

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU BYT V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-LÍŠEŇ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION FOR PROPERTY TYPE
APARTMENT IN THE CITY OF BRNO-LISEN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Radek Záleský

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Radek Záleský

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

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

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

**Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v městské části
Brno-Líšeň**

v anglickém jazyce:

**Comparison of selected methods of valuation for property type apartment in the city of
Brno-Lisen**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Určení ceny bytů v typových bytových domech porovnávací a nákladovou metodou dle platného cenového předpisu.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů, odhad tržní ceny na základě metody přímého porovnání, popis situace na trhu s nemovitostmi typu byt a srovnání nabídky s poptávkou v lokalitě Brno - Líšeň.

Stanovení ceny obvyklé a vyhodnocení jednotlivých použitých metod s ohledem na pracnost a množství potřebných podkladů

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt v Brně - Líšni, zjištění stavu realitního trhu a posouzení vhodnosti jednotlivých použitých metod.

Seznam odborné literatury:

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

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

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

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

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

V Brně, dne 24. 10. 2014



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



Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá oceněním čtyř jednotek ve třech modelových situacích – bez rekonstrukce, s částečnou rekonstrukcí a s celkovou rekonstrukcí. Ocenění je provedeno třemi vybranými způsoby – nákladovou a porovnávací metodou dle cenového předpisu a metodou přímého porovnání. Je stanovena i cena obvyklá a popsán a analyzován realitní trh v dané lokalitě. Na závěr práce je analyzováno zhodnocení investice do rekonstrukce a použitelnost koeficientu stavu a vybavení.

Abstract

This diploma thesis deals with the valuation of the four residential units in three model situations – without reconstruction, with partial reconstruction and with complete reconstruction. The valuation is done in three selected ways – cost and comparative method by price prescription and method of direct comparison. Is determined the usual price and described and analyzed real estated market in the location. A conclusion of this work is analyzed evaluating the investment in reconstruction and usability of coefficient of condition and equipment.

Klíčová slova

Jednotka, Brno – Líšeň, nemovitá věc, cena, nákladová metoda, porovnávací metoda, metoda přímého porovnání, rekonstrukce, částečná rekonstrukce, úplná rekonstrukce, realitní trh.

Keywords

Residential unit, Brno – Líšeň, immovable thing, price, cost method, comparative method, method of direct comparison, reconstruction, partial reconstruction, complete reconstruction, real estated market.

Bibliografická citace

ZÁLESKÝ, R. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v městské části Brno-Líšeň*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 131 s., 33 s. příloh, Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za cenné rady a připomínky při zpracovávání mé diplomové práce. Mé poděkování patří i všem mým blízkým, kteří mě morálně podporovali nejen v průběhu zpracování této práce, ale i po celou dobu mého studia.

OBSAH

1	ÚVOD	9
2	ÚVOD DO PROBLEMATIKY	11
2.1	Odborné pojmy	11
2.1.1	<i>Nemovitě věci</i>	11
2.1.2	<i>Pozemky</i>	11
2.1.3	<i>Stavba a budova</i>	13
2.1.4	<i>Části budovy a plochy</i>	14
2.1.5	<i>Opotřebení</i>	18
2.1.6	<i>Součást věci a příslušenství věci</i>	20
2.1.7	<i>Cena a hodnota</i>	20
2.2	Použité metody oceňování	22
2.2.1	<i>Nákladová metoda</i>	22
2.2.2	<i>Porovnávací metoda</i>	26
2.2.3	<i>Metoda přímého porovnání</i>	28
3	POPIS LOKALITY A OCEŇOVANÝCH JEDNOTEK	29
3.1	Popis vybrané lokality	29
3.1.1	<i>Historie</i>	29
3.1.2	<i>Urbanismus</i>	32
3.1.3	<i>Občanská vybavenost</i>	34
3.2	Popis situace na trhu v dané lokalitě	35
3.2.1	<i>Rozdělení nemovitých věcí na trhu:</i>	37
3.3	Popis oceňovaných jednotek	39
3.3.1	<i>Jednopokojový byt</i>	41
3.3.2	<i>Dvoupokojový byt</i>	43
3.3.3	<i>Třípokojový byt</i>	44

3.3.4	<i>Čtyřpokojový byt</i>	46
4	OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝMI METODAMI	48
4.1	Ocenění pomocí cenového předpisu – nákladový způsob	48
4.1.1	<i>Rekapitulace nákladového způsobu ocenění</i>	61
4.2	Ocenění pomocí cenového předpisu – porovnávací způsob.....	62
4.2.1	<i>Rekapitulace porovnávacího způsobu ocenění</i>	75
4.3	Tržní ocenění metodou přímého porovnání	75
4.3.1	<i>Koeficient stavu a vybavení bytu</i>	77
4.3.2	<i>Rekapitulace výsledků tržního ocenění metodou přímého porovnání</i>	102
4.4	Shrnutí zjištěných výsledků.....	102
4.5	Stanovení ceny obvyklé.....	107
5	ANALÝZA VÝSLEDKŮ.....	110
5.1	Vyhodnocení jednotlivých použitých metod	110
5.2	Analýza dosažených výsledků.....	111
5.2.1	<i>Srovnání použitých metod</i>	111
5.2.2	<i>Zhodnocení investice</i>	115
5.2.3	<i>Zhodnocení použitelnosti koeficientu stavu a vybavení</i>	120
5.3	Vyhodnocení stavu realitního trhu	120
6	ZÁVĚR	122
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	125
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	127
	SEZNAM PŘÍLOH	128

1 ÚVOD

Tato diplomová práce se bude zabývat nemovitými věcmi (dále v textu používáno též nemovitosti) a to konkrétně jednotkami (dále v textu používáno též byt, bytová jednotka) v typizovaných bytových domech – domech panelových, které vyrůstaly v naší republice hojně v 80. letech 20. století v důsledku rychlého řešení bytové krize. Tyto panelové domy byly postaveny v městech a větších obcích napříč celou Českou republikou a vznikaly tak nové obytné části měst – tzv. sídliště. Na jedno takové sídliště jsme se zaměřili v naší diplomové práci. Sídliště Líšeň se nachází ve východní části města Brna, druhého největšího města České republiky a tvoří samostatnou městskou část. Úkolem této diplomové práce bude zjištění ceny dvěma vybranými způsoby ocenění podle platného cenového předpisu a dále stanovení ceny metodou přímého porovnání (dále v textu používáno též metoda PP) tržním způsobem ocenění na základě sestavené databáze nabídkových cen srovnatelných bytů v dané lokalitě. Dále stanovit cenu obvyklou a zhodnotit použité metody s ohledem na pracnost a množství potřebných podkladů. V současné době je aktuální otázka revitalizace těchto panelových domů, probíhá zateplení obvodových plášťů a výměny výplní otvorů těchto domů, ovšem neméně důležitá věc, jako je péče o vnější část tohoto domu, je i péče o byty samotné v těchto panelových domech. Nyní v sídlišti Líšeň probíhá modernizace těchto obecních bytů městskou částí, ale i spousta soukromých vlastníků těchto bytů se rozhodlo své byty opravit. Proto se i tato práce zaměřuje na způsob opravy takového bytu v panelovém domě. Úkolem této diplomové práce bude stanovit, v jakých způsobech ocenění se promítne provedená rekonstrukce nejvíce, a zda se tato investice do opravy bytu vlastníkům vyplatí. Posledním úkolem bude zhodnotit trh s nemovitými věcmi v dané lokalitě.

První dvě kapitoly budou věnovány pojmům z oblasti zákona o oceňování majetku, stavebního zákona, občanského zákoníku a katastrálního zákona, které souvisí s touto diplomovou prací. Dále budou v této části popsány vybrané metody a jejich postupy, a to konkrétně nákladová metoda a porovnávací metoda podle cenového předpisu a metoda přímého porovnání jako tržní způsob ocenění.

V kapitole 3 bude popsána historie městské části Líšeň, její dělení a urbanismus tohoto sídliště a její občanská vybavenost. Dále bude popsána situace na trhu s nemovitými věcmi v této městské části – jaké typy nemovitých věcí se zde vyskytují a s jakými typy nemovitých věcí se zde případně obchoduje. Dále budou v kapitole 3 popsány oceňované jednotky – jejich poloha, členění podle velikosti, jejich příslušenství a vybavení apod.

V kapitole 4 bude popsán způsob výpočtu ceny bytů vybranými metodami ocenění a nachází se zde vlastní ocenění jednotlivých bytů a shrnutí zjištěných výsledků a stanovení ceny obvyklé. Pátá kapitola této diplomové práce bude věnována analýze zjištěných výsledků, srovnání použitých metod, analýze toho, zda se provedená rekonstrukce zhodnotí a bude vyhodnocen stav realitního trhu ve vybrané lokalitě.

2 ÚVOD DO PROBLEMATIKY

2.1 ODBORNÉ POJMY

2.1.1 Nemovité věci

Občanský zákoník z roku 1964 používal pro nemovité věci pojem nemovitosti. Ty byly definovány v § 119 jako pozemky nebo stavby spojené se zemí pevným základem. Od 1. ledna 2014 používá nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) pojmu nemovitá věc. Ta je definována v § 498 jako pozemky a 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.

Ostatní věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou věci movité. [1]

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se nemovité věci člení na stavby, pozemky, trvalé porosty a věcná práva k nemovitým věcem.

Nemovité věci jsou v České republice evidovány v katastru nemovitostí. Tuto evidenci zajišťuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Katastr nemovitostí je soubor informací o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jejich součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a jejich dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitým věcem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu dalších důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících. [4]

2.1.2 Pozemky

Pozemek je definován ve více právních rádech. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen zákon o oceňování majetku) je pozemek členěn pro účely oceňování v § 9 takto:

- *stavební pozemky,*
- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *jiné pozemky, které nejsou výše uvedeny.*

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:

a) nezastavěné pozemky,

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění. [2]*

V zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (tzv. stavební zákon, dále jen stavební zákon) je myšlen:

- *stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem,*
- *zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“),*
- *zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.[3]*

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí vymezuje pojem pozemek takto:

- *pozemek je část zemského povrchu oddělaná od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranice jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva,*

hranici rozsahu práva stavby, hranici druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků (§ 19):

- *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou. [4]*

2.1.3 Stavba a budova

Stavby se pro účely oceňování dle **zákona o oceňování majetku** člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou:

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory

2. jednotky

3. venkovní úpravy

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.[2]

Další členění staveb na jednotlivé druhy dle tohoto zákona stanovuje vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku.

Stavební zákon popisuje stavbu jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které předem stavební úřad omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům je stavba pro reklamu. [3]

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

Změna dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se uvažuje též zateplení pláště stavby. [3]*

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se stavbou pro bydlení rozumí bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [7]

Někdy dochází k záměně pojmů stavba a budova. Budova je definována v zákoně č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí v § 2 jako nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Stejná definice je v prováděcí vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

2.1.4 Části budovy a plochy

Vzhledem k tématu je nezbytné vymezit pojmy jako je bytový dům a s ním další související pojmy jako jednotka, byt, místnost, obytná místnost, pobytová místnost, nebytový prostor, společné části domu, podlahová plocha bytu. Podle oceňovacího zákona se stavby člení na pozemní stavby, kterými jsou budovy, jednotky a venkovní úpravy. Dále se stavby člení na stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby.

Bytový dům dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [7]

Jednotka je definována v novém občanském zákoníku jako jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělnou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. [1]

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby hovoří o bytu jako o souboru místností, popřípadě jedné obytné místnosti, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Místností se rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. [6]

Obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m. [6]

Pobytová místnost se rozumí místnost nebo prostor, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby. [6]

Nebytový prostor se rozumí místnost nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení a byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Příkladem jsou prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov. [8]

Společné části nemovité věci se rozumí ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Společnými částmi jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. [1]

Podlahovou plochou se rozumí podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění 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. 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 roviny řezu. [5]

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

- a) arkýřů a lodžii,*
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.*

Dále se do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- a) teras, balkonů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
- b) nezasklených lodžii koeficientem 0,20,*
- c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobených koeficientem 0,10.*

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsiň, aj.), se do podlahové plochy bytů a nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. [5]

Zastavěnou plochou stavby se rozumí podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se do této plochy nezapočítávají.

Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [5]

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

- a) *dole dolním licem podlahy tohoto podlaží,*
- b) *nahore dolním licem podlahy následujícího podlaží,*
- c) *u nejvyššího podlaží horním licem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinnou horního líce zastřešení,*
- d) *u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším licem hřebene střechy.*

Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

Dále je zde uvedeno, že podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s licem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru např.:

- *první nadzemní podlaží (1. NP),*
- *druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále.*

*Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako **mezipatro (MeP)**, s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbliže nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).*

Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů např.:

- *první podzemní podlaží (1. PP),*
- *druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále.*

*Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako **mezipatro (MePP)**, s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbliže vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP). [5]*

2.1.5 Opotřebení

Pro oceňování nemovitých věcí, především při využití nákladové metody ocenění podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. je důležité si vymezit pojem opotřebení.

Každá věc i stavba plynutím času degraduje, stárne, ztrácí hodnotu, protože se užíváním opotřebovává. Opotřebení je znehodnocení, používá se i termín amortizace, není však účetní (odpisy). Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech je vyjádřeno poměrnou hodnotou. K výsledku opotřebení se lze dopracovat různými postupy, dále jsou uvedeny jen ty nejpoužívanější.

Mezi ně určitě patří lineární metoda. Jejím základem je předpoklad, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby, do sta procent. Předpisem bývá stanovena hranice u některých věcí, např. rodinný dům (70 %), u ostatních staveb (80 %). [9] Lineární určení opotřebení vychází z předpokladu, že opotřebení roste lineárně v závislosti na čase. Roční opotřebení se tedy vypočte jako podíl 100 % a celkové předpokládané životnosti stavby při běžné údržbě. Pro bytové domy činí předpokládaná životnost při běžné údržbě, podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., 100 let a opotřebení může činit maximálně 85 %. [5]

Další metoda je metoda analytická. Tato metoda využívá možnosti výpočtu opotřebení jako pro jednotlivé stavebně technické prvky, tzn. konstrukce a vybavení. Postup, okolnosti, za kterých musí být použita a cenové podíly jsou uvedeny v příloze č. 21, vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Je používána při těchto situacích:

- stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně zlém technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší jak 85 %,
- oceňuje se kulturní památka,
- provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- stavba poškozená vlivem živelné pohromy (vyjma povodní nebo požáru). [9]

Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto

konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opořebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce

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

kde

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).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr $\frac{B_i}{C_i}$.

Pokud je stavba užívána k různým účelům, opořebení se vypočte pro každou část stavby samostatně podle jejího způsobu užívání. Pro výpočet opořebení se nepřipouští použití jiných metod.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu v příslušné tabulce této přílohy uvedena konstrukce nebo vybavení, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její cenový podíl ze vzorce

d) pro jednotku (byt nebo nebytový prostor) (§ 21, přílohy č. 8, 9, a 11):

$$\frac{CK}{PPK \times ZC \times K_1 \times K_5 \times K_i'}$$

kde

CK ...výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

PPK...podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru (m²), jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je součástí oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, nebo celková podlahová plocha všech bytů a nebytových prostorů v budově nebo v hale (m²), ve které se oceňovaný byt nebo nebytový prostor nachází, jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je společnou částí stavby,

ZC...základní cena (Kč/m²) oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru ve stavbě

- oceňované podle § 12 – v budově, zjištěná podle přílohy č. 8 nebo

- oceňované podle § 12 – v hale, zjištěná podle přílohy č. 9 nebo

- oceňované podle § 13 – v rodinném domě, zjištěná podle přílohy č. 11,

K₁, K₅, K_i... koeficienty uvedené v odstavci 2 § 21 [5].

2.1.6 Součást věci a příslušenství věci

Pojmy součást věci a příslušenství věci jsou definovány v občanském zákoníku v § 505 a § 510.

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

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

2.1.7 Cena a hodnota

Je důležité rozlišovat mezi pojmy **cena** a **hodnota**. Tyto pojmy rozlišují mezi reálnými projevy trhu ve formě nabízených, požadovaných a skutečně zaplacených cen a odhady hodnot, které z hlediska určitého subjektu a vymezeného zájmu o objekt kvantifikují užitek z posuzovaného majetku nebo služby. [10]

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

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo podle zvláštního oceňovacího předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění.

Druhy cen:

Cena zjištěná – označována jako cena administrativní či úřední. Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.

Cena pořizovací – cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tento typ ceny se zejména používá v pojišťovnictví, při stanovení výše pojistného, případně při plnění škody na nemovité věci.

Cena obecná (obvyklá, tržní) – dle zákona č. 151/1997 Sb., se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo 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. Osobní 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.

Tržní hodnotu lze definovat i jako ocenění práv k majetku, tzn. právo nemovitou věc vlastnit, užívat, pronajmout, prodat, zastavit, či jinak s ní nakládat. [9]

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Tato obecná cena se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud je k tomu však dostupné dostatečné množství informací. V ostatních případech je třeba použít jinou metodiku. [8]

Hodnota naopak není požadovanou, nabízenou ani skutečně zaplacenou cenou. Jedná se o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existují hodnoty podle toho, jak jsou definovány, např.: věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. Přitom tyto hodnoty mohou

být vyjádřeny zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela nutné přesně definovat, jaká hodnota má být zjištěna. [8]

Věcná hodnota - jiné označení též časová cena. Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Časové ceně v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu vyjadřující prodejnost (v předchozích předpisech Kp). [8]

Výnosová hodnota- výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz, do kterých by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. [8]

2.2 POUŽITÉ METODY OCEŇOVÁNÍ

Pro potřeby této diplomové práce byly použity tři metody ocenění nemovité věci. První dvě metody ocenění jsou provedeny podle platného cenového předpisu – zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění. Třetí metodou ocenění nemovité věci je ocenění tržním způsobem ocenění metodou přímého porovnání.

2.2.1 Nákladová metoda

V zákoně o oceňování majetku je řečeno, že nákladový způsob je takový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. [2]

Pro oceňování jednotek nákladovou metodou je postup ocenění upraven v § 21 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.

„(1) Cena jednotky se zjistí vynásobením počtu m²podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 6.

(2) Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor,

nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce

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

kde

CJ_N cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

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

pCP cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

(3) Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU$$

kde

CB cena bytu nebo nebytového prostoru,

PP podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru,

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

(4) Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

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

kde

ZCU ... základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m^2 ,

ZC základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m^2 , uvedená

a) u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,

b) u budovy a haly v příloze č. 8 a 9 k této vyhlášce,

K_1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient $K_1=1,000$,

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 této vyhlášce 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 této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54... 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.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K₄ dále platí, že

- a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce 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,*
- b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 k této vyhlášce, 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),*
- c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,*

K₅..... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(5) 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.“ [5]

2.2.1.1 Opotřebení

Při zjišťování ceny nákladovým způsobem se vychází z cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. a z příslušné prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Opotřebení lze dle oceňovací vyhlášky počítat dvěma různými způsoby. Prvním způsobem je způsob lineární, druhým způsobem určení opotřebení pomocí analytické metody. Oba tyto způsoby jsou podrobně popsány v kapitole 2.1.5.

Pro určení ceny zjištěné nákladovou metodou dle cenového předpisu byl zvolen způsob určení opotřebení pomocí analytické metody.

V případě ocenění rozestavěné stavby je prvním krokem výpočet stupně dokončení. Je nutné spočítat dokončení z celku, které se určí jako podíl přepočteného upraveného cenového podílu a stupně dokončení. V diplomové práci jsou všechny nemovitosti dokončené, proto je stupeň dokončení roven 100 %. Cenový podíl byl poté vynásoben hodnotou 100. Dále je nutné určit stáří jednotlivého prvku a jeho životnost. Životnost byla stanovena pomocí přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Opotřebení se následně spočetlo jako podíl stáří prvku a jeho životnosti a vynásobeno přepočteným podílem a hodnotou 100. Tento postup popsán výše se poté provede u všech jednotlivých konstrukcí v oceňovaném objektu. Všechny tyto spočtené opotřebení u jednotlivých konstrukcí se následně sečtou a takto stanovená suma je výsledné opotřebení oceňovaného objektu spočtené v procentech. Takto stanovené opotřebení se odečte jako procentuální část z ceny stanovené nákladovým způsobem ocenění.

Podrobný výpočet opotřebení stanovené analytickou metodou je v příloze č. 2.

2.2.2 Porovnávací metoda

Porovnávací způsob ocenění je způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Dále je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. [2]

Pro oceňování jednotek porovnávacím způsobem je popsán postup při oceňování v § 38 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.

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

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

kde

C_{Jp} cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i cena i -tého bytu v Kč,

pCP cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i pořadové číslo bytu v jednotce

n počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

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

kde

CB_p cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP podlahová plocha v m^2 ,

ZCU ... základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_T index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_P index polohy pozemku na kterém se nachází stavba s jednotkou podle vzorce

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

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

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 této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

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

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

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

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

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

2.2.3 Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání se používá pro zjištění obvyklé (tržní, obecné) ceny a vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

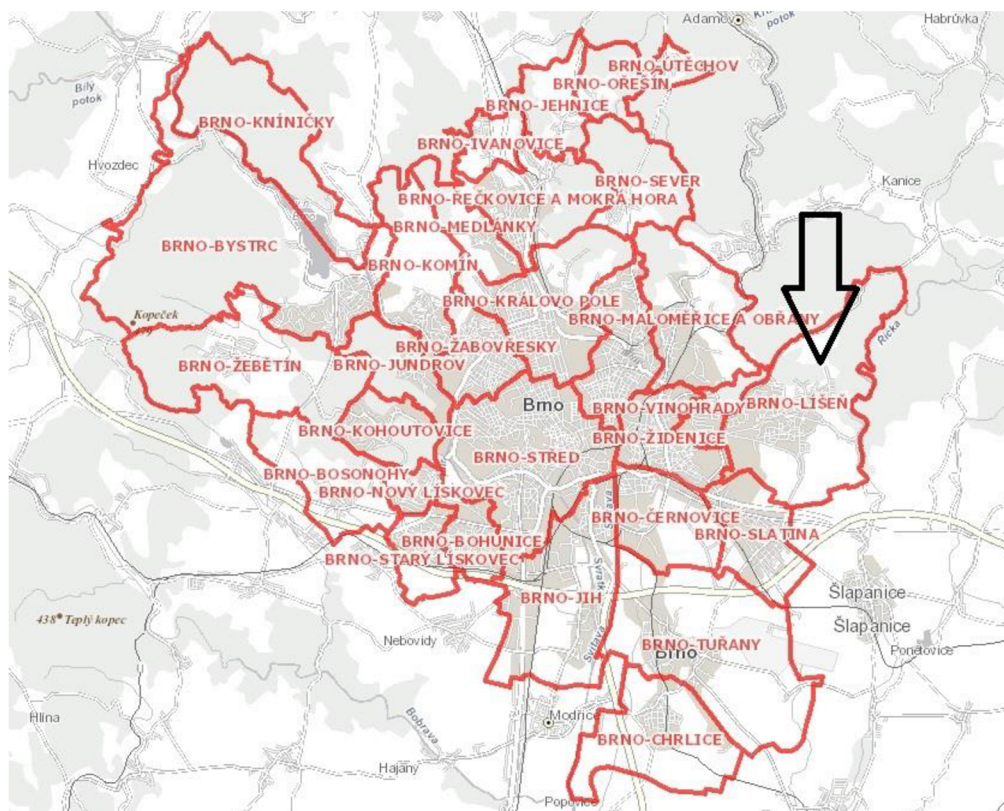
Každá nemovitá věc zpravidla není totožná s jinou nemovitou věcí a je tedy nutné porovnávat oceňovanou nemovitou věc s jinými podobnými nemovitými věcmi. Cena nemovitých věcí se odvíjí především od jejich polohy a je tedy nutno porovnávat nemovitou věc ve stejných nebo alespoň velmi podobných lokalitách. Nemovitosti typu byt se od sebe liší především lokalitou, velikostí, vybavením, zda mají sklep, balkon či lodžii apod. Vliv na cenu obvyklou bude mít i technický stav bytu. Nový nebo udržovaný byt bude mít jistě cenu vyšší než stejný opotřeбенý, který potřebuje nákladné opravy. Nejvhodnější byty k použití do metody přímého porovnání budou byty stejné kategorie a velikosti. Při porovnávání je tedy nutné brát ohled na odlišnosti konkrétních nemovitých věcí a tyto odlišnosti promítnout do ocenění bytu.

