



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

POSOUZENÍ VHODNOSTI INVESTICE DO STAVEBNÍCH ÚPRAV DISPOZIČNĚ NEVYHOVUJÍCÍHO OBJEKTU

ASSESSMENT OF THE SUITABILITY OF INVESTMENT IN THE REFURBISHMENT OF A
BUILDING WITH UNSUITABLE LAYOUT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Petra Vorlíčková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2021

Zadání diplomové práce

| | |
|-------------------|---|
| Studentka: | Ing. Petra Vorlíčková |
| Studijní program: | Realitní inženýrství |
| Studijní obor: | bez specializace |
| Vedoucí práce: | Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D. |
| Akademický rok: | 2020/21 |
| Ústav: | Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí |

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

Posouzení vhodnosti investice do stavebních úprav dispozičně nevyhovujícího objektu

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci bude proveden stavebně technický popis původní zděné stavby a popsán rozsah demolice a rekonstrukce zděné stavby. V práci budou definovány změny v dispozici a rozsah rekonstrukce v závislosti na požadavcích uživatele, v souladu s platnou stavební legislativou. Dále bude sestaven podrobný položkový rozpočet vyjadřující materiálovou charakteristiku investice. Budou porovnány výnosnosti investice standardními ukazateli hodnocení efektivnosti investice před a po změně stavu. Bude provedena závěrečná interpretace zjištěných výsledků.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je posouzení efektivnosti investice vložené do demolice a rekonstrukce původní stavby a diskuze alternativních možností.

Seznam doporučené literatury:

VALACH, J a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: Ekopress, 2001, 1. vydání. ISBN 978-80-86929-71-2.

BAUM, A. E., CROSBY, N. Property investment appraisal. London: Wiley-Blackwell, 3rd edition, 2007. ISBN 978-14-05135-55-9.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2020/21

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

ABSTRAKT

Rekonstrukce nemovitostí je komplexní a nákladnou záležitostí. Z hlediska investičního hraje velmi důležitou roli ekonomický aspekt (nákladnost a následné výnosy), s čímž úzce souvisí účel užívání, umístění a stav objektu. Nemovitost řešená v této práci je řadový rodinný dům rozdělený na 3 bytové jednotky. Byly vypracovány 2 varianty rekonstrukcí rozdělené podle jejich rozsahu. K posouzení návratnosti investice do nemovitosti bylo použito standardních tržních ukazatelů – nákladový, porovnávací a výnosový způsob a dále byla oceněna dle oceňovacího předpisu.

KLÍČOVÁ SLOVA

Tržní hodnota, ocenění nemovitosti, rekonstrukce, rodinný dům, byt.

ABSTRACT

Real estate renovation is a complex and expensive affair. From the investment point of view, the economic aspect (cost and subsequent revenues) plays a very important role, which is closely related to the purpose of use, location and condition of the building. The property solved in this work is a terraced family house divided into 3 residential units. Two variants of reconstructions were developed, divided according to their scope. To assess the return on investment in real estate, standard market indicators were used - cost, comparative and revenue methods and was further valued according to the valuation regulation.

KEYWORDS

Market value, real estate valuation, reconstruction, family house, apartment.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Citace tištěné práce:

VORLÍČKOVÁ, Petra. Posouzení vhodnosti investice do stavebních úprav dispozičně nevyhovujícího objektu. Brno, 2021. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127920>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

Citace elektronického zdroje:

VORLÍČKOVÁ, Petra. Posouzení vhodnosti investice do stavebních úprav dispozičně nevyhovujícího objektu [online]. Brno, 2021 [cit. 2021-04-17]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127920>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem Posouzení vhodnosti investice do stavebních úprav dispozičně nevyhovujícího objektu zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 10. 6. 2021

Ing. Petra Vorlíčková
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za její ochotu, vstřícnost, trpělivost a cenné rady při zpracování diplomové práce.

V Brně dne 10. 6. 2021

Ing. Petra Vorlíčková
autor práce

OBSAH

| | |
|---|----|
| Obsah | 1 |
| 1. Úvod | 3 |
| Teoretická část | 4 |
| 2. Názvosloví | 4 |
| Vymezení základních pojmů dle Zákona o katastru nemovitostí | 4 |
| Vymezení základních pojmů dle Nového občanského zákona | 5 |
| Vymezení základních pojmů dle Stavebního zákona | 6 |
| Vymezení pojmů cena a hodnota dle právních a oceňovacích předpisů | 7 |
| 3. Metodologie | 10 |
| Tvorba ceny na trhu | 10 |
| Oceňovací přístupy | 11 |
| Nákladový způsob | 12 |
| Porovnávací způsob | 13 |
| Příjmový způsob | 14 |
| Sběr informací | 15 |
| 4. Analýza realitního trhu Brno – Židenice | 15 |
| 5. Rozsah demolice a rekonstrukce | 33 |
| Stav konstrukcí | 33 |
| Rozsah stavebních úprav | 35 |
| Změny v dispozici | 37 |
| 6. Předinvestiční příprava | 40 |
| Výpočtová část | 41 |
| 7. Nákladový způsob | 41 |
| Položkový rozpočet vyjadřující materiálové charakteristiky | 41 |
| 8. Statistické vyhodnocení databáze | 42 |
| Grubbsův test – databáze rodinné domy – prodej | 43 |
| Grubbsův test – databáze byty 2+kk, 2+1 – prodej | 43 |
| Grubbsův test – databáze byty 2+kk, 2+1 - pronájem | 44 |
| 9. Porovnávací způsob | 45 |
| Přímé porovnání – rodinný dům – prodej | 46 |
| Stávající stav | 46 |
| Rekonstrukce menšího rozsahu | 48 |
| Rekonstrukce většího rozsahu | 50 |
| Přímé porovnání – byt 2+kk v přízemí – prodej | 52 |
| Rekonstrukce menšího rozsahu | 52 |
| Rekonstrukce většího rozsahu | 54 |
| Přímé porovnání – byt 2+kk v podlaží – prodej | 56 |
| Rekonstrukce menšího rozsahu | 56 |
| Rekonstrukce většího rozsahu | 58 |
| Přímé porovnání – byt 2+kk v přízemí – pronájem | 60 |
| Rekonstrukce menšího rozsahu | 60 |
| Rekonstrukce většího rozsahu | 63 |
| Přímé porovnání – byt 2+kk v podlaží – pronájem | 66 |
| Rekonstrukce menšího rozsahu | 66 |
| Rekonstrukce většího rozsahu | 69 |
| 10. Výnosový způsob | 72 |
| Rekonstrukce menšího rozsahu | 73 |
| Rekonstrukce většího rozsahu | 74 |

| | | |
|-----|--|----|
| 11. | Ocenění dle oceňovací vyhlášky | 75 |
| | Ocenění pozemku | 75 |
| | Ocenění stavby – porovnání RD | 75 |
| | Stávající stav | 75 |
| | Rekonstrukce menšího rozsahu | 75 |
| | Rekonstrukce většího rozsahu | 75 |
| | Ocenění stavby – nákladově RD | 76 |
| | Stávající stav | 76 |
| | Rekonstrukce menšího rozsahu | 76 |
| | Rekonstrukce většího rozsahu | 76 |
| | Ocenění stavby – nákladově BD + výnosově | 77 |
| | Rekonstrukce menšího rozsahu | 77 |
| | Rekonstrukce většího rozsahu | 77 |
| 12. | Vyhodnocení | 78 |
| 13. | Závěr | 82 |
| 14. | Seznam příloh | 84 |
| 15. | Seznam použitých zdrojů | 85 |
| 16. | Seznam obrázků a tabulek | 88 |
| 17. | Seznam použitých zkratk a symbolů | 90 |

1. ÚVOD

Tato práce se zabývá ekonomickým zhodnocením investice do objektu rodinného domu. Vybrala jsem si vícegenerační rodinný dům z 50. let minulého století. V současnosti je dům mnoho let nevyužíván, je v havarijním stavu a slouží v podstatě jako „odkladiště dějin“.

Vzhledem k výhodnému umístění objektu v Brně – Židenicích a možnosti rozdělit dům na samostatné byty jsem se rozhodla provést zhodnocení nákladů na rekonstrukci a její návratnost. V domě se nachází v současnosti 2 menší byty a pro poslední je ve 3. podlaží provedena příprava. Dům stojí v řadové zástavbě, což je pro danou lokalitu typické. Je poměrně malý, šířka činí 5,75 m a hloubka 14,6 m, proto jsou v následující práci posouzené 2 varianty rekonstrukce. První zachovává původní ráz a vnější rozměry domu, druhá možnost rozšiřuje stavbu směrem do dvora a spolu s původně zamýšlenými balkony zvyšuje komfort užívání.

Hodnocení domu bude provedeno ve dvou úrovních, prodej celého rodinného domu (srovnání se stávajícím stavem) a jednotlivých bytů (předpoklad nejvyšší výnosnosti). Současně je projekt rozdělen z hlediska nákladů do dvou fází – bourací práce a nové konstrukce.

Předmětná práce může být přínosem v případech, kdy je rozhodováno, zda-li investovat do menších bytových objektů v havarijním stavu a jaká výnosnost může být očekávána v závislosti na rozsahu stavebních prací.

TEORETICKÁ ČÁST

2. NÁZVOSLOVÍ

VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE ZÁKONA O KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOKN) přinesl od 1.1.2014 zásadní změny v rekodifikaci soukromého práva spolu s novým občanským zákoníkem (viz níže):

§ 1

(1) *Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. [1]*

§ 2

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) *pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*
- b) *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- c) *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- d) *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou. [1]*

Katastrální zákon rozeznává stavební a pozemkovou parcelu, nikoli pozemek (stavební pozemek je termínem stavebního zákona). Pozemek (vyspecifikovaný v ZOKN § 2, písm a)) se v katastru eviduje jako parcela. Ta je geometricky a prostorově určena, zobrazena v katastrální mapě a označena parcelním číslem. Stavební parcela může být evidována pouze jako zastavěná plocha a nádvoří. Tyto parcely se označují zkratkou St. před parcelním číslem. Pozemková parcela zahrnuje všechny ostatní druhy pozemků. [2] V širších souvislostech je parcela pouze podmnožinou všech pozemků, protože některé pozemky (např. dna oceánů) nejsou polohově určeny a zobrazeny v katastrální mapě. [3]

VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONA

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Nový občanský zákoník, dále jen NOZ), který nabyl účinnosti dnem 1.1.2014, přinesl nové úpravy soukromého práva, především na poli oblasti nemovitostí a také katastru nemovitostí:

§ 498

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. [4]

§ 506

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

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. [4]

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. [4]

Nový občanský zákoník s sebou přinesl mimo jiné změnu koncepce nemovitých věcí, těmi jsou:

- pozemky a věcná práva k nim (NOZ § 498),
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem) a věcná práva k nim (NOZ § 498),
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby – NOZ § 1240),
- věc, o níž právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (např. dálnice). V případě, že lze věc přemístit bez porušení její podstaty, jedná se o věc movitou (NOZ § 498),
- bytová jednotka – byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (NOZ § 1158, 1159),
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku (NOZ § 498),
- liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení (NOZ § 509),
- dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku (NOZ § 506). [5] [6]

Mimo jiné se zákoník vrací ke klasickému majetko-právnímu řešení z první republiky, vycházejícímu ze staré římskoprávní zásady „superficies solo cedit“ (povrch ustupuje půdě), tedy stavba a další konstrukce pevně spojené se zemí (pozemkem) nejsou samostatnými nemovitostmi a jsou součástí pozemku jako věci hlavní. Tato zásada, která je respektována ve většině zahraničních zemí, byla v Československu změněna v roce 1950. Proto se musely řešit vzájemné vztahy mezi vlastníkem pozemku a stavby (např. přístup k nemovitosti). [5], [7]

NOZ řeší v přechodných ustanoveních i stavby již existující. Pokud jsou stavba i pozemek ve vlastnictví stejné osoby, stává se stavba součástí pozemku. Pokud mají stavba a pozemek rozdílného vlastníka, nestává se stavba součástí pozemku a je nemovitou věcí. Vlastník pozemku má ovšem dle § 3056 předkupní právo ke stavbě a naopak. Poté se stane dle předchozího pravidla stavba součástí pozemku. [7]

VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vychází ze základní koncepce společné úpravy územního plánování a stavebního řádu. Pojmy jsou zde dostatečně strukturované a rozdělené do samostatných paragrafů:

§ 2

(3) *Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.* [8]

(5) *Změnou 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 i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*

(6) *Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.* [8]

Základním pojmem stavebního zákona je stavba. Dle § 2 *odst. (3)* se jí rozumí veškerá stavební díla vzniklá stavební výrobou. Tzn. i stavby dočasné, výrobky plnící funkci stavby (zahradní chatky, mobilní domy, ...) nebo stavby pro reklamu (celková plocha nad 8 m², jinak se jedná o zařízení, viz §3 *odst. (2)*). [9]

Stavební zákon nezná běžně používané pojmy jako například rekonstrukce nebo modernizace. Existuje jen změna dokončené stavby (§ 2 *odst. (5)*), která zahrnuje všechny tyto stavební úpravy, pokud je ovšem stavba dokončená a zkolaudovaná. V opačném případě se jedná o změnu stavby před dokončením (§ 2 *odst. (6)*). [9]

V případě změny dokončené stavby můžeme buďto měnit vnější rozměry budovy (zde rozeznáváme nástavbu, při změně výšky stavby a přístavbu, při změně půdorysného rozložení stavby a zachování provozního propojení) nebo zachovat půdorysné i výškové ohraničení stavby. V tomto případě mluvíme o stavební úpravě, do čehož patří i zateplení pláště budovy. [9]

VYMEZENÍ POJMŮ CENA A HODNOTA DLE PRÁVNÍCH A OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Cenové předpisy se u nás po roce 1989 začaly přehodnocovat a musely začít zohledňovat tržní principy – tržní hodnoty, což ozdravilo oceňování nemovitostí jako celek. Rozlišení pojmů cena a hodnota je důležitou problematikou, vzhledem k rozdílnostem v českých předpisech a mezinárodních oceňovacích standardech. [10]

Cena a hodnota

NOZ § 492

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci. [4]

IVS

Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní obliby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.

Není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím:

a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo

b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku.

Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užítku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku. [11]

Dle NOZ je cena vyjádřením hodnoty věci v penězích, zatímco dle mezinárodních standardů je jedná o reálný projev trhu v podobě nabízené, poptávané nebo sjednané (prodejní) ceny, do jejíž výše se příp. mohou projevit i mimořádné okolnosti trhu. Na rozdíl hodnota je dle NOZ vlastnost věci vyjadřující její užitečnost a dle IVS se jedná o výsledek ocenění, resp. stanovení hodnoty. [11]

Pojmy cena a hodnota mají rozdílné interpretace, obor od oboru jsou definovány trochu jinak, proto je potřeba vždy vyspecifikovat účel použití těchto pojmů. V českých předpisech jsou tyto pojmy relativně nové, proto se stále užívá ekvivalentní pojem „oceňování.“ [11]

Tržní hodnota

ZOM § 2 (obdobu ceny obvyklé dle ZOM)

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. [13]

Tuto definici tržně orientované hodnoty shodně vymezují i mezinárodní oceňovací standardy. Tržní hodnota bývá stanovena jako výsledek více typů hodnot – metod (viz dále), kdy je hledáno na základě analýzy trhu nejlepší a nejvyšší využití předmětu ocenění. [11]

Typy cen

- podle stavu transakce (ceny nabízené, poptávané, sjednané),
- podle časového okamžiku (ceny historické, současné, prognózované),
- podle způsobu zveřejnění (ceny zveřejněné a tajné),
- podle volnosti (ceny volné a regulované),
- podle specifických podmínek (cena dražební, cena zvláštní obliby, cena uzavřená v tísní, ...). [11]

Typy hodnot

- podle hlediska zájmu o objekt (hodnota nákladová, výnosová, porovnávací),
- podle subjektu (hodnoty stanovené z pohledu vlastníka, příp. potenciálního vlastníka, z pohledu kupujícího se zvláštním zájmem, investora, zástavního věřitele a z pohledu státu),
- podle vstupních údajů (hodnoty založené na analýze trhu a hodnoty, které ne). [11]

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ZOC

Zákon o cenách je předpis cenového práva, který se vztahuje k problematice sjednávání cen při prodeji zboží a dále regulace a kontroly cen. Rozlišuje 2 kategorizace cen:

- Cena sjednaná (obvyklá) – podrobněji viz níže. Stanoví se dohodou. Tato cena může být volná nebo regulovaná.
- Cena zjištěná – stanovuje ji zvláštní předpis – ZOM. [11]

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

Určuje způsoby oceňování majetku a služeb pro případy stanovené zvláštními předpisy (viz např. stanovení ceny určené v ZOC) nebo pokud se tak strany dohodnou. Rozeznáváme:

- Cena obvyklá (směnná hodnota) – podrobněji viz níže. Nestanoví-li se pro daný majetek jiný způsob ocenění.
- Mimořádná cena – odráží mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby (viz definice ceny obvyklé dle ZOM).
- Zjištěná cena (typ užitné hodnoty) – stanoví-li se pro daný typ majetku jiný způsob ocenění. Rozlišujeme celkem 7 způsobů:
 - o dle typu majetku (nákladový, výnosový, porovnávací),
 - o ocenění podle hodnoty (jmenovité, účetní, kurzové),
 - o ocenění sjednanou cenou. [11]

Při oceňování nemovitých věcí je zpravidla rozdíl mezi oceněním stanoveným pro účely dle ZOM a kdy pro jiné účely (je zde potřeba dbát na správné rozlišení mezi těmito případy). Prováděcí vyhláška tohoto zákona totiž stanovuje přesný a závazný postup ocenění. Na rozdíl u movitých věcí zpravidla není větší rozdíl v přístupech ocenění – stanovení ceny dle směnné hodnoty. [11]

Obvyklá cena

ZOC § 2

(6) Cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednává mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. [12]

ZOM § 2

(2) Cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. [13]

Cena obvyklá je různě definovaná v cenových předpisech dle ZOC a ZOM a je nutné toto rozeznávat. V ZOC cena obvyklá odráží projevy trhu, zatímco v ZOM vyjadřuje směnnou hodnotu věci (když její cenu neznáme).

Tržní hodnota definovaná v ZOM (obdobu ceny obvyklé dle ZOM) vyjadřuje výsledek oceňování. Ovšem rozdíl od ceny obvyklé dle stejného cenového předpisu je v odhadu realizované ceny na trhu (odhad do budoucnosti) a také v tom, že tržní hodnota se může stanovit nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem. [10]

3. METODOLOGIE

Oceňování:

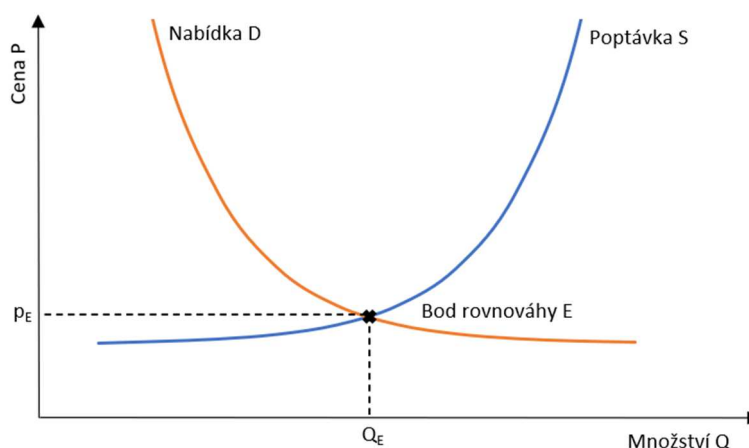
- 1) Dosažitelná cena
- 2) Hodnota objektu
- 3) Užitek subjektu
- 4) Užitečnost objektu



Z výše uvedeného vyplývá princip, že čím vyšší užitečnost, tím vyšší užitek a dále hodnota objektu. [11]

TVORBA CENY NA TRHU

K dosažení rovnovážné ceny je potřeba najít bod rovnováhy, který vznikne protnutím křivky nabídky a poptávky. Vzhledem k tomu, že ideální trh neexistuje, je potřeba hledat v prostoru rovnovážné ceny na intervalu ceny a množství.



Obr. 1: Tvorba ceny na trhu

Nejdříve je potřeba se zamyslet na vztahem ceny obvyklé a ceny zjištěné. Jak bylo uvedeno výše, cena obvyklá vyjadřuje tržní hodnotu věci. Cena zjištěná je cena určená jinak, než cena obvyklá a cena mimořádná. V praxi se užívá cena zjištěná, vytvořená pomocí podle cenového předpisu, ke stanovení základu daně tak, aby platila daňová spravedlnost. Cena zjištěná nemůže být tedy určena na základě tržních principů, k tomuto účelu byla stanovena pro základní ocenění majetku cena obvyklá. [3]

Oceňovací vyhlášky, které platí dodnes opustily třídy kvality nebo následnou metodiku bodového systému a zavedly jednotkové ceny určené dle účelu užívání, upravované jednotlivými koeficienty a vynásobené obestavěným prostorem budovy. Vedle nákladového ocenění počítá vyhláška i se základním oceněním výnosové hodnoty pro bytové domy. Cena zjištěná vychází ze ZOM, ovšem veškeré cenotvorné údaje jsou uvedeny v prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů. Díky tomu je možné rychleji zpracovat nutné změny projednáním na Ministerstvu financí. [3]

Cena mimořádná je postavená stranou od výše uvedených 2 přístupů. Není stanovena čistě na tržních principech, do její výše se promítají mimořádné okolnosti

trhu (např. přírodní kalamity), osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího (např. věcné břemeno na nemovitosti), cena zvláštní obliby (záleží na jedinci), a případně spojené synergické efekty (např. přístupový koridor k objektu). [3]

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY

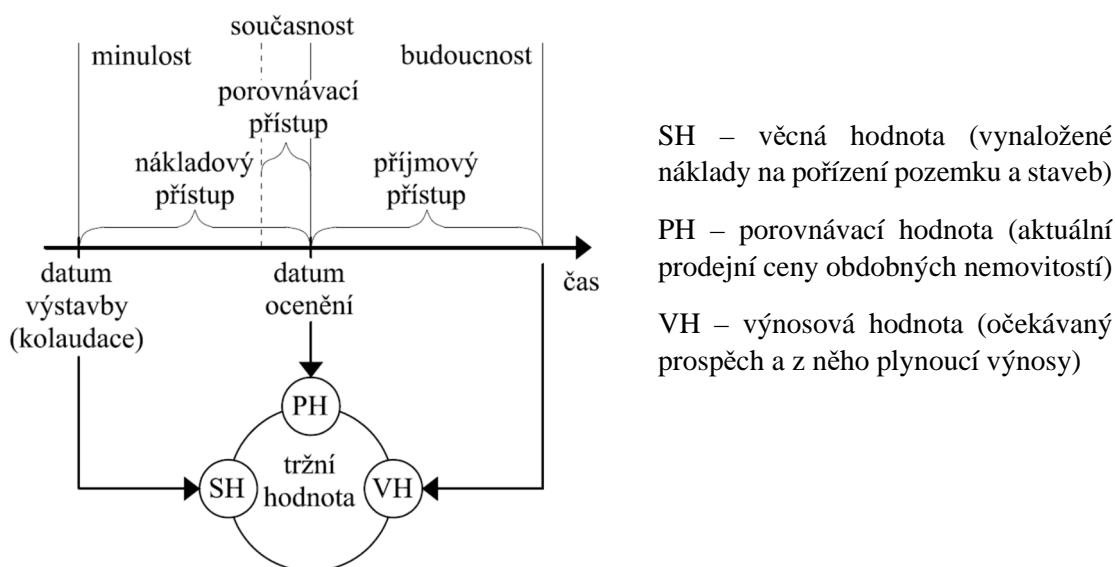
V České republice vycházíme ze dvou základních pramenů ocenění, tj. cena administrativní/úřední stanovená podle oceňovacích předpisů a cena tržní (cena obvyklá).

Administrativní cena, jinak nazývána cena zjištěná, je cena určená dle Zákona o oceňování majetku, č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Princip ocenění se zakládá na rychlém způsobu zjištění ceny, kdy žádná ze stran není znevýhodněna. Tato cena se postupným vývojem snaží přiblížit tržním hodnotám, ovšem v praxi se ceny od sebe stále dosti odchylují. [14]

Dle tohoto zákona se stavby oceňují nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem a jejich kombinací a oceňují se podle jejich účelu. [12]

Tržní cena odráží skutečnou situaci na trhu, proto se používá při rozhodování častěji nežli cena administrativní. Tržní oceňování spočívá v hledání cenotvorných argumentů (nemovitostí), jejich následné analýze (např. vyřazení extrémů) a vážení vlivů na hodnotu. Tržní hodnota závisí velkou měrou na vlastní odbornosti a zodpovědnosti odhadce. [14]

Tržní oceňování nemovitostí se zakládá na třech základních přístupech – nákladový, porovnávací a příjmový. Tyto přístupy můžeme rozdělit dle umístění na časové ose.



Obr. 2: Přístupy ocenění a zjištění tržní hodnoty [15], [16]

Všechny tyto přístupy jsou definovány na základě identifikace vlastnických práv a hmotných vlastností materiálů. Výnosová hodnota vychází z definice vlastnictví a nákladová hodnota identifikuje fyzické vlastnosti. Mezi těmito dvěma přístupy se nachází porovnávací přístup (stejná vlastnická práva i vlastnosti materiálů). [14]

Nákladový způsob

Nákladový způsob vychází z materiálových charakteristik a vlastností materiálů. Tento přístup zaznamenal významný ústup po roce 1989, ale stále se používá v případech, kdy nemovitosti nejsou běžně obchodovány na trhu (porovnávací způsob) nebo se nepředpokládá přímý ekonomický efekt (výnosová hodnota). [14]

Do celkové výše hodnoty se uvažují náklady na koupi pozemku, stavbu domu a zisk a dále se musí zahrnout fyzické opotřebení, morální opotřebení (nadměrné investiční náklady a nadměrné provozní náklady) a ekonomické znehodnocení (vliv nepřemístitelnosti). [16]

Rozlišujeme tři metody stanovení nákladů stavby:

- metoda nákladů nahrazení (ekvivalentní užitečnost – replika nemovitosti, ne přesné materiálové vlastnosti),
- metoda reprodukčních nákladů (nová replika nemovitosti, ne moderní ekvivalent),
- metoda sumace (součet hodnot dílčích částí nemovitosti). [16]

Reprodukční náklady můžeme dále rozdělit:

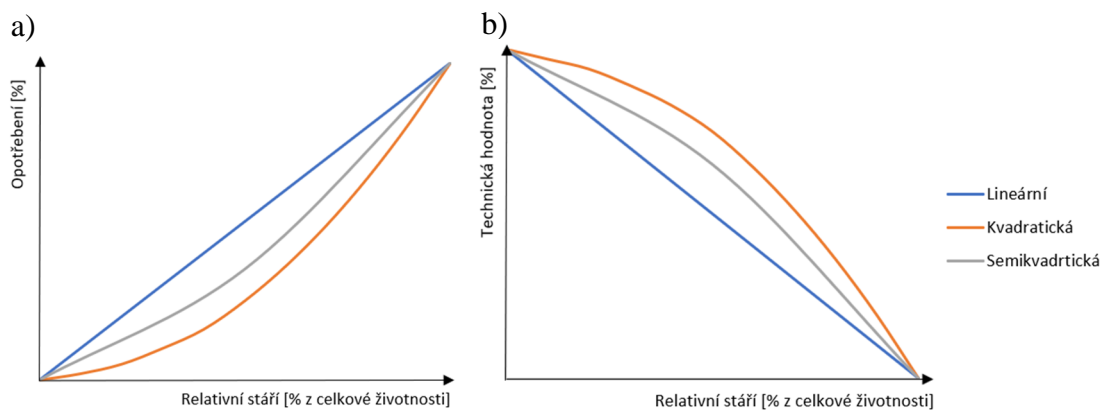
- individuální cenová kalkulace (nejpodrobnější a nejpřesnější),
- podrobný položkový rozpočet (cenové položky – ze sborníku cen stavebních prací),
- metody agregovaných položek (slouží k rychlejšímu ocenění oproti položkovému rozpočtu – celé konstrukce),
- propočtení ceny (využívá technicko–hodpodářských ukazatelů vztažených k obestavěnému prostoru Kč/m³). [17]

V případě známé ceny z jiného časového období, než je prováděno ocenění se přistupuje k cenové indexaci, které vychází z indexů cen stavebních prací – odvětví stavební výroby pro daný rok. Přepočtení je poté poměrem mezi indexem pro rok, ke kterému je známa cena a indexem pro rok, na který je potřeba cena přepočíst. [17]

Při známých nákladech je důležité určení znehodnocení stavby vlivem stárí. Fyzické opotřebení je možné rozdělit podle přístupu k výpočtu na klasické a analytické. Mezi klasické metody výpočtu patří lineární metoda opotřebení. Tato metoda je nejjednodušším způsobem vyjádření technického znehodnocení prvků. Počítá s lineárním stárnutím stavby. Můžeme uvažovat alternativní přístupy v rychlosti stárnutí při lineárním průběhu (Metoda Kusýnova, Kusýn-Röttingerova a Rossova). [17]

Druhou možností výpočtu opotřebení je kvadratická metoda. Tato metoda uvažuje zprvu nízké opotřebení a v konečné fázi životnosti objektu rychlé opotřebení. Alternativně semikvadratický přístup představuje střed mezi lineární a kvadratickou metodou. [17]

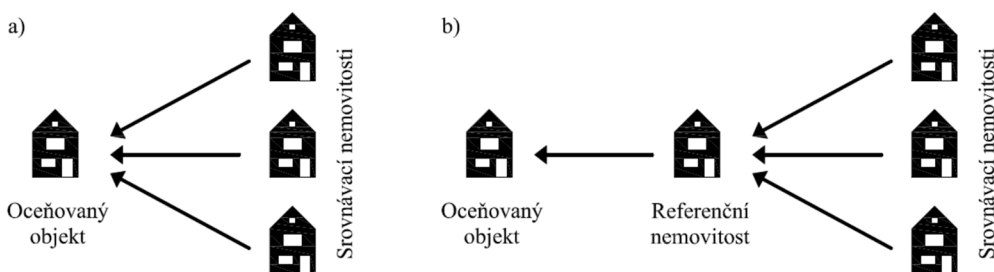
Analytický přístup k opotřebení stavby uvažuje při výpočtu jednotlivé stavební konstrukce zvlášť a počítá z nich vážený průměr. Jedná se v podstatě o alternativu k lineární metodě. [17]



Obr. 3: Grafické znázornění metod výpočtu opotřebenění a) závislost relativního stáří a míry opotřebenění, b) závislost relativního stáří a technické hodnoty stavby [17]

Porovnávací způsob

Rozeznáváme dva druhy porovnávacích způsobů.

