nájemného, které je v daném místě obvyklé.

Oceňovaný soubor bytů obsahuje novostavby bytových jednotek, ale i starší jednotky. Rozdíly ve stáří bytů jsou patrné především u nákladového způsobu ocenění, při kterém bylo dosaženo extrémně nízkých hodnot u jednotkových cen za m² podlahové plochy. Soubor oceňovaných bytů obsahuje dispozice bytových jednotek od 1+kk až po 3+1.

Z následujícího grafu lze zjistit, že cena zjištěná určená pomocí nákladové metody dle oceňovací vyhlášky je ve všech případech nižší než ceny získané ze zbývajících 3 metod. Cena určená metodou přímého porovnání je ve více než 50% nejvyšší. Z oceňovaných jednotek dosahuje největších hodnot byt č. 5 z důvodu velmi vysoké výměry tohoto bytu. Nejmenší rozdíly mezi jednotlivými cenami byly získány u bytu č. 10, protože tento byt byl zkolaudován v roce 2014 a je ve vynikajícím stavebně technickém stavu.

Tab. 20 – Přehled výsledných cen podle jednotlivých metod ocenění

Byt č.	Dispozice	Výměra [m ²]	Konstrukce	Cena v Kč - nákladová metoda	Cena v Kč - porovnání dle vyhlášky	Cena v Kč - přímé porovnání	Cena v Kč - výnosová metoda
1	1+kk	49	zděná	894 570	2 132 030	2 143 750	1 740 090
2	2+1	55	panelová	630 930	1 718 030	2 446 120	1 943 570
3	3+1	75	panelová	759 660	2 175 430	2 837 740	1 859 800
4	2+kk	45	zděná	785 190	2 174 160	1 839 070	1 441 060
5	3+kk	140	zděná	2 579 020	6 043 470	5 670 460	3 915 450
6	2+kk	56	zděná	960 480	2 493 700	2 692 460	1 865 630
7	1+1	39	zděná	251 060	1 089 400	1 435 710	1 473 310
8	3+1	75	panelová	653 080	2 060 490	3 040 100	2 175 290
9	2+1	77	zděná	618 070	1 597 020	3 050 230	2 484 750
10	2+kk	56	zděná	1 269 160	2 514 570	2 422 040	2 166 920

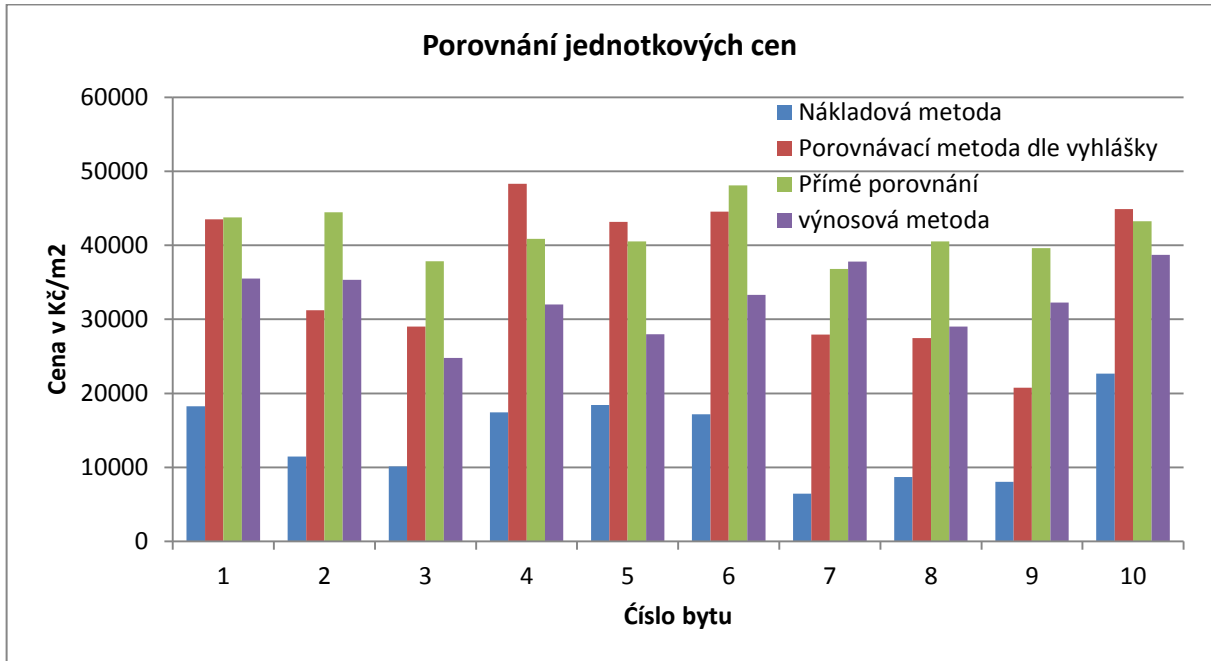


Graf č. 4 - Přehled výsledků jednotlivých metod v Kč

V následující tabulce a grafu je přehled vypočtených jednotkových cen podle jednotlivých metod a bytů. Nejmenší rozpětí výsledku je možné sledovat u metody přímého porovnání. Naopak největší rozpětí je u porovnávací metody dle oceňovací vyhlášky.

Tab. 21 - Přehled jednotkových cen podle jednotlivých metod ocenění

Byt č.	Dispozice	Výměra [m ²]	Konstrukce	Cena v Kč/m ² - nákladová metoda	Cena v Kč/m ² - porovnání dle vyhlášky	Cena v Kč/m ² - přímé porovnání	Cena v Kč/m ² - výnosová metoda
1	1+kk	49	zděná	18 257	43 511	43 750	35 512
2	2+1	55	panelová	11 471	31 237	44 475	35 338
3	3+1	75	panelová	10 129	29 006	37 837	24 797
4	2+kk	45	zděná	17 449	48 315	40 868	32 024
5	3+kk	140	zděná	18 422	43 168	40 503	27 968
6	2+kk	56	zděná	17 151	44 530	48 080	33 315
7	1+1	39	zděná	6 437	27 933	36 813	37 777
8	3+1	75	panelová	8 708	27 473	40 535	29 004
9	2+1	77	zděná	8 027	20 741	39 613	32 269
10	2+kk	56	zděná	22 664	44 903	43 251	38 695



Graf č. 5 - Přehled jednotkových cen v Kč/m²

7.1.1 Nákladová metoda dle oceňovací vyhlášky

Nákladová metoda posuzuje jednotlivé konstrukce bytového domu a samotné jednotky. Velký vliv na výsledky této metoda má stáří a opotřebení těchto konstrukcí. Pro každý z bytů byly stanoveny koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K_1 , koeficient vybavení stavby K_4 , koeficient polohový K_5 a koeficient změny cen staveb K_i . Na závěr bylo odečteno opotřebení od ceny bytu určené součinem podlahové plochy a základní ceny upravené.

Nejvyšší jednotková cena byla dosažena u bytu č. 5 z důvodu, že jde o novostavbu s nízkou hodnotou opotřebení. Nejnižší jednotkovou cenu má byt č. 7, který obsahuje konstrukce překračující dobu životnosti stanovenou vyhláškou. Rozpětí dosažených výsledků jednotkových cen je přibližně 12 000,- Kč. Faktorem, který má největší vliv na výslednou cenu je opotřebení jednotlivých konstrukcí. Cenu vypočtenou nákladovým způsobem ocenění dle oceňovací vyhlášky lze tedy vylepšit opravou nebo výměnou nejvíce opotřebovaných konstrukcí. Tato metoda byla použita jakou doplňková k ostatním metodám ocenění bytu.

Pro lepší orientaci ve výsledcích byly vytvořeny 2 samostatné grafy pro jednotkové ceny v Kč/m² a pro zjištěné ceny v Kč. Tato metoda má využití především při propočtech nákladů na stavbu pro investory nebo developery.