Aby mohla být metoda přímého porovnání použita, je nutné nejprve vytvořit databázi nemovitých věcí. Většinou se pro vytvoření databáze využívá inzerce realitních kanceláří, kde je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným sledováním dané inzerce je možné si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce úplně zmizí – nemovitá věc byla zřejmě prodána a poslední uváděná cena byla pravděpodobně cena, při které byl uskutečněn prodej nemovité věci. Z toho lze usoudit, že cena odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena stejné inzerované nemovitosti. [10]

3 POPIS LOKALITY A OCEŇOVANÝCH JEDNOTEK

3.1 POPIS VYBRANÉ LOKALITY

Městská část a katastrální území Brno- Líšeň leží ve východní části města Brna a sousedí s městskými částmi Vinohrady, Slatina a Židenice a sousedními obcemi Líšně jsou Kanice, Ochoz, Podolí a Mokrá – Horákov. V současné době žije v městské části Brno – Líšeň 25 879 obyvatel. Z toho 790 cizinců s trvalým pobytem. Tento počet obyvatel je stanoven k 1. 1. 2016. Rozloha této městské části je 15,7 km². [14]



Obr. č. 1: Poloha městské části Líšeň ve městě Brně [17]

3.1.1 Historie

Dvanáctým stoletím skončilo osídlení na Starých zámcích u Líšně a veškerý život se přesunul do blízkosti dnešního náměstí a jeho okolí. Název Líšeň (v nejstarší podobě Leschzen) vznikl odvozením ze jmenného adjektiva mužského rodu líščen, tj. lískový, staročesky leščený. To znamená buď háj nebo porost lísek, možná i tvrz nebo hrad v lískoví apod. Původně se tento název skloňoval „z Lěščna, k Lěščmu, za Lěščnem“, jak je doloženo

v letech 1306, 1407 a 1575. První zmínka o Líšni se váže k roku 1261. Pravděpodobně se však jedná o falzifikát z poloviny 14. století, ve kterém je použito německého tvaru názvu Lesch, později Lösch. V této zmínce se pojednává o tom, že Smil ze Střilek se svou manželkou založili v srpnu roku 1261 cisteriánský klášter ve Vizovicích a mimo jiné mu věnovali i vsi Líšeň a Obce. Smil byl bratrem Gerharda z Obřan, majitele hradu v Obřanech.

První pravdivá zmínka o Líšni se datuje až z roku 1306, kdy je v Líšni zmínka o filiálním kostele spadajícím pod farní osadu Šlapanice. To nasvědčuje tomu, že Líšeň v té době již patřila mezi větší a významnější vsi, protože na počátku 14. století se kostely zakládaly jen v některých větších obcích. Ze 14. století je o Líšni několik dalších zpráv. Po husitských válkách byla obec zcela zničena. Roku 1520 se Líšeň definitivně oddělila od vizovického panství a bylo založeno samostatné líšeňské panství. V této době ves patřila rodu Kunů z Kunštátu.

Během třicetileté války byla Líšeň silně poničena a mnoho domů vyhořelo. V roce 1649 patřila Líšeň Sigismundu Ferdinandovi Sakovi z Bohuňovic, hejtmanovi Brněnského kraje. Líšeň v té době měla 58 stálých obyvatel, z toho bylo 6 Němců. V roce 1714 koupil Líšeň od Libsteinských pán Jan Kryštof Freienfels, čímž začíná období vzniku významného líšeňského panství.

V roce 1714 koupil Líšeň Jan Kryštof od Karla Norberta Liebsteinského z Kolovrat Líšeň. Ve 20. letech postavil na místě staré tvrze zámek, k němuž roku 1724 byla přistavěna kaple Panny Marie, vyzdobená rokokovými malbami.

Roku 1819 zdědil Líšeň Eduard Belcredi, který poprvé spojil Líšeň ve větší celek, který byl předtím často roztrhaný mezi jednotlivé členy Freyenfelského rodu. Poprvé též došlo ke spojení panství líšeňského a jimramovského. V roce 1790 měla Líšeň 226 domů a 1.336 obyvatel. Roku 1890 vzrostl počet domů na 559 a obyvatel na 4.340. [15]



Obr. č. 2: Kostel sv. Jiljí na Náměstí Karla IV. [<http://www.fotohistorie.cz/>]

K městu Brnu byla Líšeň (v původních hranicích) připojena 1. ledna 1944. Původně židenické části moderního katastru Líšně, zahrnující i okrajovou západní část dnešního sídliště Nová Líšeň, však byly k Brnu připojeny již 16. dubna 1919. Po druhé světové válce byly mnohé budovy v Líšni nákladně opraveny. Mimo to se v Líšni budovala moderní cihelna. Vedení dobře se rozvíjejícího hospodářství v Líšni se ujal v roce 1948 Ludvík Belcredi. V srpnu roku 1949 však byl zatčen a dva roky strávil v táboře nucených prací. Všichni další členové rodiny emigrovali do zahraničí.

Po druhé světové válce založen revoluční MNV (místní národní výbor) Líšeň, který do roku 1946 spravoval celé tehdejší katastrální území Líšeň. Tehdejší židenické pozemky dnešní městské části spravoval MNV Židenice. V letech 1947-1949 bylo celé tehdejší katastrální území Líšeň spravováno jako městský obvod Brna - Brno X a židenické pozemky i nadále spravovala obvodní rada v Židenicích. Od října roku 1949 do roku 1971 pak bylo dnešní území městské části Brno-Líšeň vždy součástí dvou brněnských městských obvodů: jeden se sídlem v Židenicích, který spravoval tehdy židenické pozemky a líšeňský areál Malé Klajdovky; zatímco druhý, se sídlem v Líšni, spravoval zbytek území moderní městské části Brno-Líšeň a dále též tehdy líšeňské pozemky sahající k severní části silnice v dnešní Hvězdoslavově ulici na území městské části Brno-Slatina. Naopak tehdy líšeňské pozemky od této silnice na jih, byly od roku 1949 také součástí mimolíšeňských obvodních národních

výborů: nejprve do roku 1954 součást městského obvodu Brno X, a poté součást městských obvodů či částí se sídlem ve Slatině (postupně Brno XI, Brno XI-Slatina a Slatina). [11]

Dnešní katastrální hranice získala Líšeň ve druhé polovině 60. let 20. století při radikální komunistické katastrální reformě Brna. Z porovnání historických a současných map plyne, že došlo k velké úpravě jihozápadní a jižní části katastrální hranice i menší úpravě západní části katastrální hranice Líšně. Menší jižní část původního líšeňského katastru byla tehdy připojena k Slatině, zahrádky na severovýchodním úpatí Bílé hory zase k Židenicím, naopak k Líšni se připojili některé okrajové části židenického katastru - malé území západně od Stránské skály, pozemky přiléhající k severnímu svahu Stránské skály a některé pozemky podél silnice v Jedovnické ulici jižně od Velké Klajdovky. Roku 1971 městská část Líšeň získala název Brno XII. Líšeň (od 1. května 1972 změněn na Brno-Líšeň) a zároveň byly hranice území pod správou zdejšího MNV dány do souladu s katastrálními hranicemi Líšně z konce 60. let. Roku 1975 byl v Líšni zrušen Místní národní výbor a celé katastrální území Líšně pak bylo až do roku 1990 součástí tehdejšího městského obvodu Brno IV. Líšeňské sídliště bylo vybudováno v letech 1975–1985 v souvislosti s nutnou potřebou vytvořit bydlení především pro pracovníky brněnského Zetoru. Na projektu sídliště se podíleli přední brněnští architekti – Viktor Rudiš, František Zounek, Vladimír Palla a Aleš Janeček. [12]

3.1.2 Urbanismus

Líšeň lze rozdělit na starou (původní zástavba) a novou Líšeň (sídlíště vybudované v 80. letech 20. století). Na rozdíl od „nové“ Líšně má „stará“ Líšeň dodnes charakter spíše velké vesnice či městečka. Starou Líšeň tvoří především původní zástavba a rodinné domy, do kterých zasahuje jen několik panelových domů ze 70. let. Novou Líšeň tvoří téměř výhradně panelové domy. Bytové domy ze zdících prvků dnes vyrůstají převážně po obvodu sídliště. Panelové domy dnes vyplňují území mezi křtinskou silnicí, brněnskou silnicí a západním okrajem staré líšeňské zástavby. Původní zástavba staré Líšně byla výstavbou panelových domů postižena spíše jen z optického hlediska. Napojení ulice Mífkovy na okružní silnici Novolíšeňská mělo za následek deformování náměstí a několik původních domů muselo ustoupit panelové výstavbě. Také rybník na místě dnešního nákupního centra na náměstí musel být zasypan. Nicméně původní zástavbu se podařilo projektantům sídliště z převážné části zachovat, navíc jsou nové panelové domy od původní zástavby odděleny zvýšeným terénem a spolu tak přímo nesousedí.

Původní myšlenka výstavby panelového sídliště byla vytvořit obytný celek pro 60–70 tisíc lidí, což by byl do té doby naprosto unikátní počín. Nicméně z původní vize se realizovala jen malá část a dnes sídliště zaujímá asi o polovinu méně původně vytyčené plochy. Pro Líšeň je typická homogenní typizace panelových domů rozčleněných do několika menších okrsků, například oproti Vinohradům. Díky okrskům se tak podařilo projektantům rozdrobit obrovskou masu obyvatel sídliště do několika menších jednotek, přijatelnějších k bydlení. Členitý terén, na kterém bylo sídliště postaveno, dodalo Líšni netradiční urbanistické členění. Panelové domy jsou postaveny do podkovitého tvaru podél stěžejních komunikací Jedovnická a Novolišeňská. Osu sídliště tvoří tramvajová trať procházející převážně tzv. Líšeňskou roklí. Stejně jako u Vinohrad, Kohoutovic nebo Bystrce i v Líšni se stavební práce protáhly o dobu, která život obyvatel sídliště v prvních deseti letech značně znepříjemnila. Těžká technika byla v duchu proudové výstavby přesunuta na stavbu dalšího sídliště, konkrétně Vinohrad a objekty občanského vybavení tak nebyly v sídlišti dostavěny. K jejich dokončení došlo až v průběhu devadesátých let a parková úprava je záležitostí až posledního desetiletí. Právě z tohoto důvodu nebyla Líšeň dříve řazena k sídlištím s kvalitním bydlením.



Obr. č. 3: Letecký snímek sídliště Líšeň [16]

Samotná kvalita jednotlivých bytů se v Líšni značně liší. Panelové domy byly stavěny pro potenciální obyvatele, u kterých bylo předpokládáno určité ekonomické postavení. Projektanti měli dokonce k dispozici informace o požadavcích na bydlení od přímých

budoucích obyvatel sídliště. Byly tak projektovány byty levnější a o menší podlahové ploše, zpravidla ve vícepodlažních domech, do kterých se předpokládalo nastěhování starších obyvatel nebo rodin bez dětí. Zároveň vznikaly i byty prostornější, často v nižších panelových domech, kde se předpokládalo nastěhování spíše majetnějších vrstev nebo větších rodin. Přesto však v průběhu bytové krize v 80. letech nakonec došlo spíše k náhodnému přidělování bytů, často na základě korupce. V Líšni tak vznikl zvláštní mix domácností bydlících v neodpovídajících bytech. Nebyly výjimkou čtyřčlenné rodiny bydlící v dvoupokojovém bytě a celý koncept výstavby sídliště s přihlédnutím ke konkrétním požadavkům budoucích obyvatel pozbyl smyslu. Z původního velkého plánu vybudovat sídliště pro 60 tisíc obyvatel zbylo jen torzo. Sídliště potkal stejný osud jako jeho mnoho předchůdců v podobě zredukovaných stavebních plánů, prodloužené výstavby o několik let, neexistující nebo neúplná občanská vybavenost apod. [13]

3.1.3 Občanská vybavenost

Líšeň je podobně jako Kohoutovice nebo Bystřec poměrně vzdálená od středu města, což s sebou nese jednak negativa spojená s dlouhými dojezdovými časy, ale také pozitiva v podobě poměrně kvalitního životního prostředí v blízkosti Mariánského údolí nebo vápencového lomu Hády.

Je možné zde nalézt několik nákupních center a supermarketů, restaurací, vináren a kaváren, kulturní centrum, domov mládeže, několik základních a mateřských škol, 2 gymnázia a 2 střední odborné učiliště. Dále v Líšni sídlí sportovní klub SK Líšeň a je zde i bezpočet veřejných sportovních hřišť, v současné době dochází k budování nových hřišť a rekultivaci tzv. Líšeňské rokle. Městská část Líšeň má k dispozici i polikliniku na ulici Horníkova a ve Staré Líšni je zdravotnické středisko s praktickými lékaři.

Městská část je vybavena kompletní technickou infrastrukturou. Nemovitosti jsou napojeny na vodovod, oddílnou kanalizaci (v části staré Líšně je místně kanalizace jednotná), rozvod elektrické energie a plynovod. V části nové Líšně, kde převažuje panelová výstavba, jsou bytové domy napojeny na teplovod.

Líšeň má zajištěnu velmi dobrou dopravní obslužnost, je napojena na 2 čtyřproudové silnice. Při jejím severním okraji vede silnice Brno-Ochoz u Brna a na jižním konci je napojena na dálniční přivaděč. Okolo nové Líšně vede široká hlavní okružní silnice. Městská část je také velmi dobře obsluhována městskou hromadnou dopravou. Městská hromadná doprava v Líšni je tvořena šesti denními autobusovými linkami, třemi nočními. Dále je

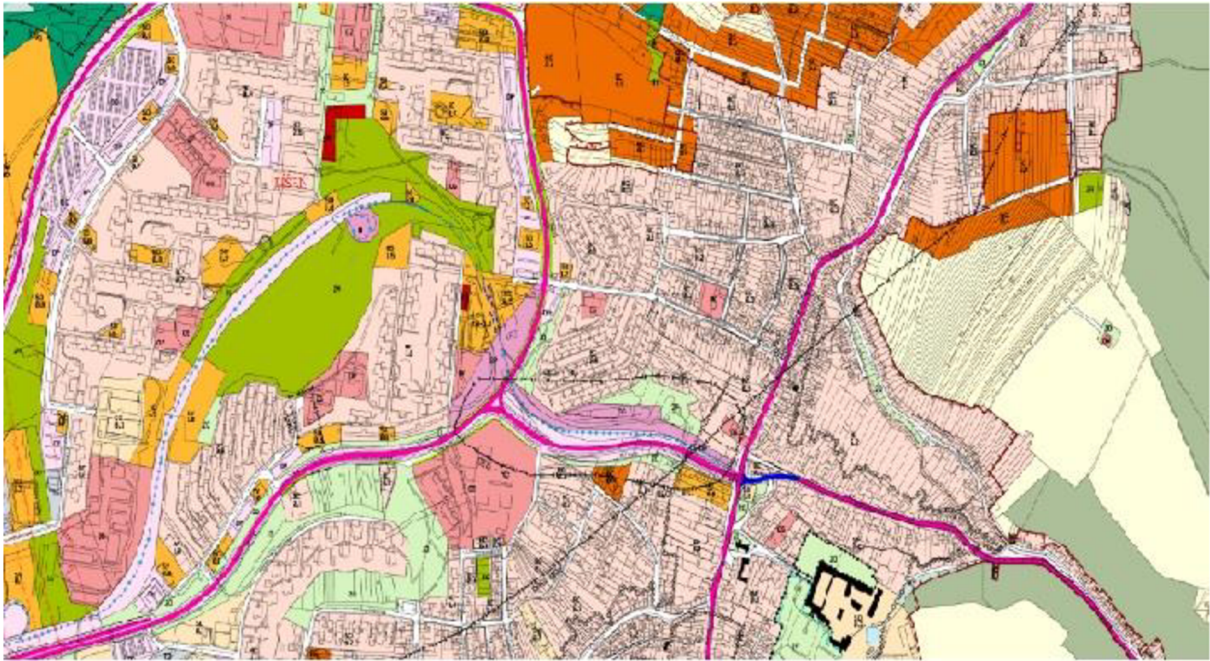
zajištěno spojení dvěma trolejbusovými linkami a spojení s centrem města je zajištěno vytíženou linkou tramvaje.



Obr. č. 4: 1: líšeňský zámek Belcredi; 2:kaple Panny Marie Pomocnice; 3:Mariánské údolí; 4: kostel svatého Jiljí [16]

3.2 POPIS SITUACE NA TRHU V DANÉ LOKALITĚ

Tato městská část je z velké části charakteristická objekty pro bydlení převážně bytovými domy a z menší části samostatně stojícími rodinnými domy. Své zastoupení zde mají komerční prostory a objekty občanské vybavenosti. Velkou část území zabírají zemědělské pozemky, převážně lesy a vodní plochy.



Obr. č. 5: Výřez z územního plánu městské části Brno – Líšeň [18]

V dané lokalitě tedy nachází přibližně toto spektrum nemovitých věcí:

- a) Pozemky**
- zemědělské (orná půda, zahrada, les, trvalý travní porost)
 - vodní plochy
 - ostatní plochy (silnice, komunikace, jiné plochy atd.)
 - zastavěné plochy a nádvoří
- b) Stavby dle funkčního typu**
- obytné: rodinné domy, bytové domy a stavby pro rekreaci
 - občanská vybavenost: obecní úřad, kulturní centrum, knihovna, poliklinika, stavby školské (MŠ, ZŠ, gymnázium a střední odborné učiliště), centra volného času, stavby hasičského záchranného sboru, sportoviště, nákupní centra, obchody, restaurace, kanceláře
 - průmyslové: výrobní areál ZETOR, haly a skladiště
 - sakrální a historické: kostely, zámecký areál

V Líšni má na trhu největší zastoupení obchod s byty. V nové Líšni převažuje trh s byty z panelových domů, v menší míře se zde na trhu s byty vyskytují bytové jednotky v cihlových novostavbách. Velikosti bytů se pohybují od 1+kk až po 5+kk. V části staré Líšně převážnou část trhu představuje obchod s rodinnými domy. Menší část trhu zde představují

zahrady a komerční prostory, se zemědělskými pozemky se prakticky neobchoduje. Průmyslové objekty se v Líšni nachází v převážné části v areálu Zetoru.

Na základě vlastního průzkumu napříč realitní inzercí s objekty v Líšni byla zjištěna obchodovatelnost s následujícími typy komodit (viz následující kapitola).

3.2.1 Rozdělení nemovitých věcí na trhu:

1. Zemědělské pozemky

S tímto druhem pozemků se na trhu momentálně neobchoduje, důvodem může být to, se těchto pozemků v dané oblasti vyskytuje jen velmi málo.

2. Pozemky určené územním plánem k zastavění

Prvním typem pozemků jsou pozemky rezidenční. Nabídka je zde velmi omezená a průměrná cena za m² je cca 1 500 Kč. Druhým typem pozemků jsou pozemky komerční, nabídka je také velmi omezená a průměrná cena za m² je cca 2 000 Kč.

3. Pozemky s rodinnými domy

Nabídka tohoto typu nemovité věci je poměrně široká, průměrná cena za m² je cca 22 000 Kč.

4. Pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci

Nabídka je velmi omezená, průměrná cena je za 1 m² přibližně 1 300 Kč.

5. Pozemky s bytovými domy

S tímto druhem pozemků se na trhu momentálně neobchoduje, důvodem může být to, že většina těchto pozemků je v majetku statutárního města Brna nebo ve spoluvlastnických podílech majitelů jednotek.

6. Pozemky s administrativními budovami

S tímto druhem pozemků se na trhu momentálně neobchoduje, důvodem může být to, že tyto jsou většinou ve vlastnictví statutárního města Brna.

7. Pozemky s výrobními objekty

Nabídka je poměrně omezená, průměrná cena za 1 m² cca 26 000 Kč.

8. Byty

Obchod s byty v bytových domech lze rozdělit na několik kategorií. První kategorie je podle typu nabídky:

- a) prodej
 - nabídka je velmi široká
 - průměrná cena za m² cca 38 000 Kč
 - cena je ve většině případů nepřímo úměrná podlahové ploše bytu
- b) pronájem
 - nabídka je velmi široká
 - průměrná cena za m² za měsíc cca 200 Kč
 - cena je ve většině případů nepřímo úměrná podlahové ploše bytu
- c) převod práv
 - nabídka je omezená
 - průměrná cena za m² cca 26 500 Kč

Další kategorie je podle konstrukce:

- a) zděné
 - nabídka je široká
 - průměrná cena za m² cca 38 500 Kč
- b) panelové
 - nabídka je široká
 - průměrná cena za m² cca 35 500 Kč

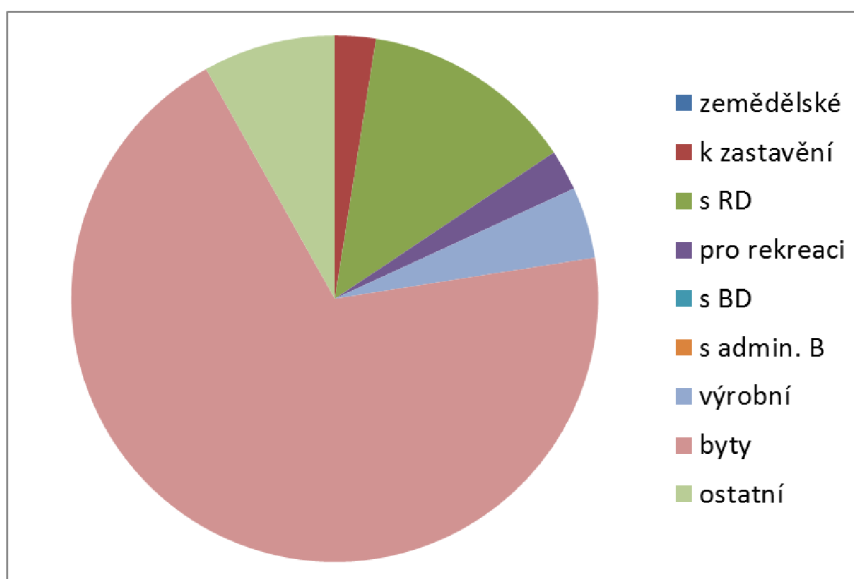
A poslední kategorií je rozdělení podle typu dispozice:

- a) 1+1, 1+kk
 - nabídka je poměrně omezená
 - průměrná cena za m² cca 44 000 Kč
- b) 2+1, 2+kk
 - nabídka je poměrně široká
 - průměrná cena za m² cca 39 000 Kč
- c) 3+1, 3+kk
 - nabídka je poměrně široká
 - průměrná cena za m² cca 35 500 Kč
- d) 4+kk a větší
 - nabídka je poměrně omezená
 - průměrná cena za m² cca 34 000 Kč

9. Ostatní

Další typ nemovitosti, který se v městské části vyskytuje, je nebytový prostor. Průměrná cena je za 1 m² cca 13 000 Kč. A poslední typ nemovité věci jsou garáže. Nabídka garáží je také velmi omezená a průměrná cena za m² cca 12 500 Kč.

Zastoupení jednotlivých nemovitých věcí v lokalitě Brno – Líšeň je graficky znázorněno v grafu č. 1. Tento průzkum realitního trhu byl proveden v zimě roku 2014, a vycházel z aktuální nabídky realitních kanceláří na webu realitních kanceláří.



Graf č. 1 - Trh s nemovitými věcmi v Líšni

3.3 POPIS OCEŇOVANÝCH JEDNOTEK

Pro ocenění byly vybrány 4 bytové jednotky nacházející se v panelových bytových domech v lokalitě Brno – Líšeň v katastrálním území Líšeň. Všechny jednotky jsou dle vyhlášky 441/2013 Sb. dle přílohy č. 8 typu J - byt v budově vícebytové typové. Tyto 4 bytové jednotky byly rozděleny dle velikosti dispozice na byty 1+kk, druhá skupina jsou byty 2+kk, třetí skupina 3+1 a poslední čtvrtá skupina 4+1. V každé skupině dělené dle dispozice budou vždy nasimulovány tři různé modelové situace na téže jednotce.

V rámci diplomové práce budou použity 3 následující modelové situace:

- **jednotka bez rekonstrukce**
- **jednotka s celkovou rekonstrukcí**
- **jednotka s částečnou rekonstrukcí,**

Pojem rekonstrukce stavby je definován v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. v příloze č. 27 jako stavba, u níž došlo k rekonstrukci alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50 ti let se nepřihlíží. V této diplomové práci bude pojem rekonstrukce použit pro byty, v nichž došlo k výměně některých podstatných prvků zlepšujících komfort bydlení a užívání jednotky a zároveň mohou mít dopad na cenu bytu. Tyto prvky byly vybrány s ohledem na to, co lze v těchto jednotkách v panelových domech obnovit, vyměnit či jinak modernizovat.

Jedná se o prvky:

- výměna umakartového bytového jádra za nové bytové jádro ze zdících prvků (popř. sádrokartonu) vč. výměny zařizovacích předmětů a podlahové krytiny
- výměně původní hliníkové elektroinstalace za nové elektrické rozvody z mědi vč. bytového rozvaděče
- výměna původní podlahové krytiny (nejčastěji PVC) za novou podlahovou krytinu (lamino, keramická dlažba, PVC, vinyl vč. podlahových lišt) a vyrovnání povrchu samonivelační stěrkou
- výměna kuchyňské linky vč. vestavěných spotřebičů
- výměna vstupních dveří do bytu vč. zárubně a výměna vnitřních dveřních křídel (CPL laminát + DTD dutina)

Nabízí se do pojmu rekonstrukce zahrnout ještě výměnu oken, ale jelikož prakticky v celém sídlišti Líšeň je provedena revitalizace panelových domů a domy jsou již zatepleny, tak byla i v těchto domech provedena výměna stávajících oken za nová.