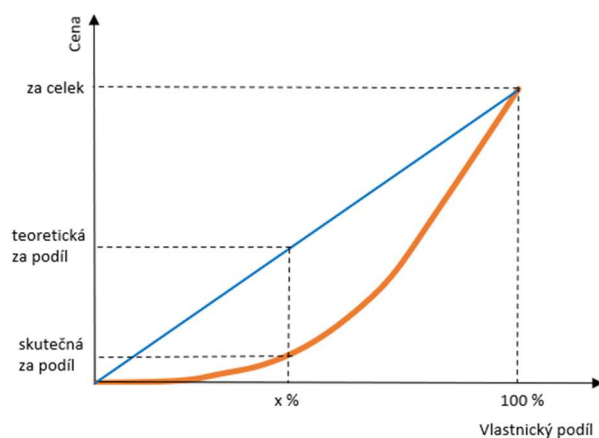


Obr. 4: Porovnávací (komparační) metody: a) přímé porovnání, b) nepřímé porovnání

Přímé porovnání má nespornou výhodu v konkrétních údajích o nemovitostech z databáze, které jsou porovnávány přímo s posuzovaným objektem. Díky tomuto je možná i lepší kontrolovatelnost výsledků a případné rozšíření databáze. Nevýhoda může být v případě, že je na trhu inzerovaných málo nebo žádná nemovitost. Díky malému počtu srovnávaných nemovitostí může navíc dojít velmi snadno ke zkreslení ceny. [15]

Naopak princip nepřímého porovnání spočívá v tom, že se oceňovaný objekt porovnává s jediným referenčním vzorkem. V tomto vzorku jsou zohledněny a zprůměrovány vybrané srovnávací vlastnosti nemovitostí z podstatně větší databáze – vytvoří se standard. Výhoda této metody spočívá v opakovatelné použitelnosti a také je zde nižší riziko zkreslení výsledné ceny vlivem neadekvátně naceněné nemovitosti. Riziko tohoto druhu ocenění je ztráta objektivizace vlastností (rozdílů) a také vztažení k vybrané srovnávací jednotce (m^2 užitné/zastavěné plochy, m^3 , ...), zatímco pro některé případy by bylo vhodnější srovnání jednotky jako celku. Nejrizikovější situace nastává, pokud je referenční objekt převzat. Pak je velmi obtížný a často nerealizovatelný návrat ke zdrojovým parametrům, tudíž není možné objektivní porovnání rozdílů a také zhodnocení vhodnosti použití pro oceňovaný objekt. [15]

Specifickou problematikou porovnávací metody je spoluvlastnický podíl. Prodejní cena podílu totiž neodpovídá lineárnímu chování ceny, tj. hodnota polovičního podílu na nemovitosti neodpovídá při vynásobení dvěma tržní ceně za celek. Cena podílu klesá rychleji a výrazněji při zmenšujícím se podílnictví a zase naopak. [15]



Obr. 5: Grafické znázornění cenového rozdílu mezi teoretickou cenou podílu (přímá úměra) a běžně dosažitelné ceny [15]

Příjmový způsob

Příjmová metoda je určena primárně u objektů, které jsou určeny k pronájmu a tento potenciál bude trvat alespoň po určitou dobu i do budoucna. Výnosová hodnota vychází z předpokládaných budoucích příjmů přepočtených na současnou hodnotu. [14]

Placení nájemného zakládá právo na využívání nemovitosti, přičemž rozlišujeme 4 druhy nájemného:

- tržní nájemné (vliv působení nabídky a poptávky),
- smluvní nájemné (dle příslušné nájemní smlouvy – nemusí být tržní nájemné)
- prognózované nájemné (pravděpodobné očekávání tržního nájemného v budoucnosti),
- simulované nájemné (teoretické nájemné stanovené z příbuzného segmentu trhu – výjimečné situace). [16]

Výnosový model v různých situacích dle očekávaných peněžních toků a doby ekonomické životnosti:

- různé peněžní toky po dobu n let:

$$H = \sum \frac{NOI_t}{(1+R)^t}$$

- různé peněžní toky po dobu n let se zbytkovou hodnotou na konci Z:

$$H = \left(\sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+R)^t} \right) + \frac{Z}{(1+R)^n}$$

- stejné peněžní toky po dobu n let (dočasná renta):

$$H = NOI \times \frac{(1+R)^n - 1}{(1+R)^n \times R}$$

- stejné peněžní toky po neomezenou dobu (věčná renta):

$$H = \frac{NOI}{R}$$

| | |
|-----|-----------------------------|
| H | výnosová hodnota [Kč], |
| NOI | čistý provozní příjem [Kč], |
| R | diskontní míra [%], |
| t | daný rok, |
| n | ekonomická životnost. [16] |

SBĚR INFORMACÍ

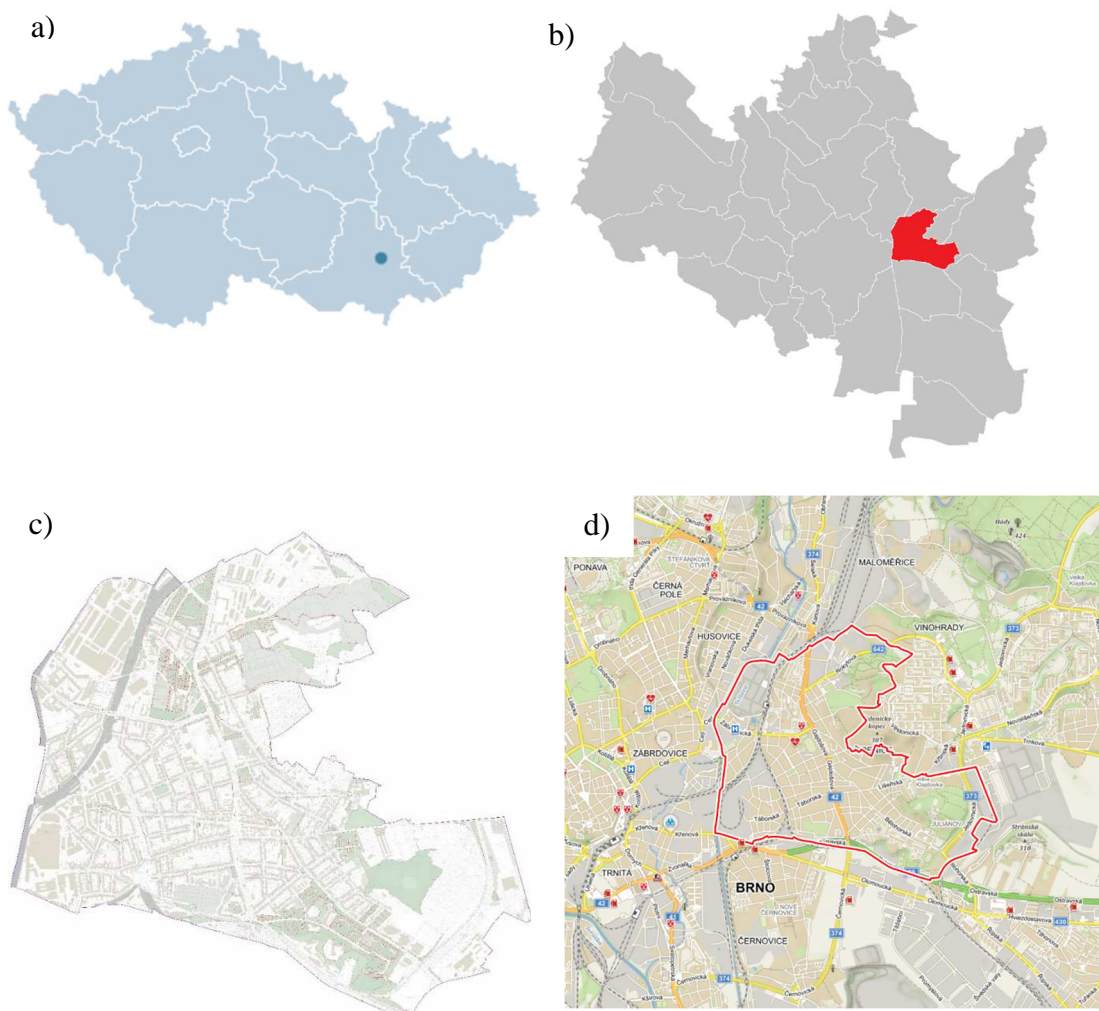
4. ANALÝZA REALITNÍHO TRHU BRNO – ŽIDENICE

Popis vybrané oblasti

Poloha

Židenice jsou městskou částí nacházející se východně od centra města Brna rozkládající se na rozloze 6,47 km². Pod městskou část Brno – Židenice spadá východní část katastrálního území Zábrdovice a téměř celé katastrální území Židenice (malá východní část leží v městské části Brno – Vinohrady). Dalším členěním můžou být čtvrtě, tj. Akáty, Židenice, Bílá Hora a Juliánov. [18]

Brno – Židenice sousedí s městskými částmi (od západu ve směru hodinových ručiček): Brno – střed, Brno – sever, Brno – Maloměřice a Obrány, Brno – Vinohrady, Brno – Líšeň, Brno – Slatina a Brno – Černovice. [18]



Obr. 6: Lokalizace městské části Brno – Židenice: a) umístění města Brna, b) umístění městské části Brno – Židenice, c), d) městská část Brno – Židenice [19], [18], [20], [21]

Obyvatelstvo

Dle českého statistického úřadu je celkový počet obyvatel ve městě Brně ke dni 1.1.2021 celkem 382 405 obyvatel. Z toho 185 967 muži a 196 438 ženy. [22]

POČET OBYVATEL OBCE BRNO-ŽIDENICE

Počet obyvatel k 1.1.2021

| Muži (do 15.let) | Muži (nad 15.let) | Ženy (do 15.let) | Ženy (nad 15.let) | Celkem |
|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------|
| 1 572 | 7 419 | 1 484 | 8 700 | 19 175 |

ROZLOŽENÍ OBYVATELSTVA OBCE BRNO-ŽIDENICE



ZMĚNY POČTU OBYVATEL OBCE BRNO-ŽIDENICE ZA JEDNOTLIVÉ ROKY.



HISTORIE POČTU OBYVATEL OBCE BRNO-ŽIDENICE.

| Datum | Muži (do 15.let) | Muži (nad 15.let) | Ženy (do 15.let) | Ženy (nad 15.let) | Změna | Celkem |
|----------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------|--------|
| 1.1.2021 | 1 572 | 7 419 | 1 484 | 8 700 | -109 | 19 175 |
| 1.1.2020 | 1 582 | 7 427 | 1 459 | 8 816 | -20 | 19 284 |
| 1.1.2019 | 1 560 | 7 456 | 1 440 | 8 848 | -135 | 19 304 |
| 1.1.2018 | 1 551 | 7 501 | 1 449 | 8 938 | 71 | 19 439 |
| 1.1.2017 | 1 526 | 7 499 | 1 413 | 8 930 | 149 | 19 368 |
| 1.1.2016 | 1 481 | 7 483 | 1 354 | 8 901 | -154 | 19 219 |
| 1.1.2015 | 1 501 | 7 539 | 1 387 | 8 946 | 43 | 19 373 |
| 1.1.2014 | 1 461 | 7 601 | 1 331 | 8 937 | -177 | 19 330 |
| 1.1.2013 | 1 495 | 7 653 | 1 328 | 9 031 | | 19 507 |

Zdroj: mvcn.cz

Obr. 7: Počet obyvatel Brno – Židenice [23]

Občanská vybavenost

V řešené lokalitě se nachází 4 základní školy, 8 mateřských škol a základní umělecká škola.

Ze zdravotnických zařízení Vojenská nemocnice Brno a dvě polikliniky.

Dále se zde nacházejí dvě pobočky České pošty, tři supermarkety, mnoho menších obchodů a restaurací. Také se zde nachází pobočka Knihovny Jiřího Mahena či tři společenská centra a vedle množství dětských hřišť například i skatepark, fotbalové hřiště a dvě koupaliště.

Také je zde situován druhý největší brněnský hřbitov a Židovský hřbitov. [18], [24]

Zeleň

Nacházejí se zde dva lesoparky, a to Bílá Hora a Akátky. [18], [24]

Průmyslové objekty

V řešené části se nachází spalovna, která může mít negativní vliv na poptávku po nemovitostech v okolní části. Dále se zde nachází areály bývalé První brněnské strojírny, Zbrojovky Brno, a tedy je zde lokalizován i lehký průmysl. [18], [24]

Technická infrastruktura

V městské části Židenice se dle vyjádření správců sítí technické infrastruktury nacházejí – pitná voda, oddílná kanalizace, podzemní vedení elektřiny, sdělovací metalické vedení, STL a NTL plynové vedení a horkovod. [18], [24]

Doprava

Městskou částí prochází železniční trať ve směru Brno-Svitavy a nachází se zde i železniční stanice. Díky malé vzdálenosti od středu města má městská část velice hustou silniční síť, která umožňuje dobré dopravní spojení s okolními městskými částmi. Území městské části přetíná od severu k jihu částečně čtyřproudá trasa tzv. velkého městského okruhu, která poskytuje spojení s městskými částmi Brno-Černovice a Brno-Maloměřice a Obřany. Veřejné dopravní spojení s ostatními městskými částmi zde zajišťuje dopravní podnik města Brna, prostřednictvím tramvajových, autobusových, a trolejbusových linek. Veřejnou dopravu mimo Brno zajišťuje integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje. [18], [24]

Nemovitosti

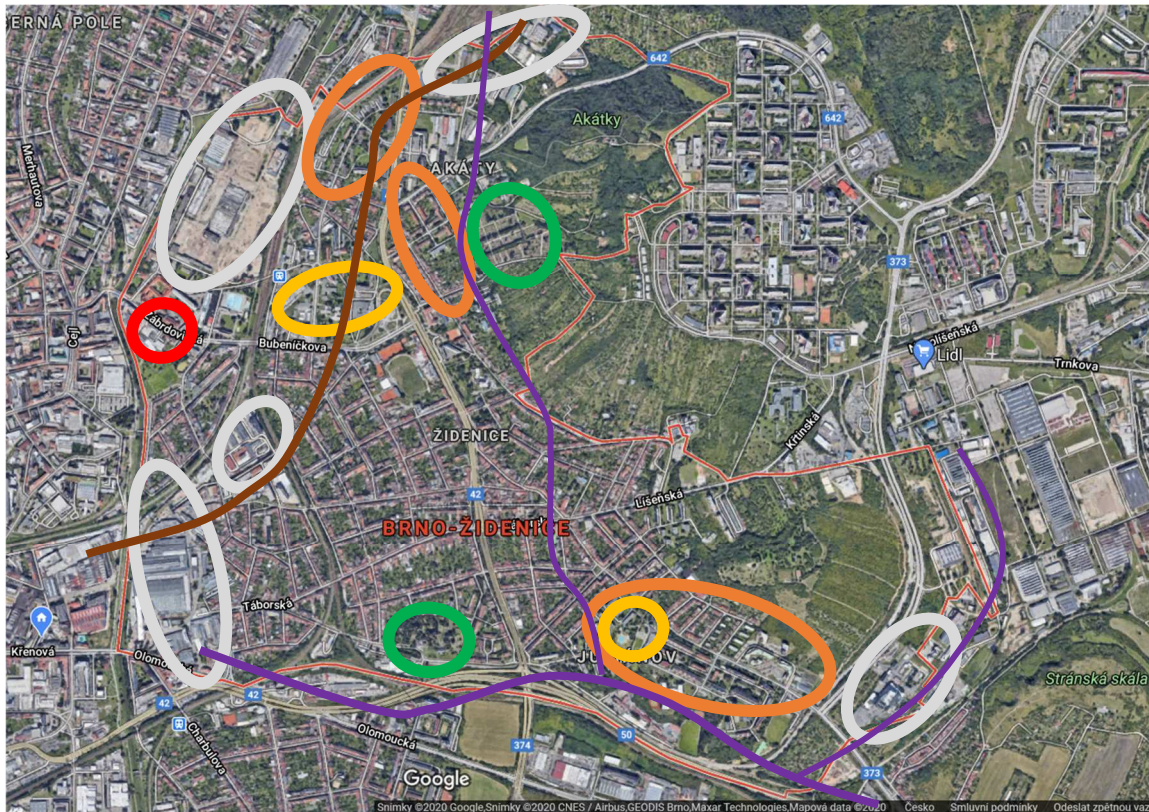
Židenice jsou charakteristické hustou zástavbou RD s malými zahradami a bytových domů s malými zahradami. Pozemky se nacházejí velmi těžce, neboť jde o hustě zastavěnou oblast a pozemky jsou menších výměř, takže je po nich relativně vysoká poptávka. [18], [24]

Mapové zobrazení








V následující mapě jsou zaznačeny oblasti, které jsou klíčové pro správné pochopení z hlediska působení vlivů na realitní trh. Jelikož pro každý segment jsou důležité jiné potřeby, nelze konstatovat, které aspekty jsou kladně či negativně působící.