Tab. 22 – Přehled výsledků získaných pomocí nákladové metody

Byt č.	Dispozice	Výměra [m ²]	Konstrukce	Stáří	Cena bytu v Kč	Jednotková cena v Kč/m ²	Veličina	Kč/m ²
1	1+kk	49	zděná	3	894 570	18 257	Průměr	12 895
2	2+1	55	panelová	46	630 930	11 471	Medián	11 471
3	3+1	75	panelová	44	759 660	10 129	Min	6 437
4	2+kk	45	zděná	4	785 190	17 449	Max	18 422
5	3+kk	140	zděná	1	2 579 020	18 422	Výběrová odchylka	5 544
6	2+kk	56	zděná	7	960 480	17 151		
7	1+1	39	zděná	61	251 060	6 437		
8	3+1	75	panelová	41	653 080	8 708		
9	2+1	77	zděná	84	618 070	8 027		
10	2+kk	56	zděná	2	1 269 160	22 664		



Graf č. 6 – Ceny zjištěné pomocí nákladové metody



Graf č. 7 – Jednotkové ceny získané pomocí nákladové metody

7.1.2 Porovnávací metoda dle vyhlášky

Pro ocenění byla použita porovnávací metoda podle vyhlášky č. 441/201 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výsledná zjištěná cena se určí součinem indexu polohy pro pozemky zastavěné, indexu trhu s nemovitými věcmi a indexem konstrukce a vybavení bytů.

Index trhu pro lokality Žabovřesky i Královo Pole dosáhl hodnoty 1,03. Zejména z důvodu vyšší poptávky v obou těchto lokalitách a u všech oceňovaných bytových jednotek byla stavba součástí pozemku.

Index polohy pro zastavěné pozemky dosáhl hodnoty 1,08 pro obě lokality, protože jde o velmi podobné lokality se stejnou dostupností z centra Brna a stejným charakterem zástavby v okolí pozemků.

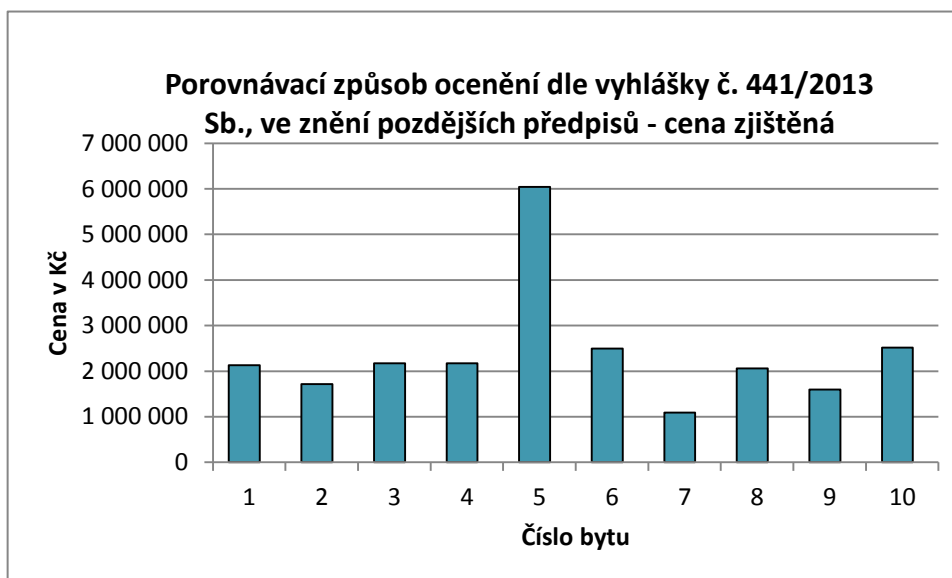
Index konstrukce a vybavení bytů dosáhl hodnot v rozmezí 0,55 – 1,29. Tento rozsah je způsoben stářím jednotlivých bytových jednotek. Nejnižší hodnoty dosáhl byt č. 9, který je starý přes 84 let a je ve špatném technickém stavu.

U porovnávací metody podle vyhlášky mají na výslednou cenu vliv zejména tyto faktory: Stáří, technický stav, typ stavby, umístění bytu v domě, příslušenství k bytu a domu, vytápění bytu a podíl na společných částech domu.

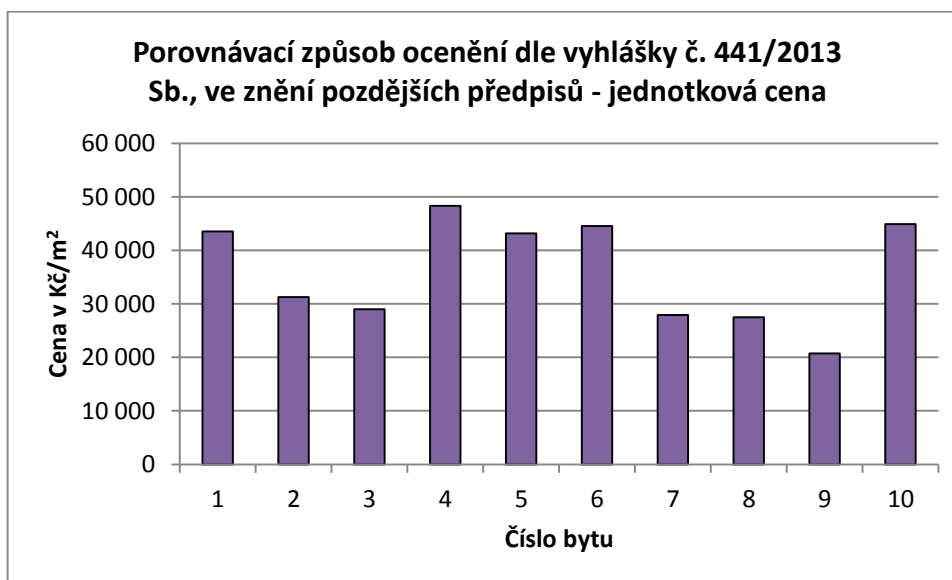
Tab. 23 - Přehled výsledků získaných pomocí porovnávací metody dle vyhlášky

Byt č.	Dispozice	Výměra [m ²]	Konstrukce	Stáří	Cena bytu v Kč	Jednotková cena v Kč/m ²	Veličina	Kč/m ²
1	1+kk	49	zděná	3	2 132 030	43 511	Průměr	35 101
2	2+1	55	panelová	46	1 718 030	31 237	Medián	31 237
3	3+1	75	panelová	44	2 175 430	29 006	Min	20 741
4	2+kk	45	zděná	4	2 174 160	48 315	Max	48 315
5	3+kk	140	zděná	1	6 043 470	43 168	Výběrová odchylka	9 739
6	2+kk	56	zděná	7	2 493 700	44 530		
7	1+1	39	zděná	61	1 089 400	27 933		
8	3+1	75	panelová	41	2 060 490	27 473		
9	2+1	77	zděná	84	1 597 020	20 741		
10	2+kk	56	zděná	2	2 514 570	44 903		

Pro lepší orientaci byla výsledná zjištěná cena přepočítána na jednotkovou cenu v Kč/m². Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší jednotkovou cenou je přibližně 28 000,- Kč. Tento velký rozdíl je způsoben stářím bytových jednotek a zejména jejich stavebně - technickým stavem. Nejnižší jednotkové ceny dosáhl byt č. 9. Porovnávací metoda podle vyhlášky dosahuje podobných výsledků jako metoda přímého porovnání.