Vzhledem k charakteru jednotek v panelových domech není prakticky možné nazvat byt zrekonstruovaným dle definice ve vyhlášce, i když budou všechny výše uvedené výměny provedeny. Přesto bude v této diplomové práci dále používán pojem rekonstrukce, když bude některá z těchto činností či výměn provedena.

V diplomové práci tedy pojem jednotka bez rekonstrukce znamená, že v jednotce nebyla provedena žádná výměna nebo modernizace z uvedených prvků. U jednotky částečně zrekonstruované tento pojem znamená, že v bytě byla provedena výměna či modernizace části (cca 50 %) prvků. Konkrétně došlo k modernizaci, výměně či opravě bytového jádra, podlahy a výměny kuchyňské linky. A u jednotky zcela zrekonstruované tento pojem znamená, že došlo k výměně všech výše uvedených prvků.

V této lokalitě se vyskytuje radon v zanedbatelném množství (radonový index je nízký).

Pro potřeby diplomové práce byl vytvořen orientační položkový rozpočet, který má určit náklady na provedení celkové rekonstrukce v bytě o velikosti 1+kk. Položkový rozpočet zahrnuje všechny provedené práce a dodávky v modelové situaci pro jednotku s celkovou rekonstrukcí. Následně byl tento rozpočet přepočítán (lineárně dle plochy, dle počtu dveří apod.) na ostatní velikosti jednotek, což s sebou nese určitou nepřesnost, ale pro zjednodušení bylo postupováno takto.

Položkový rozpočet přiložen v příloze č. 4.

V textu u popisu oceňovaných jednotek je uváděn pojem domovní předávací stanice. Předávací stanice je zařízení pro úpravu parametrů teplotnosné látky (páry, horké vody) na hodnoty požadované odběrným tepelným zařízením nebo domovní (objektovou) předávací stanicí a pro regulaci dodávky tepla, případně teplé vody přes navazující tepelnou síť nebo tepelné přípojky. Stanice zásobuje objekt nebo objekty, což jsou ucelená stavební díla technicky propojená jedním společným odběrným tepelným zařízením a připojená na předávací stanicí. Objektem může být jeden nebo více domovních vchodů. Výhodou domovní (objektové) předávací stanice je možnost přizpůsobení dodávek a jejich regulace podle požadavků odběratele. Další výhodou předávacích stanic v jednotlivých domech je v tom, že každý dům získá oddělené měření tepla prošlého přes vlastní předávací stanicí a topí pak „za své“.

3.3.1 Jednopokojový byt

Jednotka se nachází na ulici Hochmanova v bytovém domě s orientačním číslem 7 (č. p. 2174) z roku 1982. Byt se nachází v 3.NP. Bytový dům je typizované panelové výstavby. Konstruktivní systém je stěnový z prefabrikovaných železobetonových panelů. Základy se předpokládají železobetonové. Stropní konstrukce se skládá z železobetonových prefabrikovaných panelů. Střecha je sedlová, dvouplášťová, zateplená. Objekt je dodatečně zateplen kontaktním zateplovacím systémem z roku 2006 a ve stejném roce v domě byla vyměněna původní okna za plastová s izolačním dvojsklem. Povrchová úprava fasády je akrylátová fasádní omítka. Dům je podsklepený s výtahem z roku 2009 a prochází jím železobetonové prefabrikované schodiště s nášlapnou vrstvou z teraca. Vytápění i ohřev vody je dálkový. Dodatečně vybudovaná domovní předávací stanice roku 2006. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+kk bez balkónu či lodžie. V bytě se tedy nachází předsiň, koupelna, WC a pokoj s kuchyňským koutem. K bytu náleží sklepní kóje umístěná v 1.PP. Vybavení

koupelny je tvořeno vanou, umyvadlem. WC je samostatné s kombinovaným klozetem. Vnitřní povrchová úprava je omítka nebo keramické obklady.



Obr. č. 6: Bytový dům na ulici Hochmanova, č. o. 7 [foto autor]

Doplňující informace k bytové jednotce č. 1 jsou obsaženy v tabulce č. 1 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 2, půdorysné schéma bytové jednotky č. 1 je přiloženo v příloze č. 1.

Tab. č. 1 - Doplnující informace k bytové jednotce č. 1

Technický stav, údržba	dobrý
Stáří	33 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné parkoviště před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektřina, vodovod, kanalizace, sdělovací kabely

Tab. č. 2 - Výpočet podlahové plochy v bytové jednotce č. 1

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Pokoj + kk	21,90	1,00	21,90
Předsíň	6,30	1,00	6,30
Koupelna	2,34	1,00	2,34
WC	1,13	1,00	1,13
Sklepní kóje	3,5	0,10	0,35
		SUMA	32,02

3.3.2 Dvoupokojový byt

Jednotka se nachází na ulici Popelákova v bytovém domě s orientačním číslem 19 (č. p. 2302) z roku 1984. Byt se nachází v 2.NP. Bytový dům je typizované panelové výstavby. Konstrukční systém je stěnový z prefabrikovaných železobetonových panelů. Základy se předpokládají železobetonové. Stropní konstrukce se skládá z železobetonových prefabrikovaných panelů. Střecha je plochá zateplená polystyrenem a hydroizolační vrstvu tvoří měkčená PVC fólie. Objekt je dodatečně zateplen kontaktním zateplovacím systémem z roku 2004 a ve stejném roce v domě byla vyměněna původní okna za plastová s izolačním dvojsklem. Povrchová úprava fasády je akrylátová fasádní omítka. Dům je podsklepený bez výťahu a prochází jím železobetonové prefabrikované schodiště s náslapnou vrstvou z teraca. Vytápění i ohřev vody je dálkový. Dodatečně vybudovaná domovní předávací stanice roku 2006. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk bez balkónu či lodžie. V bytě se tedy nachází předsiň, koupelna, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a z předsiňe je přístup do dalšího pokoje. K bytu náleží sklepní kóje umístěna v 1.PP. Vybavení koupelny je tvořeno vanou, umyvadlem. WC je samostatné s kombinovaným klozetem. Vnitřní povrchová úprava je omítka nebo keramické obklady.



Obr. č. 7: Bytový dům na ulici Popelákova, č. o. 19 [foto autor]

Doplňující informace k bytové jednotce č. 2 jsou obsaženy v tabulce č. 3 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 4, půdorysné schéma bytové jednotky č. 2 je přiloženo v příloze č. 1.

Tab. č. 3 - Doplnující informace k bytové jednotce č. 2

Technický stav, údržba	dobrý
Stáří	31 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejblížší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné parkoviště před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, sdělovací kabely

Tab. č. 4- Výpočet podlahové plochy v bytové jednotce č. 2

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Pokoj + kk	25,28	1,00	25,28
Pokoj	8,01	1,00	8,01
Předsíň	8,19	1,00	8,19
Koupelna	2,34	1,00	2,34
WC	1,13	1,00	1,13
Sklepní kóje	3,5	0,10	0,35
		SUMA	45,3

3.3.3 Třípokojový byt

Jednotka se nachází na ulici Rotreklova v bytovém domě s orientačním číslem 7 (č. p. 2218) z roku 1983. Byt se nachází v 4.NP. Bytový dům je typizované panelové výstavby. Konstrukční systém je stěnový z prefabrikovaných železobetonových panelů. Základy se předpokládají železobetonové. Stropní konstrukce se skládá z železobetonových prefabrikovaných panelů. Střecha je plochá zateplená polystyrenem a hydroizolační vrstvu tvoří měkčená PVC fólie. Objekt je dodatečně zateplen kontaktním zateplovacím systémem z roku 2007 a ve stejném roce v domě byla vyměněna původní okna za plastová s izolačním dvojsklem. Povrchová úprava fasády je akrylátová fasádní omítka. Dům je podsklepený s výtahem, rekonstruovaným v roce 2008 a prochází jím železobetonové prefabrikované schodiště s nášlapnou vrstvou z teraca. Vytápění i ohřev vody je dálkový. Dodatečně vybudovaná domovní předávací stanice roku 2008, v témže roce byly vyměněny i stávající stoupačky. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s lodžii. V bytě se tedy nachází předsíň, koupelna, WC, obývací pokoj, samostatná kuchyně a dva samostatné neprůchozí pokoje. K bytu náleží sklepní kóje umístěna v 1.PP. Vybavení koupelny je tvořeno vanou,

umyvadlem. WC je samostatné s kombinovaným klozetem. Vnitřní povrchová úprava je omítka nebo keramické obklady.



Obr. č. 8: Bytový dům na ulici Rotreklova, č. o. 7 [foto autor]

Doplňující informace k bytové jednotce č. 3 jsou obsaženy v tabulce č. 5 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 6, půdorysné schéma bytové jednotky č. 3 je přiloženo v příloze č. 1.

Tab. č. 5 - Doplnující informace k bytové jednotce č. 3

Technický stav, údržba	dobrý
Stáří	32 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné parkoviště před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, sdělovací kabely

Tab. č. 6 - Výpočet podlahové plochy v bytové jednotce č. 3

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Kuchyně	9,29	1,00	9,29
Obývací pokoj	19,94	1,00	19,94
Pokoj	12,14	1,00	12,14
Pokoj	12,14	1,00	12,14
Předsíň	7,90	1,00	7,90
Hala	5,68	1,00	5,68
Koupelna	3,06	1,00	3,06
WC	1,13	1,00	1,13
Lodžie	4,81	0,20	0,96
Sklepní kóje	3,5	0,10	0,35
		SUMA	72,59

3.3.4 Čtyřpokojový byt

Jednotka se nachází na ulici Elpova v bytovém domě s orientačním číslem 28 (č. p. 2078) z roku 1984. Byt se nachází v 2.NP. Bytový dům je typizované panelové výstavby. Konstrukční systém je stěnový z prefabrikovaných železobetonových panelů. Základy se předpokládají železobetonové. Stropní konstrukce se skládá z železobetonových prefabrikovaných panelů. Střecha je plochá zateplená polystyrenem a hydroizolační vrstvu tvoří měkčená PVC fólie. Objekt je dodatečně zateplen kontaktním zateplovacím systémem z roku 2004 a ve stejném roce v domě byla vyměněna původní okna za plastová s izolačním dvojsklem. Povrchová úprava fasády je akrylátová fasádní omítka. Dům je podsklepený s výtahem, rekonstruovaným v roce 2006 a prochází jím železobetonové prefabrikované schodiště s nášlapnou vrstvou z teraca. Vytápění i ohřev vody je dálkový. Dodatečně vybudovaná domovní předávací stanice roku 2004, v témže roce byly vyměněny i stávající stoupačky. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 4+1 s lodžií. V bytě se tedy nachází předsíň, koupelna, WC, obývací pokoj, samostatná kuchyně a tři samostatné neprůchozí pokoje. K bytu náleží sklepní kóje umístěna v 1.PP. Vybavení koupelny je tvořeno vanou, umyvadlem. WC je samostatné s kombinovaným klozetem. Vnitřní povrchová úprava je omítka nebo keramické obklady.



Obr. č. 9: Bytový dům na ulici Elplova, č. o. 28 [foto autor]

Doplňující informace k bytové jednotce č. 4 jsou obsaženy v tabulce č. 7 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 8, půdorysné schéma bytové jednotky č. 4 je přiloženo v příloze č. 1.

Tab. č. 7 - Doplnující informace k bytové jednotce č. 4

Technický stav, údržba	dobrý
Stáří	31 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejblíže zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné parkoviště před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrína, vodovod, kanalizace, sdělovací kabely

Tab. č. 8- Výpočet podlahové plochy v bytové jednotce č. 4

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Kuchyně	11,07	1,00	11,07
Obývací pokoj	21,62	1,00	21,62
Pokoj	12,00	1,00	12,00
Pokoj	10,46	1,00	10,46
Pokoj	13,17	1,00	13,17
Předsíň	8,01	1,00	8,01
Hala	4,15	1,00	4,15
Koupelna	2,86	1,00	2,86
WC	1,13	1,00	1,13
Lodžie	4,81	0,20	0,96
Sklepní kóje	3,5	0,10	0,35
		SUMA	85,78

4 OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝMI METODAMI

Pro bytové jednotky bude provedeno ocenění administrativním způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Konkrétně nákladovým a porovnávacím způsobem. Dále se jednotky ocení metodou přímého porovnání. V případě, že nebyly dostupné všechny potřebné informace pro ocenění, tak bylo uvažováno s pravděpodobnými předpoklady pro danou bytovou jednotku (jak u oceňovaných, tak i porovnávaných jednotek).

4.1 OCENĚNÍ POMOCÍ CENOVÉHO PŘEDPISU – NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Výchozím právním předpisem pro zjištění ceny byl zákon č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláška k tomuto zákonu, tj. vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Ocenění jednotek bylo provedeno podle postupu výpočtu uvedeného v § 21 v prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb. a za pomoci příloh č. 1, 8, 10, 20, 21, 41. Tento způsob ocenění není vhodné použít pro daný typ nemovité věci. Tento způsob se používá pro rozestavěné nemovité věci. Avšak pro potřeby diplomové práce byl použit i na dokončené bytové jednotky v budově vícebytové typové typu J. Dále nebyla počítána cena příslušného podílu jednotky na pozemku.

Výpočet ceny nákladovým způsobem byl počítán pro 3 modelové příklady, podrobně popsané v kapitole 3.3, a to pro případ bytu před rekonstrukcí, pro případ bytu částečně zrekonstruovaného a bytu po celkové rekonstrukci.

U bytu, kde proběhla rekonstrukce, ať již celková nebo částečná, byly započteny konstrukce neuvedené a to u prvků, které byly rekonstruovány. Aby mohly být tyto prvky započítané jako neuvedené, bylo počítáno s předpokladem, že nově zabudované prvky jsou o 50 % dražší než náklady standardního provedení dle přílohy č. 8. Pro výpočet opotřebení byla použita metoda analytická, v této metodě bylo modelově pro rekonstruované prvky počítáno se stářím 1 roku.

Podrobný výpočet analytické metody opotřebení k oceňovaným jednotkám je uveden v příloze č. 2 k této práci.

Tab. č. 9 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 1 bez rekonstrukce

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 1		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	8 020,00			
Plocha pro výpočet ceny celkem				PP	32,02			
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100			
Index trhu		(příloha č. 2 vyhlášky)	IT		1,000			
Index polohy		(příloha č. 2 vyhlášky)	IP		1,000			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	1,000			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př. 21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitř. obklady keram. (hyg. zařiz.)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené, běž. proved., dých., náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařiz., koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svitíplynu	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splach., pisoáry, vše běž. proved.	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		1,00000		0,99600
Koeficient vybavení			K ₄	-				0,99600
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				20 874,35
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ²				20 874,35
Rok odhadu - rok pořízení = stáří			S	roků				2015 - 1982 = 33
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				668 396,69
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet - příloha č. 2)		41,01 %	O	Kč				-274 109,48
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč				394 287,21
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč				394 000,00

Tab. č. 10 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 1 s částečnou rekonstrukcí

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 1		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC			112	
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²				8 020,00	
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²				32,02	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-				1,037	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,20	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,100	
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT					1,000	
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP					1,000	
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	pp	-				1,000	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				147 897,05	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,22039	
Podlahy- pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				27 776,40	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,04139	
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				50 000,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,07451	
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitř. obklady keram. (hyg. zařiz.)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené,běž.proved., dých.,náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvazují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlysky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařiz., koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla,vany,sprchy,WC splach., pisoáry,vše běž. proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotliv. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,22039	100	0,22039	1,00	0,22039
		Podlahy		0,04139	100	0,04139	1,00	0,04139
		Kuchyňská linka		0,07451	100	0,07451	1,00	0,07451
Celkem				1,00000		1,33629		1,13129
Koeficient vybavení			K ₄	-				1,13129
ZCU bez pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				23 709,78	
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³				23 709,78	
Rok odhadu – rok pořízení = stáří		S	roků				2015 – 1982 = 33	
Výchozí cena bez pp		CN	Kč				759 187,16	
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)		22,95 %	O	Kč				-174 233,45
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč				584 953,71
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		C _N	Kč				585 000,00	

Tab. č. 11 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 1 s celkovou rekonstrukcí

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 1		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC			112	
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²				8 020,00	
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²				32,02	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-				1,037	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,20	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,100	
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT					1,000	
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP					1,000	
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	pp	-				1,000	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				147 897,05	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,22039	
Elektroinstalace- pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				34 050,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,05074	
Podlahy- pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				27 776,40	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,04139	
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				50 000,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,07451	
Vnitřní dveře - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				38 052,10	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,05670	
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živичná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené,běž.proved., dých.,náplňové	C	0,03300	100	0,03300	0,00	0,00000
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlysky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	C	0,05100	100	0,05100	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zaříz., koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svitíplynu	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla,vany,sprchy,WC splach., pisoáry,vše běž.proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,22039	100	0,22039	1,00	0,22039
		Elektroinstalace		0,05074	100	0,05074	1,00	0,05074
		Podlahy		0,04139	100	0,04139	1,00	0,04139
		Kuchyňská linka		0,07451	100	0,07451	1,00	0,07451
		Vnitřní dveře		0,05670	100	0,05670	1,00	0,05670
Celkem				1,00000		1,44373		1,15473
Koeficient vybavení			K ₄	-				1,15473
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				24 201,04
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ²				24 201,04
Rok odhadu – rok pořízení = stáří			S	roků				2015 - 1982 = 33
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				774 917,30
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)		17,68 %	O	Kč				-137 005,38
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč				637 911,92
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč				638 000,00

Tab. č. 12 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 2 bez rekonstrukce

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 2		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	8 020,00			
Plocha pro výpočet ceny celkem				PP	45,30			
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100			
Index trhu		(příloha č. 2 vyhlášky)	IT		1,000			
Index polohy		(příloha č. 2 vyhlášky)	IP		1,000			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	1,000			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ZB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené.běž.proved., dých.,náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zaříz., koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splach., pisoáry, vše běž. proved.	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		1,00000		0,98300
Koeficient vybavení			K ₄	-	0,98300			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	20 601,90			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	20 601,90			
Rok odhadu – rok pořízení = stáří			S	roků	2015 - 1984 = 31			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	933 266,07			
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)		40,12 %	O	Kč	-374 426,35			
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč	558 839,72			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč	559 000,00			

Tab. č. 13 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 2 s částečnou rekonstrukcí

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 2		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.					
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC		112			
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	8 020,00					
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²	45,30					
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037					
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20					
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100					
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT		1,000					
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP		1,000					
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	PP	-	1,000					
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené									
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	147 897,05					
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,15578					
Podlahy- pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	39 300,00					
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,04139					
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	61 200,00					
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,06446					
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400	
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200	
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400	
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900	
5	Krytina střeš	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700	
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700	
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000	
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené,běž.proved., dých.náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
12	Vrata	neuvazují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000	
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300	
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000	
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800	
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100	
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000	
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařiz., koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000	
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000	
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000	
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla,vany,sprchy,WC splach., pisoáry,vše běž. proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000	
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000	
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700	
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,15578	100	0,15578	1,00	0,15578	
		Podlahy		0,04139	100	0,04139	1,00	0,04139	
		Kuchyňská linka		0,06446	100	0,06446	1,00	0,06446	
Celkem				1,00000		1,26163		1,04363	
Koeficient vybavení		K ₄	-	1,04363					
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	21 872,59				
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ²	21 872,59				
Rok odhadu – rok pořízení = stáří		S	roků	2015 - 1984 = 31					
Výchozí cena bez pp		CN	Kč	990 828,33					
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)		23,76 %	O	Kč	-235 420,81				
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč	755 407,52				
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		C _N	Kč	755 000,00					

Tab. č. 14 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 2 s celkovou rekonstrukcí

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 2		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC		112		
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	8 020,00				
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²	45,30				
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037				
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20				
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100				
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT		1,000				
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP		1,000				
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	PP	-	1,000				
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	147 897,05				
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,15578				
Elektroinstalace - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	48 200,00				
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,05077				
Podlahy - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	39 300,00				
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,04139				
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	61 200,00				
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,06446				
Vnitřní dveře - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	47 600,00				
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,05014				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živичná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené, běž. proved., dých., náplňové	C	0,03300	100	0,03300	0,00	0,00000
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	C	0,05100	100	0,05100	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zaříz., koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítíplynu	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	centrální - průtok. ohřivače, bojler, kombin. s ÚT	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	dálkový	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splach., pisoáry, vše běž. proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,15578	100	0,15578	1,00	0,15578
		Elektroinstalace		0,05077	100	0,05077	1,00	0,05077
		Podlahy		0,04139	100	0,04139	1,00	0,04139
		Kuchyňská linka		0,06446	100	0,06446	1,00	0,06446
		Vnitřní dveře		0,05014	100	0,05014	1,00	0,05014
Celkem				1,00000		1,36254		1,06054
Koeficient vybavení			K ₄	-				1,06054
ZCU bez pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i			Kč/m ²				22 226,99
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU		Kč/m ³				22 226,99
Rok odhadu – rok pořízení = stáří		S	roků					2015 - 1984 = 31
Výchozí cena bez pp		CN	Kč					1 006 882,65
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)		16,16 %	O	Kč				-162 712,24
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč				844 170,41
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		C _N	Kč					844 000,00

Tab. č. 15 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 3 bez rekonstrukce

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 3		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	8 020,00			
Plocha pro výpočet ceny celkem				PP	m ² 72,59			
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100			
Index trhu		(příloha č. 2 vyhlášky)	IT		1,000			
Index polohy		(příloha č. 2 vyhlášky)	IP		1,000			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	1,000			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pásy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené.běž.proved., dých.,náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlysky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zaříz., koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svitíplynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - průtok. ohřívače, bojler, kombin. s ÚT	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	dálkový	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla,vany,sprchy,WC splach., pisoáry,vše běž. proved.	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejdou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem					1,00000		1,00000	1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,00000			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	20 958,18			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	20 958,18			
Rok odhadu – rok pořízení = stáří			S	roků	2015 – 1983 = 32			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	1 521 354,29			
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)			39,21 %	O	Kč	-596 523,02		
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč	924 831,27			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč	925 000,00			

Tab. č. 16 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 3 s částečnou rekonstrukcí

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 3		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC			112	
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²				8 020,00	
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²				72,59	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-				1,037	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,20	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,100	
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT					1,000	
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP					1,000	
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	PP	-				1,000	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				178 600,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,11740	
Podlahy- pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				77 200,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,05074	
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				91 700,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,06028	
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střeš	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené,běž.proved., dých.,náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zaříz., koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla,vany,sprchy,WC splach., pisoáry,vše běž. proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,11740	100	0,11740	1,00	0,11740
		Podlahy		0,05074	100	0,05074	1,00	0,05074
		Kuchyňská linka		0,06028	100	0,06028	1,00	0,06028
Celkem				1,00000		1,22842		1,02742
Koeficient vybavení		K ₄	-				1,02742	
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				21 532,86
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ²				21 532,86
Rok odhadu - rok pořízení = stáří			S	roků				2015 - 1983 = 32
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				1 563 070,31
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet - příloha č. 2)		24,10 %	O	Kč				-376 699,94
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč				1 186 370,37
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč				1 186 000,00

Tab. č. 17 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 3 s celkovou rekonstrukcí

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 3		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC			112	
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²				8 020,00	
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²				72,59	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-				1,037	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,20	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,100	
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT					1,000	
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP					1,000	
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	PP	-				1,000	
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				178 600,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,11740	
Elektroinstalace - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				77 200,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,05074	
Podlahy - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				63 000,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,04141	
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				91 700,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,06028	
Vnitřní dveře - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				66 600,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,04378	
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené.běž.proved., dých.,náplňové	C	0,03300	100	0,03300	0,00	0,00000
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	C	0,05100	100	0,05100	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zaříz., koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splach., pisoáry, vše běž. proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,11740	100	0,11740	1,00	0,11740
		Elektroinstalace		0,05074	100	0,05074	1,00	0,05074
		Podlahy		0,04141	100	0,04141	1,00	0,04141
		Kuchyňská linka		0,06028	100	0,06028	1,00	0,06028
		Vnitřní dveře		0,04378	100	0,04378	1,00	0,04378
Celkem				1,00000		1,31361		1,02861
Koeficient vybavení			K ₄	-				1,02861
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				21 557,80
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ²				21 557,80
Rok odhadu - rok pořízení = stáří			S	roků				2015 - 1983 = 32
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				1 564 880,70
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet - příloha č. 2)		18,80 %	O	Kč				-294 197,57
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč				1 270 683,13
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč				1 271 000,00

Tab. č. 18 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 4 bez rekonstrukce