Sumárně by se však dalo odvodit, že pro trh s nemovitými věcmi sloužícími k bydlení jsou za pozitivní aspekty brány obchodní domy, které poskytují prostředky k uspokojení základních potřeb, jako například potraviny, optika, ... Za negativní aspekt se z hlediska bydlení dá považovat hluk, znečištění, nebezpečí či nepříjemné působení okolí, to znamená průmyslové objekty, nemocnice, hřbitov, frekventované silnice či železnice.

Pokud se ale budeme zabývat aspekty pro průmysl, budou za pozitiva brány silnice a železnice, neboť nabízejí rychlé a efektivní podmínky pro transport.



Obr. 8: Vyznačení klíčových oblastí městské oblasti Brno – Židenice [25]

-  průmyslové objekty
-  hřbitov
-  veřejná vybavenost – v této mapě nemocnice
-  železnice
-  významné silnice
-  obchodní domy
-  bytové domy

Pro úplnost pochopení mapy je třeba konstatovat, že nevyznačené zastavěné plochy tvoří v nejvyšší míře zástavba tvořena rodinnými domy, případně veřejnou vybaveností. Zelené plochy jsou plochy sloužící zahrádkářským koloniím a chatovým oblastem nebo lesoparkům.

Segmentace realitního trhu

Dle platného územního plánu a znalosti daného území se v městské části Židenice nacházejí převážně stavebně využitá pozemky (a to zejména zastaveny rodinnými domy, dále pak bytovými a polyfunkčními domy a ve velké míře taktéž průmyslovými objekty, v menší míře veřejnou vybaveností a sportovními objekty) nebo pozemky plnící k funkci rekreace či zeleně (tyto pozemky se nedají započítat mezi pozemky volné). V řešeném území je však absence volných pozemků (to jsou pozemky zemědělské či nezastavěné mimo zeleně).

1. Volné pozemky

1.1 Zemědělské pozemky: V městské části Brno – Židenice se nenachází žádné zemědělské pozemky.

1.2 Pozemky určené územním plánem k zastavění: Židenice se nacházejí v těsné blízkosti centra města Brna, proto je většina pozemků již zastavěna a nenacházejí se zde téměř žádné pozemky k zastavění.

2. Pozemky stavebně využitá

2.1 Pozemky s rodinnými domy: Na území Židenic se nachází hustá zástavba převážně řadových rodinných domů.

2.2 Pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci: Tento typ pozemků se v našem případě nachází převážně v oblasti Akáty. Jedná se především o zahrádkářskou kolonii, která je územním plánem specifikována jako plocha pro individuální rekreaci (dle nového územního plánu plochy zahrádek).

2.3 Pozemky s bytovými domy: Ve vybrané lokalitě se nacházejí bytové domy, jak cihlové, tak panelákové.

2.3.1 Byty: Nejvíce obchodované jednotky v lokalitě jsou bytové v dispozičním řešení 1+kk až 5+kk.

2.4 Pozemky s administrativními budovami a obdobnými komerčními objekty: Ve velké míře jsou zastoupeny pozemky s budovami, v nichž se nacházejí komerční prostory.

2.4.1 Komerční prostory – obchodní + kancelářské: Druhou nejvíce obchodovanou jednotkou na trhu jsou komerční prostory, tj. jednotky v administrativních nebo polyfunkčních objektech.

2.5 Pozemky s výrobními a skladovacími objekty: Tento typ pozemků se nachází převážně v okrajových částech městské části.

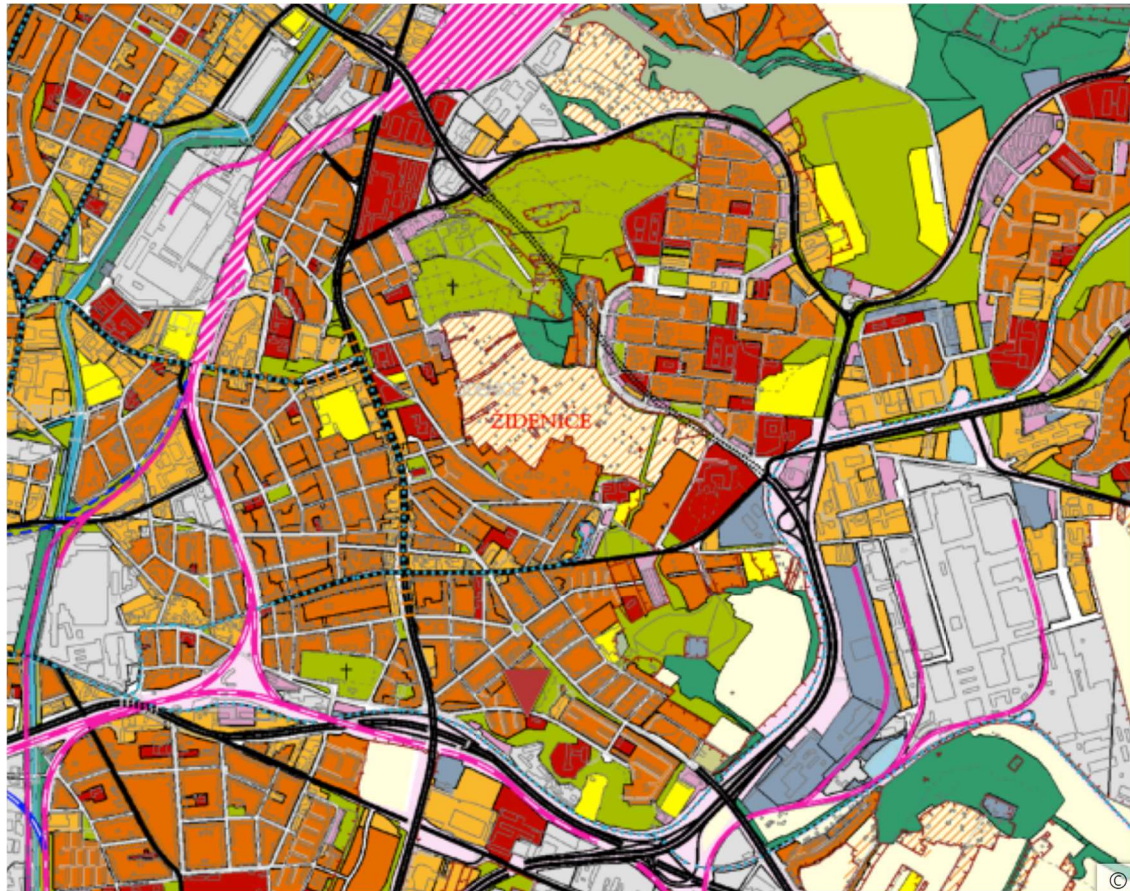
2.6 Pozemky s objekty veřejné vybavenosti: Pod pojmem veřejná vybavenost byly zařazeny pozemky s hotely, penziony, restaurace, divadla, kina, obchodní domy, nemocnice atp.

2.7 Ostatní: Do této kategorie jsou zařazeny především garáže, ale i další plochy nezařaditelné do předchozích kategorií.

Největší změnou v oblasti Židenic by dle návrhového územního plánu města Brna mohlo dojít k přeměně průmyslových ploch v oblasti Nové Zbrojovky (nacházející se mezi řekou a železnicí) z 80 % na plochy smíšené obytné, z 10 % na plochy veřejné vybavenosti a z 10 % na plochy komerční vybavenosti. Touto změnou by došlo k novému

využití a nové výstavbě v oblasti, kde se nyní nacházejí brownfieldy. Ostatní plochy změn v navrhovaném územním plánu spíše upřesňují již současné využívání území.

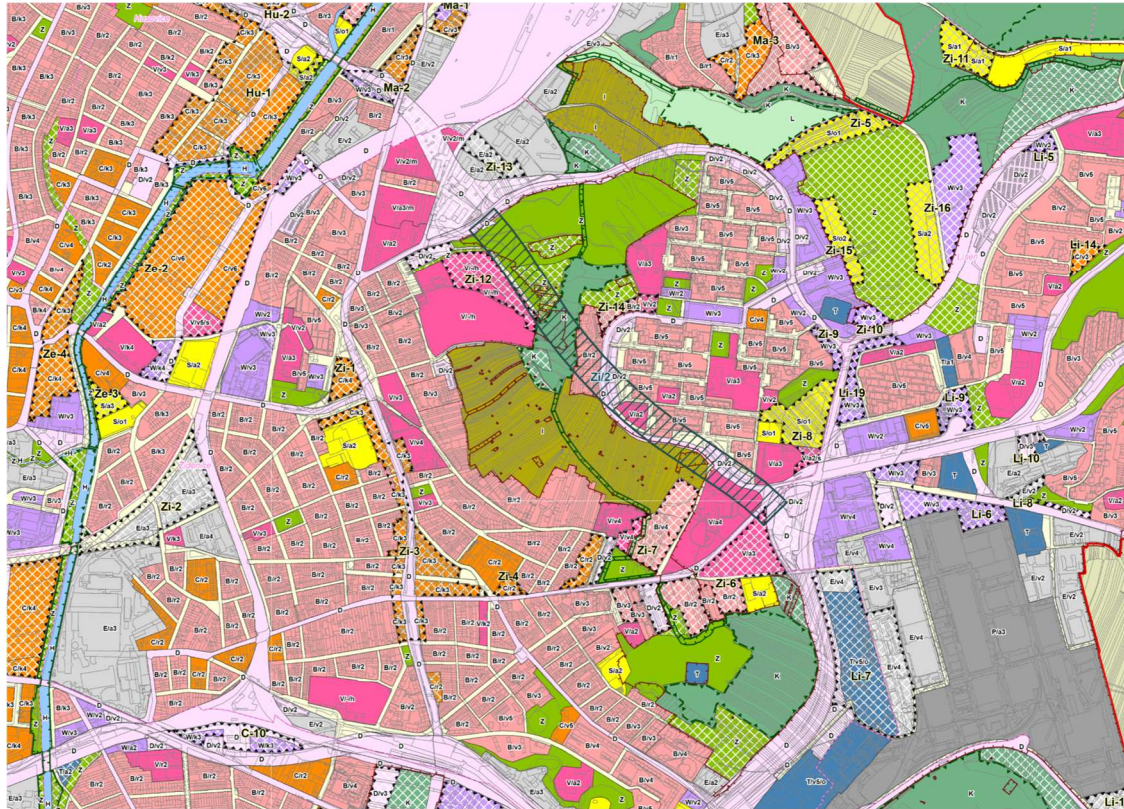
Platný územní plán města Brna



| | | | |
|--|---|--|---|
| | PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST - jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel) | | PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především pro bydlení. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: |
| | VŠEOBECNÝ VEŘEJNÝ ÚČEL Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: | | PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ - slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%). |
| | VEŘEJNÁ SPRÁVA | | PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%). |
| | KULTURA | | PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení). |
| | SOCIÁLNÍ PÉČE | | SMÍŠENÉ PLOCHY - jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: |
| | ZDRAVOTNICTVÍ | | SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. |
| | ŠKOLSTVÍ | | SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení. |
| | HASIČI | | PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT - jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: |
| | ADAMÁŤA | | PLOCHY PRO VÝROBU - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez. |
| | PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENÉ - jsou veřejně přístupné Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: | | PLOCHY PRO PRŮMYSL - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem. |
| | PLOCHY PARKŮ představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou: - součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu - památkou zahradního umění - plochami pro každodenní rekreaci obyvatel. | | PLOCHY PRO VÝROBU - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení. |
| | PLOCHY REKREAČNÍ ZELENÉ - zahrnují zejména - rekreační areály - hřiště - koupaliště - pláže - kempinky | | PLOCHY PRO PRŮMYSL - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem. |
| | PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENÉ - zahrnují zejména - parkově upravená veřejná prostranství - liniovou zeleň a uliční stromofaunu - významnou izolační a ochrannou zeleň. | | PLOCHY PRO PRŮMYSL - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem. |
| | PLOCHY HRBITOVŮ | | PLOCHY PRO PRŮMYSL - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem. |
| | ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) (který není součástí stavebních ploch) - slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí - dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. | | PLOCHY PRO PRŮMYSL - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem. |

Obr. 9: Stávající územní plán města Brna, městské části Brno – Židenice [26]

Narhovaný územní plán města Brna



| | | | | |
|---|--|---|--|---|
| <p>Plochy stabilizované</p> <ul style="list-style-type: none"> Bv1-10 pl. bydlení Bv2-10 pl. smíšené obytné Bv3-10 pl. veřejné vybavenosti Bv4-10 pl. komerční vybavenosti Bv5-10 pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů Bv6-10 pl. sportu Bv7-10 pl. výroby a skladování Bv8-10 pl. lehké výroby Bv9-10 pl. technické infrastruktury Bv10-10 pl. dopravní infrastruktury Bv11-10 pl. veřejných prostranství Bv12-10 pl. městské zeleně Bv13-10 pl. rekreace Bv14-10 pl. zahrádek Bv15-10 pl. krajinné zeleně Bv16-10 pl. lesní Bv17-10 pl. zemědělské Bv18-10 pl. vodní a vodohospodářské | <p>Plochy změn</p> <ul style="list-style-type: none"> Bv1-10 pl. bydlení Bv2-10 pl. smíšené obytné Bv3-10 pl. veřejné vybavenosti Bv4-10 pl. komerční vybavenosti Bv5-10 pl. výroby a skladování Bv6-10 pl. lehké výroby Bv7-10 pl. technické infrastruktury Bv8-10 pl. dopravní infrastruktury Bv9-10 pl. veřejných prostranství Bv10-10 pl. městské zeleně Bv11-10 pl. rekreace Bv12-10 pl. zahrádek Bv13-10 pl. krajinné zeleně Bv14-10 pl. lesní Bv15-10 pl. vodní a vodohospodářské | <p>Správní členění</p> <ul style="list-style-type: none"> DR1 Územní rezerva dopravní infrastruktury C1 Územní rezerva ostatní Bloccentrum ÚSES Blokoriátor ÚSES Rekreční oblasti Plocha řízeného rozlivu - Polár Chřlivo Relační prostor Hranice zastavěného území vymezená k 1. 1. 2019 Hranice katastrálních území | <p>MOO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> Všečím specifikace způsobu využití výškové úrovně zástavby struktura zástavby způsob využití | <p>STRUKTURA ZÁSTAVBY</p> <ul style="list-style-type: none"> -1k-1- kompaktní -1v-1- volná -1r-1- rezidenční nízkopodlažní -1a-1- aralivní -1o-1- stavebně omezená -1x-1- bez zástavby <p>VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY</p> <ul style="list-style-type: none"> -1-1-1- 3-7 m -1-2-1- 3-10 m -1-3-1- 6-16 m -1-4-1- 9-22 m -1-5-1- 12-28 m -1-6-1- 12-28 m s akcentem do 40 m -1-7-1- zóna pro umístění výškových staveb <p>SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> -1-1-zoo zoologická zahrada -1-1-n přednostně pro zdravotní a sociální péči -1-1-h hřbitov -1-1-s Biostřiví -1-1-m armáda -1-1-z soustředění zemědělské a zemědělské výroby -1-1-vlk veřejné logistické centrum -1-1-sl sportovní lesiště -1-1-i stavby pro rodinnou rekreaci do 80 m² -1-1-o odpady |
|---|--|---|--|---|

Obr. 10: Navrhovaný územní plán města Brna, městské části Brno – Židenice [26]

Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitými věcmi je velmi proměnlivý v čase. Databáze k této práci tedy obsahuje pouze ty byty, které se vyskytly na realitních serverech (zejména www.sreality.cz) v období 14. 10. – 8. 2. 2021. Následná analýza je tedy taktéž provedena k tomuto období.