Graf č. 8 - Ceny zjištěné pomocí porovnávací metody



Graf č. 9 - Jednotkové ceny získané pomocí porovnávací metody

7.1.3 Metoda přímého porovnání

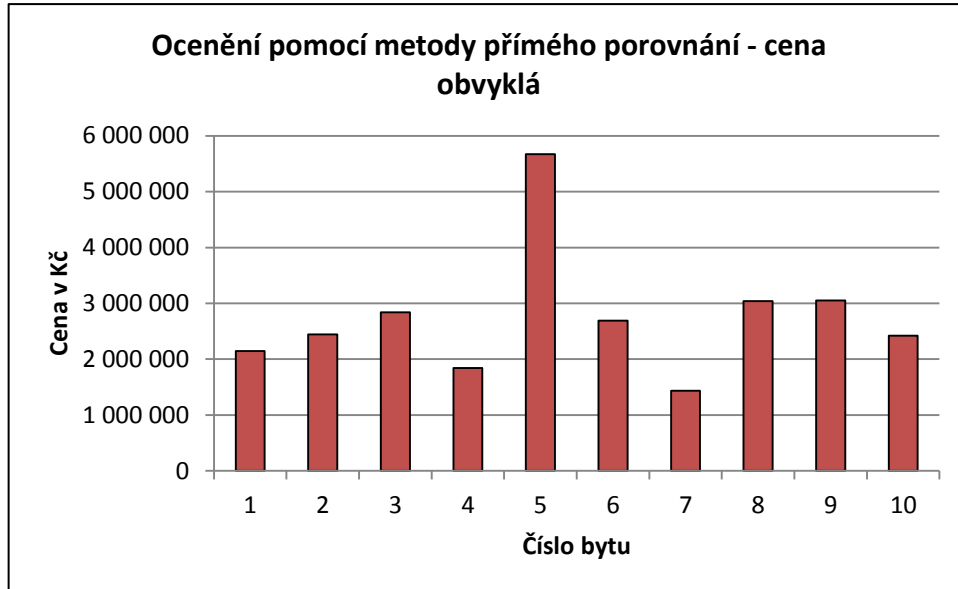
Tato metoda nejvíce zohledňuje ve výsledné ceně skutečnou situaci na trhu s nemovitostí. Pro stanovení jednotkové ceny byla pro každý oceňovaný byt vyhotovena databáze 10 podobných bytů, která byla statisticky vyhodnocena pomocí Grubbsova testu. Metodou přímého porovnání byly jednotlivé srovnávací byty ohodnoceny koeficienty odlišnosti, tak aby se co nejvíce shodovaly s oceňovaným bytem a jejich nabízená cena byla snížena pomocí koeficientu na pramen ceny s hodnotou 0,9. Koeficienty odlišnosti byly zvoleny pro velikost bytu, polohu, stav, podlaží, výtah v objektu, jestli k bytu patří sklep a balkon, situaci s parkováním v okolí nemovitosti a koeficient s úvahou znalce.

Vypočtené jednotkové ceny byly v rozmezí od 36 813,- do 48 080,- Kč. Nejvyšší hodnoty dosáhl byt č. 6, který se nachází na ulici Palackého třída. Stáří bytu je přibližně 7 let a technický stav je hodnocen jako vynikající. Nejnižší hodnota byla u bytu č. 7, který má přibližně stáří 61 let. Tento byt je ve špatném technickém stavu, protože byla zanedbána pravidelná údržba. Průměrná jednotková cena byla 41 400,- Kč/m². Ze získaných výsledku nelze jednoznačně říci, že by byl rozdíl v jednotkové ceně v Kč/m² podlahové plochy mezi menšími byty (1+kk, 1+1) a většími byty (3+kk, 3+1). To stejné lze říci o stáří bytů, protože mezi bytem s nejnižším stářím a nejvyšším stářím byl rozdíl v jednotkových cenách přibližně 1 000,- Kč. Lze tedy říci, že všechny parametry zahrnuté v koeficientech odlišnosti mají vliv na výslednou cenu.

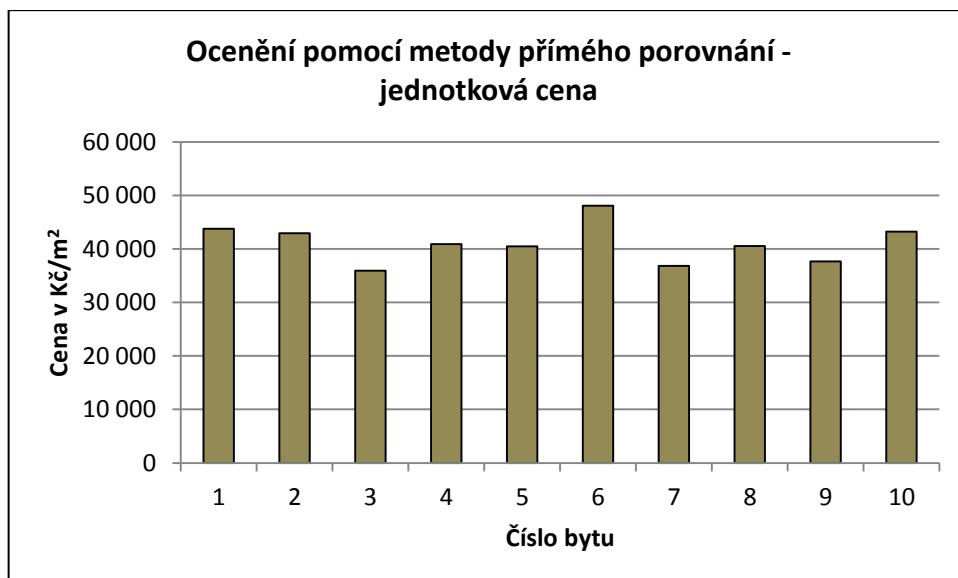
Tab. 24 - Přehled výsledků získaných pomocí metody přímého porovnání

Byt č.	Dispozice	Výměra [m ²]	Konstrukce	Stáří	Cena bytu v Kč	Jednotková cena v Kč/m ²	Veličina	Kč/m ²
1	1+kk	49	zděná	3	2 143 750	43 750	Průměr	41 386
2	2+1	55	panelová	46	2 446 120	44 475	Medián	40 535
3	3+1	75	panelová	44	2 837 740	37 837	Min	36 813
4	2+kk	45	zděná	4	1 839 070	40 868	Max	48 080
5	3+kk	140	zděná	1	5 670 460	40 503	Výběrová odchylka	3 358
6	2+kk	56	zděná	7	2 692 460	48 080		
7	1+1	39	zděná	61	1 435 710	36 813		
8	3+1	75	panelová	41	3 040 100	40 535		
9	2+1	77	zděná	84	3 050 230	39 613		
10	2+kk	56	zděná	2	2 422 040	43 251		

V porovnání s ostatními metodami ocenění se metoda přímého porovnání nejvíce blíží svým výsledkem k ceně obvyklé. Tato metoda má využití zejména při odhadování cen nemovitostí při jejich prodeji.



Graf č. 10 - Ceny zjištěné pomocí metody přímého porovnání



Graf č. 11 - Jednotkové ceny získané pomocí metody přímého porovnání

7.1.4 Výnosová metoda

Pro výpočet výnosové metody byla stanovena míra kapitalizace na 5% a pro výpočet byla použita metoda věčné renty. Výpočet daně z nemovitosti a pojištění byl proveden pomocí internetových kalkulaček.

Průměrné roční nájemné pro každý z oceňovaných bytů bylo určeno z databáze 10 podobných bytů, která byla vyhodnocena pomocí Grubbsova testu. Do databáze srovnávacích objektů byly vybrány byty co nejvíce shodné s jednotlivými oceňovanými objekty.

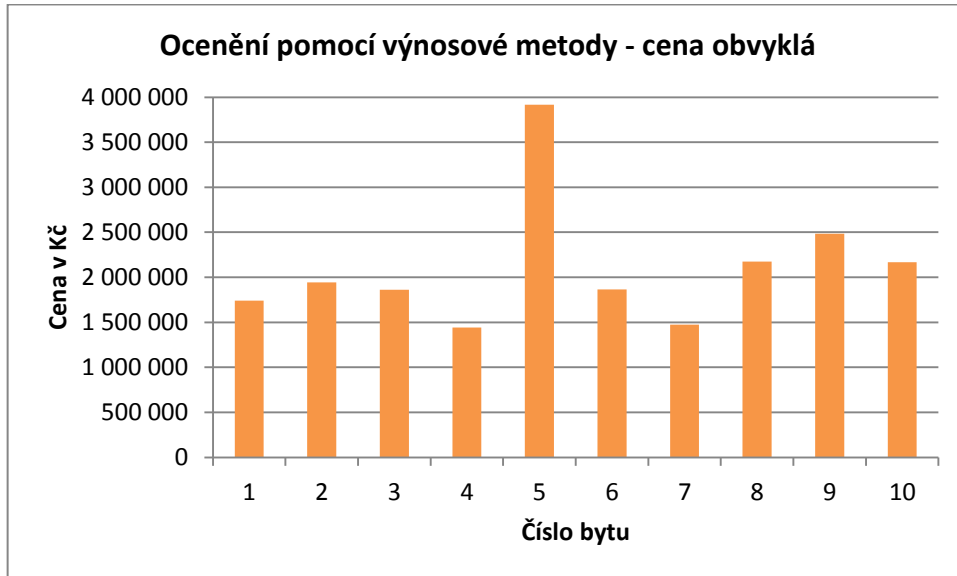
Zásadní vliv na výnos z nemovitosti má výše nájemného, míra kapitalizace a reprodukční cena nemovitosti. Výše nájemného je ovlivněna situací na trhu v konkrétní lokalitě.