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 3		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	8 020,00			
Plocha pro výpočet ceny celkem				PP	m ² 85,78			
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100			
Index trhu		(příloha č. 2 vyhlášky)	IT		1,000			
Index polohy		(příloha č. 2 vyhlášky)	IP		1,000			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	1,000			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př. 21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pásy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	jakékoli kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené, běž. proved., dřh., náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařiz., koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítíplynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - průtok. ohřivače, bojler, kombin. s ÚT	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	dálkový	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splach., pisoáry, vše běž. proved.	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		1,00000		1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,00000			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	20 958,18			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ²	20 958,18			
Rok odhadu – rok pořízení = stáří			S	roků	2015 – 1984 = 31			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	1 797 792,68			
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)		40,25 %	O	Kč	-723 611,55			
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč	1 074 181,13			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč	1 074 000,00			

Tab. č. 19 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 4 s částečnou rekonstrukcí

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 3		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.					
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC 112					
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	8 020,00					
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²	85,78					
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037					
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20					
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100					
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT		1,000					
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP		1,000					
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	pp	-	1,000					
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené									
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	170 100,00					
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,09462					
Podlahy- pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	74 450,00					
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,04141					
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	88 900,00					
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-	0,04945					
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400	
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200	
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400	
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900	
5	Krytiny střeš	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700	
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700	
8	Úprava vněj. povrchů	brizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástříky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000	
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené,běž.proved., dých.náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000	
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300	
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000	
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800	
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100	
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
18	Vnitřní vodovod	ocel. nebo plast. trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000	
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařiz., koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000	
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000	
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla,vany,sprchy,WC splach., pisoáry,vše běž.proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000	
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300	
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700	
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,09462	100	0,09462	1,00	0,09462	
		Podlahy		0,04141	100	0,04141	1,00	0,04141	
		Kuchyňská linka		0,04945	100	0,04945	1,00	0,04945	
Celkem				1,00000		1,18548		0,98448	
Koeficient vybavení		K ₄	-	0,98448					
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	20 632,91				
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ²	20 632,91				
Rok odhadu – rok pořízení = stáří		S	roků	2015 – 1984 = 31					
Výchozí cena bez pp		CN	Kč	1 769 891,02					
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet – příloha č. 2)		25,78 %	O	Kč	-456 277,90				
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč	1 313 613,12				
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		C _N	Kč	1 314 000,00					

Tab. č. 20 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - byt č. 4 s celkovou rekonstrukcí

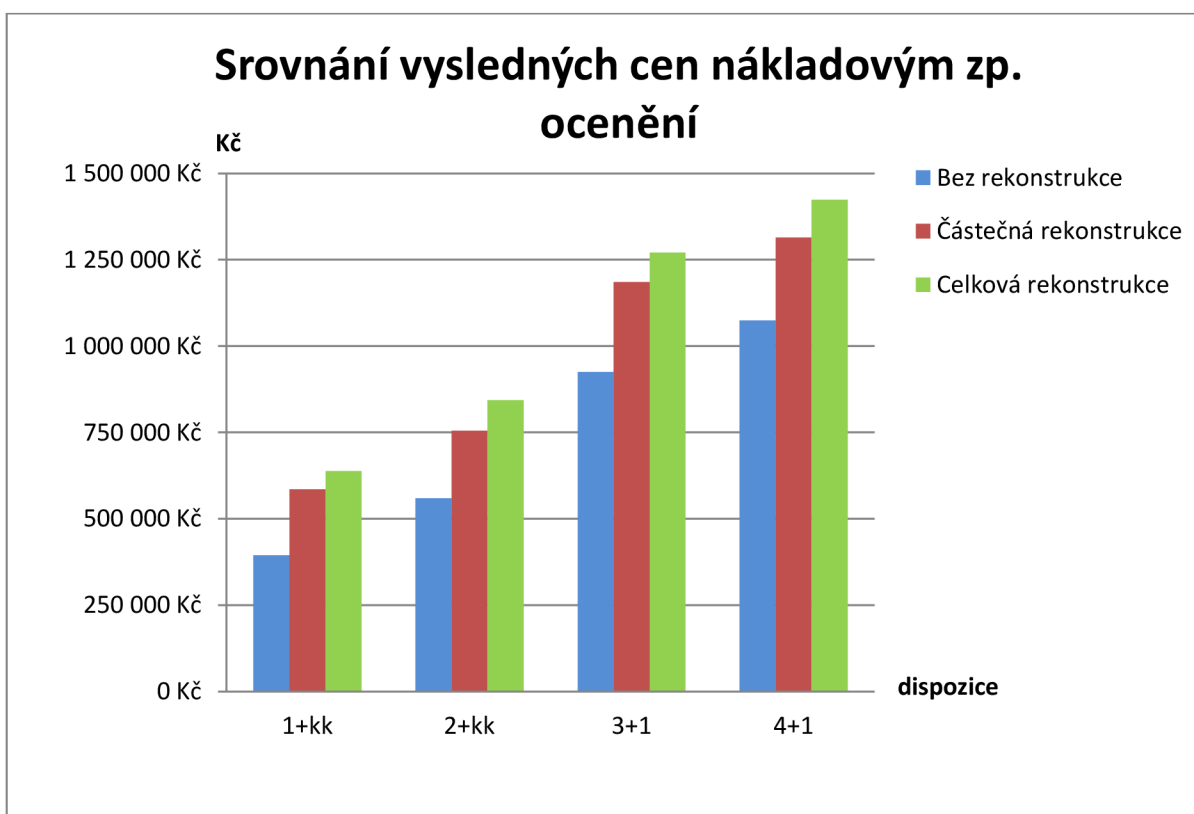
Výpočet ceny - jednotka		byt č. 3		Ocenění dle § 21 vyhlášky č. 199/2014 Sb.				
Budova	Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC			112	
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²				8 020,00	
Plocha pro výpočet ceny celkem		Pmj	m ²				85,78	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-				1,037	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,20	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,100	
Index trhu	(příloha č. 2 vyhlášky)	IT					1,000	
Index polohy	(příloha č. 2 vyhlášky)	IP					1,000	
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	pp	-				1,000	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								
Bytové jádro - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				170 100,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,09462	
Elektroinstalace - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				91 250,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,05076	
Podlahy - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				74 450,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,04141	
Kuchyňská linka - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				88 900,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,04945	
Vnitřní dveře - pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč				76 100,00	
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×Pmj×K5×Ki)		PK	-				0,04233	
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	železob. mont., min. tl.29cm s TI vložkou	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ZB, plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běž. obklady WC, koupelen, kuchyní, ap.	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřev. kce s povrchem stupňů z tvrdého dř., teracovým, keram., PVC, textilním	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běž. hladké plně/prosklené,běž.proved., dých.,náplňové	C	0,03300	100	0,03300	0,00	0,00000
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textil. krytiny vpichované	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumuláč. nebo plyn. kamna	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	C	0,05100	100	0,05100	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky - elektrické a plynové	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla,vany,sprchy,WC splach., pisoáry,vše běž.proved.	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestav. skříně, běžné digestoře, rozvody dom. a veř. tel., odvětrání někt. prostor jednotl. malými ventilátory, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	Koupelna, WC	C	0,03700	100	0,03700	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	Bytové jádro		0,09462	100	0,09462	1,00	0,09462
		Elektroinstalace		0,05076	100	0,05076	1,00	0,05076
		Podlahy		0,04141	100	0,04141	1,00	0,04141
		Kuchyňská linka		0,04945	100	0,04945	1,00	0,04945
		Vnitřní dveře		0,04233	100	0,04233	1,00	0,04233
Celkem				1,00000		1,27857		0,99357
Koeficient vybavení			K ₄	-				0,99357
ZCU bez pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i			Kč/m ²				20 823,42
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU		Kč/m ²				20 823,42
Rok odhadu - rok pořízení = stáří		S	roků				2015 - 1984 = 31	
Výchozí cena bez pp		CN	Kč				1 786 232,97	
Odpočet opotřebení (viz analytický výpočet - příloha č. 2)		20,28 %	O	Kč				-362 248,05
Cena ke dni odhadu po odpočtu opotřebení bez koeficientu pp				Kč				1 423 984,92
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		C_N	Kč				1 424 000,00	

4.1.1 Rekapitulace nákladového způsobu ocenění

V následující tabulce č. 21 jsou shrnuté výsledné zaokrouhlené ceny zjištěné nákladovým způsobem, a to pro všechny výše uvedené bytové jednotky pro všechny 3 modelové situace. Graficky jsou znázorněny výsledné ceny v grafu č. 2.

Tab. č. 21 -Výsledné zaokrouhlené ceny zjištěné nákladovým způsobem

	Bez rekonstrukce [Kč]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Celková rekonstrukce [Kč]
1+kk	394 000	585 000	638 000
2+kk	559 000	755 000	844 000
3+1	925 000	1 186 000	1 271 000
4+1	1 074 000	1 314 000	1 424 000



Graf č. 2 - Srovnání výsledných cen nákladovým zp. ocenění

4.2 OCENĚNÍ POMOCÍ CENOVÉHO PŘEDPISU – POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Výchozím právním předpisem pro zjištění ceny byl zákon č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláška k tomuto zákonu, tj. vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Ocenění jednotek bylo provedeno podle postupu výpočtu uvedeného v § 38 v prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb. a za pomoci příloh č. 1, 2, 3 a 27. Pro potřeby diplomové práce byl vynechán výpočet ceny příslušného podílu jednotky na pozemku *pCP*.

Nejprve bylo provedeno zatřídění jednotky dle katastrálního území. Městská část Líšeň se nachází v oblasti 7 dle přílohy č. 2 a následně z přílohy č. 27 byla získána základní cena za m² podlahové plochy bytové jednotky. Tato cena je následně upravena indexem konstrukce a vybavení I_v . Tento index zohledňuje znaky uvedené v příloze č. 27, jako jsou příslušenství domu, bytu, umístění jednotky v domě apod. Nejvíce tento index ale ovlivňuje stavebně technický stav a staří domu (bytu). Pro potřeby diplomové práce bylo pracováno se znaky č. IV., III. a II. Tyto znaky sloužily jako ekvivalent pro byty bez rekonstrukce, s částečnou rekonstrukcí a pro byt po celkové rekonstrukci. Dále byl dopočítán index trhu a index polohy pozemku.

Index trhu s nemovitými věcmi I_T , vypočtený za pomoci přílohy č. 3, tabulky č. 1, zohledňuje situaci na dílčím segmentu trhu s nemovitými věcmi, vlastnické vztahy nemovité věci, povodňové riziko apod. Index polohy pozemku I_P byl vypočten za pomoci přílohy č. 3, tabulky č. 3. Index zohledňuje zástavbu v okolí, polohu pozemku v obci, možnosti pozemku napojení na inženýrské sítě, občanskou vybavenost v obci, dopravní dostupnost k pozemku, možnosti obsluhy městské hromadné dopravy, nezaměstnanost v obci vzhledem ke kraji, nebo zda je v blízkosti pozemku problémové obyvatelstvo.

Základní cena upravená ZCU byla dosažena vynásobením základní ceny za m² podlahové plochy a indexem konstrukce a vybavení I_v . Cena jednotky zjištěná porovnávacím způsobem byla dosažena vynásobením ZCU indexem trhu I_T a indexem polohy pozemku I_P .

Tab. č. 22 -Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 1 bez rekonstrukce

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	33				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P- příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,524
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2. - 4. NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II.	-0,10	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV.	0,65*s=0,54	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	33	0,84
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	15 644
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	32,02
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	500 915
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	501 000

Tab. č. 23 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 1 s částečnou rekonstrukcí

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	33				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,760
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2. - 4. NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85*s= 0,71	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	33	0,84
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	22 689
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	32,02
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	726 508
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	727 000

Tab. č. 24 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 1 s celkovou rekonstrukcí

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	33				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,899
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2. - 4. NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s= 0,84	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	33	0,84
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	26 844
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	32,02
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	859 531
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	860 000

Tab. č. 25 -Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 2 bez rekonstrukce

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	31				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,506
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II.	-0,10	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV.	0,65*s= 0,55	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	31	0,85
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	15 112
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	45,30
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	684 582
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	685 000

Tab. č. 26 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 2 s částečnou rekonstrukcí

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	31				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,734
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III:	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85*s= 0,72	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	31	0,85
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	21 934
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	45,30
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	993 592
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	994 000

Tab. č. 27 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 2 s celkovou rekonstrukcí

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	31				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,867
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s= 0,85	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	31	0,85
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	25 894
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	45,30
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 172 990
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 173 000

Tab. č. 28 -Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 3 bez rekonstrukce

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	32				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,539
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2.-4.NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II.	-0,10	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV.	0,65*s= 0,55	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	32	0,84
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	16 098
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	72,59
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 168 537
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 169 000

Tab. č. 29 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 3 s částečnou rekonstrukcí

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	32				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,767
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2.-4.NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85*s= 0,71	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	32	0,84
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	22 901
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	72,59
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 662 402
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 662 000

Tab. č. 30 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 3 s celkovou rekonstrukcí

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	32				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,907
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2.-4.NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s= 0,84	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	32	0,84
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	27 094
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	72,59
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 966 785
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 967 000

Tab. č. 31 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 4 bez rekonstrukce

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	31				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,539
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2.-4.NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II.	-0,10	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV.	0,65*s= 0,55	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	31	0,85
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	16 098
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	85,78
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 380 867
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 381 000

Tab. č. 32 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 4 s částečnou rekonstrukcí

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	31				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,778
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2.-4.NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85*s= 0,72	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	31	0,85
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	23 224
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	85,78
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 992 138
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 992 000

Tab. č. 33 - Výpočet ceny porovnávacím způsobem - byt č. 4 s celkovou rekonstrukcí

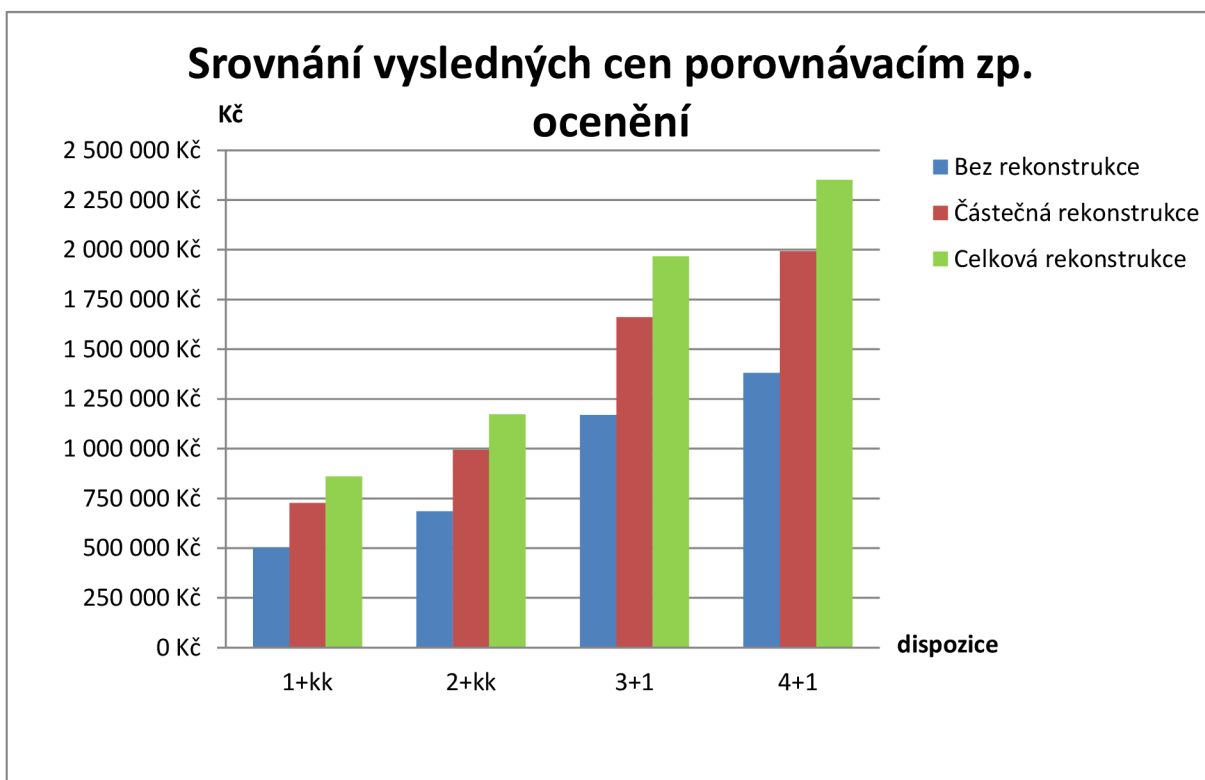
Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 7				
Katastrální území	Brno-Líšeň				
Stáří stavby [let]	31				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					1,000
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Ostatní neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,000
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	III.	0,01	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,918
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	2.-4.NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s= 0,85	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	s=1-0,005*y	y=	31	0,85
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V		Kč/m ²	27 417	
Podlahová plocha bytu	PP		m ²	85,78	
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P		Kč	2 351 829	
Cena stanovená porovnávacím způsobem			Kč	2 352 000	

4.2.1 Rekapitulace porovnávacího způsobu ocenění

V následující tabulce č. 34 jsou shrnuté výsledné zaokrouhlené ceny zjištěné porovnávacím způsobem, a to pro všechny výše uvedené bytové jednotky pro všechny 3 modelové situace. Graficky jsou znázorněny výsledné ceny v grafu č. 3.

Tab. č. 34 -Výsledné zaokrouhlené ceny zjištěné porovnávacím způsobem

	Bez rekonstrukce [Kč]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Celková rekonstrukce [Kč]
1+kk	501 000	727 000	860 000
2+kk	685 000	994 000	1 173 000
3+1	1 169 000	1 662 000	1 967 000
4+1	1 381 000	1 992 000	2 352 000



Graf č. 3 - Srovnání výsledných cen porovnávacím zp. ocenění

4.3 TRŽNÍ OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Nutností pro určení tržní ceny bytových jednotek je sestavení databáze porovnatelných bytových jednotek v lokalitě Brno – Líšeň. Databáze viz příloha č. 3. Snahou bylo vytvořit databázi bytů v bytových domech, které byly postaveny ve stejných letech, aby byl bytový

dům typizovaný (panelový) a přibližně stejné velikosti. Při sestavení databáze byly výchozí údaje inzerované realitními kanceláři na internetových portálech (nejčastěji byly využity inzerce na webových stránkách www.sreality.cz). Tato databáze byla vytvořena v období podzim roku 2016 až jaro roku 2016. Ke každému typu bytové jednotky byla vytvořena samostatná databáze obsahující 10 srovnatelných bytů. K porovnání bytů v databázi s oceňovanými jednotkami je nutné tyto byty upravit pomocnými koeficienty K1-K6 a koeficient Kr.

Koeficient K1 je koeficient polohy. Jelikož všechny jednotky v databázi jsou ve stejném katastrálním území, zohledňoval tento koeficient polohu uvnitř katastrálního území. Byly tedy brány v potaz tyto parametry: zda jednotka leží v místě s dobrou dopravní obslužností, zda je v blízkosti zastávka MHD, obchody, školy, školky, možnosti rekreačního vyžití apod. Jednotky, které mají blíže dostupnou občanskou vybavenost, budou mít koeficient vyšší než jednotky, které mají občanskou dostupnost vzdálenější.

Koeficient K2 je koeficient velikosti jednotky. Zohledňuje velikost podlahové plochy bytové jednotky. Avšak při bližším prozkoumání databáze bylo zjištěno, že u typově stejných bytů, je v inzerci realitních kanceláří uváděna rozdílná podlahová plocha. Většinou se tyto rozdíly pohybovali v rozmezí 1m^2 , tak byly tyto rozdíly považovány za zanedbatelné. Platí tedy, že čím větší hodnota koeficientu, tím větší podlahová plocha jednotky v databázi.

Koeficient K3 je koeficient umístění bytové jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží. Koeficient zohledňuje, zda jednotka leží v prvním nadzemním podlaží nebo v posledním podlaží (pod střechou), zda se v domě nachází výtah apod.

Koeficient K4 zohledňuje technický stav a vybavení bytu. Tento koeficient byl podrobněji rozebrán pro potřeby diplomové práce. Diplomová práce zkoumá, zda a v jaké míře se v oceňovaných jednotkách promítne rekonstrukce. Pro účely diplomové práce byl vytvořen koeficient K4, jehož podrobný výpočet popsán v kapitole 4.3.1.

Koeficient K5 zohledňuje, jestli jednotce přísluší balkón, lodžie, terasa aj.

Koeficient K6 je koeficient úvahy znalce. Tento koeficient v sobě zohledňuje podstatné vlivy, které nejsou zohledněny v předešlých koeficientech.

Koeficient Kr je koeficient redukce na pramen ceny. Používá se všude tam, kde uvažovaná cena není skutečná nebo konečná cena bytové jednotky, za kterou byla zobchodována. V tomto případě byla hodnota Kr uvažována 0,9 ve všech případech, kdy byla cena zjištěna z inzercí realitních kanceláří zjištěných z webových portálů. Dále v mnoha

případech je cena uváděna bez provize, avšak zkušenost je taková, že v inzerované ceně, jsou již uvažovány některé poplatky. Bylo tedy rozhodnuto tak, že pro všechny jednotky v databázi byla výše koeficientu uvažována ve stejné výši. Po vynásobení požadované / inzerované ceny bude dosažena cena po redukci na pramen ceny. Tu je následně nutno podělit indexem odlišnosti IO, který je roven součinům koeficientů K1-K6.

4.3.1 Koeficient stavu a vybavení bytu

Diplomová práce z části zkoumá, zda či v jaké míře a v jakém způsobu ocenění se nejvíce promítne rekonstrukce v konečné ceně bytu. Tento koeficient zohledňuje to, jestli byly v dané jednotce, ať už oceňované nebo srovnávané, provedeny výměny či rekonstrukce prvků popsaných v kapitole 3.3. Jednotlivé byty byly převzaty ze sestavené databáze nemovitých věcí v dané lokalitě. Pro každý řádek ve výpočtu přímého porovnání musí být stanoven koeficient stavu a vybavení. Jednotlivé byty z databáze byly ve výpočtu koeficientu postaveny proti oceňovanému bytu podobně jako ve vlastním výpočtu metodou přímého porovnání. V prvním řádku je zastoupen oceňovaný byt, v dalších řádcích pak byty srovnávané. Ve sloupcích jsou zastoupeny jednotlivé prvky určené dle kapitoly 3.3. Jednotlivým prvkům byly přiřazeny cenové podíly dle nákladové metody ocenění z vyhlášky č. 441/2013 Sb. U rekonstruovaného bytu se uvažoval vypočtený cenový podíl převzatý z nákladové metody ocenění (viz kapitola 4.1), kde byl tento prvek zařazen v konstrukcích neuvedených. Tento cenový podíl byl vypočten podle pořizovací hodnoty rekonstruovaného prvku, a zároveň za předpokladu, že je o 50 % dražší než je standard uvedený dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pořizovací hodnota rekonstruovaného prvku byla převzata z vytvořeného položkového rozpočtu dle přílohy č. 4. Následně byly sečteny tyto cenové podíly jednotlivých prvků podle toho, jestli se v dané bytové jednotce vyskytují rekonstruované (hodnota cenového podílu rekonstruovaného prvku byla vynásobena hodnotou 1) nebo se nezapočítávaly (hodnota cenového podílu rekonstruovaného prvku byla vynásobena hodnotou 0). Výsledný součet cenových podílů všech rekonstruovaných prvků byl odečten od hodnoty modelové situace oceňovaného bytu a tato hodnota byla odečtena od 1 (srovnávací hodnota koeficientu stavu a vybavení). Takto vypočtená hodnota koeficientu stavu a vybavení je následně použita ve výpočtu tržní ceny metodou přímého porovnání.