V daném období se obchodovalo s následujícími bytovými jednotkami:

| | Prodej | Pronájem | Celkem |
|-----------------------|--------|----------|-----------|
| Byty 2+kk, 2+1 | 26 | 40 | 95 |
| RD | 12 | 3 | 15 |

Obr. 11: Počet inzerovaných nemovitostí ve sledovaném období

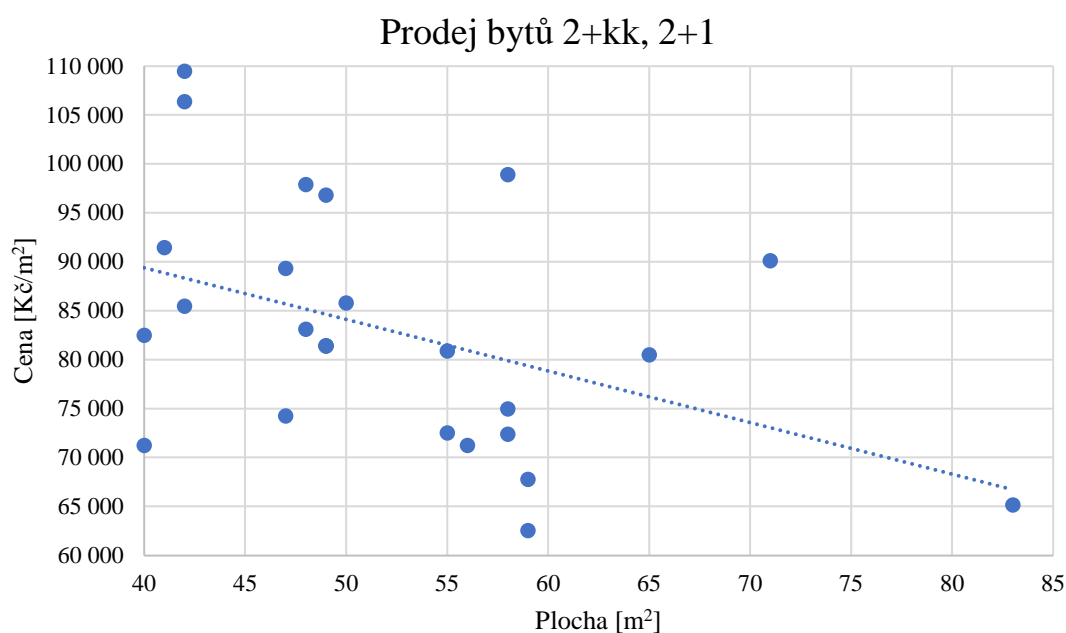
Pokud si rozdělíme nabídku na samotný prodej a pronájem, z hodnot vyplývá, že nejvíce se nabízely byty k pronájmu a domy k prodeji.

Byty 2+kk, 2+1

Trh s byty má velký podíl na celém realitním trhu řešené oblasti. Byty odpovídající dispozice pro srovnání s řešenou nemovitostí (2+kk a 2+1) byly rozděleny podle toho, zda jsou určeny k prodeji nebo pronájmu. Mezi dílčí rozdělení byl zařazen technický stav nemovitosti. V městské části se v současnosti nachází mnoho developerských projektů s bytovými domy, to se projevuje v nabídce.

Prodej – všechny byty (26)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Maximum | 83 m ² | 109 500 Kč/m ² |
| Minimum | 40 m ² | 62 542 Kč/m ² |
| Průměr | 52 m² | 82 897 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 10 m ² | 12 193 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.198 | 0.147 |

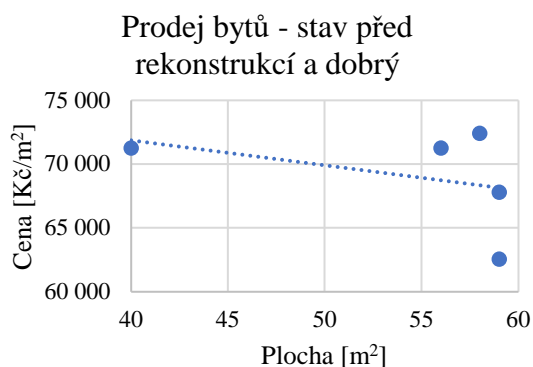


Obr. 12: Byty 2+kk a 2+1 určené k prodeji

Dle stavu bytu:

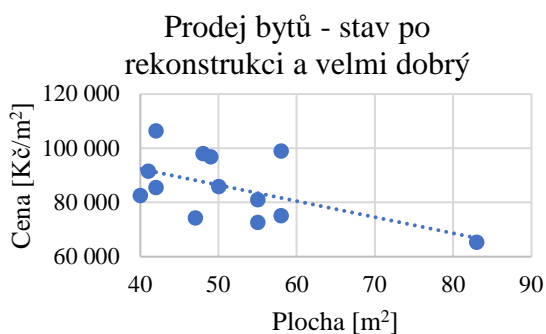
Stav před rekonstrukcí a dobrý (5)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Maximum | 59 m ² | 72 414 Kč/m ² |
| Minimum | 40 m ² | 62 542 Kč/m ² |
| Průměr | 54 m² | 69 051 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 8 m ² | 4 029 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.150 | 0.058 |



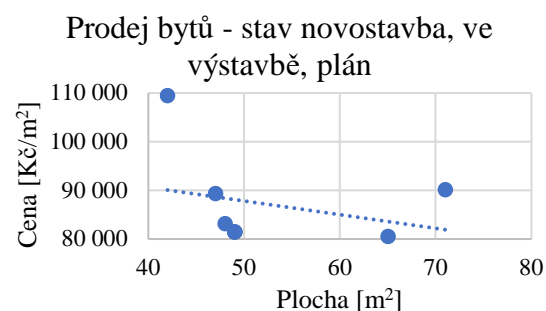
Stav po rekonstrukci, velmi dobrý (13)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Maximum | 83 m ² | 106 397 Kč/m ² |
| Minimum | 40 m ² | 65 181 Kč/m ² |
| Průměr | 51 m² | 85 630 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 11 m ² | 12 186 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.222 | 0.142 |



Stav novostavba, ve výstavbě, plán (8)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Maximum | 71 m ² | 109 500 Kč/m ² |
| Minimum | 42 m ² | 80 500 Kč/m ² |
| Průměr | 53 m² | 87 111 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 10 m ² | 9 797 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.190 | 0.112 |



Obr. 13: Rozdělení bytů určených k prodeji dle jejich stavu

Inzerováno bylo celkem 26 bytů. Průměrná cena za m² bytů velikosti 2+1 a 2+kk je 82 897 Kč/m², směrodatná odchylka je 12 193 Kč/m², v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 62 542 – 109 500 Kč/m². Z předchozích grafů je patrné, že s rostoucí výměrou bytu klesala jeho cena za m².

Prodávají se převážně byty po rekonstrukci a ve velmi dobrém stavu (13 inzerátů). Průměrná cena za m² bytů je 85 630 Kč/m², směrodatná odchylka je 12 186 Kč/m², v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 65 181 – 106 397 Kč/m².

Druhou nejčastěji zastoupenou skupinou bytů byly byty v novostavbách, ve výstavbě a plánované (8 inzerátů). Průměrná cena za m² bytů je 87 111 Kč/m², směrodatná odchylka je 9 797 Kč/m², v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 80 500 – 109 500 Kč/m².

Poslední skupinou tohoto rozdělení jsou byty před rekonstrukcí nebo v dobrém stavu (5 inzerátů). Průměrná cena za m² bytů je 69 051 Kč/m², směrodatná odchylka je 4 029 Kč/m², v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 62 542 – 72 414 Kč/m².

| Č. | Lokalita | Dispozice | Plocha | Konstrukce | Stav | Cena | Kč/m² | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtáh | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Park. stání | Ostatní |
|----|------------------|-----------|--------|------------|-------------------|-----------|---------|-----------|--------|-------|-------|-----------|-------------|---------|-------------|---|
| 1 | Bělohorská | 2+kk | 48 | Cihlová | Velmi dobrý | 4 700 000 | 97 917 | ne | ano | ano | ano | B | družstevní | 5/7 | možno | klimatizace v obýv. |
| 2 | Blatnická | 2+kk | 40 | Panel | Velmi dobrý | 3 300 000 | 82 500 | ne | ne | ano | ano | C | osobní | 6/7 | | umakart. jádro |
| 3 | Blatnická | 2+kk | 40 | Panel | Před rekonstrukcí | 2 850 000 | 71 250 | ne | ne | ano | ano | D | osobní | 5/9 | | |
| 4 | Bořetická | 2+kk | 47 | Panel | Po rekonstrukci | 3 490 000 | 74 255 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 5/12 | | |
| 5 | Bubeničkova | 2+kk | 71 | Cihlová | Plán | 6 400 000 | 90 141 | ne | ne | ano | ne | G | osobní | 1/4 | možno | |
| 6 | Koperníkova | 2+kk | 65 | Smišená | Novostavba | 5 232 500 | 80 500 | ne | terasa | ne | ano | A | osobní | 3/11 | možno | rekupera ce |
| 7 | Krásného | 2+1 | 55 | Panel | Velmi dobrý | 3 990 000 | 72 545 | ne | ano | ano | ne | C | osobní | 2/5 | | |
| 8 | Krásného | 2+1 | 56 | Panel | Dobrý | 3 990 000 | 71 250 | ne | ano | ano | ne | D | osobní | 3/5 | | |
| 9 | Kuldova | 2+1 | 59 | Cihlová | Před rekonstrukcí | 3 690 000 | 62 542 | ne | ne | ano | ne | G | osobní | 2 | | ústřední plynové topení |
| 10 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | 3 990 000 | 81 429 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 5/7 | možno | |
| 11 | Letní | 2+kk | 47 | Cihlová | Ve výstavbě | 4 199 000 | 89 340 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 6/7 | možno | |
| 12 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | 3 990 000 | 81 429 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 3/7 | možno | |
| 13 | Letní | 2+kk | 48 | Cihlová | Ve výstavbě | 3 990 000 | 83 125 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 2/7 | možno | |
| 14 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | 3 990 000 | 81 429 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 4/7 | možno | |
| 15 | Letní | 2+kk | 42 | Cihlová | Ve výstavbě | 4 599 000 | 109 500 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 1/7 | možno | zahrad a |
| 16 | Marie Kudeřkové | 2+1 | 59 | Panel | Dobrý | 4 000 000 | 67 797 | ano | lodžie | ano | ano | D | osobní | 4/6 | | |
| 17 | Pálavské náměstí | 2+kk | 83 | Cihlová | Velmi dobrý | 5 410 000 | 65 181 | ne | ano | ne | ano | G | družstevní | 2/6 | | 2 koupelny |
| 18 | Pálavské náměstí | 2+kk | 58 | Cihlová | Dobrý | 4 200 000 | 72 414 | ne | terasa | ne | ano | G | družstevní | 6/6 | | výhled, splacená anuita |
| 19 | Svatoplukova | 2+1 | 58 | Panel | Velmi dobrý | 4 350 000 | 75 000 | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 4/8 | | zděné jádro, obložky |
| 20 | Šámalova | 2+kk | 58 | Cihlová | Po rekonstrukci | 5 737 026 | 98 914 | částě čně | terasa | ne | ne | C | družstevní | 2/2 | | podlahové topení, elektrické rolety |
| 21 | Šámalova | 2+kk | 42 | Cihlová | Po rekonstrukci | 4 468 693 | 106 397 | částě čně | ne | ne | ne | C | družstevní | 1/2 | | zahrad a, podlahové topení, elektrické rolety |
| 22 | Šámalova | 2+kk | 49 | Cihlová | Po rekonstrukci | 4 744 656 | 96 830 | částě čně | ne | ne | ne | C | družstevní | 2/2 | | podlahové topení, elektrické rolety |
| 23 | Škroupova | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | 4 290 000 | 85 800 | částě čně | ne | ne | ne | G | osobní | 3/4 | | podkroví |
| 24 | Škroupova | 2+kk | 42 | Cihlová | Po rekonstrukci | 3 590 000 | 85 476 | částě čně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|------|----|---------|-----------------|-----------------|--------|----------|--------|----|----|---|--------|-----|-------|----------|
| 25 | Škroupova | 2+kk | 41 | Cihlová | Po rekonstrukci | 3 750 000 | 91 463 | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 26 | Škroupova | 2+kk | 55 | Cihlová | Po rekonstrukci | 4 450 000 | 80 909 | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 4/4 | možno | podkroví |

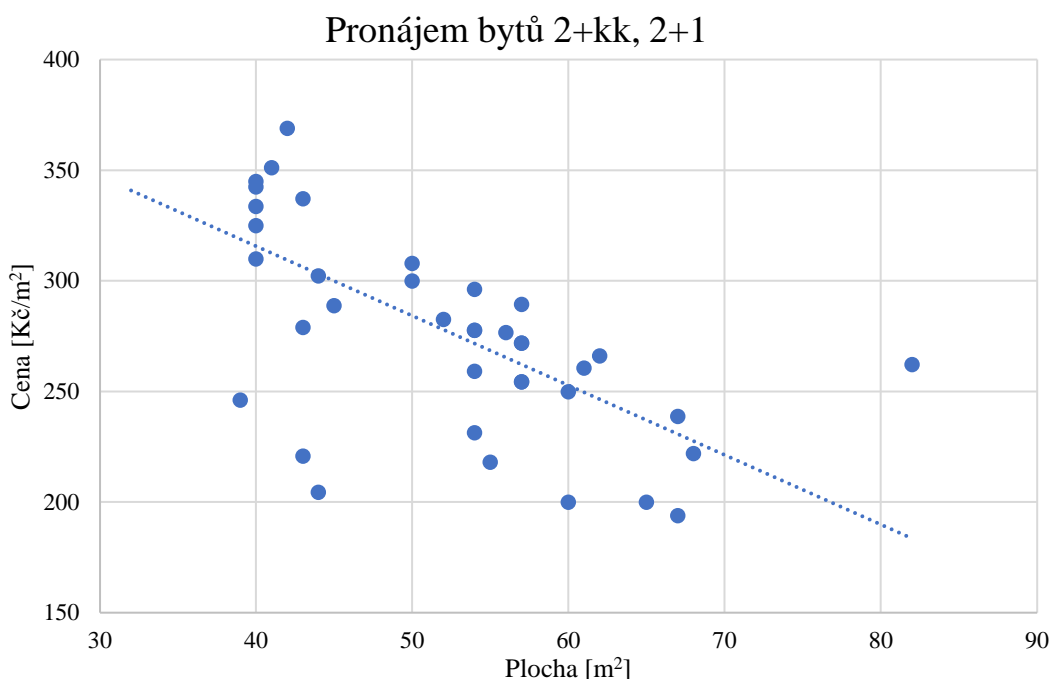
* červeně označené položky vysvětleny v kapitole 8. Statistické vyhodnocení databáze

Obr. 14: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze bytových jednotek k prodeji

Nejdražší nemovitě věci v této kategorii se nacházejí na ulici Letní, nejlevnější na ulici Kuldova. V databázi bylo inzerováno 7 panelových objektů, zbylé byly cihlové nebo smíšené. Všechny jednotky se prodávaly nevybaveny nebo jen částečně. Průměrná cena bytů s balkonem, lodžii nebo terasou je 82 165 Kč/m², byty bez balkonu, lodžie nebo terasy se nabízejí za 84 546 Kč/m², to je o 2 381 Kč/m² více. Více než polovina bytů (16) měla k dispozici sklep, stejně tak více jak polovina objektů až na jedenáct případů měly výtah a všechny až na šest družstevních bytů byly v osobním vlastnictví. Byty se nacházely v nejrůznějších podlažích, žádné nebylo zastoupeno nejčastěji. U 46 % bytů bylo možné přikoupit parkovací stání. Skoro polovina bytů v této databázi se nachází v novostavbách nebo ve výstavbě, proto jsou tyto byty vybaveny vzduchotechnikou či jinou rekuperační jednotkou. Jeden byt na ulici Letní v plánované výstavbě měl v ceně započítanou zahradu.