Rozpětí výsledků jednotkových cen u výnosové metody je od 28 000,- do 38 700,- Kč. Toto rozpětí je způsobeno technickým stavem jednotlivých bytů, protože do výpočtu výnosové metody vstupuje reprodukční cena získaná nákladovou metodou. Nejvyšší hodnoty dosahuje byt č. 10 z důvodu, že jde o novostavbu. Nejnižší ceny dosahuje byt č. 3.

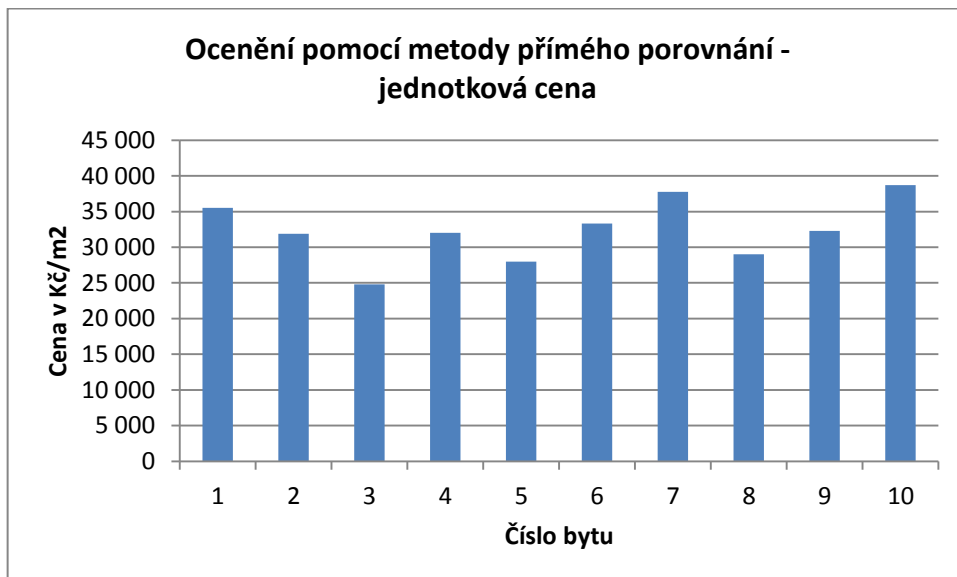
Výnosová metoda je vhodná např. při koupi bytu jako investici, kdy bude příjem z nájemného a lze vypočítat, jaký zisk investice přinese.

Tab. 25 - Přehled výsledků získaných pomocí výnosové metody

Byt č.	Dispozice	Výměra [m ²]	Konstrukce	Stáří	Cena bytu v Kč	Jednotková cena v Kč/m ²	Veličina	Kč/m ²
1	1+kk	49	zděná	3	1 740 090	35 512	Průměr	32 000
2	2+1	55	panelová	46	1 943 570	35 338	Medián	32 269
3	3+1	75	panelová	44	1 859 800	24 797	Min	24 797
4	2+kk	45	zděná	4	1 441 060	32 024	Max	37 777
5	3+kk	140	zděná	1	3 915 450	27 968	Výběrová odchylka	4 423
6	2+kk	56	zděná	7	1 865 630	33 315		
7	1+1	39	zděná	61	1 473 310	37 777		
8	3+1	75	panelová	41	2 175 290	29 004		
9	2+1	77	zděná	84	2 484 750	32 269		
10	2+kk	56	zděná	2	2 166 920	38 695		



Graf č. 12 - Ceny zjištěné pomocí výnosové metody



Graf č. 13 - Jednotkové ceny získané pomocí výnosové metody

7.2 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

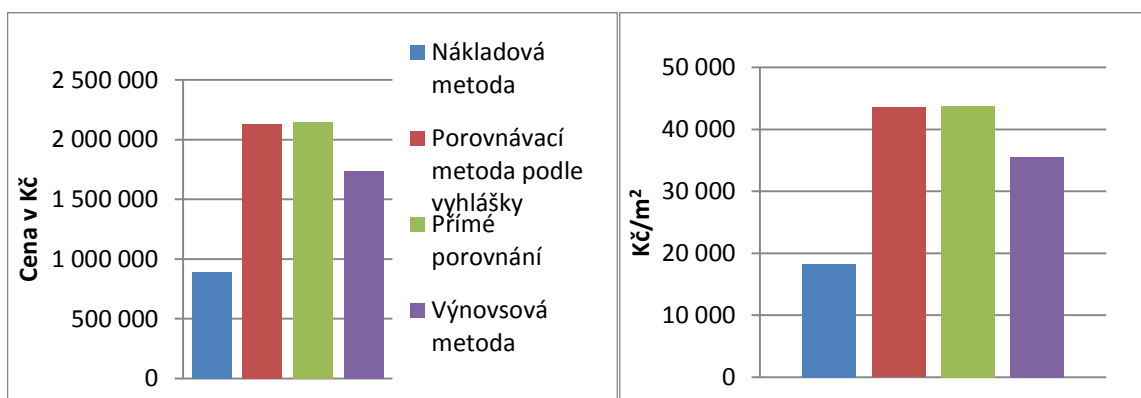
Po vyhodnocení všech použitých metod ocenění bytu byla jako metoda, která se nejvíce svým výsledkem blíží k ceně obvyklé zvolena cena určená metodou přímého porovnání, která nejvíce odráží aktuální situaci na trhu. Tato volba je založena na úvaze odhadce. Pro výpočet procentních rozdílů mezi jednotlivými metodami byla z výsledků jednotlivých metod zvolena metoda přímého porovnání jako základna, od které byly tyto procentní rozdíly počítány.

7.2.1 Byt č. 1

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 1 odpovídající částce **2 150 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 58% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí porovnávací metody podle vyhlášky vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 26 – Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 1

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	18 257	894 570	-58,3	Průměr	1 727 610
Porovnávací podle vyhlášky	43 511	2 132 030	-0,5	Medián	1 936 060
Přímé porovnání	43 750	2 143 750		Min	894 570
Výnosová metoda	35 512	1 740 090	-18,8	Max	2 143 750
				Výběrová odchylka	507 651



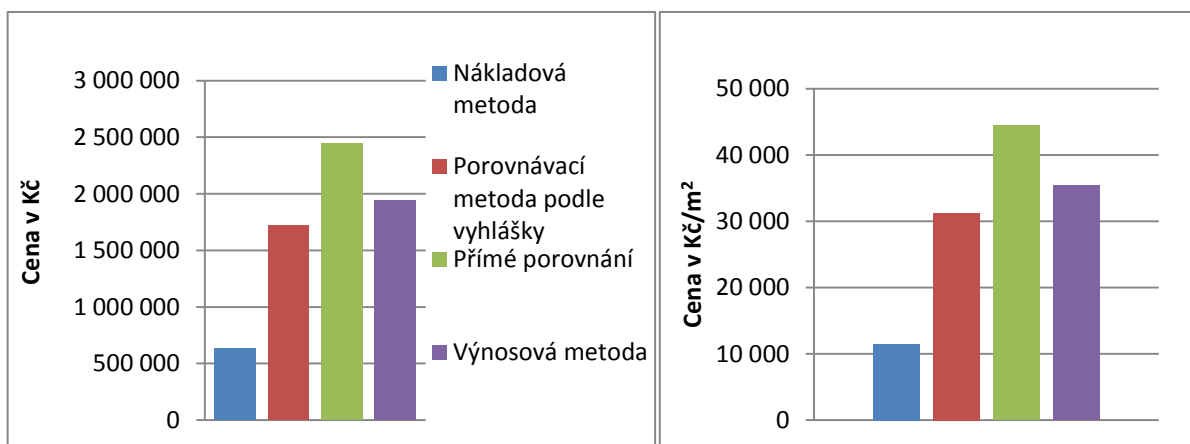
Graf č. 14 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 1