Tab. č. 35 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 1 bez rekonstrukce

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	1 600 000	0,90	1 440 000	1,00	1,03	1,00	1,17	1,00	1,00	1,21	1 194 922
2	1 425 000	0,90	1 282 500	0,99	1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97	1 323 919
3	1 540 000	0,90	1 386 000	1,00	1,08	1,00	1,17	1,03	1,00	1,30	1 064 919
4	1 850 000	0,90	1 665 000	0,99	1,25	1,00	1,17	1,03	1,00	1,49	1 116 467
5	1 440 000	0,90	1 296 000	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1 364 211
6	1 095 000	0,90	985 500	0,98	1,00	0,95	1,17	1,02	1,00	1,11	886 994
7	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,03	0,95	1,17	1,00	1,00	1,14	1 407 177
8	1 100 000	0,90	990 000	0,98	0,65	0,95	1,17	1,00	1,00	0,71	1 398 255
9	1 350 000	0,90	1 215 000	1,01	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1 240 176
10	1 530 000	0,90	1 377 000	1,02	1,08	1,00	1,05	1,00	1,00	1,16	1 191 611
<i>Celkem průměr</i>										Kč	1 218 865
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>174 891</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>1 043 974</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>1 393 756</i>
Odhad ceny objektu										Kč	1 219 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 36)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 36 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 1 bez rekonstrukce

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	1,00	
1	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
2	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
3	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
4	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
5	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
6	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
7	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
8	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
9	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
10	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,049	0,05	1,05

Tab. č. 37 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 1 s částečnou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _r	Cena po redukcí na pramen ceny	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	1 600 000	0,90	1 440 000	1,00	1,03	1,00	1,08	1,00	1,00	1,12	1 289 722
2	1 425 000	0,90	1 282 500	0,99	1,03	0,95	0,66	1,00	1,00	0,64	1 994 725
3	1 540 000	0,90	1 386 000	1,00	1,08	1,00	1,08	1,03	1,00	1,21	1 149 405
4	1 850 000	0,90	1 665 000	0,99	1,25	1,00	1,08	1,03	1,00	1,38	1 205 043
5	1 440 000	0,90	1 296 000	1,00	1,00	0,95	0,66	1,00	1,00	0,63	2 055 432
6	1 095 000	0,90	985 500	0,98	1,00	0,95	1,08	1,02	1,00	1,03	957 365
7	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,03	0,95	1,08	1,00	1,00	1,06	1 518 817
8	1 100 000	0,90	990 000	0,98	0,65	0,95	1,08	1,00	1,00	0,66	1 509 186
9	1 350 000	0,90	1 215 000	1,01	0,97	1,00	0,66	1,00	1,00	0,65	1 868 550
10	1 530 000	0,90	1 377 000	1,02	1,08	1,00	0,78	1,00	1,00	0,86	1 603 366
<i>Celkem průměr</i>										Kč	1 515 161
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>369 029</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>1 146 132</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>1 884 190</i>
Odhad ceny objektu										Kč	1 515 000
<p>K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu</p> <p>K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu</p> <p>K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží</p> <p>K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 38)</p> <p>K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy</p> <p>K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce</p> <p>Koeficient redukce na pramen ceny</p>											
<p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>											

Tab. č. 38 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 1 s částečnou rekonstrukcí

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,220	0,220	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	0	0,033	0,000	0,336	1,00	
1	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,033	0,033	0,420	0,08	1,08
2	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,075	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,34	0,66
3	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,033	0,033	0,420	0,08	1,08
4	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,033	0,033	0,420	0,08	1,08
5	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,075	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,34	0,66
6	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,033	0,033	0,420	0,08	1,08
7	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,033	0,033	0,420	0,08	1,08
8	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,033	0,033	0,420	0,08	1,08
9	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,075	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,34	0,66
10	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	0	0,033	0,000	0,116	-0,22	0,78

Tab. č. 39 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 1 s celkovou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	1 600 000	0,90	1 440 000	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1 398 058
2	1 425 000	0,90	1 282 500	0,99	1,03	0,95	0,66	1,00	1,00	0,64	1 994 725
3	1 540 000	0,90	1 386 000	1,00	1,08	1,00	1,00	1,03	1,00	1,11	1 245 955
4	1 850 000	0,90	1 665 000	0,99	1,25	1,00	1,00	1,03	1,00	1,27	1 306 267
5	1 440 000	0,90	1 296 000	1,00	1,00	0,95	0,66	1,00	1,00	0,63	2 055 432
6	1 095 000	0,90	985 500	0,98	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,95	1 037 784
7	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	1 646 398
8	1 100 000	0,90	990 000	0,98	0,65	0,95	1,00	1,00	1,00	0,61	1 635 958
9	1 350 000	0,90	1 215 000	1,01	0,97	1,00	0,66	1,00	1,00	0,65	1 868 550
10	1 530 000	0,90	1 377 000	1,02	1,08	1,00	0,78	1,00	1,00	0,86	1 603 366
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	1 579 249
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	336 607
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	1 242 642
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	1 915 856
Odhad ceny objektu										Kč	1 579 000
K1	Koeficient úpravy dle polohy objektu										
K2	Koeficient úpravy dle velikosti objektu										
K3	Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží										
K4	Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 40)										
K5	Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										
	Koeficient redukce na pramen ceny										
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										

Tab. č. 40 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 1 s celkovou rekonstrukcí

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,057	0,057	0,444	1,00	
1	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,057	0,057	0,444	0,00	1,00
2	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,075	0,000	0	0,057	0,000	0,000	-0,44	0,56
3	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,057	0,057	0,444	0,00	1,00
4	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,057	0,057	0,444	0,00	1,00
5	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,075	0,000	0	0,057	0,000	0,000	-0,44	0,56
6	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,057	0,057	0,444	0,00	1,00
7	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,057	0,057	0,444	0,00	1,00
8	1	0,220	0,220	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	1	0,057	0,057	0,444	0,00	1,00
9	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,075	0,000	0	0,057	0,000	0,000	-0,44	0,56
10	0	0,220	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,075	0,075	0	0,057	0,000	0,116	-0,33	0,67

Tab. č. 41 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 2 bez rekonstrukce

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	1 750 000	0,90	1 575 000	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1 559 406
2	1 840 000	0,90	1 656 000	1,00	1,02	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97	1 708 978
3	2 200 000	0,90	1 980 000	0,99	1,20	1,01	1,05	1,00	1,00	1,26	1 573 084
4	2 000 000	0,90	1 800 000	0,99	0,98	1,01	1,17	1,00	1,00	1,15	1 570 016
5	2 100 000	0,90	1 890 000	0,99	1,04	1,01	1,17	1,00	1,00	1,22	1 553 410
6	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,04	1,00	1,02	1,00	1,00	1,06	1 520 156
7	2 250 000	0,90	2 025 000	1,01	1,04	1,01	1,17	1,00	1,00	1,24	1 631 410
8	2 200 000	0,90	1 980 000	1,00	1,33	0,95	1,17	1,03	1,00	1,52	1 300 370
9	2 450 000	0,90	2 205 000	0,99	1,22	1,01	1,17	1,03	1,00	1,47	1 499 923
10	1 700 000	0,90	1 530 000	1,00	1,04	1,01	1,00	1,00	1,00	1,05	1 456 588
<i>Celkem průměr</i>										Kč	1 537 334
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>109 605</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>1 427 729</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>1 646 939</i>
Odhad ceny objektu										Kč	1 537 000
<p>K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu</p> <p>K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu</p> <p>K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží</p> <p>K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 42)</p> <p>K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy</p> <p>K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce</p> <p>Kr Koeficient redukce na pramen ceny</p>											
<p>IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$</p>											

Tab. č. 42 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 2 bez rekonstrukce

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	1,00	
1	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
2	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
3	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,049	0,05	1,05
4	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
5	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
6	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,019	0,02	1,02
7	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
8	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
9	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
10	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00

Tab. č. 43 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 2 s částečnou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	1 750 000	0,90	1 575 000	1,01	1,00	1,00	0,74	1,00	1,00	0,75	2 111 957
2	1 840 000	0,90	1 656 000	1,00	1,02	0,95	0,74	1,00	1,00	0,72	2 314 528
3	2 200 000	0,90	1 980 000	0,99	1,20	1,01	0,84	1,00	1,00	1,01	1 954 662
4	2 000 000	0,90	1 800 000	0,99	0,98	1,01	1,08	1,00	1,00	1,06	1 694 574
5	2 100 000	0,90	1 890 000	0,99	1,04	1,01	1,08	1,00	1,00	1,13	1 676 651
6	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,04	1,00	0,80	1,00	1,00	0,83	1 929 473
7	2 250 000	0,90	2 025 000	1,01	1,04	1,01	1,08	1,00	1,00	1,15	1 760 839
8	2 200 000	0,90	1 980 000	1,00	1,33	0,95	1,08	1,03	1,00	1,41	1 403 536
9	2 450 000	0,90	2 205 000	0,99	1,22	1,01	1,08	1,03	1,00	1,36	1 618 921
10	1 700 000	0,90	1 530 000	1,00	1,04	1,01	0,74	1,00	1,00	0,78	1 972 707
<i>Celkem průměr</i>										Kč	1 843 785
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	265 259
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	1 578 526
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	2 109 044
Odhad ceny objektu										Kč	1 844 000
<p>K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu</p> <p>K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu</p> <p>K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží</p> <p>K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 44)</p> <p>K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy</p> <p>K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce</p> <p>Kr Koeficient redukce na pramen ceny</p>											
<p>IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$</p>											

Tab. č. 44 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 2 s částečnou rekonstrukcí

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,156	0,156	0,000	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	0,000	0,033	0,000	0,262	1,00	
1	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,064	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,26	0,74
2	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,064	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,26	0,74
3	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	0	0,033	0,000	0,106	-0,16	0,84
4	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,033	0,033	0,346	0,08	1,08
5	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,033	0,033	0,346	0,08	1,08
6	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	1	0,064	0,064	0	0,033	0,000	0,064	-0,20	0,80
7	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,033	0,033	0,346	0,08	1,08
8	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,033	0,033	0,346	0,08	1,08
9	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,033	0,033	0,346	0,08	1,08
10	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,064	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,26	0,74

Tab. č. 45 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 2 s celkovou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	1 750 000	0,90	1 575 000	1,01	1,00	1,00	0,64	1,00	1,00	0,64	2 446 280
2	1 840 000	0,90	1 656 000	1,00	1,02	0,95	0,64	1,00	1,00	0,62	2 680 919
3	2 200 000	0,90	1 980 000	0,99	1,20	1,01	0,74	1,00	1,00	0,89	2 220 023
4	2 000 000	0,90	1 800 000	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	1 836 918
5	2 100 000	0,90	1 890 000	0,99	1,04	1,01	1,00	1,00	1,00	1,04	1 817 489
6	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,04	1,00	0,70	1,00	1,00	0,73	2 206 859
7	2 250 000	0,90	2 025 000	1,01	1,04	1,01	1,00	1,00	1,00	1,06	1 908 750
8	2 200 000	0,90	1 980 000	1,00	1,33	0,95	1,00	1,03	1,00	1,30	1 521 433
9	2 450 000	0,90	2 205 000	0,99	1,22	1,01	1,00	1,03	1,00	1,26	1 754 910
10	1 700 000	0,90	1 530 000	1,00	1,04	1,01	0,64	1,00	1,00	0,67	2 284 987
<i>Celkem průměr</i>										Kč	2 067 857
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>353 604</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>1 714 252</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>2 421 461</i>
Odhad ceny objektu										Kč	2 068 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 46)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 46 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 2 s celkovou rekonstrukcí

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,050	0,050	0,363	1,00	
1	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,064	0,000	0	0,050	0,000	0,000	-0,36	0,64
2	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,064	0,000	0	0,050	0,000	0,000	-0,36	0,64
3	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	0	0,050	0,000	0,106	-0,26	0,74
4	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,050	0,050	0,363	0,00	1,00
5	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,050	0,050	0,363	0,00	1,00
6	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	1	0,064	0,064	0	0,050	0,000	0,064	-0,30	0,70
7	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,050	0,050	0,363	0,00	1,00
8	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,050	0,050	0,363	0,00	1,00
9	1	0,156	0,156	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,064	0,064	1	0,050	0,050	0,363	0,00	1,00
10	0	0,156	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,064	0,000	0	0,050	0,000	0,000	-0,36	0,64

Tab. č. 47 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 3 bez rekonstrukce

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	2 700 000	0,90	2 430 000	1,00	0,94	0,95	1,00	1,02	1,00	0,91	2 667 808
2	2 350 000	0,90	2 115 000	1,00	1,02	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97	2 182 663
3	2 760 000	0,90	2 484 000	0,99	0,94	1,00	1,09	1,00	1,00	1,01	2 457 869
4	3 000 000	0,90	2 700 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 700 000
5	2 750 000	0,90	2 475 000	1,00	1,06	0,95	1,05	1,00	1,00	1,06	2 342 989
6	2 400 000	0,90	2 160 000	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	2 167 478
7	2 290 000	0,90	2 061 000	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,94	2 183 031
8	1 890 000	0,90	1 701 000	1,00	1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	1 738 375
9	2 950 000	0,90	2 655 000	0,99	1,09	1,00	1,17	1,00	1,00	1,26	2 102 892
10	2 830 000	0,90	2 547 000	0,99	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	1,06	2 404 463
<i>Celkem průměr</i>										Kč	2 294 757
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	292 037
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	2 002 720
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	2 586 794
Odhad ceny objektu										Kč	2 295 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 48)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											

Tab. č. 48 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 3 bez rekonstrukce

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	1,00	
1	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
2	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
3	1	0,037	0,037	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,086	0,09	1,09
4	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
5	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,049	0,05	1,05
6	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,049	0,05	1,05
7	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,049	0,05	1,05
8	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
9	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
10	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,049	0,05	1,05

Tab. č. 49 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 3 s částečnou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	2 700 000	0,90	2 430 000	1,00	0,94	0,95	0,77	1,02	1,00	0,70	3 457 591
2	2 350 000	0,90	2 115 000	1,00	1,02	0,95	0,77	1,00	1,00	0,75	2 828 822
3	2 760 000	0,90	2 484 000	0,99	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	2 669 246
4	3 000 000	0,90	2 700 000	1,00	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00	0,77	3 499 313
5	2 750 000	0,90	2 475 000	1,00	1,06	0,95	0,88	1,00	1,00	0,89	2 784 722
6	2 400 000	0,90	2 160 000	1,00	1,00	0,95	0,88	1,00	1,00	0,84	2 576 121
7	2 290 000	0,90	2 061 000	1,00	0,90	1,00	0,88	1,00	1,00	0,79	2 594 607
8	1 890 000	0,90	1 701 000	1,00	1,03	0,95	0,77	1,00	1,00	0,75	2 253 007
9	2 950 000	0,90	2 655 000	0,99	1,09	1,00	1,08	1,00	1,00	1,17	2 269 727
10	2 830 000	0,90	2 547 000	0,99	1,02	1,00	0,88	1,00	1,00	0,89	2 857 786
<i>Celkem průměr</i>										Kč	2 779 094
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>406 580</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>2 372 514</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>3 185 675</i>
Odhad ceny objektu										Kč	2 779 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 50)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 50 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 3 s částečnou rekonstrukcí

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,117	0,117	0,000	0,051	0,000	1	0,051	0,051	1	0,060	0,060	0,000	0,033	0,000	0,228	1,00	
1	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,051	0,000	0	0,060	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,23	0,77
2	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,051	0,000	0	0,060	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,23	0,77
3	1	0,117	0,117	0	0,051	0,000	1	0,051	0,051	1	0,060	0,060	0	0,033	0,000	0,228	0,00	1,00
4	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,051	0,000	0	0,060	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,23	0,77
5	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,051	0,051	1	0,060	0,060	0	0,033	0,000	0,111	-0,12	0,88
6	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,051	0,051	1	0,060	0,060	0	0,033	0,000	0,111	-0,12	0,88
7	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,051	0,051	1	0,060	0,060	0	0,033	0,000	0,111	-0,12	0,88
8	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,051	0,000	0	0,060	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,23	0,77
9	1	0,117	0,117	1	0,051	0,051	1	0,051	0,051	1	0,060	0,060	1	0,033	0,033	0,312	0,08	1,08
10	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,051	0,051	1	0,060	0,060	0	0,033	0,000	0,111	-0,12	0,88

Tab. č. 51 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 3 s celkovou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	2 700 000	0,90	2 430 000	1,00	0,94	0,95	0,69	1,02	1,00	0,63	3 886 724
2	2 350 000	0,90	2 115 000	1,00	1,02	0,95	0,69	1,00	1,00	0,67	3 179 916
3	2 760 000	0,90	2 484 000	0,99	0,94	1,00	0,91	1,00	1,00	0,84	2 947 879
4	3 000 000	0,90	2 700 000	1,00	1,00	1,00	0,69	1,00	1,00	0,69	3 933 624
5	2 750 000	0,90	2 475 000	1,00	1,06	0,95	0,79	1,00	1,00	0,79	3 118 713
6	2 400 000	0,90	2 160 000	1,00	1,00	0,95	0,79	1,00	1,00	0,75	2 885 093
7	2 290 000	0,90	2 061 000	1,00	0,90	1,00	0,79	1,00	1,00	0,71	2 905 796
8	1 890 000	0,90	1 701 000	1,00	1,03	0,95	0,69	1,00	1,00	0,67	2 532 635
9	2 950 000	0,90	2 655 000	0,99	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	2 460 384
10	2 830 000	0,90	2 547 000	0,99	1,02	1,00	0,79	1,00	1,00	0,80	3 200 540
<i>Celkem průměr</i>										Kč	3 105 130
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>461 787</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>2 643 344</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>3 566 917</i>
Odhad ceny objektu										Kč	3 105 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 52)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 52 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 3 s celkovou rekonstrukcí

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,117	0,117	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,060	0,060	1	0,044	0,044	0,314	1,00	
1	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,060	0,000	0	0,044	0,000	0,000	-0,31	0,69
2	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,060	0,000	0	0,044	0,000	0,000	-0,31	0,69
3	1	0,117	0,117	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,060	0,060	0	0,044	0,000	0,219	-0,09	0,91
4	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,060	0,000	0	0,044	0,000	0,000	-0,31	0,69
5	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,060	0,060	0	0,044	0,000	0,102	-0,21	0,79
6	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,060	0,060	0	0,044	0,000	0,102	-0,21	0,79
7	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,060	0,060	0	0,044	0,000	0,102	-0,21	0,79
8	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,060	0,000	0	0,044	0,000	0,000	-0,31	0,69
9	1	0,117	0,117	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,060	0,060	1	0,044	0,044	0,314	0,00	1,00
10	0	0,117	0,000	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,060	0,060	0	0,044	0,000	0,102	-0,21	0,79

Tab. č. 53 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 4 bez rekonstrukce

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	3 250 000	0,90	2 925 000	1,00	1,07	0,95	1,00	1,02	1,00	1,04	2 821 099
2	3 200 000	0,90	2 880 000	1,00	0,98	1,00	1,09	1,00	1,00	1,06	2 706 055
3	2 790 000	0,90	2 511 000	0,99	0,96	0,99	1,00	1,00	1,00	0,94	2 668 733
4	3 600 000	0,90	3 240 000	0,99	0,97	1,00	1,17	1,00	1,00	1,12	2 883 714
5	4 000 000	0,90	3 600 000	1,00	1,05	1,00	1,17	1,00	1,00	1,23	2 930 403
6	3 199 000	0,90	2 879 100	1,01	0,96	0,99	1,14	1,00	1,00	1,09	2 637 962
7	2 580 000	0,90	2 322 000	0,98	0,96	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	2 422 092
8	2 650 000	0,90	2 385 000	0,99	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	2 483 599
9	2 990 000	0,90	2 691 000	0,99	0,96	0,95	1,17	1,00	1,00	1,06	2 547 404
10	2 900 000	0,90	2 610 000	1,00	1,00	0,98	1,12	1,00	1,00	1,10	2 380 040
<i>Celkem průměr</i>										Kč	2 648 110
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>169 616</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>2 478 494</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>2 817 727</i>
Odhad ceny objektu										Kč	2 648 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 54)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 54 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 4 bez rekonstrukce

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	1,00	
1	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
2	1	0,037	0,037	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,086	0,09	1,09
3	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
4	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
5	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
6	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,137	0,14	1,14
7	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	1	0,019	0,019	0	0,033	0,000	0,019	0,02	1,02
8	0	0,037	0,000	0	0,051	0,000	0	0,030	0,000	0	0,019	0,000	0	0,033	0,000	0,000	0,00	1,00
9	1	0,037	0,037	1	0,051	0,051	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,170	0,17	1,17
10	1	0,037	0,037	0	0,051	0,000	1	0,030	0,030	1	0,019	0,019	1	0,033	0,033	0,119	0,12	1,12

Tab. č. 55 -Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 4 s částečnou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	3 250 000	0,90	2 925 000	1,00	1,07	0,95	0,81	1,02	1,00	0,84	3 463 511
2	3 200 000	0,90	2 880 000	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	2 938 776
3	2 790 000	0,90	2 511 000	0,99	0,96	0,99	0,81	1,00	1,00	0,77	3 276 448
4	3 600 000	0,90	3 240 000	0,99	0,97	1,00	1,08	1,00	1,00	1,04	3 112 496
5	4 000 000	0,90	3 600 000	1,00	1,05	1,00	1,08	1,00	1,00	1,14	3 162 889
6	3 199 000	0,90	2 879 100	1,01	0,96	0,99	1,05	1,00	1,00	1,01	2 853 818
7	2 580 000	0,90	2 322 000	0,98	0,96	1,00	0,86	1,00	1,00	0,81	2 856 711
8	2 650 000	0,90	2 385 000	0,99	0,97	1,00	0,81	1,00	1,00	0,78	3 049 156
9	2 990 000	0,90	2 691 000	0,99	0,96	0,95	1,08	1,00	1,00	0,98	2 749 504
10	2 900 000	0,90	2 610 000	1,00	1,00	0,98	1,03	1,00	1,00	1,01	2 578 185
<i>Celkem průměr</i>										Kč	3 004 149
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>198 378</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>2 805 771</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>3 202 527</i>
Odhad ceny objektu										Kč	3 004 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 56)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 56 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 4 s částečnou rekonstrukcí

Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,095	0,095	0,000	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	0,000	0,033	0,000	0,185	1,00	
1	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,049	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,19	0,81
2	1	0,095	0,095	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	0	0,033	0,000	0,185	0,00	1,00
3	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,049	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,19	0,81
4	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,033	0,033	0,269	0,08	1,08
5	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,033	0,033	0,269	0,08	1,08
6	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	0	0,033	0,000	0,236	0,05	1,05
7	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	1	0,049	0,049	0	0,033	0,000	0,049	-0,14	0,86
8	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,049	0,000	0	0,033	0,000	0,000	-0,19	0,81
9	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,033	0,033	0,269	0,08	1,08
10	1	0,095	0,095	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,033	0,033	0,218	0,03	1,03

Tab. č. 57 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání - byt č. 4 s celkovou rekonstrukcí

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kr	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	stav a vybavení	balkón	úvaha znalce	index odlišnosti	Kč
1	3 250 000	0,90	2 925 000	1,00	1,07	0,95	0,72	1,02	1,00	0,75	3 910 426
2	3 200 000	0,90	2 880 000	1,00	0,98	1,00	0,91	1,00	1,00	0,89	3 240 427
3	2 790 000	0,90	2 511 000	0,99	0,96	0,99	0,72	1,00	1,00	0,68	3 699 226
4	3 600 000	0,90	3 240 000	0,99	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	3 373 946
5	4 000 000	0,90	3 600 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	3 428 571
6	3 199 000	0,90	2 879 100	1,01	0,96	0,99	0,96	1,00	1,00	0,92	3 131 937
7	2 580 000	0,90	2 322 000	0,98	0,96	1,00	0,77	1,00	1,00	0,73	3 201 682
8	2 650 000	0,90	2 385 000	0,99	0,97	1,00	0,72	1,00	1,00	0,69	3 442 605
9	2 990 000	0,90	2 691 000	0,99	0,96	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	2 980 463
10	2 900 000	0,90	2 610 000	1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	0,93	2 805 682
<i>Celkem průměr</i>										Kč	3 321 497
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>245 837</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>3 075 659</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>3 567 334</i>
Odhad ceny objektu										Kč	3 322 000
K1 Koeficient úpravy dle polohy objektu											
K2 Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K3 Koeficient úpravy dle umístění byt. jednotky v bytovém domě z hlediska podlaží											
K4 Koeficient úpravy dle technického stavu a vybavení bytu (výpočet viz Tab. č. 58)											
K5 Koeficient úpravy dle existence balkónu/lodžie/terasy											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Kr Koeficient redukce na pramen ceny											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 58 - Výpočet koeficientu K4 - byt č. 4 s celkovou rekonstrukcí

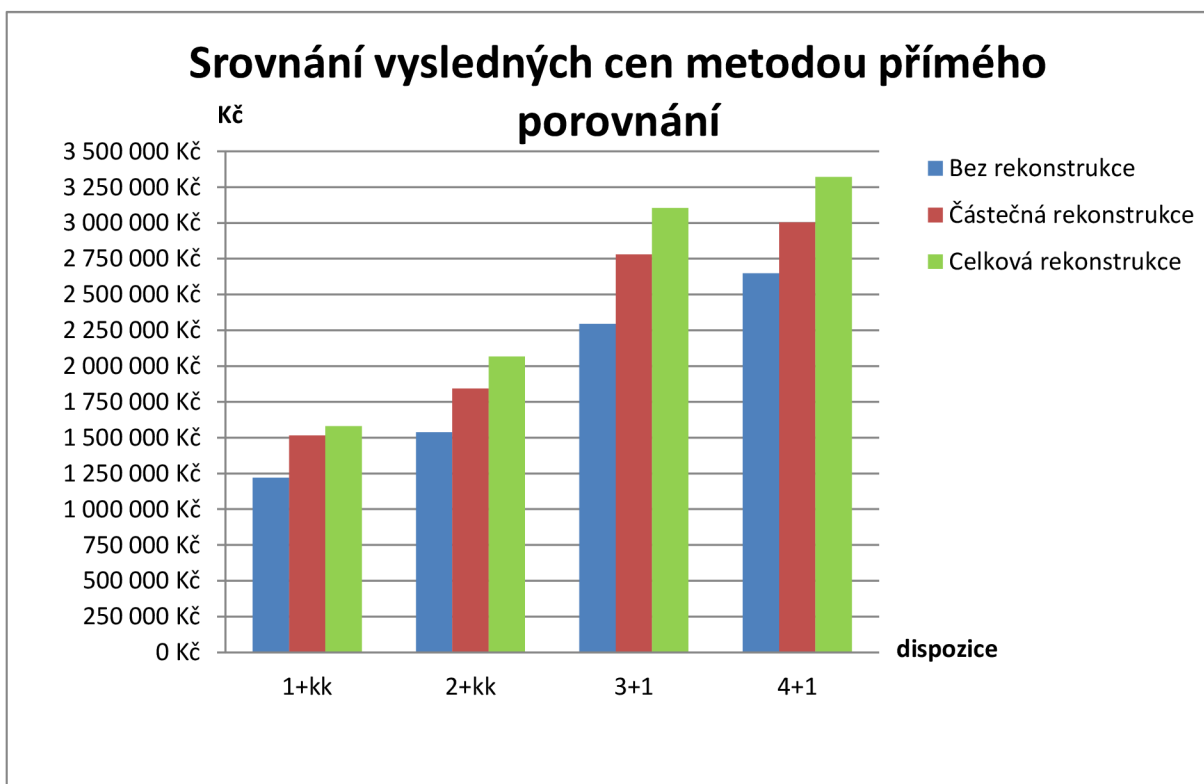
Rekonstrukce	Bytové jádro			Elektroinstalace			Podlahy			Kuchyňská linka			Vnitřní dveře			Suma součinnů	Přepočet	Koeficient K4
	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin	ANO/NE	Cenový podíl	Součin			
Oceňovaný byt	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,042	0,042	0,279	1,00	
1	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,049	0,000	0	0,042	0,000	0,000	-0,28	0,72
2	1	0,095	0,095	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	0	0,042	0,000	0,185	-0,09	0,91
3	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,049	0,000	0	0,042	0,000	0,000	-0,28	0,72
4	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,042	0,042	0,279	0,00	1,00
5	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,042	0,042	0,279	0,00	1,00
6	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	0	0,042	0,000	0,236	-0,04	0,96
7	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	1	0,049	0,049	0	0,042	0,000	0,049	-0,23	0,77
8	0	0,095	0,000	0	0,051	0,000	0	0,041	0,000	0	0,049	0,000	0	0,042	0,000	0,000	-0,28	0,72
9	1	0,095	0,095	1	0,051	0,051	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,042	0,042	0,279	0,00	1,00
10	1	0,095	0,095	0	0,051	0,000	1	0,041	0,041	1	0,049	0,049	1	0,042	0,042	0,228	-0,05	0,95

4.3.2 Rekapitulace výsledků tržního ocenění metodou přímého porovnání

V následující tabulce č. 59 jsou shrnuté výsledné zaokrouhlené ceny zjištěné tržním oceněním metodou přímého porovnání, a to pro všechny výše uvedené bytové jednotky pro všechny 3 modelové situace. Graficky jsou znázorněny výsledné ceny v grafu č. 4.