Pronájem – všechny byty (39)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Maximum | 82 m ² | 428 Kč/m ² |
| Minimum | 54 m ² | 194 Kč/m ² |
| Průměr | 52 m² | 278 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 11 m ² | 51 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.202 | 0.184 |

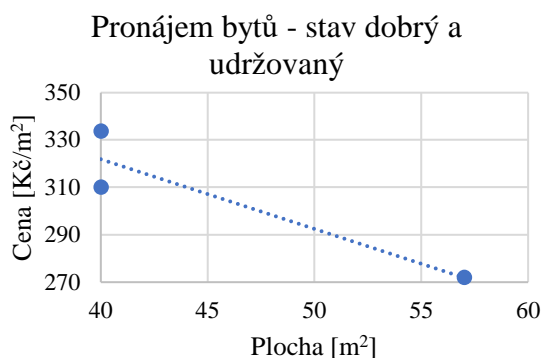


Obr. 15: Byty 2+kk a 2+1 určené k pronájmu

Dle stavu bytu:

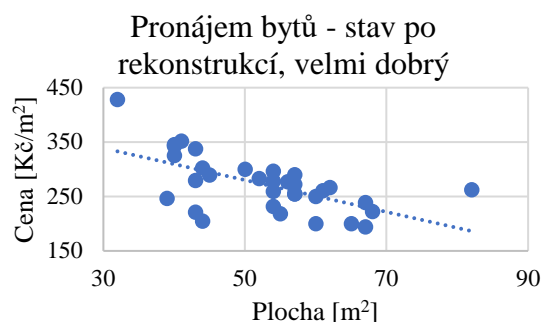
Stav dobrý a udržovaný (3)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Maximum | 82 m ² | 334 Kč/m ² |
| Minimum | 40 m ² | 272 Kč/m ² |
| Průměr | 46 m² | 305 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 10 m ² | 31 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.215 | 0.102 |



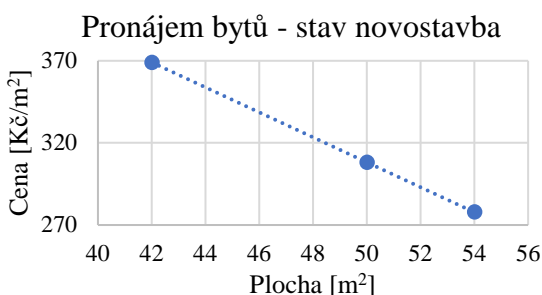
Stav po rekonstrukci, velmi dobrý (33)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Maximum | 82 m ² | 428 Kč/m ² |
| Minimum | 32 m ² | 194 Kč/m ² |
| Průměr | 53 m² | 272 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 11 m ² | 52 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.205 | 0.189 |



Stav novostavba (3)

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Maximum | 54 m ² | 369 Kč/m ² |
| Minimum | 42 m ² | 278 Kč/m ² |
| Průměr | 49 m² | 318 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 6 m ² | 46 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.126 | 0.146 |



Obr. 16: Rozdělení bytů určených k pronájmu dle jejich stavu

Inzerováno bylo celkem 39 bytů. Průměrná cena za m² bytů velikosti 2+1 a 2+kk je 278 Kč/m²/měsíc, směrodatná odchylka je 51 Kč/m², v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 194 – 428 Kč/m²/měsíc. Z předchozích grafů je patrná stejná závislost, jako u bytů prodávaných, a to že s rostoucí výměrou bytu klesala jeho cena za m².

Prodávají se převážně byty po rekonstrukci a ve velmi dobrém stavu (33 inzerátů). Průměrná cena za m² bytů je 272 Kč/m²/měsíc, směrodatná odchylka je 52 Kč/m²/měsíc, v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 194 – 428 Kč/m²/měsíc.

Další nejčetněji zastoupenou skupinou bytů byly byty v novostavbách (3 inzeráty). Průměrná cena za m² bytů je 318 Kč/m²/měsíc, směrodatná odchylka je 46 Kč/m²/měsíc, v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 278 – 369 Kč/m²/měsíc.

Početně stejně zastoupenou skupinou tohoto rozdělení jsou byty v dobrém stavu a udržované (3 inzeráty). Průměrná cena za m² bytů je 305 Kč/m²/měsíc, směrodatná odchylka je 31 Kč/m²/měsíc, v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 272 – 334 Kč/m²/měsíc.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Plocha | Konstrukce | Stav | Cena | Kč/m ² | Vybavení | Balkon/Terasa/Lodžie | Sklép | Výtah | PE NB | Vlastnictví | Podlaží | Poznámky |
|----|-------------------|-----------|--------|------------|-----------------|--------|-------------------|----------|----------------------|-------|-------|-------|-------------|---------|------------------------------------|
| 1 | Gajdošova | 2+kk | 54 | Cihlová | Novostavba | 15 000 | 278 | Ne | Ano | Ne | Ano | G | Osobní | 4 | terasa |
| 2 | Souběžná | 2+1 | 57 | Panelová | Po rekonstrukci | 14 500 | 254 | Ano | Ne | Ne | Ano | G | Osobní | 1 | |
| 3 | Konečného | 2+kk | 39 | Cihlová | Po rekonstrukci | 9 600 | 246 | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 4 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | 9 500 | 221 | Ano | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | terasa |
| 5 | Masarykova | 2+kk | 82 | Cihlová | Po rekonstrukci | 21 500 | 262 | Ano | Ne | Ne | Ano | C | Osobní | 6.7 | mezonet, klimatizace |
| 6 | Šaumannova | 2+1 | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | 12 500 | 231 | Ano | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 4 | |
| 7 | Šaumannova | 2+1 | 55 | Panelová | Velmi dobrý | 12 000 | 218 | Částečně | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 5 | |
| 8 | Bělohorská | 2+1 | 60 | Cihlová | Velmi dobrý | 12 000 | 200 | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 9 | Porhajmova | 2+1 | 62 | Cihlová | Velmi dobrý | 16 500 | 266 | Částečně | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2 | zahrada |
| 10 | Nopova | 2+1 | 65 | Cihlová | Velmi dobrý | 13 000 | 200 | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 11 | Jílkova | 2+1 | 67 | Cihlová | Velmi dobrý | 13 000 | 194 | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 4 | podkroví |
| 12 | Velkopavlovická | 2+kk | 44 | Panelová | Velmi dobrý | 9 000 | 205 | Částečně | Ne | Ne | Ano | G | Osobní | 9 | |
| 13 | Vojanova | 2+kk | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | 15 000 | 278 | Částečně | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | terasa, zahrádka a garážové stání |
| 14 | Marie Kudeřkové | 2+1 | 54 | Panelová | Velmi dobrý | 16 000 | 296 | Částečně | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 4 | |
| 15 | Nopova | 2+kk | 52 | Cihlová | Velmi dobrý | 14 700 | 283 | Částečně | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 16 | Hrozňatova | 2+kk | 67 | Cihlová | Po rekonstrukci | 16 000 | 239 | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 17 | Bělohorská | 2+kk | 45 | Cihlová | Po rekonstrukci | 13 000 | 289 | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 18 | Komprdova | 2+1 | 57 | Cihlová | Po rekonstrukci | 16 500 | 289 | Částečně | Ne | Ano | Ne | B | Osobní | 2 | Vlastní plyn. kotel, spol. zahrada |
| 19 | Slatinská | 2+kk | 32 | Panelová | Velmi dobrý | 13 698 | 428 | Částečně | | Ano | Ano | G | Osobní | 7/8 | |
| 20 | Nopova | 2+kk | 68 | Cihlová | Velmi dobrý | 15 100 | 222 | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2/2 | Spol. zahrada |
| 21 | Svatoplukova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | 13 700 | 343 | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 3/3 | podkroví |
| 22 | Jílkova | 2+kk | 57 | Cihlová | Velmi dobrý | 15 000 | 272 | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 23 | Bořetická | 2+kk | 41 | Panelová | Velmi dobrý | 14 400 | 351 | Ano | Ne | Ano | Ano | G | Osobní | 3/7 | |
| 24 | Jeronýmova | 2+kk | 44 | Cihlová | Velmi dobrý | 13 300 | 302 | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 25 | Táborská | 2+1 | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | 14 000 | 259 | Ne | Ne | ne | Ne | G | Osobní | 1/3 | Lok. Vytápění |
| 26 | Bořetická | 2+kk | 40 | Panelová | Udržovaný | 12 400 | 310 | Ano | Ne | Ano | Ano | G | Osobní | 2/8 | |
| 27 | Pastrnkova | 2+kk | 42 | Cihlová | Novostavba | 15 500 | 369 | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 28 | Bořetická | 2+kk | 40 | Panelová | Po rekonstrukci | 13 800 | 345 | Částečně | Ne | Ano | Ano | G | Osobní | 2 | Bezbariérový |
| 29 | Bořetická | 2+kk | 40 | Panelová | Dobrý | 13 350 | 334 | Ne | Ne | Ano | Ano | G | Osobní | 1/9 | |
| 30 | Karáskovo náměstí | 2+kk | 56 | Cihlová | Velmi dobrý | 15 500 | 277 | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | Spol. zahrada |
| 31 | Souběžná | 2+1 | 57 | Cihlová | Dobrý | 15 500 | 272 | Ne | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 3 | |
| 32 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | 12 000 | 279 | Ano | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. terasa |
| 33 | Skorkovského | 2+kk | 60 | Cihlová | Velmi dobrý | 15 000 | 250 | Částečně | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 3 | Mezonet, spol. terasa |
| 34 | Bělohorská | 2+kk | 57 | Cihlová | Velmi dobrý | 14 500 | 254 | Částečně | Ano | ANo | Ano | G | Družstevní | 2/5 | Bezbariérový, možno garáž |
| 35 | Gajdošova | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | 14 500 | 337 | Částečně | Ano | Ne | ne | G | Osobní | 2/3 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------------|------|----|-----------|-----------------|--------|-----|----------|-----|-----|-----|---|------------|-----|--------------------------------------|
| 36 | Vančurova | 2+kk | 50 | Cihlová | Novostavba | 15 400 | 308 | Částečně | Ne | Ne | Ne | C | Osobní | 2 | Vlastní plynový kotel, spol. zahrada |
| 37 | Porhajmova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | 13 000 | 325 | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. zahrada |
| 38 | Pálavské náměstí | 2+kk | 61 | Skeletová | Velmi dobrý | 15 900 | 261 | Částečně | Ne | Ne | Ano | G | Družstevní | 4/5 | |
| 39 | Skorkovské ho | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | 15 000 | 300 | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 3 | Spol. zahrada |

* červeně označené položky vysvětleny v kapitole 8. Statistické vyhodnocení databáze

Obr. 17: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze bytových jednotek k pronájmu

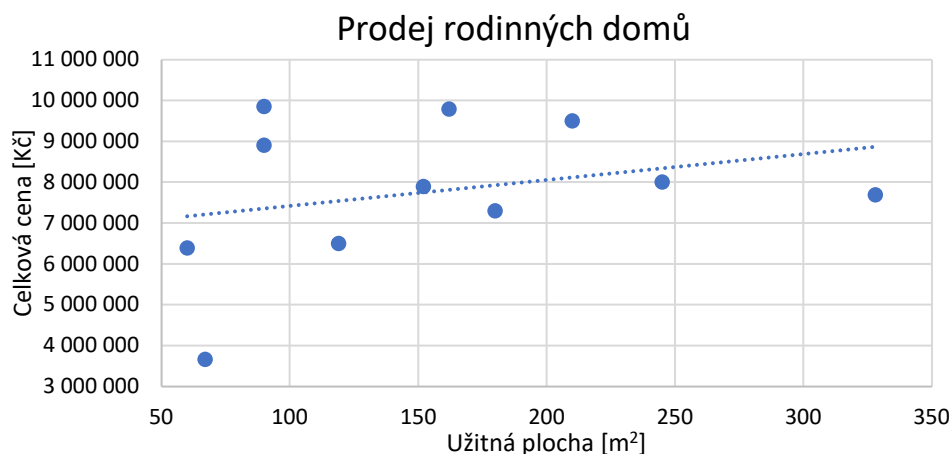
Nejdražší nemovitě v této kategorii se nacházejí na ulici Slatinská, nejlevnější na ulici Jílkova. V databázi bylo inzerováno 9 panelových objektů, zbylé byly cihlové nebo skeletové. Všechny jednotky až na 9 výjimek se pronajímaly nevybaveny nebo maximálně částečně. Průměrná cena bytů s balkonem je 260 Kč/m²/měsíc, byty bez balkonu se nabízejí za 283 Kč/m²/měsíc, to je o 13 Kč/m²/měsíc více. Skoro polovina bytů (18) měla k dispozici sklep, stejně tak více jak polovina objektů až na jedenáct případů měly výtah a všechny až na dva družstevní byty byly v osobním vlastnictví. Byty se nacházely v nejrůznějších podlažích, žádné nebylo zastoupeno nejčastěji. Většina bytů v této databázi je po rekonstrukci nebo ve velmi dobrém stavu. Jeden byt na ulici Letní v plánované výstavbě měl v ceně započítanou zahradu. 25 % bytů mělo k dispozici soukromou nebo společnou zahradu. Dva byty byly inzerovány jako mezonetové a další dva byty měly k dispozici garáž.

Pozemky s rodinnými domy

Trh s pozemky, na kterých se nacházejí rodinné domy je v tuto chvíli značně omezen. Vždy záleží na konkrétní nabídce nemovitostí v konkrétní dobu. To může být způsobeno jak zájmem o nemovitosti v těsné blízkosti centra města nebo i minimálním objemem nabídky díky neochotě majitelů k prodeji. Na trhu se vyskytuje minimum nabídek s prodejem nebo pronájmem rodinných domů v řešené lokalitě.

Prodej – všechny RD (11)

| | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------|
| Maximum | 328 m ² | 9 850 000 Kč | 109 444 Kč/m ² |
| Minimum | 60 m ² | 3 662 000 Kč | 23 445 Kč/m ² |
| Průměr | 155 m ² | 7 770 182 Kč | 61 668 Kč/m ² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 83 m ² | 1 826 586 Kč | 28 819 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.534 | 0.235 | 0.484 |



Obr. 18: Rodinné domy určené k prodeji

Inzerováno bylo celkem 11 rodinných domů. Průměrná cena domu je 7 671 833 Kč, za m² je průměrná cena 60 396 Kč/m², směrodatná odchylka je 28 771 Kč/m², v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 23 445 – 109 444 Kč/m². Z předchozího grafu je patrné, že s rostoucí užitnou plochou domu rostla jeho jednotková cena za m².

| 6, 5 | Lokalita | Užitná plocha | Plocha pozemku | Zastav. plocha | K-ční systém | Typ | Stav | Podlaží | Byt. jednotky | Disp. | Cena | Garáž | En. třída | Kč/m ² | Ostatní |
|------|--------------|---------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|-----------|-------|-----------|-------------------|--------------|
| 1 | Blodkova | 162 | 285 | 162 | Cihlový | řadový | Velmi dobrý | 2 + sklep | 2 | 2+1, 2+1 | 9 790 000 | ano | G | 60 432 | |
| 2 | Chudobova | 119 | 275 | 107 | Cihlový | řadový | Před rekonstrukcí | 2 + půda | 1 | 4+1 | 6 500 000 | ne | G | 54 622 | |
| 3 | Jilkova | 210 | 313 | 124 | Cihlový | řadový | Velmi dobrý | 2 + sklep | 1 | 4+kk | 9 500 000 | ne | G | 45 238 | |
| 4 | Skorkovského | 328 | 252 | 139 | Cihlový | řadový | Před rekonstrukcí | 3 + sklep | 3 | 2+1, 3+1, 3+1 | 7 690 000 | ne | G | 23 445 | |
| 5 | Stejskalova | 67 | 131 | 91 | Cihlový | řadový | Před rekonstrukcí | 1 | 1 | 2+1 | 3 662 000 | ne | G | 54 657 | |
| 6 | Vinařického | 180 | 200 | 125 | Cihlový | řadový | Dobrý | 2 + sklep | 1 | 6+1 | 7 300 000 | ne | G | 40 556 | |
| 7 | Andrýskova | 90 | 396 | 195 | Cihlový | řadový | Dobrý | 1+sklep +podkrovní | 1 | 3+1 | 8 900 000 | ne | G | 98 889 | |
| 8 | Jamborova | 60 | 134 | 67 | Cihlový | řadový | Po rekonstrukci | 1+podkrovní | 1 | 2+1 | 6 390 000 | ne | G | 106 500 | |
| 9 | Rokycanova | 152 | 281 | 180 | Cihlový | řadový | Dobrý | 1+podkrovní | 1 | 3+kk | 7 890 000 | ne | G | 51 908 | |
| 10 | Rokycanova | 245 | 120 | 82 | Cihlový | řadový | Velmi dobrý | 3 | možno 3 | 6+kk (2+k k, 2+kk - 4+kk, 2+kk) | 8 000 000 | ano | G | 32 653 | hrubá stavba |
| 11 | Mrkosova | 90 | 387 | 140 (vč. nádvoří) | Cihlový | řadový koncový | Dobrý | 2+sklep | 1 | 4+1 | 9 850 000 | ne | G | 109 444 | |