7.2.2 Byt č. 2

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 2 odpovídající částce **2 500 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 74% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí výnosové metody vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 27 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 2

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	11 471	630 930	-74,2	Průměr	1 684 663
Porovnávací podle vyhlášky	31 237	1 718 030	-29,8	Medián	1 830 800
Přímé porovnání	44 475	2 446 120		Min	630 930
Výnosová metoda	35 338	1 943 570	-20,5	Max	2 446 120
				Výběrová odchylka	663 008



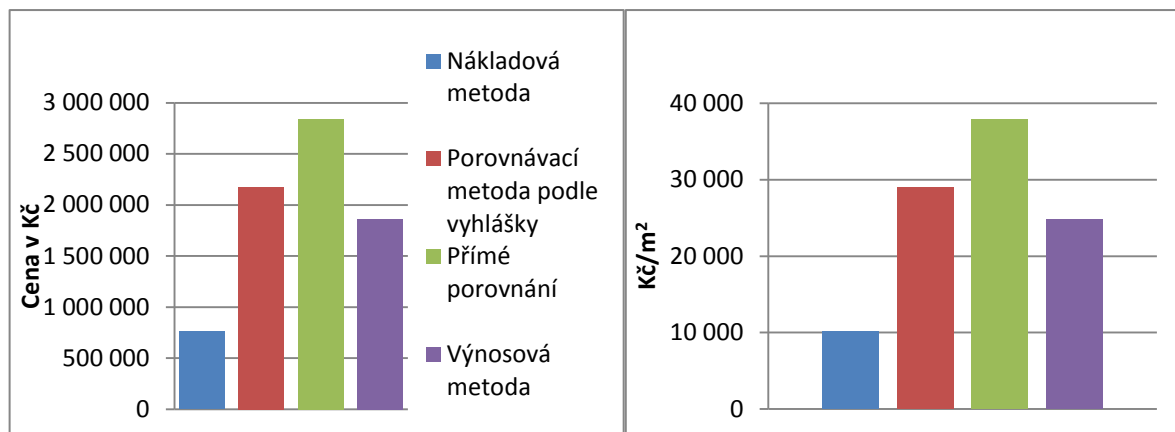
Graf č. 15 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 2

7.2.3 Byt č. 3

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 3 odpovídající částce **2 900 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 73% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí porovnávací metody podle vyhlášky vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 28 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 3

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	10 129	759 660	-73,2	Průměr	1 908 158
Porovnávací podle vyhlášky	29 006	2 175 430	-23,3	Medián	2 017 615
Přímé porovnání	37 837	2 837 740		Min	759 660
Výnosová metoda	24 797	1 859 800	-34,5	Max	2 837 740
				Výběrová odchylka	751 156

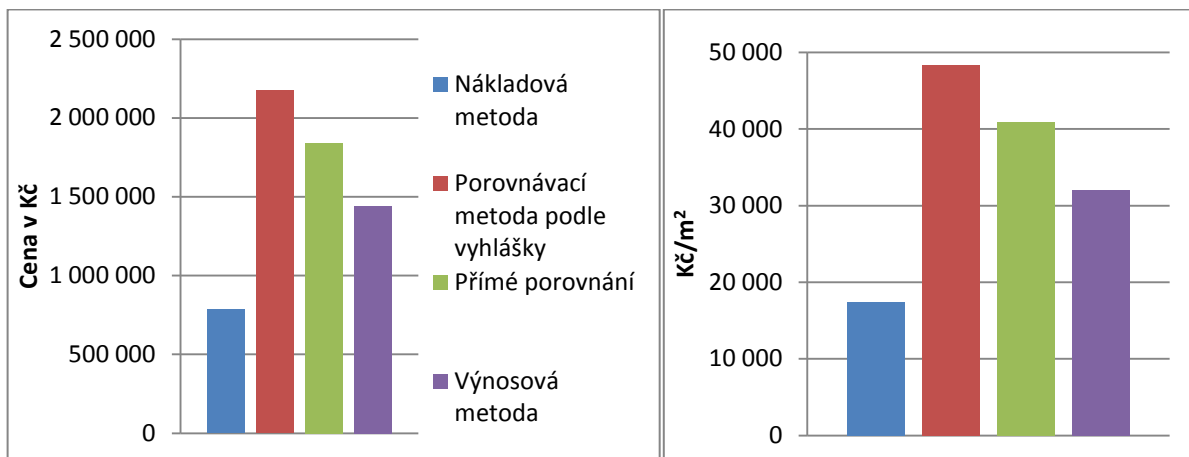

Graf č. 16 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 3

7.2.4 Byt č. 4

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 4 odpovídající částce **1 900 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 57% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí porovnávací metody podle vyhlášky vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 29 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 4

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	17 449	785 190	-57,3	Průměr	1 559 870
Porovnávací podle vyhlášky	48 315	2 174 160	18,2	Medián	1 640 065
Přímé porovnání	40 868	1 839 070		Min	785 190
Výnosová metoda	32 024	1 441 060	-21,6	Max	2 174 160
				Výběrová odchylka	517 095



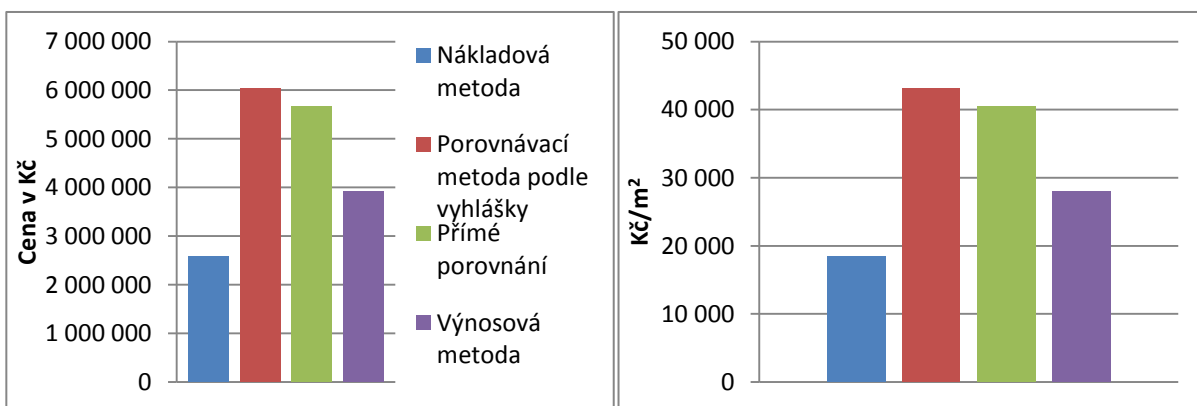
Graf č. 17 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 4

7.2.5 Byt č. 5

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 5 odpovídající částce **5 700 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 54% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí porovnávací metody podle vyhlášky vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 30 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 5

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	18 422	2 579 020	-54,5	Průměr	4 552 100
Porovnávací podle vyhlášky	43 168	6 043 470	6,6	Medián	4 792 955
Přímé porovnání	40 503	5 670 460		Min	2 579 020
Výnosová metoda	27 968	3 915 450	-31,0	Max	6 043 470
				Výběrová odchylka	1 394 030