Tab. č. 59 -Výsledné zaokrouhlené ceny stanovené metodou přímého porovnání

	Bez rekonstrukce [Kč]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Celková rekonstrukce [Kč]
1+kk	1 219 000	1 515 000	1 579 000
2+kk	1 537 000	1 844 000	2 068 000
3+1	2 295 000	2 779 000	3 105 000
4+1	2 648 000	3 004 000	3 322 000



Graf č. 4 - Srovnání výsledných cen metodou přímého porovnání

4.4 SHRUTÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ

Výše uvedené ceny stanovené třemi způsoby ocenění pro tři modelové situace 4 různých velikostí oceňovaných bytů jsou pro přehlednost shrnuty v následujících tabulkách. (tabulka č. 60 a tabulka č. 61).

Tab. č. 60 –Shrnutí výsledků cen stanovených třemi způsoby ocenění

	Metoda ocenění	Bez rekonstrukce [Kč]	Rozdíl [Kč]	Rozdíl [%]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Rozdíl [Kč]	Rozdíl [%]	Celková rekonstrukce [Kč]
1+kk	Nákladová	394 000	191 000	32,65	585 000	53 000	8,31	638 000
	Porovnávací	501 000	226 000	31,09	727 000	133 000	15,47	860 000
	Metoda PP	1 219 000	296 000	19,54	1 515 000	64 000	4,05	1 579 000
2+kk	Nákladová	559 000	196 000	25,96	755 000	89 000	10,55	844 000
	Porovnávací	685 000	309 000	31,09	994 000	179 000	15,26	1 173 000
	Metoda PP	1 537 000	307 000	16,65	1 844 000	224 000	10,83	2 068 000
3+1	Nákladová	925 000	261 000	22,01	1 186 000	85 000	6,69	1 271 000
	Porovnávací	1 169 000	493 000	29,66	1 662 000	305 000	15,51	1 967 000
	Metoda PP	2 295 000	484 000	17,42	2 779 000	326 000	10,50	3 105 000
4+1	Nákladová	1 074 000	240 000	18,26	1 314 000	110 000	7,72	1 424 000
	Porovnávací	1 381 000	611 000	30,67	1 992 000	360 000	15,31	2 352 000
	Metoda PP	2 648 000	356 000	11,85	3 004 000	318 000	9,57	3 322 000

Tab. č. 61 –Shrnutí výsledků cen za m² podlahové plochy

	Metoda ocenění	Bez rekonstrukce [Kč]	Rozdíl [Kč]	Rozdíl [%]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Rozdíl [Kč]	Rozdíl [%]	Celková rekonstrukce [Kč]
1+kk	Nákladová	12 305	5 965	32,65	18 270	1 655	8,31	19 925
	Porovnávací	15 646	7 058	31,09	22 705	4 154	15,47	26 858
	Metoda PP	38 070	9 244	19,54	47 314	1 999	4,05	49 313
2+kk	Nákladová	12 340	4 327	25,96	16 667	1 965	10,55	18 631
	Porovnávací	15 121	6 821	31,09	21 943	3 951	15,26	25 894
	Metoda PP	33 929	6 777	16,65	40 706	4 945	10,83	45 651
3+1	Nákladová	12 743	3 596	22,01	16 338	1 171	6,69	17 509
	Porovnávací	16 104	6 792	29,66	22 896	4 202	15,51	27 097
	Metoda PP	31 616	6 668	17,42	38 284	4 491	10,50	42 774
4+1	Nákladová	12 520	2 798	18,26	15 318	1 282	7,72	16 601
	Porovnávací	16 099	7 123	30,67	23 222	4 197	15,31	27 419
	Metoda PP	30 870	4 150č	11,85	35 020	3 707	9,57	38 727

Jak lze v tabulce č. 60 vidět, nejnižší jednotkové i výsledné ceny bytu jsou určeny nákladovým způsobem. S rostoucí velikostí bytu jednotková cena klesá, tento jev lze zřetelně pozorovat u jednotkových cen bytů oceněných tržním způsobem ocenění. U administrativních způsobů ocenění tomu vždy nebylo nebo jednotkové ceny klesaly nepatrně. Dalším jevem co lze spatřit je, že ceny bytů určeny porovnávacím způsobem a metodou přímého porovnání

jsou značně rozdílné. Ceny bytů určené těmito dvěma způsoby ocenění by měly být dle našeho názoru přibližně stejné. V našem případě tomu tak nebylo a mohlo to být způsobeno různými odchylkami ve způsobu výpočtu. Tyto nesrovnalosti jsou podrobněji rozebrány v kapitole 5.2.1.

V každém způsobu ocenění lze spatřit rozdíly v ceně bytu před rekonstrukcí, po částečné rekonstrukci a po celkové rekonstrukci bytu. Provedení částečné a celkové rekonstrukce podrobněji je popsáno v kapitole 3.3. Rozdíl ceny oceněných jednotek v modelové situaci před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci podle jednotlivých administrativních způsobů ocenění je okolo rozmezí 18-33 %. Okolo této hodnoty se rozdíl ceny pohybuje ve všech případech velikostí bytu. Rozdíl v ceně bytu se pohybuje u dispozice 1+kk 191 000 Kč až po nejvyšší rozdíl u dispozice 4+1, který je 611 000 Kč u porovnávací metody. U tržního způsobu ocenění metodou přímého porovnání se rozdíl ceny před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci pohybuje v rozmezí 19,5 % až 11,9 %. Rozdíl v ceně bytu se pohybuje u dispozice 1+kk od 296 000 Kč až po nejvyšší rozdíl u dispozice 3+1, který je 484 000 Kč v tržním způsobu ocenění.

Rozdíl v ceně bytů po částečné rekonstrukci a po celkové rekonstrukci se v administrativních způsobech ocenění pohybuje v rozmezí 6,7 % až 15,5 %. Rozdíl v ceně bytu se pohybuje u dispozice 1+kk 53 000 Kč u nákladové metody až po nejvyšší rozdíl u dispozice 4+1, který je 360 000 Kč u porovnávací metody.

V případě tržního ocenění metodou přímého porovnání se rozdíl ceny po částečné rekonstrukci a po celkové rekonstrukci pohybuje v rozmezí 4,1 % až 10,8 %. Rozdíl v ceně bytu se pohybuje u dispozice 1+kk od 64 000 Kč až po nejvyšší rozdíl u dispozice 3+1, který je 326 000 Kč v tržním způsobu ocenění.

U srovnání výsledků v případech před rekonstrukcí a po celkové rekonstrukci bytu vyšly výsledné ceny po rekonstrukci u nákladového způsobu ocenění u velikosti bytu 1+kk a 2+kk značně rozdílné. U velikosti 1+kk vyšla cena bytu před rekonstrukcí 394 000 Kč a cena bytu po rekonstrukci 638 000 Kč. U výpočtu ceny bytu porovnávacím způsobem pro stejnou velikost bytu vyšla cena bytu před rekonstrukcí 501 000 Kč a cena bytu po rekonstrukci 860 000 Kč. V případě tržního ocenění stejného bytu vyšla cena v modelové situaci před rekonstrukcí 1 219 000 Kč a v případě po provedení celkové rekonstrukce 1 579 000 Kč. U dvoupokojového bytu byla cena určená nákladovým způsobem před rekonstrukcí 559 000 Kč a po rekonstrukci 844 000 Kč. To je rozdíl v ceně 33,8 %. U

porovnávacího způsobu byla cena před rekonstrukcí stanovena na 685 000 Kč a po rekonstrukci 1 173 000 Kč (rozdíl 41,6 %) a u tržního způsobu ocenění metodou přímého porovnání byla cena bytu před rekonstrukcí určena na 1 537 000 Kč a cena bytu po rekonstrukci byla stanovena 2 068 000 Kč (rozdíl 25,7 %). U větších dispozic rozdíly v cenách se vzrůstající podlahovou plochou lehce procentuálně klesaly nebo se držely na podobné úrovni.

Celková rekonstrukce

Z výše uvedených výsledků vyplývá, že v nákladovém způsobu ocenění bytové jednotky 1+kk je rozdíl v ceně jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci 244 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 38,2 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po rekonstrukci 359 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 41,7 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po rekonstrukci 360 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí tedy 22,8 %.

V nákladovém způsobu ocenění bytové jednotky 2+kk je rozdíl v ceně jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci 285 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 33,8 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po rekonstrukci 488 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 41,6 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po rekonstrukci 531 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí tedy 25,7 %.

Rozdíl v ceně jednotky 3+1 před rekonstrukcí a po rekonstrukci v nákladovém způsobu ocenění je 346 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 27,2 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po rekonstrukci 798 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 40,6 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po rekonstrukci 810 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí tedy 26,1 %.

U bytové jednotky 4+1 v nákladovém způsobu je rozdíl v ceně jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci 350 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 24,6 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po rekonstrukci 971 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí 41,3 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po rekonstrukci 674 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po rekonstrukci činí tedy 20,3 %.

Částečná rekonstrukce

Z výše uvedených výsledků plyne, že v nákladovém způsobu ocenění bytové jednotky 1+kk je rozdíl v ceně jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci 191 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 32,7 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po částečné rekonstrukci 226 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 31,1 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci 296 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí tedy 19,6 %.

V nákladovém způsobu ocenění bytové jednotky 2+kk je rozdíl v ceně jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci 196 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 26 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po částečné rekonstrukci 309 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 31,1 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci 307 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí tedy 16,7 %.

Rozdíl v ceně jednotky v nákladovém způsobu ocenění u dispozice 3+1 před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci je 261 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 22 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po částečné rekonstrukci 493 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 29,7 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci 484 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí tedy 17,4 %.

U bytové jednotky 4+1 v nákladovém způsobu je rozdíl v ceně jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci 240 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 18,3 %. U porovnávací metody je rozdíl v ceně před a po částečné rekonstrukci 611 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí 30,7 %. U tržního ocenění metodou přímého porovnání je rozdíl v ceně před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci 356 000 Kč. Nárůst ceny jednotky před rekonstrukcí a po částečné rekonstrukci činí tedy 11,9 %.

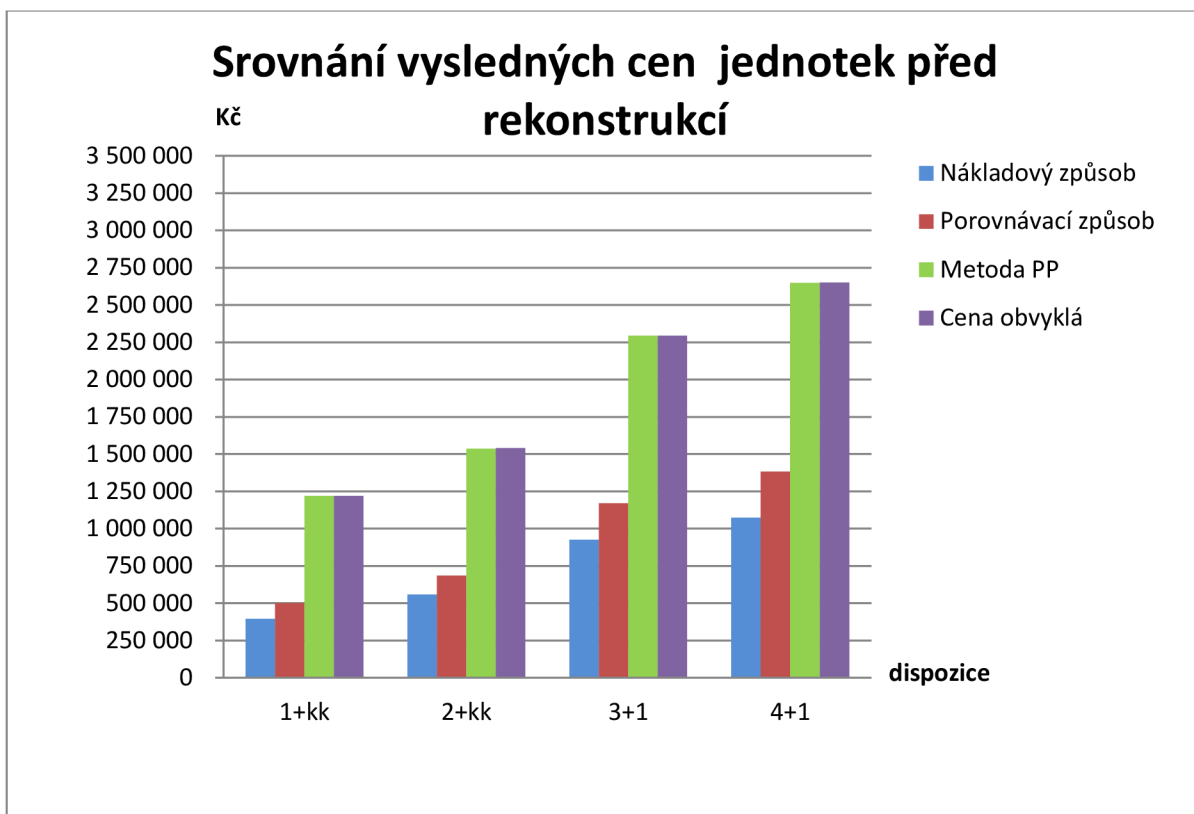
4.5 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Cenu obvyklá je stanovena v tabulce č. 62 na základě odborného úsudku s ohledem na průzkum trhu v lokalitě Brno - Líšeň.

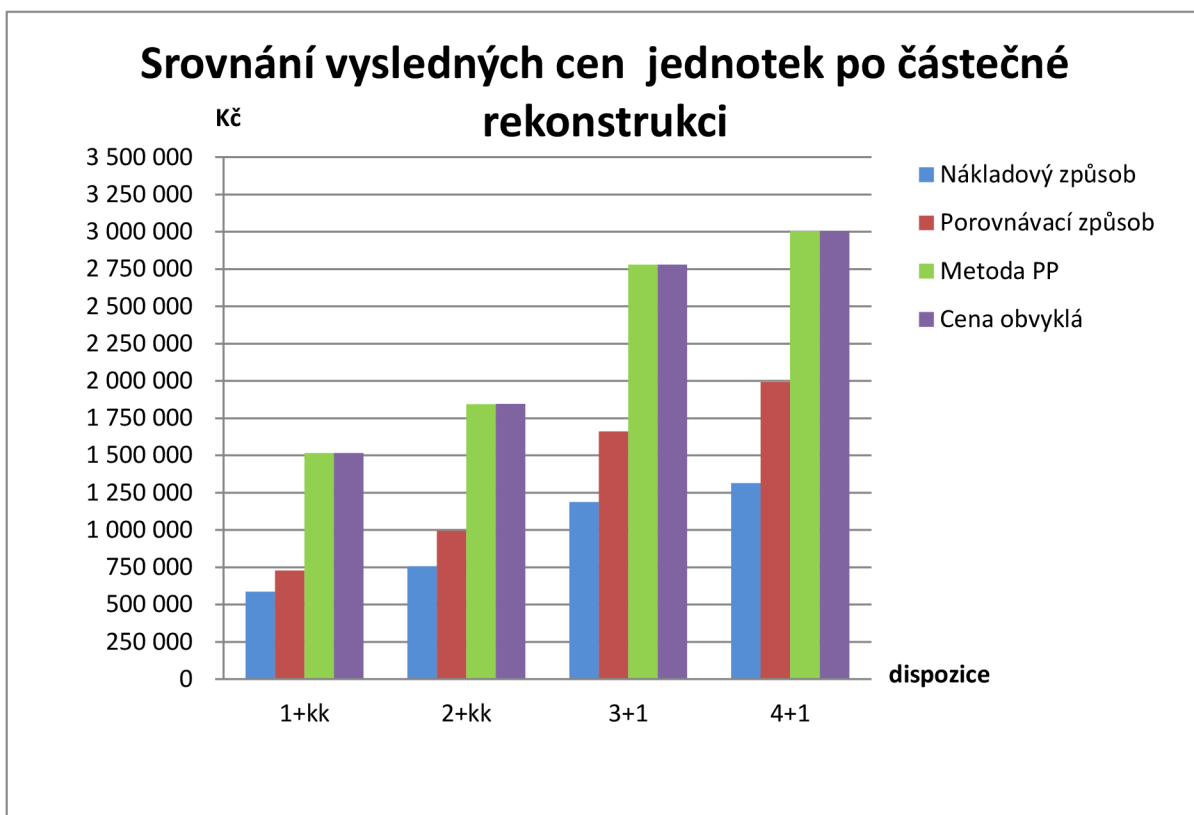
Tab. č. 62 - Stanovení ceny obvyklé

	Metoda ocenění	Bez rekonstrukce [Kč]	Cena obvyklá bez rekonstrukce [Kč]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Cena obvyklá s částečnou rekonstrukcí [Kč]	Celková rekonstrukce [Kč]	Cena obvyklá s celkovou rekonstrukcí [Kč]
1+kk	Nákladová	394 000	1 220 000	585 000	1 515 000	638 000	1 580 000
	Porovnávací	501 000		727 000		860 000	
	Metoda PP	1 219 000		1 515 000		1 579 000	
2+kk	Nákladová	559 000	1 540 000	755 000	1 845 000	844 000	2 070 000
	Porovnávací	685 000		994 000		1 173 000	
	Metoda PP	1 537 000		1 844 000		2 068 000	
3+1	Nákladová	925 000	2 295 000	1 186 000	2 780 000	1 271 000	3 105 000
	Porovnávací	1 169 000		1 662 000		1 967 000	
	Metoda PP	2 295 000		2 779 000		3 105 000	
4+1	Nákladová	1 074 000	2 650 000	1 314 000	3 005 000	1 424 000	3 322 000
	Porovnávací	1 381 000		1 992 000		2 352 000	
	Metoda PP	2 648 000		3 004 000		3 322 000	

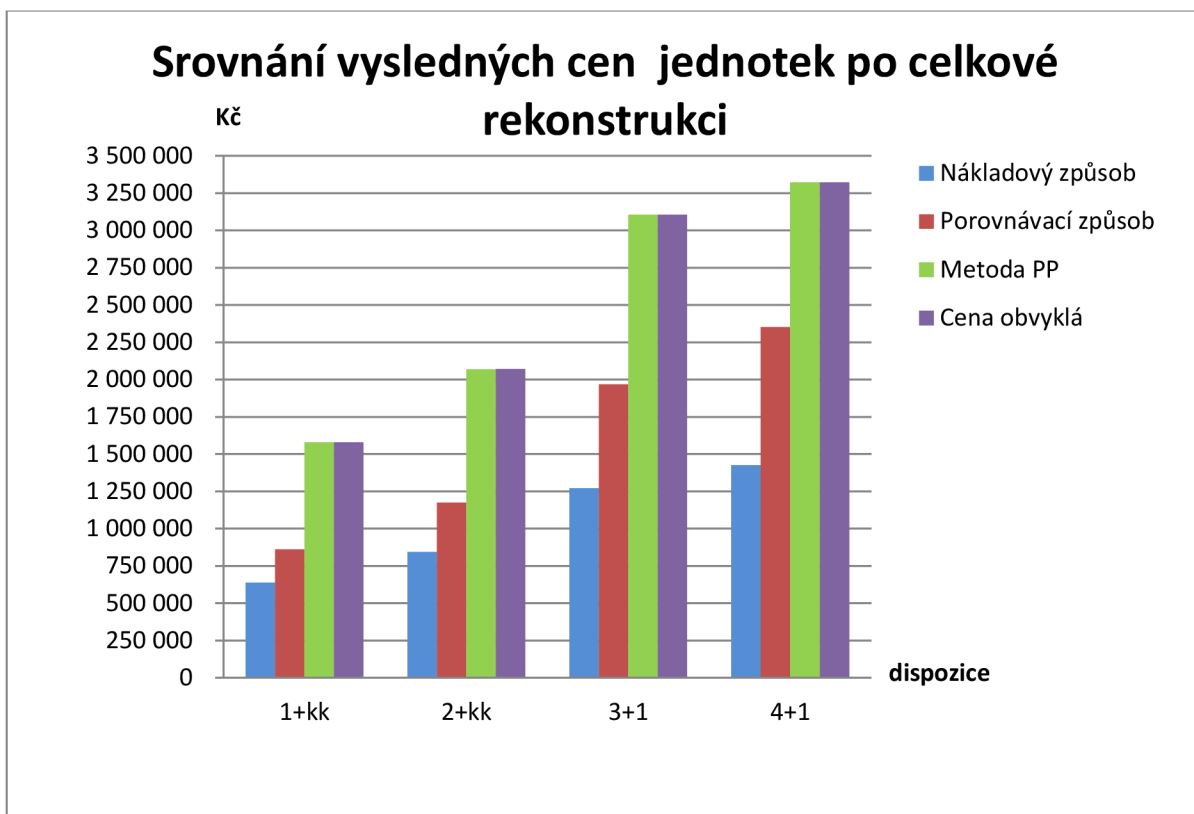
Při stanovení ceny obvyklé bylo zjištěno, že tato cena se ve všech případech nejvíce přibližuje ceně stanovené metodou přímého porovnání a odborným odhadem založené na základě průzkumu trhu. Tento jev je lépe viditelný v grafickém znázornění v následujících grafech č. 5 až 7. Je to pravděpodobně způsobeno tím, že metoda přímého porovnání nejvíce mapuje dílčí trh s nemovitými věcmi v dané lokalitě, což je podle našeho názoru jeden z nejdůležitějších faktorů pro stanovení ceny obvyklé. Při výpočtu ceny nemovité věci metodou přímého porovnání je v tomto výpočtu zahrnut i vliv technického stavu bytu, občanské vybavenosti a dalších vlivů.



Graf č. 5 – Srovnání výsledných cen jednotek před rekonstrukcí



Graf č. 6 - Srovnání výsledných cen jednotek po provedení částečné rekonstrukce



Graf č. 7 - Srovnání výsledných cen jednotek po celkové rekonstrukci

5 ANALÝZA VÝSLEDKŮ

5.1 VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH POUŽITÝCH METOD

V této kapitole jsou zhodnoceny jednotlivé použité metody s ohledem na jejich pracnost a množství potřebných podkladů.