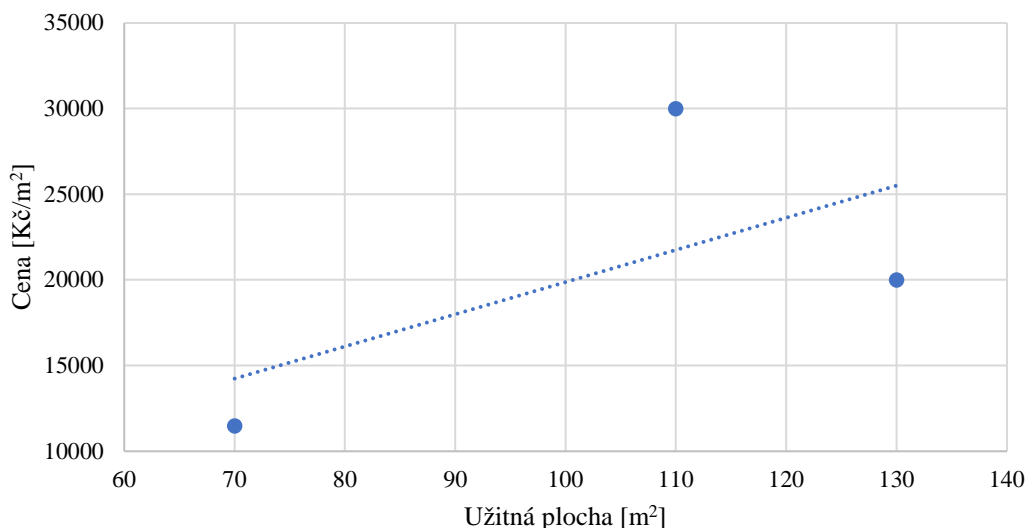
Obr. 19: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze rodinných domů k prodeji

Nejdražší nemovitá věc v této kategorii se nachází na ulici Mrkosova, nejlevnější na ulici Stejskalova. Výrazný cenový rozdíl objektů je ovlivněn velikostí pozemku, podsklepením i stavem objektu. Jedná se o cihlové řadové domy, stav je jak velmi dobrý, dobrý i před rekonstrukcí. Všechny rodinné domy kromě 4 mají sklep, jeden je pouze jednopodlažní bez podkrovní, 34 domů je vícegeneračních a 2 objekty mají k dispozici garáž.

Pronájem – všechny RD (3)

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Maximum | 130 m ² | 273 Kč/m ² |
| Minimum | 70 m ² | 154 Kč/m ² |
| Průměr | 103 m² | 197 Kč/m² |
| Směrodatná výběrová odchylka | 31 m ² | 66 Kč/m ² |
| Variační koeficient | 0.296 | 0.334 |

Pronájem rodinným domů



Obr. 20: Rodinné domy určené k pronájmu

V lokalitě Brno-Židenice došlo ve sledovaném období pouze ke třem nabídkám pronájmu rodinných domů. Průměrná cena pronájmu je 197 Kč/m², směrodatná odchylka 66 Kč/m², v databázi jsou zahrnuty nemovité věci o cenovém rozpětí 154 – 273 Kč/m². Z předchozího grafu je patrné, že i přes malý vzorek objektů s rostoucí užitnou plochou domu rostla jeho cena za m².

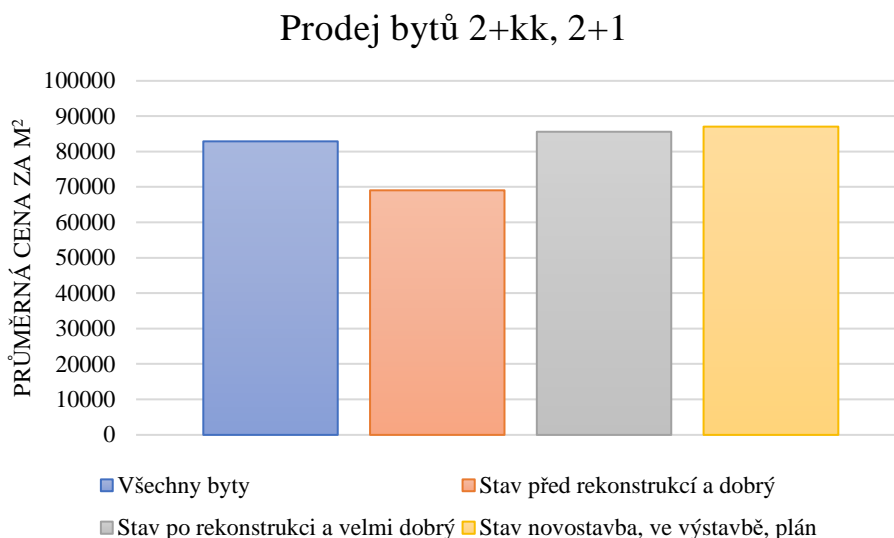
| Lokalita | Užitná plocha | Plocha pozemku | Typ | K-ční systém | Typ | Stav | Podlaží | Byt. jednotky | Disp. | Cena | Vybavení | En. třída | Kč/m ² | Ostatní |
|-----------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------|-----------------|---------|---------------|-------|-------|----------|-----------|-------------------|---------|
| Veleckého | 110 | 70 | Krajní, řadový | Cihlová | Patrový | Velmi dobrý | 4NP+1PP | 1 | 4+1 | 30000 | Částečné | G | 273 | |
| Viniční | 130 | 175 | Řadový | Cihlová | Patrový | Velmi dobrý | | 1 | 4+1 | 20000 | Částečné | E | 154 | Pergola |
| Krokova | 70 | 300 | Řadový | Cihlová | Patrový | Po rekonstrukci | | 1 | 2+1 | 11500 | Částečné | G | 164 | |

Obr. 21: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze rodinných domů k pronájmu

Všechny domy jsou řadové, cihlové a ve velmi dobrém stavu nebo po rekonstrukci. Nabízely se částečně vybavené a neměly k dispozici parkovací stání. Vzhledem k nedostatečnému množství prvků v k pronájmu nebyly dělány žádné další podrobnější analýzy. Ačkoli se v lokalitě nachází množství rodinných domů není zde zcela obvyklé je pronajímat, z toho důvodu je nabídka minimální.

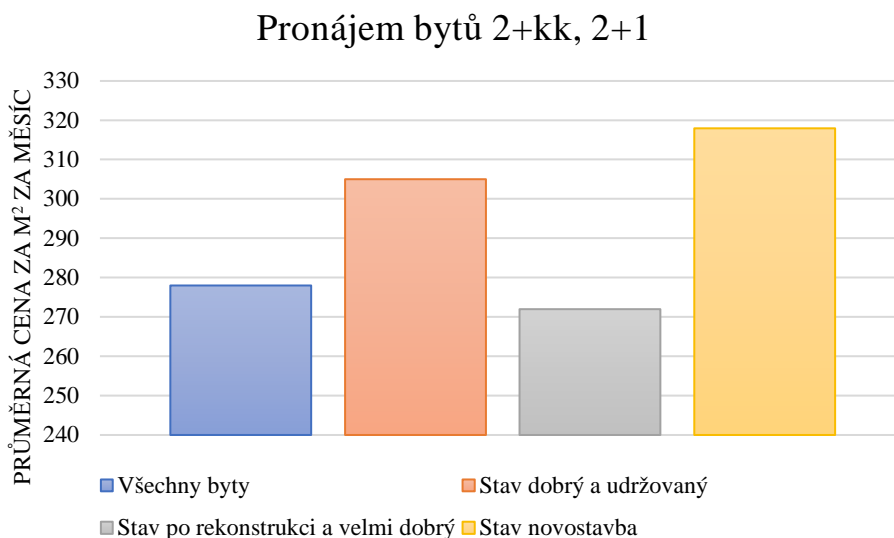
Vyhodnocení analýzy realitního trhu Brno – Židenice

Níže jsou sloupcové grafy se souhrnnými výsledky analýzy inzerovaných nemovitostí – bytových jednotek velikosti 2+k, 2+1 k pronájmu a prodeji v městské části Brno – Židenice.



Obr. 22: Souhrnné výsledky analýzy inzerovaných nemovitostí – pronájem bytů

Z grafu lze vyčíst, že v případě prodeje mají nejdražší cenu za m² byty v novostavbách, příp. ve výstavbě a plánované. Druhý nejdražší m² mají byty po rekonstrukci a ve velmi dobrém stavu a posledním zástupcem jsou byty před rekonstrukcí a v dobrém stavu. První sloupec reprezentuje všechny byty dispozice 2+kk a 2+1 inzerované v daném časovém úseku v řešené lokalitě.



Obr. 23: Souhrnné výsledky analýzy inzerovaných nemovitostí – prodej bytů

Pronajímané byty mají viditelnější rozdíly v cenách, navíc zde není patrné očekávané chování nemovitosti, tou je růst ceny za m² u novějších konstrukcí. Ovšem vzorek inzerovaných bytů ve stavu dobrém a udržovaném a také novostaveb byl velmi malý oproti zástupci bytů po rekonstrukci a ve velmi dobrém stavu a data nemusí být zcela vypovídající.

V případě rodinných domů je třeba z hlediska ceny přihlídnout i k velikosti pozemku, a ne pouze užité ploše, proto nelze data srovnat a bytovými jednotkami. Vzhledem k malému vzorku pronajímaných rodinných domů nebude k těmto datům dále přihlídnuto.

Závěr analýzy realitního trhu Brno – Židenice

Židenice jsou vyhledávanou lokalitou k bydlení v Brně díky jejich těsné blízkosti centra města. V současnosti se na území vyskytuje výrazná developerská výstavba, která se ovšem nachází většinou v blízkosti hlavních tahů, tj. například ulice Gajdošova – městský okruh nebo Koperníkova – blízkost vlakové dráhy, proto zde není patrný tak výrazný nárůst cen za novostavby oproti zrekonstruované stávající zástavbě. Židenice jsou protkány řadovou zástavbou rodinných domů, proto bylo dalším předpokladem, že cenu budou snižovat zhoršené parkovací možnosti, ovšem díky výborné provázanosti s MHD ani tento trend nebyl zpozorován. Cenové rozpětí, mnohdy výrazné, je zapříčiněno především různým technickým stavem inzerovaných objektů. Databáze v jistých výše uvedených segmentech trhu byla nedostačující, proto nebyla možná podrobná analýza a je třeba se na výsledky dívat s tímto vědomím.

Největší změnou v oblasti Židenic by dle návrhového územního plánu města Brna mohlo dojít k přeměně průmyslových ploch v oblasti Nové Zbrojovky (nacházející se mezi řekou a železnicí) z 80 % na plochy smíšené obytné, z 10 % na plochy veřejné vybavenosti a z 10 % na plochy komerční vybavenosti. Touto změnou by došlo k novému využití a nové výstavbě v oblasti, kde se nyní nacházejí brownfieldy.

5. ROZSAH DEMOLICE A REKONSTRUKCE

STAV KONSTRUKCÍ

Z informací získaných ze zprávy ke stavu konstrukcí (příloha č. 1) máme základní informace o objektu a jeho stavu.

Základní informace o objektu

Dle údajů od vlastníka objektu dům pochází přibližně z přelomu minulého století. Projektová dokumentace vznikla přibližně v polovině minulého století, kdy došlo ke generální přestavbě domu. Dům byl zvýšen o dvě podlaží a byly tak vytvořeny 2 oddělené bytové jednotky a příprava na třetí. Z původního objektu zůstal sklep s klenbovým stropem s minimálním vzepětím umístěn pod střední částí objektu.

Předmětný objekt je situován ve stávající zástavbě řadových rodinných domů v Brně – Židenicích, na ulici Kuklenská, parcelní číslo 893. Celková výměra rovinatého pozemku orientovaného na JZ a SV je 123 m², z toho zastavěná plocha budovy 76 m². Okolní zástavba se pohybuje přibližně ve stejné výšce jako posuzovaná budova. Nadmořská výška pozemku je přibližně 205 m. n. m. Balt po vyrovnání.

Objekt je umístěn v JZ části pozemku, má tři nadzemní podlaží a jedno podzemní. Půdorysný tvar je obdélníkový a celá stavba je zastřešena sedlovou střechou.

K objektu přiléhá veřejný chodník na ulici Kuklenská. Za vstupem do objektu se nachází společná chodba, schodiště vedoucí do nadzemních podlaží a do suterénu, vstup do přízemního bytu (1+1) a vstup do zahrady přes prádelnu. Ve druhém podlaží je umístěna druhá bytová jednotka (2+1) a ve třetím podlaží se nachází společné prostory s toaletou nachystané pro 3. bytovou jednotku (1+1) a půda v podkrovní části objektu. Parkování je zajištěno na ulici Kuklenská po obou stranách komunikace.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, předpoklad z cihel plných pálených, tloušťka obvodových stěn do ulice a zahrady 450 mm. Stropní konstrukce tvoří dřevěný trámový strop, schodiště tvořící ztužující jádro je betonové. Střecha má sedlový tvar, sklon 38° a 16° – nosnou konstrukci tvoří klasický dřevěný krov, krytina keramická pálená taška a asfaltové pásy. Okna v obvodovém plášti jsou dřevěná, kastlová. Vytápění místností je řešeno lokálně. Původní konstrukce je navržena v souladu s tehdejšími normovými požadavky a technologickými postupy.

Aktuální stav objektu

V rámci ohledání objektu byl zjištěn havarijní stav stropů v SV části objektu vlivem zatékání střešním pláštěm a další kritické zatékání dešťové vody na straně jižní netěsnostmi oplechování. Samotná konstrukce krovu je na pokraji své životnosti.

Střešní plášť je v SV části objektu (sklon střešní konstrukce 16°) tvořen asfaltovými pásy přišroubovanými latěmi přes prkenné bednění ke krokvím. Povlaková krytina byla povětrnostními vlivy zničena a potrhána. Nad JV části objektu je krytina keramická pálená. Zatéká zde degradovaným oplechováním komínů.

Po havárii stropů se na podlahách nachází stále suť, což strop nadále přitěžuje.

Stav stropní konstrukce

Strop je tvořen dřevěnými trámy, předpoklad 0,2/0,15 m v osových vzdálenostech cca. 0,9 m. Dle výkresové dokumentace je tloušťka celého stropu i s podlahou 0,45 m. Jedná se o klasický polospalný strop – trámový strop se záklopem, násypem s polštáři a podbíjeným podhledem s orákosovanými rohožemi.

Hned od vstupu do kuchyně ve 2.NP jsou patrné trhliny v podhledu a vlhkostní mapy. U obvodové stěny přiléhající do dvora je strop propadený. Ve 3.NP jsou škody větší. Největší porucha, kde také zřejmě došlo k první škodě, je v zadním pokoji.

Stav střešní konstrukce

Asfaltové pásy na střeše v SV části objektu jsou poškozené a potřhané. Již samotné kotvení skrze latě nezaručuje těsné spojení a s dalšími poruchami povlakové krytiny dochází ke značnému zatékání.