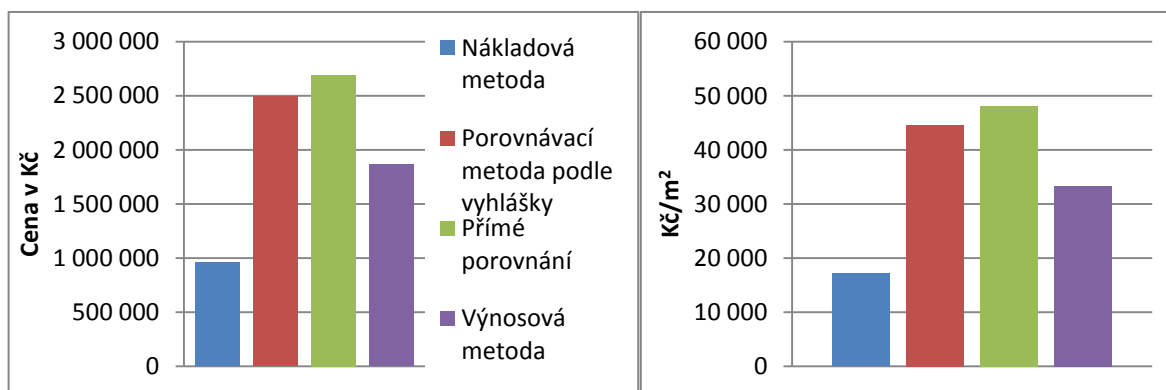
Graf č. 18 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 5

7.2.6 Byt č. 6

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 6 odpovídající částce **2 700 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 64% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí porovnávací metody podle vyhlášky vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 31 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 6

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	17 151	960 480	-64,3	Průměr	2 003 068
Porovnávací podle vyhlášky	44 530	2 493 700	-7,4	Medián	2 179 665
Přímé porovnání	48 080	2 692 460		Min	960 480
Výnosová metoda	33 315	1 865 630	-30,7	Max	2 692 460
				Výběrová odchylka	674 881



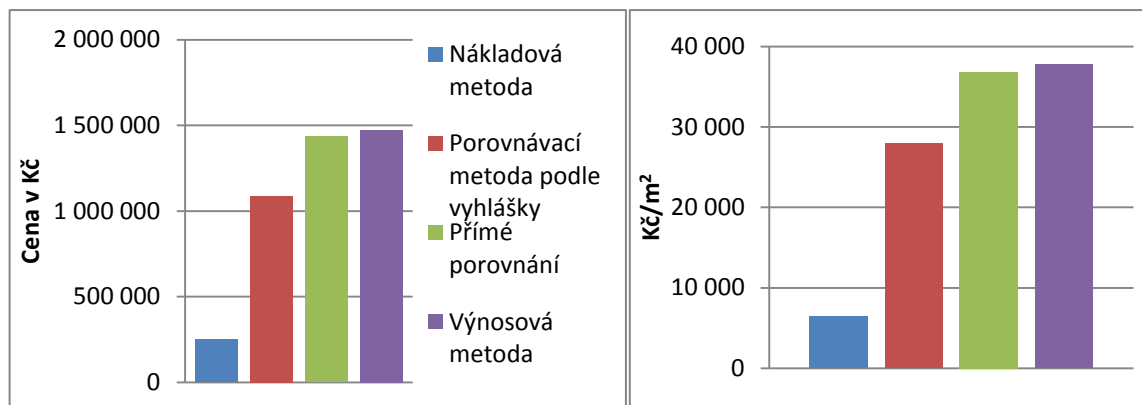
Graf č. 19 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 6

7.2.7 Byt č. 7

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 7 odpovídající částce **1 500 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 83% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí nákladové metody vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 32 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 7

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	6 437	251 060	-82,5	Průměr	1 062 370
Porovnávací podle vyhlášky	27 933	1 089 400	-24,1	Medián	1 262 555
Přímé porovnání	36 813	1 435 710		Min	251 060
Výnosová metoda	37 777	1 473 310	2,6	Max	1 473 310
				Výběrová odchylka	491 734

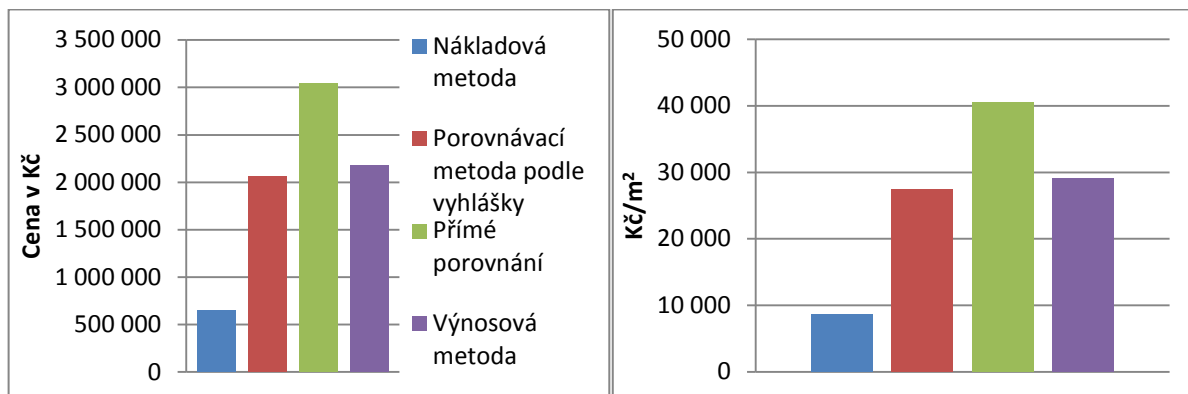

Graf č. 20 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 7

7.2.8 Byt č. 8

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 8 odpovídající částce **3 000 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 78% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí výnosové metody vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 33 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 8

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	8 708	653 080	-78,5	Průměr	1 982 240
Porovnávací podle vyhlášky	27 473	2 060 490	-32,2	Medián	2 117 890
Přímé porovnání	40 535	3 040 100		Min	653 080
Výnosová metoda	29 004	2 175 290	-28,4	Max	3 040 100
				Výběrová odchylka	855 734



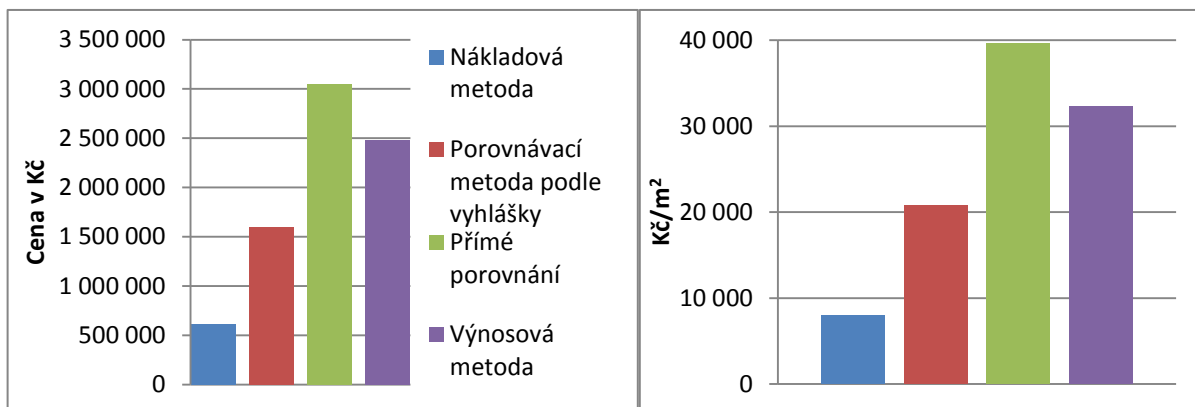
Graf č. 21 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 8

7.2.9 Byt č. 9

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 9 odpovídající částce **3 000 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 80% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí výnosové metody vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 34 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 9

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	8 027	618 070	-79,7	Průměr	1 937 518
Porovnávací podle vyhlášky	20 741	1 597 020	-47,6	Medián	2 040 885
Přímé porovnání	39 613	3 050 230		Min	618 070
Výnosová metoda	32 269	2 484 750	-18,5	Max	3 050 230
				Výběrová odchylka	921 205