Nejméně pracná je porovnávací metoda. K této metodě je potřeba znát základní údaje o oceňované jednotce a o jejím okolí. Metoda je zároveň i nejrychlejší s nejnižším množstvím použitých podkladů. Ovšem v tomto případě na jejím základě nebylo možné přesně stanovit cenu obvyklou.

Zbylé dvě použité metody (nákladová metoda a metoda přímého porovnání) jsou na náročnost ocenění jednotky a množství použitých podkladů značně náročnější. Nelze však říci, která z nich je pracnější či pro kterou je získání a analyzování potřebného množství podkladů časově i objemově náročnější. Ke každé z těchto metod je zapotřebí důkladnější průzkum oceňované jednotky, realitního trhu v dané lokalitě, použitých konstrukcí a materiálů apod. U nákladového způsobu je nutný podrobnější průzkum oceňované jednotky z hlediska použitých konstrukcí a jednotlivých použitých materiálů při výstavbě, je nutné znát stáří jednotlivých konstrukcí oceňovaného objektu pro výpočet opotřebení. Dále je pracný vlastní způsob výpočtu, který mimo jiné zahrnuje všechny konstrukce v bytovém domě (jednotce), jejich cenové podíly, stáří, stupeň dokončení a rozsáhlý výpočet analytické metody opotřebení.

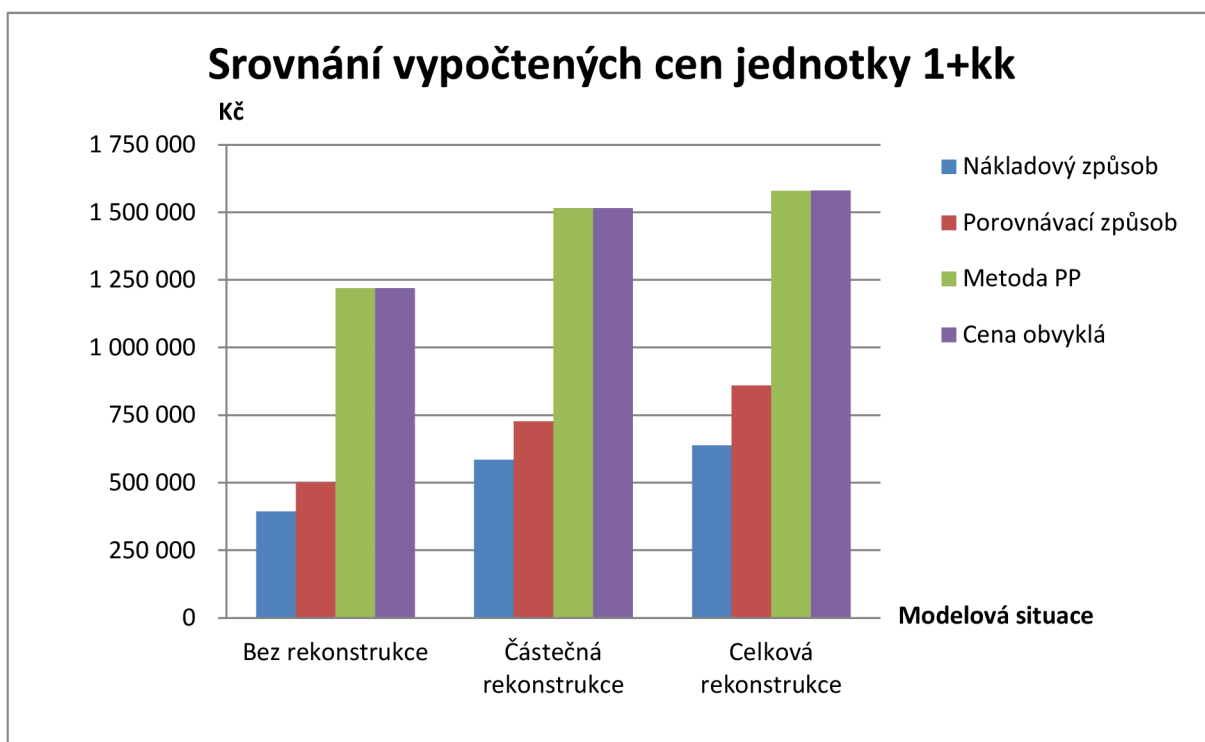
Metoda přímého porovnání je náročnější z důvodu vyhotovení rozsáhlé databáze obdobných nemovitých věcí (jednotek) zobchodovaných či inzerovaných na aktuálním realitním trhu v předemné lokalitě. Pro přesnější dosažené výsledky (ceny) je nutné dlouhodobé sledování dílčího trhu, v našem případě jsme trh s nemovitými věcmi sledovali po dobu jednoho roku. Vyhodnocení použitelnosti nalezených prvků do naší databáze, zvolení vhodných hodnotících kritérií srovnávacích koeficientů a zvolení jejich způsobu vyhodnocení. U této metody ocenění se náročnost způsobu ocenění odvíjí i od toho, kdo ji využívá. Například realitní makléř má snazší přístup k databázi zobchodovaných nemovitých věcí a může být pro něho použití této metody k ocenění nemovité věci nejjednodušší.

5.2 ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

5.2.1 Srovnání použitých metod

Zjištěné ceny jednotek třemi způsoby ocenění a určené ceny obvyklé v dané lokalitě jsou ve velkém rozpětí, jak lze pozorovat v grafickém znázornění (grafy č. 8-11). Dalším jevem, který lze pozorovat v následujících grafech a který byl předpokládán je, že ceny bytů před rekonstrukcí vyšly vždy nejnižší a ceny bytů po celkové rekonstrukci vyšly ve všech případech nejvyšší.

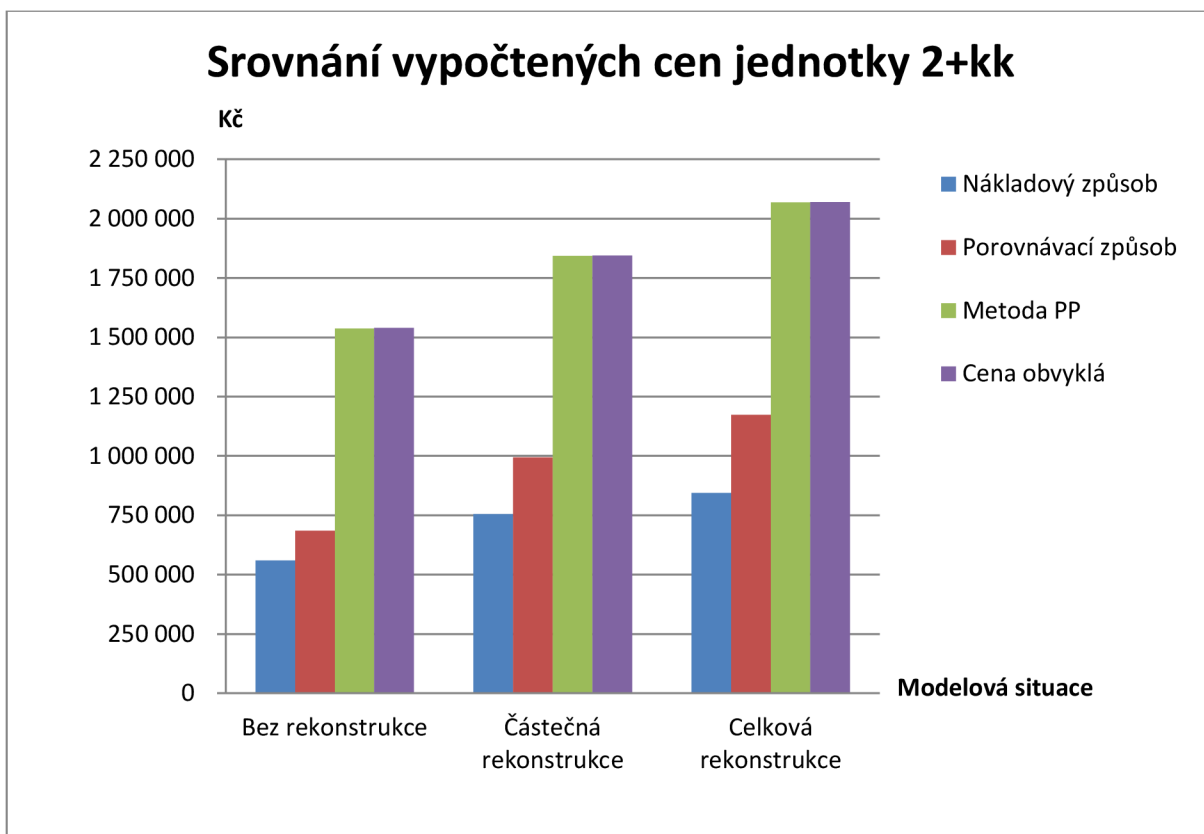
Cena zjištěná nákladovým způsobem ocenění dle cenového předpisu vychází v tomto případě vždy nejnižší. Potvrdila se tedy hypotéza, že tento způsob ocenění není pro danou nemovitou věc – dokončené jednotky – vhodné použít pro stanovení ceny obvyklé, protože cena takto stanovená neodpovídá ceně obvyklé na daném trhu. Tento způsob ocenění je vhodnější použít na nedokončené objekty, průmyslové objekty, budovy a haly, vedlejší objekty apod. Nákladový způsob ocenění dále například nezahrnuje ve svém výpočtu bourací práce, náklady na přesun materiálu apod.



Graf č. 8 - Srovnání vypočtených cen jednotky 1+kk

O něco vyšší než ceny zjištěné nákladovou metodou vyšly ceny bytů určené porovnávací metodou podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ovšem i takto stanovené ceny jednotek neodpovídají ceně obvyklé v dané lokalitě. Jak již bylo řečeno v kapitole 4.4, ceny určené

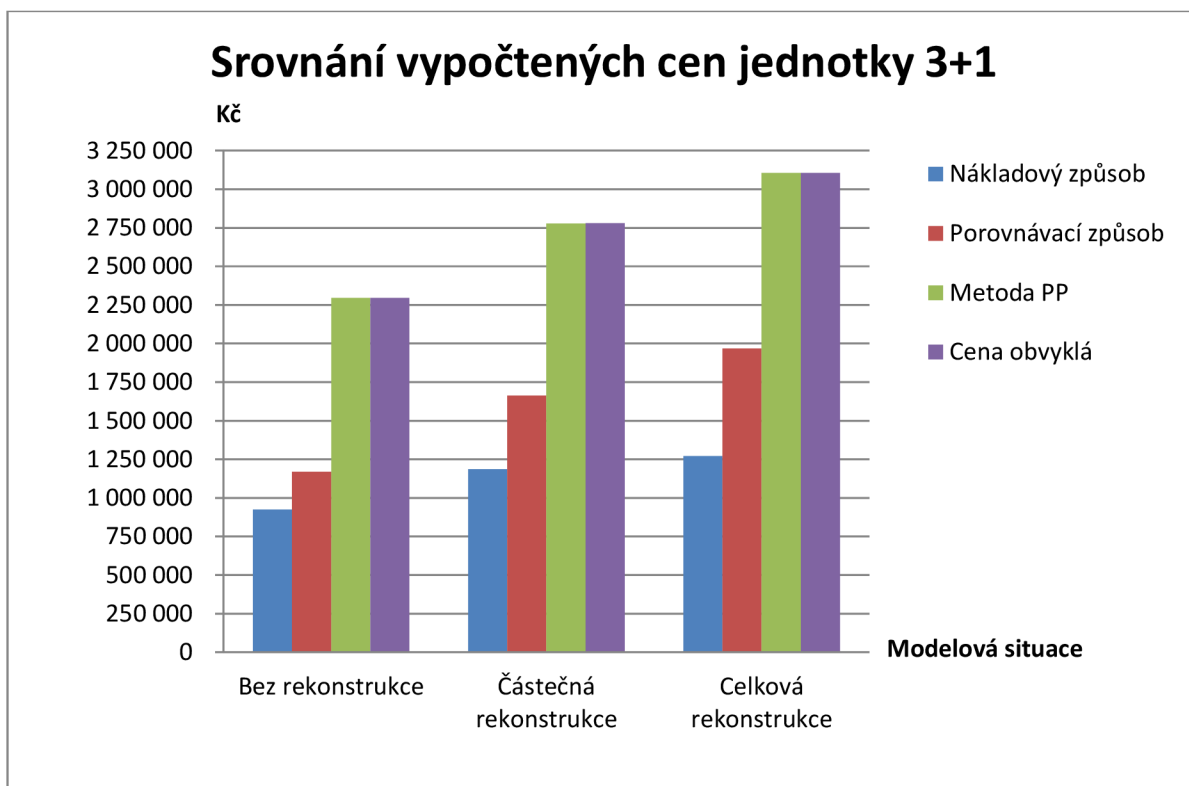
porovnávací metodou podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. mohou být zkreslené a nejsou podobné ceně obvyklé v dané lokalitě a danému typu nemovité věci. Cena bytů určená porovnávací metodou dle cenového předpisu a cena bytu určená metodou přímého porovnání tržním způsobem ocenění (dle které byla určena cena obvyklá) by měla být přibližně stejná. V tomto případě tomu tak nebylo a mohlo to být způsobeno tím, že v metodě přímého porovnání vycházíme ze skutečných cen bytů, které jsou inzerovány v nabídce realitních kanceláří, a je předpoklad, že za stejnou nebo podobnou cenu byly tyto nemovitosti skutečně prodány.



Graf č. 9 - Srovnání vypočtených cen jednotky 2+kk

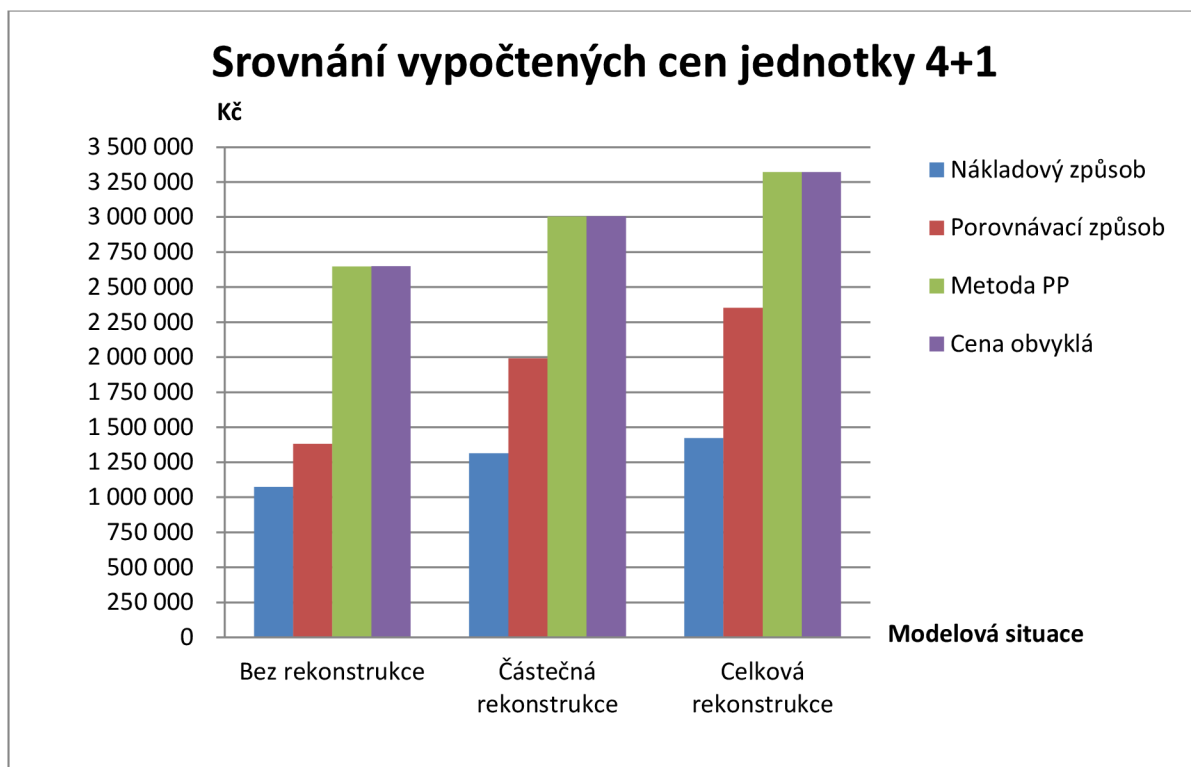
Naopak v porovnávací metodě se vychází z obecně stanovené průměrné jednotkové ceny bytu, která nemusí úplně přesně mapovat aktuální situaci na realitním trhu. Dále je jednotková cena v administrativním způsobu ocenění určena pro všechny dispozice bytu. Obecně je známo, že jednotková cena bytu se vzrůstající podlahovou plochou klesá, proto tato administrativně stanovená jednotková cena není úplně přesná pro tento výpočet. Další možná odchylka mezi těmito dvěma způsoby ocenění může být způsobena tím, že za celkovou rekonstrukci bytu se považuje takový byt, kde alespoň 60 % objemových podílů prvku je rekonstruováno, avšak pro potřeby diplomové práce nazýváme byt celkově (částečně) rekonstruovaný, i když objemový podíl rekonstruovaných prvků nedosahuje předepsaných

60 %. Vyhláška dále stanovuje, že v případě rekonstrukce se stáří bytu stanovuje jako počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let, a v naší diplomové práci bylo toto zanedbáno.



Graf č. 10 - Srovnání vypočtených cen jednotky 3+1

Jako nejvhodnější způsob ocenění pro stanovení cen obvyklé se jeví tržní ocenění metodou přímého porovnání, kde se vypočtené ceny nejvíce blíží ceně obvyklé. Podle průzkumu trhu, tato cena nejvíce odpovídá skutečné situaci na daném trhu s nemovitými věcmi. Je to dáno tím, že tato metoda ocenění vychází ze skutečně inzerovaných nabídkových cen v naší sestavené databázi, které jsou modifikovány na námi oceňované jednotky.



Graf č. 11 - Srovnání vypočtených cen jednotky 4+1

Pro ověření správnosti výsledků bylo na web. portálu www.cenovemapy.eu zjištěno pomocí interaktivní cenové mapy průměrnou cenu za 1m² bytové jednotky v dané ulici, kde se nachází oceňované byty. Cenová mapa je tvořena na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitostí a dodavateli jsou členské kanceláře ARK ČR, nečlenské kanceláře a další subjekty. Tyto ceny stanovené webovým portálem byly porovnány s cenou obvyklou stanovenou na základě určených cen obvyklých. Toto srovnání je znázorněno v přehledné tabulce č. 63. Námí stanovené ceny se nachází v intervalech stanovených v cenové mapě. V cenové mapě jsou průměrné ceny určeny z realizovaných cen nemovitých věcí (konkrétně bytů) všech velikostí a jakéhokoliv technického stavu. Proto má vypovídající větší hodnotu stanovený cenový interval. Cenové mapy jsou přiloženy v příloze č. 5.

Tab. č. 63 – Srovnání vypočtených jednotkových cen s cenami z cenové mapy

	Bez rekonstrukce [Kč]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Celková rekonstrukce [Kč]	Průměrná cena za 1m ² [Kč]	Cena za 1m ² z cenové mapy [Kč]	Interval ceny za 1m ² z cenové mapy [Kč]
1+kk	38 101	47 314	49 344	44 920	33 057	30001-35000
2+kk	33 996	40 728	45 695	40 140	36 524	35001-40000
3+1	31 616	38 297	42 774	37 563	32 538	30001-35000
4+1	30 893	35 031	38 727	34 884	34 396	30001-35000

5.2.2 Zhodnocení investice

Jedním z cílů diplomové práce bylo zmapovat, v jakém způsobu ocenění se nejvíce promítne provedená rekonstrukce jednotky a zda se prostředky vložené do rekonstrukce jednotky vrátí při případném prodeji jednotky. Byly provedeny tři modelové situace, a to byt bez rekonstrukce, byt po částečné rekonstrukci a byt po celkové rekonstrukci.

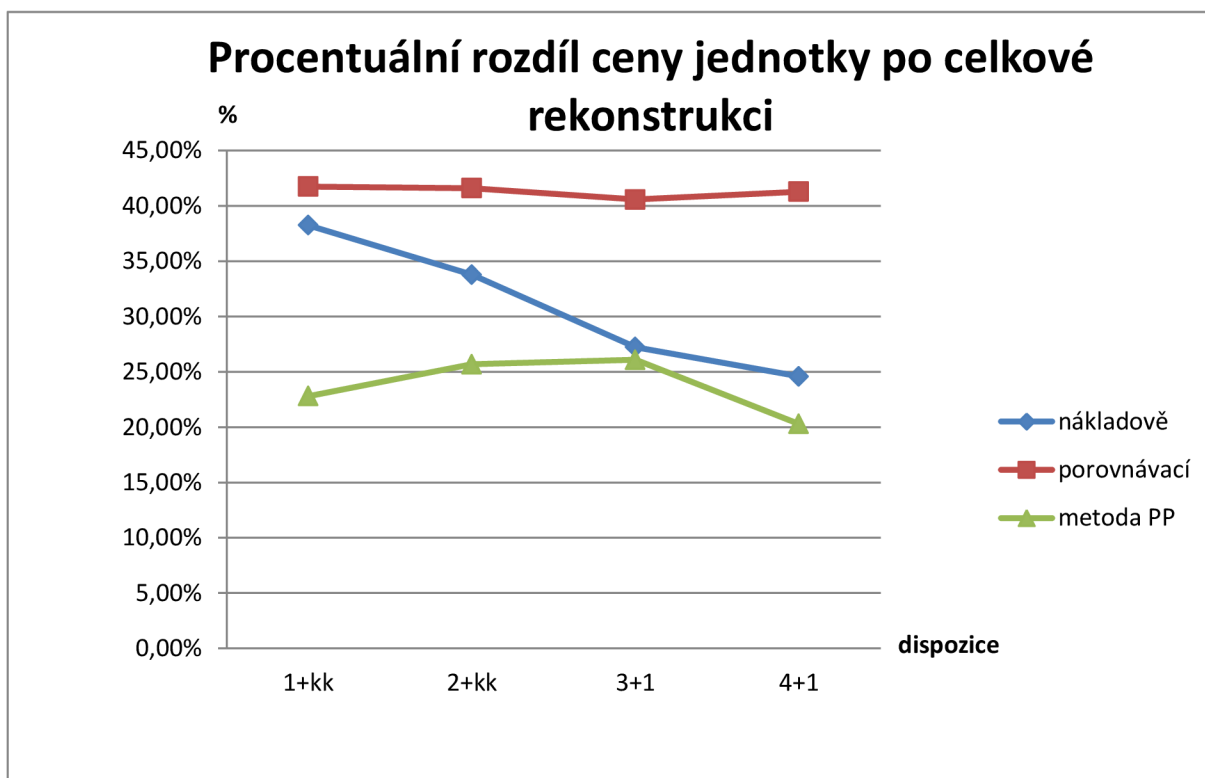
5.2.2.1 Celková rekonstrukce

Podle položkového rozpočtu byly vyčísleny náklady na provedení celkové rekonstrukce u bytové jednotky o velikosti 1+kk na cca 298 000 Kč bez DPH, u dispozice 2+kk byly vyčísleny náklady na 344 000 Kč bez DPH, u dispozice 3+1 byly vyčísleny náklady na 477 000 Kč bez DPH a u dispozice 4+1 byly vyčísleny náklady na 501 000 Kč bez DPH.

U celkové rekonstrukce lze dojít k závěru, že v nákladovém způsobu ocenění se finanční prostředky vložené k realizaci celkové rekonstrukce sice promítnou, ale ne v plné výši jako jsou prostředky vynaložené na provedení této rekonstrukce. Na návratnost investice nemá vliv ani velikost bytu, tím pádem se finanční prostředky nevrátí ani při větším rozsahu prací. U porovnávací metody dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se prostředky vynaložené na celkovou rekonstrukci jednotky promítnou v plné či ještě větší výši než byly finanční prostředky vložené na tuto rekonstrukci, a to ve všech případech velikostí bytů. U této metody je i největší procentuální nárůst ceny (jak je možná vidět v grafu č. 12). U tržního ocenění metodou přímého porovnání se návratnost finančních prostředků vrátí také ve všech případech velikostí jednotek. Lze pozorovat nejmenší procentuální nárůst rozdílů ceny před a po celkové rekonstrukci. Ovšem při nejvyšších cenách oceňovaných jednotek v porovnání s ostatními dvěma způsoby ocenění je tento rozdíl značný. Jednotlivé výsledky lze vidět v tabulce č. 64.