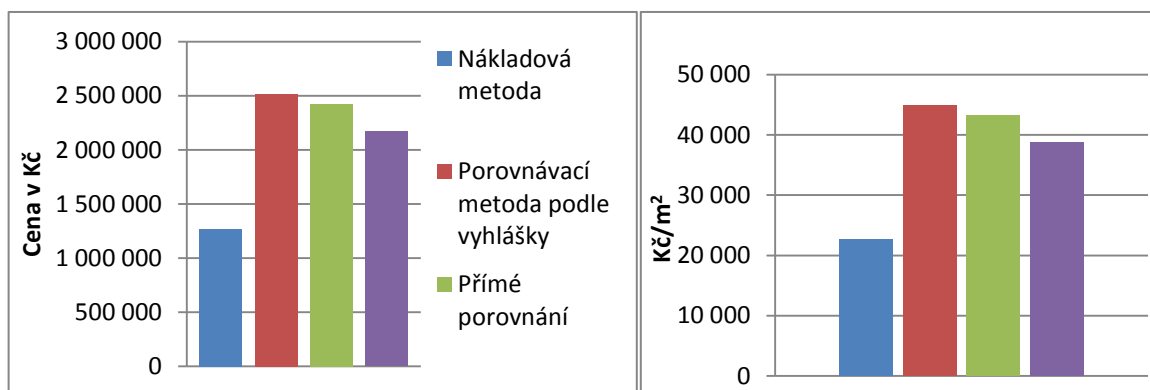
Graf č. 22 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 9

7.2.10 Byt č. 10

Ze získaných výsledků byla na základě úvahy odhadce zvolena cena obvyklá pro byt č. 10 odpovídající částce **2 500 000,- Kč**. Z dosažených výsledků lze říci, že největšího rozdílu dosáhla metoda nákladová, která měla o 48% nižší hodnotu výsledné ceny než u přímého porovnání. U ceny získané pomocí porovnávací metody podle vyhlášky vyšel procentní rozdíl nejmenší.

Tab. 35 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 10

	JC v Kč/m ²	cena v Kč	Procentní rozdíly	Veličina	Kč
Nákladová metoda	22 664	1 269 160	-47,6	Průměr	2 093 173
Porovnávací podle vyhlášky	44 903	2 514 570	3,8	Medián	2 294 480
Přímé porovnání	43 251	2 422 040		Min	1 269 160
Výnosová metoda	38 695	2 166 920	-10,5	Max	2 514 570
				Výběrová odchylna	492 485



Graf č. 23 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 10

7.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU JEDNOTKY

Po vyhodnocení všech výsledků byly jako faktory, které zásadně ovlivňují cenu jednotky stanoveny:

- Poloha nemovitosti – Obecně lze říci, že nemovitosti blíže k centru města bývají dražší. Cenu může zvýšit i zeleň v okolí.
- Podlaží bytu – Platí, že čím vyšší podlaží tím je byt v tomto podlaží žádanější za předpokladu, že je v domě výtah.
- Dispozice bytu – Menší byty v dispozicích 1+kk a 2+kk jsou nejžádanější.
- Orientace ke světovým stranám – Ta ovlivňuje, jak bude byt přes den osvětlen slunečním svitem.
- Parkování – Největší poptávka je po pobytech, ke kterým patří vlastní parkovací místo.
- Technický stav nemovitosti – Zejména jeho opotřebení a nutnost oprav.
- Ekonomická situace – Největší vliv má výše úrokových sazeb a nezaměstnanost.
- Situace na trhu s nemovitostmi – Zda je vyšší nebo nižší poptávka po nemovitostech a také výstavba nových bytů.

8 ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo porovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitách Brno Královo Pole a Žabovřesky, které jsou velmi podobné. Dalšími důležitými cíli bylo popsání situace na trhu s realitami v daných lokalitách a zvolení nejvhodnější metody, která se svým výsledkem nejvíce přibližuje ceně obvyklé.

V první části práce jsou popsány zvolené lokality a základní pojmy týkající se problematiky oceňování nemovitostí. Velký prostor je věnován popisu situace na trhu s nemovitostmi, kde je porovnána nabídka s poptávkou, vyjádření 2 realitních kanceláří o situaci na trhu, zpracována data z českého statického úřadu a ukázka několika developerských projektů z lokality Královo Pole včetně uvedení jednotkových cen v Kč za m².

Pro výpočet ceny jednotlivých bytů byly použity metody dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, konkrétně nákladová a porovnávací metoda. Dalšími použitými metodami jsou metoda přímého porovnání a výnosová metoda.

V rámci této práce bylo oceněno celkově 10 bytových jednotek, které se nacházejí v lokalitách Brno Královo Pole a Žabovřesky. Oceňované jednotky byly zvoleny, tak aby byly obsaženy všechny standardní dispozice bytů od 1+kk až po 3+1 a měly rozdílné stáří od kolaudace. Byla zpracována databáze nabídek bytů pro prodej bytů o celkovém počtu 101 bytů a databáze pronájmu bytů o celkovém počtu 100 bytů. Sběr dat pro vyhotovení databáze probíhal v období od 15. 9. 2015 do 9. 2. 2016. Tyto databáze jsou součástí příloh k diplomové práci.

Pro každý z oceňovaných bytů byly vypočítány výměry a nakreslena půdorysná schémata v softwaru Microstation PowerDraft. Pro výpočet jednotlivých oceňovacích metod byl použit tabulkový procesor MS Excel. Všechny výpočty jsou uvedeny v příloze k diplomové práci.

Z výsledků výpočtů a dat ze stránek developerských společností lze konstatovat, že rozdíl v ceně za m² podlahové plochy bytu podle dispozice bytu je především u nových bytů. Kde menší dispozice bytů mají vyšší cenu za m² podlahové plochy. Rozdíl v ceně za m² podle podlaží, ve kterém je byt umístěn, je také především u nových bytů. Rozdíl v ceně za m² podlahové plochy mezi bytem, který je postaven z cihlového zdiva nebo betonovým monolitickým není téměř žádný.

V kapitole 7.1 jsou uvedeny dosažené výsledky a znázorněny ve společné tabulce pro všechny metody ocenění a pro všechny byty. Kapitola 7.2 obsahuje znázornění výsledku pro jednotlivé byty v tabulkové a grafické formě. U každého bytu byla stanovena cena obvyklá a vypočítány procentní rozdíly mezi jednotlivými metodami. V kapitole 7.3 byly stanoveny faktory, které mají největší vliv na výslednou cenu bytové jednotky.

Jako faktory, které zásadně ovlivňují cenu nemovitosti, byly stanoveny: Poloha nemovitosti, podlaží, ve kterém se byt nachází, dispozice bytu, orientace ke světovým stranám, parkování v okolí nemovitosti, technický stav nemovitosti, ekonomická situace a situace na trhu s nemovitostmi.

Z porovnání jednotkových cen bytů získaných pomocí metody přímého porovnání nelze jednoznačně říci, že by některá z lokalit Královo Pole nebo Žabovřesky byla dražší. Výsledky vycházejí zhruba ve stejné úrovni.

Z porovnání výsledků jednotlivých metod ocenění bytové jednotky se výsledkem nejvíce blíží k ceně obvyklé metoda přímého porovnání, která nejvíce odráží situaci na trhu s nemovitostmi. Výsledky této práce mohou posloužit jako pohled na situaci na trhu s byty v lokalitách Brno Královo Pole a Žabovřesky.

Nejpracnější a časově nejnáročnější z použitých metod je metoda přímého porovnání, především získání kvalitních podkladů do databáze srovnávacích objektů. Pro výpočet ceny nákladovou metodou je důležité mít kvalitní dokumentaci, ze které lze určit jednotlivé konstrukce a jejich stáří. Nejméně časově náročnou metodou na výpočet je porovnávací metoda podle vyhlášky.

Situace na trhu s nemovitostmi se může kdykoliv změnit a nelze ji předvídat v delším časovém horizontu. Ke změně může dojít např. zvýšením úrokových sazeb, zvýšením nezaměstnanosti, zvýšení cen nemovitostí z důvodu snížení výstavby nových bytů atd.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. *Oficiální web statutárního města Brna* [online]. Dostupné také z: www.brno.cz
2. *Český statistický úřad* [online]. Dostupné také z: <https://www.czso.cz>
3. *Google* [online]. Dostupné také z: www.google.com
4. *Městská část Brno - Královo Pole* [online]. Dostupné také z: <http://kralovopole.brno.cz/>
5. *Oficiální stránky ÚMČ Brno - Žabovřesky* [online]. Dostupné také z: www.zabovresky.cz
6. *Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů.*
7. *Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.*
8. *Narizení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.*
9. *Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.*
10. *Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*
11. *Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.*
12. *Ponavia rezidence* [online]. [cit. 2016-01-15]. Dostupné z: <http://ponavia-rezidence.cz/>
13. *Imperia* [online]. [cit. 2016-01-19]. Dostupné z: <http://www.imperastyl.cz/>
14. *Panorama Kociánka* [online]. [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: <http://www.panoramakocianka.cz/>
15. HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2014. Třídící znak 2. ISBN 978-80-214-

5044-8.