Tab. č. 64–Nárůst ceny jednotek v jednotlivých metodách ocenění a náklad na provedení celkové rekonstrukce

	Metoda ocenění	Bez rekonstrukce [Kč]	Celková rekonstrukce [Kč]	Rozdíl [Kč]	Rozdíl [%]	Cena rekonstrukce [Kč]
1+kk	Nákladová	394 000	638 000	244 000	38,24	298000
	Porovnávací	501 000	860 000	359 000	41,74	
	Metoda PP	1 219 000	1 579 000	360 000	22,80	
2+kk	Nákladová	559 000	844 000	285 000	33,77	344000
	Porovnávací	685 000	1 173 000	488 000	41,60	
	Metoda PP	1 537 000	2 068 000	531 000	25,68	
3+1	Nákladová	925 000	1 271 000	346 000	27,22	477000
	Porovnávací	1 169 000	1 967 000	798 000	40,57	
	Metoda PP	2 295 000	3 105 000	810 000	26,09	
4+1	Nákladová	1 074 000	1 424 000	350 000	24,58	501000
	Porovnávací	1 381 000	2 352 000	971 000	41,28	
	Metoda PP	2 648 000	3 322 000	674 000	20,29	



Graf č. 12 – Procentuální rozdíl ceny jednotky po celkové rekonstrukci

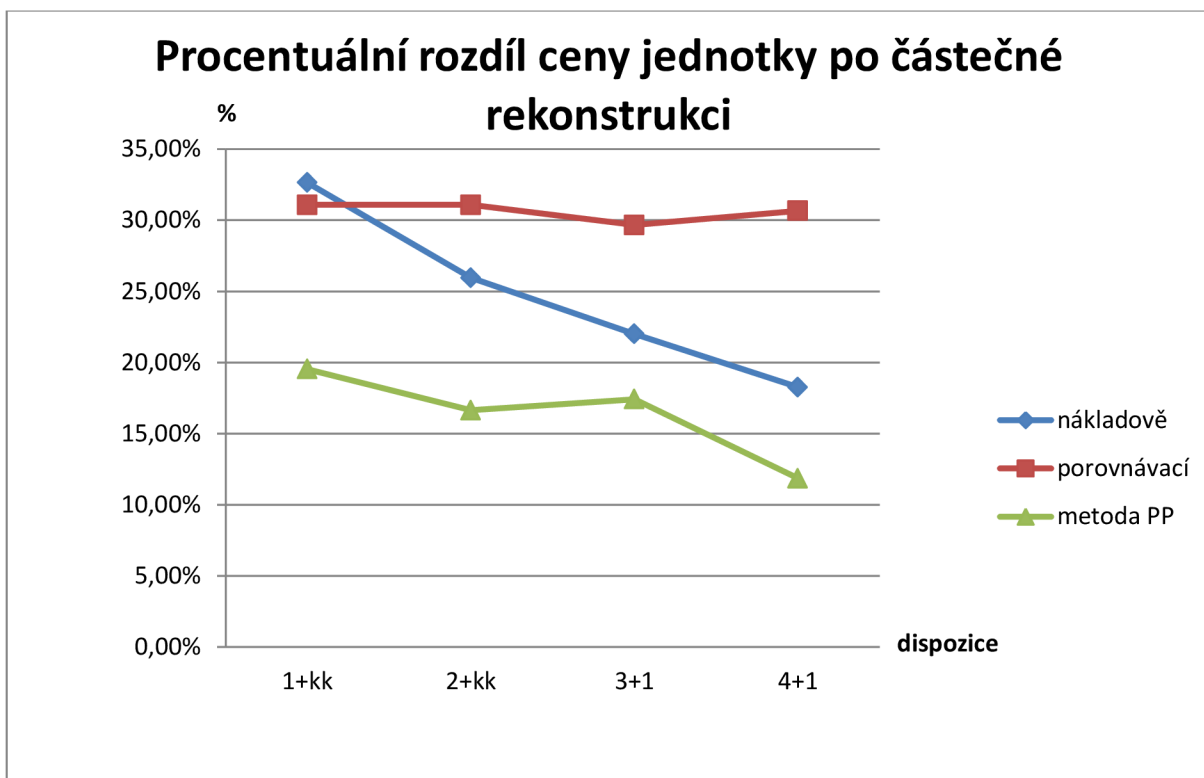
5.2.2.2 Částečná rekonstrukce

Podle položkového rozpočtu byly stanoveny náklady na provedení částečné rekonstrukce u bytové jednotky o velikosti 1+kk na cca 226 000 Kč bez DPH, u dispozice 2+kk byly vyčísleny náklady na 248 000 Kč bez DPH, u dispozice 3+1 byly vyčísleny náklady na 333 000 Kč bez DPH a u dispozice 4+1 byly vyčísleny náklady na 333 000 Kč bez DPH.

U částečné rekonstrukce lze dojít k závěru, že v nákladovém způsobu ocenění se finance vložené k realizaci částečné rekonstrukce sice promítnou, ale opět ne v plné výši jako jsou prostředky vynaložené na provedení této rekonstrukce. Na návratnost investice nemá vliv ani velikost bytu, tím pádem se finanční prostředky nevrátí ani při větším rozsahu prací. U porovnávací metody dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění se prostředky vynaložené na částečnou rekonstrukci jednotky promítnou v plné či ještě větší výši než byly finanční prostředky vložené na tuto rekonstrukci, a to ve všech případech velikostí bytů. U této metody je i největší procentuální nárůst ceny. U tržního ocenění metodou přímého porovnání se návratnost finančních prostředků vrátí také ve všech případech velikostí jednotek. Lze pozorovat nejmenší procentuální nárůst rozdílů ceny před a po částečné rekonstrukci. Ovšem při nejvyšších cenách oceňovaných jednotek oproti ostatním dvěma způsobům ocenění je pořád tento rozdíl značný (jak je znázorněno v grafu č. 13). Jednotlivé výsledky lze vidět v tabulce č. 65.

Tab. č. 65 - Nárůst ceny jednotek v jednotlivých metodách ocenění a náklad na provedení částečné rekonstrukce

	Metoda ocenění	Bez rekonstrukce [Kč]	Částečná rekonstrukce [Kč]	Rozdíl [Kč]	Rozdíl [%]	Cena rekonstrukce [Kč]
1+kk	Nákladová	394 000	585 000	191 000	32,65	226000
	Porovnávací	501 000	727 000	226 000	31,09	
	Metoda PP	1 219 000	1 515 000	296 000	19,54	
2+kk	Nákladová	559 000	755 000	196 000	25,96	248000
	Porovnávací	685 000	994 000	309 000	31,09	
	Metoda PP	1 537 000	1 844 000	307 000	16,65	
3+1	Nákladová	925 000	1 186 000	261 000	22,01	333000
	Porovnávací	1 169 000	1 662 000	493 000	29,66	
	Metoda PP	2 295 000	2 779 000	484 000	17,42	
4+1	Nákladová	1 074 000	1 314 000	240 000	18,26	333000
	Porovnávací	1 381 000	1 992 000	611 000	30,67	
	Metoda PP	2 648 000	3 004 000	356 000	11,85	



Graf č. 13 – Procentuální rozdíl ceny jednotky po částečné rekonstrukci

5.2.2.3 Shrnutí

U nákladového způsobu ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. nebyla návratnost finančních prostředků zajištěna při případném prodeji, protože tato metoda není pro ocenění tohoto druhu nemovitých věcí vhodná, což potvrdilo naší hypotézu uvedenou v kapitole 4.1.

Porovnávací metoda dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. zohlední celkovou rekonstrukci jednotky, protože v tomto způsobu ocenění je ve výpočtu ceny jednotky zahrnut index konstrukce a vybavení bytů I_v , který v sobě obsahuje znak č. 6 a znak č. 10, které zohledňují prvky, které se v našich modelových případech mění v závislosti na tom, zda byla v bytě provedena rekonstrukce nebo ne. Znak č. 6 je znak zohledňující, zda je v bytě bytové jádro původní umakartové nebo zda je příslušenství bytu ve standardním provedení. Při provedení rekonstrukce, kdy dojde k výměně umakartového jádra za nové zděné, se tedy hodnota tohoto znaku zvýší. Znak č. 10 zohledňuje stavebně – technický stav bytu. Tento znak byl pro výpočet rozdělen do tří kategorií. V modelové situaci bytu před rekonstrukcí byl tento stav vyčíslen hodnotou 0,65 – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav. V modelové situaci po provedení částečné rekonstrukce byla tomuto stavu přiřazena hodnota 0,85 – předpoklad provedení menších stavebních úprav a nakonec v modelové situaci pro provedení

celkové rekonstrukce v bytě byl tento stav ohodnocen hodnotou 1,00 – byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Při výpočtu ceny bytu se ceny bytů měnily v závislosti na hodnotách těchto znaků. Tato metoda tedy v sobě zahrnuje parametry, které velmi dobře umožňují vystihnout technický stav bytu.

U metody přímého porovnání jednotek tržním způsobem ocenění, dle kterého byla určena cena obvyklá, se ve všech našich případech provedení celkové rekonstrukce finanční prostředky vložené do rekonstrukce vrátí. Tato metoda nejlépe vystihuje trh s nemovitými věcmi v dané lokalitě, díky databázi jsou v ní zohledněny ceny jednotek, za které nebo jim podobné, se s největší pravděpodobností dané jednotky prodaly. Ceny jednotek před rekonstrukcí a po rekonstrukci mapují námi stanovený koeficient stavu a rekonstrukce, které zohledňuje, jestli daný prvek v bytě byl rekonstruován nebo ne. Díky tomuto zavedení se cena jednotky před provedením rekonstrukce a po ní lišila. Tento koeficient je podrobně popsán v kapitole 4.3.1. Ceny bytů oceněných touto metodou odpovídají cenám srovnatelných bytů z databáze a lze tedy říci, že v tomto způsobu ocenění se celková rekonstrukce promítne, je zajištěna návratnost vložených prostředků při případném prodeji jednotky a u celkově zrekonstruované jednotky se dokonce zvýší její hodnota více, než jen o rozdíl vynaložených finančních prostředků.

Při srovnání tří použitých metod ocenění je patrné, že provedená rekonstrukce se nejvíce procentuálně promítne v porovnávací metodě ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění. Je to dáno především způsobem výpočtu, který je popsán výše. Tento způsob výpočtu v sobě zahrnuje stanovení pevné výše jednotkové ceny, která jak je známo, se vzrůstající podlahovou plochou klesá a tato cena se pak dále upravuje o index trhu s nemovitými věcmi I_T , index polohy pozemku I_P a index konstrukce a vybavení I_V a vynásobí podlahovou plochou. Provedenou rekonstrukci v sobě zohledňuje index konstrukce a vybavení I_V . Tento index má v sobě hodnotící znaky, konkrétně znaky č. 6 a znak č. 10, které tuto rekonstrukci promítnou v konečné hodnotě indexu I_V . Tyto znaky jsou popsány v této kapitole výše. To znamená, že cena bytu stanovená touto metodou se mění v lineární závislosti na rozsahu provedení rekonstrukce (resp. na technickém stavu bytu) a tato cena není regulována trhem. Ve zbylých dvou způsobech ocenění se promítne provedená rekonstrukce procentuálně méně.

Pro vlastníky jednotek je důležité zjištění, že pokud se rozhodnou rekonstruovat svůj byt, tak peníze vložené na provedení této rekonstrukce se jim vrátí při případném prodeji bytu

a navíc se cena jejich bytu zhodnotí o větší hodnotu než jen o náklady spojené s touto rekonstrukcí.

5.2.3 Zhodnocení použitelnosti koeficientu stavu a vybavení

Za zavedením koeficientu stavu a vybavení do výpočtu ceny bytu metodou přímého porovnání je snaha nastavit koeficient v metodě přímého porovnání tak, aby odrážel stav bytu a jeho provedené opravy, rekonstrukce nebo výměny prvků v bytě. Struktura výpočtu hodnoty koeficientu byla nastavena tak, aby co nejlépe odrážela technický stav bytu. Nejlíp jde použitelnost tohoto koeficientu posoudit podle toho, zda vypočtené ceny oceňovaných bytů odpovídají cenám srovnatelných bytů v dané lokalitě. V tabulce č. 66 lze vidět, že ceny vypočtené metodou přímého porovnání za pomoci koeficientu stavu a vybavení jsou přibližně stejné jako průměrné ceny v databázi. Rozdíly se pohybují průměrně okolo 8 %. Přesnější výsledky a závěry by bylo možné stanovit za použití rozsáhlejší databáze jednotek v dané lokalitě.

Tab. č. 66–Srovnání stanovených cen metodou přímého porovnání a průměrných cen bytů z databáze

	Bez rekonstrukce [Kč]	Průměrná cena bytů z databáze [Kč]	Rozdíl [%]	Po celkové rekonstrukci [Kč]	Průměrná cena bytů z databáze [Kč]	Rozdíl [%]
1+kk	1 219 000	1 405 000	-15,26	1 579 000	1 576 000	0,19
2+kk	1 537 000	1 760 000	-14,51	2 068 000	2 225 000	-7,59
3+1	2 295 000	2 485 000	-8,28	3 105 000	2 950 000	4,99
4+1	2 648 000	2 897 000	-9,40	3 322 000	3 373 000	-1,54

Z tohoto lze usoudit, že koeficient stavu a vybavení je možné použít v metodě přímého porovnání pro tržní způsob ocenění. Vypočtená cena je reálná a odpovídá cenám srovnatelných jednotek v dané lokalitě. Díky tomuto způsobu výpočtu a použití koeficientu stavu a vybavení, který zohledňuje provedenou rekonstrukci, se ceny nemovitých věcí přiblíží ceně obvyklé v dané lokalitě. Výsledky je nutné ověřit i v jiné lokalitě, zda by odpovídaly cenám srovnatelných jednotek v téže lokalitě.

5.3 VYHODNOCENÍ STAVU REALITNÍHO TRHU

Jak již bylo řečeno v kapitole 3.2, v této městské části jsou z největší části zastoupeny objekty pro bydlení. Převážně se zde nachází bytové domy a rodinné domy. Své zastoupení zde mají komerční prostory a objekty občanské vybavenosti. Velkou část území zabírají

zemědělské pozemky, převážně lesy a vodní plochy. Po provedeném průzkumu trhu lze dojít k tomu, že v současné době existuje nabídka s prodejem nemovitých věcí. Nejvíce se zde obchoduje s byty a rodinnými domy. Soustředili jsme se převážně na nabídku bytů v bytových domech. Realitní kanceláře v současné době nabízejí v městské části Brno – Líšeň asi 50 inzerovaných jednotek. Pozoruhodný je fakt, že pouze zlomek těchto bytů je v typových bytových domech. Většina inzerovaných jednotek je z novostaveb bytových domů rozrůstajících se po obvodu sídliště a tudíž je jejich cena vysoká. Dle průzkumu realitního trhu k 1. 5. 2016 byla průměrná cena za 1m² bytu okolo 46 000 Kč.

V současné době je připravován nový územní plán města Brna, který značně rozšíří plochy pro výstavbu objektů pro bydlení. Tento připravovaný územní plán je velmi diskutovaný. Je v něm navržena výstavba stávkami pro bydlení okolo tzv. lokality „U Kostelíčku“. V novém územním plánu je dále navržena výstavba bytových domů či rodinných domů na stávajícím poli při ulici Novolíšeňská - naproti ulici Molákova. V současné době již probíhá zpracování studií na tuto plánovanou zástavbu. Tyto změny byly jak vedením městské části, tak obyvateli Líšně velmi kritizovány. Změna územního plánu byla v červnu roku 2014 schválena zastupitelstvem města Brna, ovšem v lednu 2015 byla krajským soudem tato změna zrušena.

V současné době dále probíhá modernizace městských bytů, rekultivace Líšeňské rokle a trolejbusová linka bude protažena ze zastávky Novolíšeňská až na ulici Jírovu. Došlo k výstavbě bytových komplexů na ulici Houbalova a Horníkova. Je připravována zástavba plochy bytovým domem na ulici Elplova. V části Staré Líšně při ulicích Markovičova a Chmelnice probíhá výstavba rodinných domů, které budou v roce 2016 kolaudovány.

Tyto změny územního plánu a probíhající práce předpovídají, že v městské části se bude rozšiřovat především nabídka nových objektů pro bydlení. Poptávka po bydlení v okrajové části města Brna je stále vysoká pro svoji polohu a vybavenost, dobrou dopravní dostupnost do centra města Brna a bezprostřední blízkost Mariánského údolí, lokality Hády a blízkost Moravského krasu. Díky současnému stavu a budoucímu vývoji je patrné, že městská část Líšeň je a bude nadále patřit k žádaným lokalitám města Brna.

6 ZÁVĚR

Nejprve bylo zapotřebí pro diplomovou práci objasnit základní pojmy z oblasti zákona o oceňování majetku, stavebního zákona, občanského zákoníku, katastrálního zákona, které souvisí s touto diplomovou prací. Dále byly popsány námi použité metody a jejich postupy, a to konkrétně nákladová metoda a porovnávací metoda podle cenového předpisu a metoda přímého porovnání jako tržní způsob ocenění.

V další části diplomové práce byla popsána historie lokality a její vývoj, urbanistické řešení lokality a dále byla lokalita stručně charakterizována a popsána její občanská vybavenost. Na tuto část bylo navázáno popisem situace na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě. Bylo popsáno, jaké nemovité věci se v lokalitě vyskytují a s jakými nemovitými věcmi se v lokalitě obchoduje. Dále byly na základě průzkumu uvedeny průměrné ceny za 1m² dané nemovité věci.

Pro ocenění vybranými metodami byly vybrány 4 jednotky v bytových domech v městské části Brno – Líšeň o 4 různých velikostech dispozice. Tyto bytové jednotky byly popsány v kapitole 3.3 a zakresleny do jednoduchých půdorysů, které tvoří přílohu č. 1. Dále byl v kapitole 3.3 stanoven rozsah provedení stavebních prací v jednotkách a jeho rozdělení na částečnou a celkovou rekonstrukci. Dále byl sestaven položkový rozpočet k výpočtu nákladů rekonstrukce, který je obsahem přílohy č. 4, pomocí rozpočtového programu na provedení celkové rekonstrukce v jednotce o velikosti 1+kk. Takto stanovený náklad na celkovou rekonstrukci byl přepočítán na všechny bytové jednotky a na rozsah rekonstrukce nazvaný částečnou.

Po objasnění veškerých potřebných pojmů, přiblížení lokality a jejího realitního trhu a po vybrání vhodných metod ocenění, byly ve čtvrté kapitole oceněny jednotky nejprve nákladovým způsobem dle cenového předpisu, poté porovnávacím způsobem, taktéž podle cenového předpisu a následně byly oceněny metodou přímého porovnání. U této metody byla použita sestavená databáze nabídkových cen srovnatelných objektů inzerovaných na webových stránkách realitních kanceláří, která tvoří přílohu č. 3. Takto oceněné jednotky byly oceněny pro 3 modelové stavy, a to před rekonstrukcí, po provedení částečné rekonstrukce a po provedení celkové rekonstrukce.

V metodě přímého porovnání byl zaveden pomocný koeficient stavu a vybavení, který je podrobněji popsán v kapitole 4.3.1. Koeficient stanovuje poměr oceňovaného bytu vůči

srovnatelným bytům v databázi a zohledňuje to, jestli byly v dané jednotce, ať už oceňované nebo srovnávané, provedeny výměny či rekonstrukce prvků. Vypočtená hodnota koeficientu v takto sestaveném výpočtu pak byla použita pro výpočet ceny bytů metodou přímého porovnání, v kterých proběhla rekonstrukce, ať už celková nebo částečná. Za zavedením koeficientu stavu a vybavení do výpočtu ceny bytu metodou přímého porovnání byla snaha nastavit dílčí koeficient v metodě přímého porovnání tak, aby odrážel stav bytu a jeho provedené opravy, rekonstrukce nebo výměny prvků v bytě. Použitelnost tohoto koeficientu byla posouzena na základě toho, zda vypočtené ceny oceňovaných bytů odpovídají cenám srovnatelných bytů v sestavené databázi v dané lokalitě. Rozdíly v cenách takto vypočtených pomocí koeficientu stavu a vybavení nebyly velké. Přesnější srovnání a zhodnocení výsledků by bylo možné provést na základě srovnání vypočtených cen jednotek s cenami nabízených jednotek z rozsáhlejší databáze.

Dále byly v kapitole 4.4 srovnány výsledné ceny jednotek určené třemi způsoby ocenění. Nejnížší ceny vycházely vždy u nákladového způsobu ocenění, proto byl tento způsob ocenění shledán podle předpokladu nevhodným. U ceny zjištěné porovnávací metodou podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. vyšly ceny jednotek vyšší než ceny určené nákladovým způsobem. Ovšem i takto stanovené ceny jednotek neodpovídají ceně obvyklé v dané lokalitě. Proto se jako nejvhodnější způsob ocenění pro dané jednotky v typových bytových domech v dané lokalitě jeví metoda přímého porovnání tržním způsobem ocenění. V porovnání s nákladovým a porovnávacím způsobem ocenění podle oceňovací vyhlášky vyšly ceny v tomto případě nejvyšší, ale zároveň jsme je vyhodnotili jako nejvíce odpovídající realitě. To je způsobeno celkovým principem způsobu přímého porovnání, jelikož se vychází z reálně nabízených cen, které odpovídají realitě na současném trhu s danými nemovitými věcmi, v našem případě s bytovými jednotkami. Proto na základě takto vypočtené ceny, úvahy a odborného odhadu, byla stanovena cena obvyklá těchto oceňovaných jednotek, která byla stanovena v kapitole 4.5.

Dále v diplomové práci bylo zhodnoceno, v jakém způsobu ocenění se nejvíce promítne provedená rekonstrukce bytu. Na základě dosažených výsledků bylo zjištěno, že rekonstrukce bytu, ať už částečná nebo celková, se promítne do všech způsobů ocenění. Nejvíce cena bytu procentuálně vzroste po rekonstrukci v porovnávacím způsobu ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Je to dáno především způsobem výpočtu, který byl popsán v kapitole 4.3 a 5.2.2., a který pracuje s lineární závislostí a není regulovaný trhem s danou nemovitou věcí v dané lokalitě.

Na základě těchto stanovených cen bytů před rekonstrukcí a po rekonstrukci a nákladů určených na rekonstrukci bytu bylo možné stanovit, že při provedení rekonstrukce v bytě a jejím případném prodeji na daném trhu se cena prodávané nemovité věci zvýší o finanční částku vyšší než jsou finanční náklady spojené s touto rekonstrukcí.

Jako poslední bod je v diplomové práci vyhodnocen stav realitního trhu v městské části Brno – Líšeň. V této městské části se nejvíce v současné době obchoduje s byty v bytových domech a s rodinnými domy. Vzhledem k vysoké poptávce se cenová hladina drží na vyšší úrovni. Tato lokalita je žádaná pro svoji polohu na okraji města Brna s dobrou dopravní dostupností do centra města a bezprostřední blízkost rozsáhlých lesů, k rekreaci a relaxaci využívaného Mariánského údolí a Moravského krasu.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [5] Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
- [9] BRADÁČ, Albert. Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1. 1. 2006. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006, 1055 s. ISBN 80-720-1582-6.
- [10] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0
- [11] KRAFL, Pavel. *Ves Leštno za městečko vysazovati ráčíme*. Brno-Líšeň: Kulturní centrum Líšeň, 2009. ISBN 978-80-254-4860-1
- [12] *Ústřední věstník České socialistické republiky*. Praha: Ministerstvo spravedlnosti ČSR, 20/1971. ISSN 0322-9432.

- [13]LESOVÁ, Pavlína. *Brněnská sídliště*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, Přírodovědecká fakulta, 2011. 78s., Vedoucí diplomové práce Mgr. Ondřej Mulíček, Ph.D.
- [14]oficiální stránky městské části Brno – Líšeň www.brno-lisen.cz [online]. 2016 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z: <<http://www.brno-lisen.cz/zakladni-udaje-o-lisni/t1127>>.
- [15]oficiální stránky městské části Brno – Líšeň www.brno-lisen.cz [online]. 2016 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z: <<http://www.brno-lisen.cz/historie-lisne/t1128>>.
- [16]mapová aplikace www.maps.google.com [online]. 2016 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps?source=tldsi&hl=cs>>.
- [17]oficiální stránky statutárního města Brna www.brno.cz [online]. 2016 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z: <<http://brno.cz/>>.
- [18]mapová aplikace na oficiálních stránkách statutárního města Brna www.brno.cz [online]. 2016 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z: <<http://gis.brno.cz/ags/upmb/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

§	paragraf zákona
%	procento
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
Byt. jednotka	bytová jednotka
č.	číslo
kk	kuchyňský kout
MHD	městská hromadná doprava
mj.	mimo jiné
např.	například
NP	nadzemní podlaží
Obr.	obrázek
PP	podzemní podlaží
Sb.	sbírka zákonů
Tab.	tabulka
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaně
ÚT	ústřední topení
web.	webový

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Schémata oceňovaných bytových jednotek

Příloha č. 2 – Analytická metoda výpočtu opotřebení

Příloha č. 3 – Databáze bytových jednotek

Příloha č. 4 – Položkový rozpočet bytových jednotek

Příloha č. 5 – Výřezy z cenové mapy z portálu www.cenovemapy.eu