16. BRADÁČ, A. A. K. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. 2016, 790 s.. ISBN 978-80-7204-930-1.
17. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: www.mapy.cz
18. Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
19. *Geoportál ČÚZK* [online]. Dostupné také z: <http://geoportal.cuzk.cz>
20. *Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
21. *Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů*.
22. KOVANDA, L. a E. KOREC. *Koupě bytu pod lupou*. Praha: EKOSPOL a.s. Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7, 2014. Třídící znak 1. ISBN 978-80-260-7247-8.
23. *Sreality* [online]. Dostupné také z: www.sreality.cz
24. KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5043-1.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Znázornění městských částí města Brna	11
Obr. 2 – Znázornění městské části Královo Pole v rámci Brna	12
Obr. 3 – Historické Královo Pole č. 1	13
Obr. 4 – Historické Královo Pole č. 2	13
Obr. 5 – Znázornění městské části Žabovřesky v rámci Brna.....	15
Obr. 6 – Historické Žabovřesky	16
Obr. 7 – Dnešní Žabovřesky.....	17
Obr. 8 – Rezidence Ponavia	29
Obr. 9 – Obytný dům Premium	30
Obr. 10 – Kociánka Panorama II.....	30
Obr. 11 – Metoda nepřímého porovnání	38
Obr. 12 – Metoda přímého porovnání	39
Obr. 13 – Poloha bytu č. 1	41
Obr. 14 – Bytový dům Sochorova	42
Obr. 15 – Půdorysné schéma bytu č. 1	43
Obr. 16 – Poloha bytu č. 2	44
Obr. 17 – Bytový dům Lipská	44
Obr. 18 – Půdorysné schéma bytu č. 2	46
Obr. 19 – Poloha bytu č. 3	46
Obr. 20 – Bytový dům Vychodilova	47
Obr. 21 – Půdorysné schéma bytu č. 3	48
Obr. 22 – Bytový dům Královopolská	49
Obr. 23 – Poloha bytu č. 4	50
Obr. 24 – Půdorysné schéma bytu č. 4	51

Obr. 25 – Poloha bytu č. 5	51
Obr. 26 – Bytový dům Minská	52
Obr. 27 – Půdorysné schéma bytu č. 5	53
Obr. 28 – Poloha bytu č. 6	54
Obr. 29 – Bytový dům Palackého třída	55
Obr. 30 – Půdorysné schéma bytu č. 6	56
Obr. 31 – Poloha bytu č. 7	56
Obr. 32 – Bytový dům Rostislavovo náměstí.....	57
Obr. 33 – Půdorysné schéma bytu č. 7	58
Obr. 34 – Poloha bytu č. 8	59
Obr. 35 – Panelový dům Herčíkova	60
Obr. 36 – Půdorysné schéma bytu č. 8	61
Obr. 37 – Poloha bytu č. 9	61
Obr. 38 – Bytový dům Skřivanova	62
Obr. 39 - Půdorysné schéma bytu č. 9	63
Obr. 40 – Poloha bytu č. 10	64
Obr. 41 – Bytový dům Božetěchova	65
Obr. 42 – Půdorysné schéma bytu č. 10	66

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Domy a byty v MČ Královo Pole v roce 2011 [4]	12
Tab. 2 – Kultura.....	14
Tab. 3 – Doprava	14
Tab. 4 – Technická vybavenost	14
Tab. 5 – Domy a byty v MČ Žabovřesky v roce 2011 [2]	15
Tab. 6 – Kultura.....	17
Tab. 7 – Doprava	18
Tab. 8 – Technická vybavenost	18
Tab. 9 – Porovnání průměrných cen za m ² užitné plochy	31
Tab. 10 – Přehled výměr bytu č. 1	43
Tab. 11 – Přehled výměr bytu č. 2.....	45
Tab. 12 – Přehled výměr bytu č. 3.....	48
Tab. 13 – Přehled výměr bytu č. 4.....	50
Tab. 14 – Přehled výměr bytu č. 5.....	53
Tab. 15 – Přehled výměr bytu č. 6.....	55
Tab. 16 – Přehled výměr bytu č. 7.....	58
Tab. 17 – Přehled výměr bytu č. 8.....	60
Tab. 18 – Přehled výměr bytu č. 9.....	63
Tab. 19 – Přehled výměr bytu č. 10.....	65
Tab. 20 – Přehled výsledných cen podle jednotlivých metod ocenění.....	67
Tab. 21 - Přehled jednotkových cen podle jednotlivých metod ocenění.....	68
Tab. 22 – Přehled výsledků získaných pomocí nákladové metody	70
Tab. 23 - Přehled výsledků získaných pomocí porovnávací metody dle vyhlášky.....	71
Tab. 24 - Přehled výsledků získaných pomocí metody přímého porovnání	73

Tab. 25 - Přehled výsledků získaných pomocí výnosové metody.....	75
Tab. 26 – Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 1.....	77
Tab. 27 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 2.....	78
Tab. 28 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 3.....	79
Tab. 29 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 4.....	79
Tab. 30 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 5.....	80
Tab. 31 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 6.....	81
Tab. 32 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 7.....	82
Tab. 33 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 8.....	82
Tab. 34 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 9.....	83
Tab. 35 - Výsledné ceny získané z jednotlivých metod ocenění pro byt č. 10.....	84

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Přehled zahájených a dokončených bytů v krajích ČR v roce 2015	27
Graf č. 2 – Dokončené byty v Jihomoravském kraji	28
Graf č. 3 – Dokončené byty v okrese Brno - město	28
Graf č. 4 - Přehled výsledků jednotlivých metod v Kč	68
Graf č. 5 - Přehled jednotkových cen v Kč/m ²	69
Graf č. 6 – Ceny zjištěné pomocí nákladové metody	70
Graf č. 7 – Jednotkové ceny získané pomocí nákladové metody	70
Graf č. 8 - Ceny zjištěné pomocí porovnávací metody	72
Graf č. 9 - Jednotkové ceny získané pomocí porovnávací metody	72
Graf č. 10 - Ceny zjištěné pomocí metody přímého porovnání	74
Graf č. 11 - Jednotkové ceny získané pomocí metody přímého porovnání	74
Graf č. 12 - Ceny zjištěné pomocí výnosové metody	76
Graf č. 13 - Jednotkové ceny získané pomocí výnosové metody	76
Graf č. 14 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 1	77
Graf č. 15 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 2	78
Graf č. 16 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 3	79
Graf č. 17 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 4	80
Graf č. 18 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 5	80
Graf č. 19 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 6	81
Graf č. 20 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 7	82
Graf č. 21 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 8	83
Graf č. 22 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 9	83
Graf č. 23 – Výsledné celkové a jednotkové ceny pro byt č. 10	84

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

KN	Katastr nemovitostí
PENB	Průkaz energetické náročnosti budov
NP	Nadzemní podlaží
ČSÚ	Český statistický úřad
Vyhl.	Vyhláška
RK	Realitní kancelář
CP	Celková plocha
RD	Rodinný dům
atd.	A tak dále
MČ	Městská část

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Údaje z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 Databáze nabídek bytů - prodej
- Příloha č. 3 Databáze nabídek bytů - pronájem
- Příloha č. 4 Grubbsův test - prodej
- Příloha č. 5 Grubbsův test – pronájem
- Příloha č. 6 Výpočet pomocí nákladové metody dle vyhlášky
- Příloha č. 7 Výpočet pomocí porovnávací metody dle vyhlášky
- Příloha č. 8 Výpočet pomocí metody přímého porovnání
- Příloha č. 9 Výpočet pomocí výnosové metody