V objektu jsou celkem 4 komínová tělesa. V místech jejich oplechování dochází k dalšímu zatékání i v druhé části objektu.

Příčiny havárie

Havárie dřevěných trámových stropů v rodinném domě je následkem poruchy střešního pláště a následného zatékání dešťové vody.

Střešní plášť nebyl v minulosti kvalitně opraven, v důsledku čehož docházelo k dlouhodobému zatékání vody. Degradace nebyla zastavena včasnou opravou a došlo k poškození dřevěných prvků v nejslabším místě – mezi trámy. Trámy jsou viditelně prohnuté a ztrácí únosnost. Suť spadená z vyšších podlaží a stávající nábytek celou konstrukci dále zatěžuje a porucha se rozšiřuje.

V JZ části objektu je viditelné zatékání po stěnách vlivem netěsností a zdegradovaného oplechování komínových těles. Přínejmenším je touto poruchou namáháno zhlaví trámů, což může vést k fatální havárii.

Aktuální stav stropních konstrukcí je ze statického hlediska zcela nevyhovující – je v havarijním stavu. Stropní trámy se mohou bez dalšího významného impulsu zřítit a propadnout o celá podlaží níže.

Způsob sanace

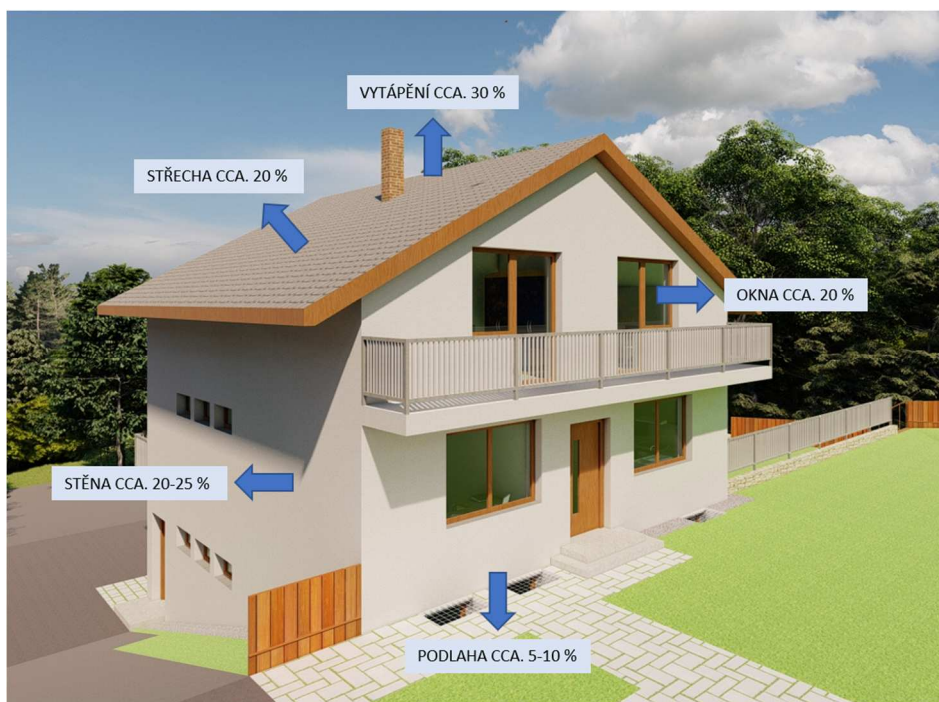
Sanace degradovaných dřevěných prvků lze vykonat přímým zpevněním jednotlivých prvků – příložkováním. Tento způsob je možné provést v JZ části objektu, kde zatím není strop propadený. V SV části objektu je nutné dřevěné prvky vyměnit vzhledem k danému rozsahu zatékání a vlhkosti působící na celou plochu místností.

Vzhledem k technice na místě stavby v průběhu provádění není rozumné spoléhat na příložkování nebo protézování trámů v JZ části objektu a je navržena výměna trámů v celém objektu a nový krov.

ROZSAH STAVEBNÍCH ÚPRAV

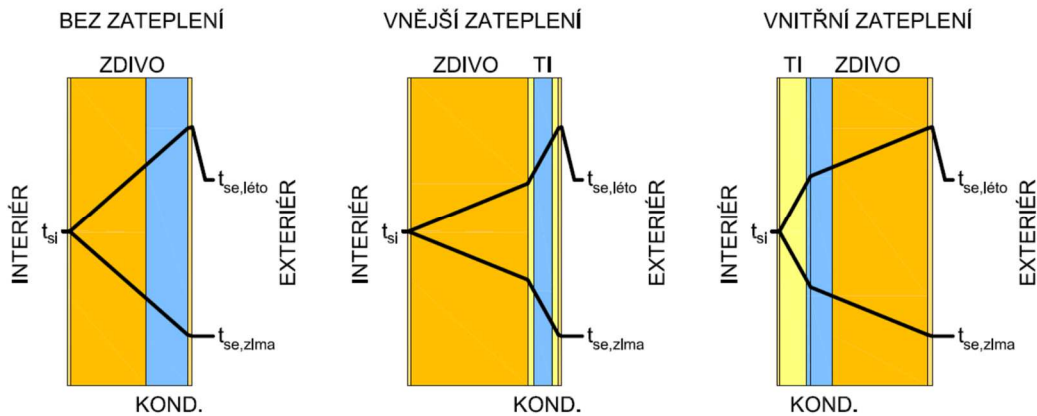
Poruchy konstrukcí byly podrobně popsány ve zprávě ke stavu konstrukcí (příloha č. 1) i s navrženým opatřením, především výměny stropních konstrukcí. V tomto důsledku budou vybourány i vnitřní příčky a provedeny nové podlahy se zaměřením na akustický útlum. Dále bude vyměněn krov spolu se střešní konstrukcí. V místě uložení sloupků krovu bude stropní konstrukce dodatečně vyztužena. Krytina bude sjednocena na skládanou keramickou krytinu a bude doplněna o dvě střešní okna. V místě světlíku u koupelny a toalety bude doplněn strop a prostor se tímto rozšíří. Větrání bude zajištěno vzduchotechnicky průduchem až nad střechu. Vytápění bytů bude řešeno plynovým kondenzačním kotlem se zásobníkem umístěným v koupelně. Odtah spalin je řešen stávajícími komínovými průduchy zvláště pro každé podlaží. Stejně tak bude zajištěn odtah digestoře v kuchyni. Poslední komínové těleso (v původní kuchyni) bude napojeno na kamna (či krb dle přání investora). Větrací průduch v chodbě bude dále sloužit k odvětrání společných prostor. Okna a dveře jsou navržena plastová, 7-mi komorový profil, izolační trojsklo a distanční rámeček TGI. Střešní okno dřevo-plastové. Výlez na půdu bude umístěn na chodbě schodiště. Jedná se o zateplené půdní stahovací schody. Dále bude přístup na střechu řešen střešním výlezem dřevěným nezatepleným s dvojsklem.

Vedle havárie stropu a značného opotřebení některých konstrukcí je nutné přihlídnout i k energetické náročnosti objektu. Příklad energetických úniků u starší budovy. [27]



Obr. 24: Příklad energetických úniků na starší smyšlené budově

Zdivo nelze ponechat v současném stavu bez zateplení. Dochází zde ke zbytečným tepelným ztrátám a může docházet ke kondenzaci. Ve spojení s výměnou oken, zateplením podlahy a krovu (mezi a pod krokve) eliminujeme tepelné ztráty i vazby (mosty).



Obr. 25: Rozložení teplot v konstrukci

Vedle tepelného odporu/součinitele prostupu tepla konstrukce je třeba hodnotit také nejnižší vnitřní povrchové teploty (ať už v ploše nebo detailu) tak, aby byla vyloučena povrchová kondenzace. Vzduch se v blízkosti povrchu, převážně v oblasti rohů a koutů, ochlazuje a zvyšuje svoji relativní vlhkost, tím se teplota může dostat až pod rosný bod a vzduch začne kondenzovat. Řešení je zvýšení povrchové teploty a tím zvýšení teplotního faktoru vnitřního povrchu. Nejčastější, nejjednodušší a také nejlevnější východisko se nachází ve vnějším kontaktním zateplení zdiva. [28]

Pokud je zdivo vlhké, dojde k dalšímu zlepšení díky posunutí kondenzační zóny směrem k vnějšímu líci, případně k jejímu úplnému odstranění. Umožní se tak vysychání zdiva do interiéru. Ve chvíli, kdy bude dosaženo vlhkostní hmotnosti menší než 5 %, bude snížen součinitel tepelné vodivosti materiálu. Tato vlastnost udává, kolik tepla je schopen daný homogenní materiál převést v ustáleném stavu, tudíž se snížením se zlepšují tepelně-izolační vlastnosti. [29]

Není-li možné objekt zateplit zvenku, lze přistoupit k vnitřnímu zateplení. Přičemž je nutno počítat s problémy v zimním období, kdy se posouvají nízké teploty uvnitř konstrukce směrem k vnitřnímu líci a kondenzuje zde vodní pára. Zdivu není umožněno při tomto řešení vysychat směrem do interiéru. Porucha není na první pohled zjevná, ale pod zateplovacím systémem kondenzuje vodní pára a vzniká plíseň. Nejčastěji v místě dutin a mezer vzniklých při lepení desek, dále v nezamaltovaných či jinak vyplněných otvorech po vypínačích, zásuvkách apod. Kritická porucha může vzniknout v místě zhlaví trámů dřevěných stropů. [30], [31]

Proto jsou v celkovém uvážení jsou provozní náklady u vnitřního zateplení vyšší. V zimních měsících se prodlužuje topné období v důsledku omezeného využití tepelné akumulace a solárních zisků. Naopak v letním období má tepelná akumulace za následek přehřívání a potřeby využívat například klimatizací. Celistvé zateplení na straně vnější nenarušuje tepelnou akumulaci zdiva a pro naše klimatické podmínky je proto stále výhodnější. [31]

U novostaveb se setkáváme s poruchami objevujícími se krátce po nastěhování. Stavební firmy se snaží co nejdříve osadit okna, aby bylo možné pracovat i v zimním období a také zajistit stavbu. Při nedostatečné výměně vzduchu je u mokřích procesů (omítky, podlahy) omezeno vysychání a použití lokálních vysoušečů také není

doporučováno, z důvodu nerovnoměrného vysychání. Tento jev je velmi důležitý, protože v našem případě jsou v domě dřevěné trámové stropy a stávající zabudovaná vlhkost vlivem dlouhodobého zatékání. [32]

Z výše uvedeného vyplývá, že pro náš případ je nejvýhodnější vnější zateplení. Je zvolen kontaktní zateplovací systém ETICS s tloušťkou izolantu 160 mm. V místě štítové stěny bude zateplení po souhlasu sousedů provedeno po úroveň střech vedlejších objektů a řádně provedeno oplechování.

ZMĚNY V DISPOZICI

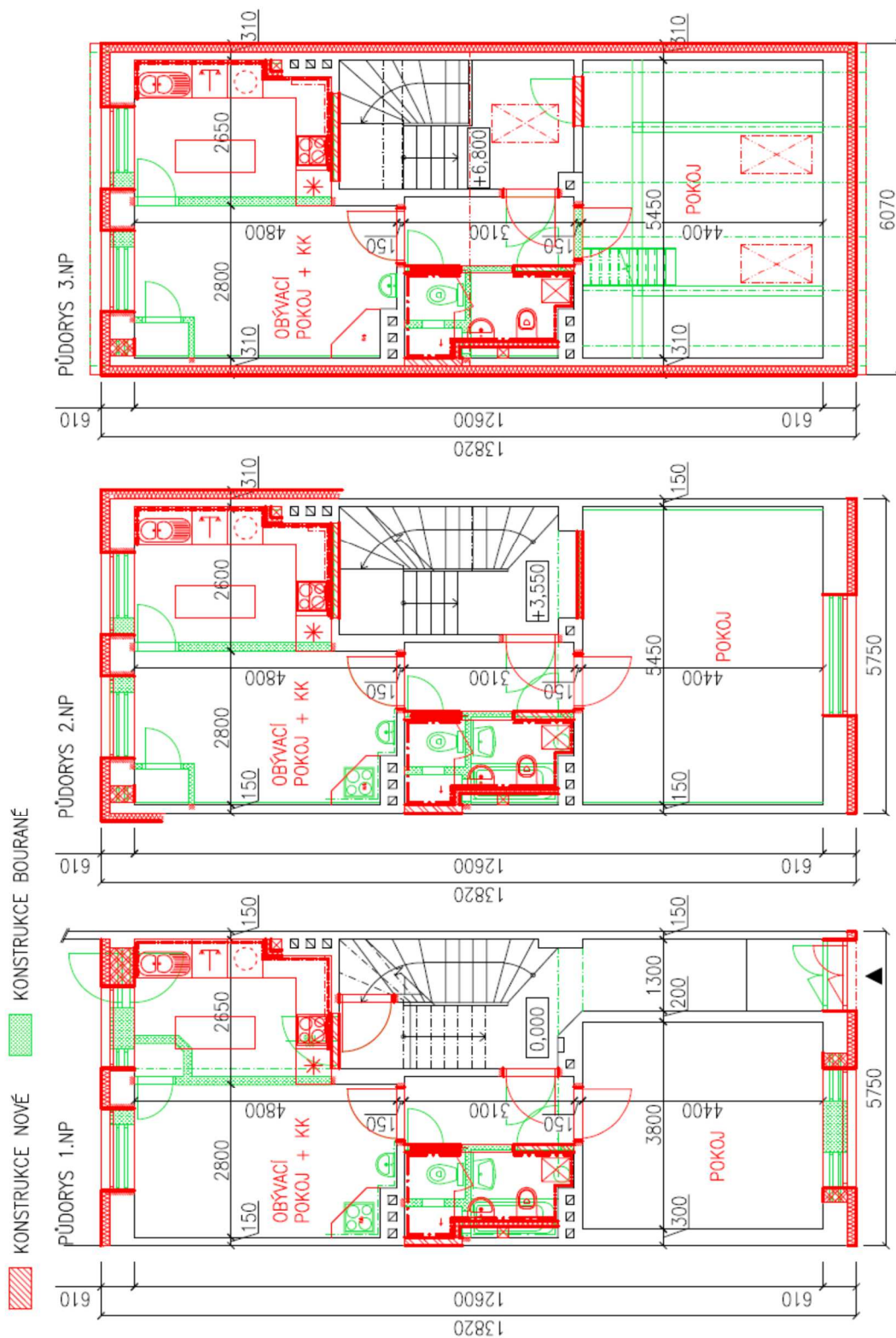
Dispozičně je navrženo rozšíření kuchyně o zadní pokoj probouráním vnitřní dělicí stěny, čímž se vytvoří obývací pokoj s kuchyňským koutem. Kuchyňská linka je navržena tvaru L s pracovním ostrůvkem. V místě současné kuchyně a budoucího obývacího pokoje budou v každém patře postaveny kamna či krb dle požadavků investora. Koupelna s toaletou budou také spojeny a bude vybourán světlík tak, aby se plocha maximálně zvětšila. Stávající vana bude nahrazena sprchovým koutem kvůli úspoře místa. Současně budou zabudovány posuvné dveře do pouzdra tak, aby nedocházelo ke kolizi dveřních křídel v chodbě. Otvory na fasádě budou sjednocena a zvětšena tak, aby se do interiéru dostalo maximum světla. V posledním podlaží bude prostor rozšířen o neobývané podkroví a probourán otvor vedoucí z chodby posledního bytu, čímž se vytvoří další jednotka shodná s jednotkou o podlaží níže. Budou zde umístěna 2 nová střešní okna.

V případě rekonstrukce většího rozsahu byla severní stěna do dvoru posunuta o 2,5 m a rozšířen tak obývací pokoj. Z půlky této přístavby se vytvořily menší terasy tak, aby nebyl přilehlý dům napravo příliš stíněn. Navíc jsou balkony velmi žádoucí. Dále byl v posledním podlaží vytvořen ve střeše vikýř tak, aby byl prostor rozšířen.

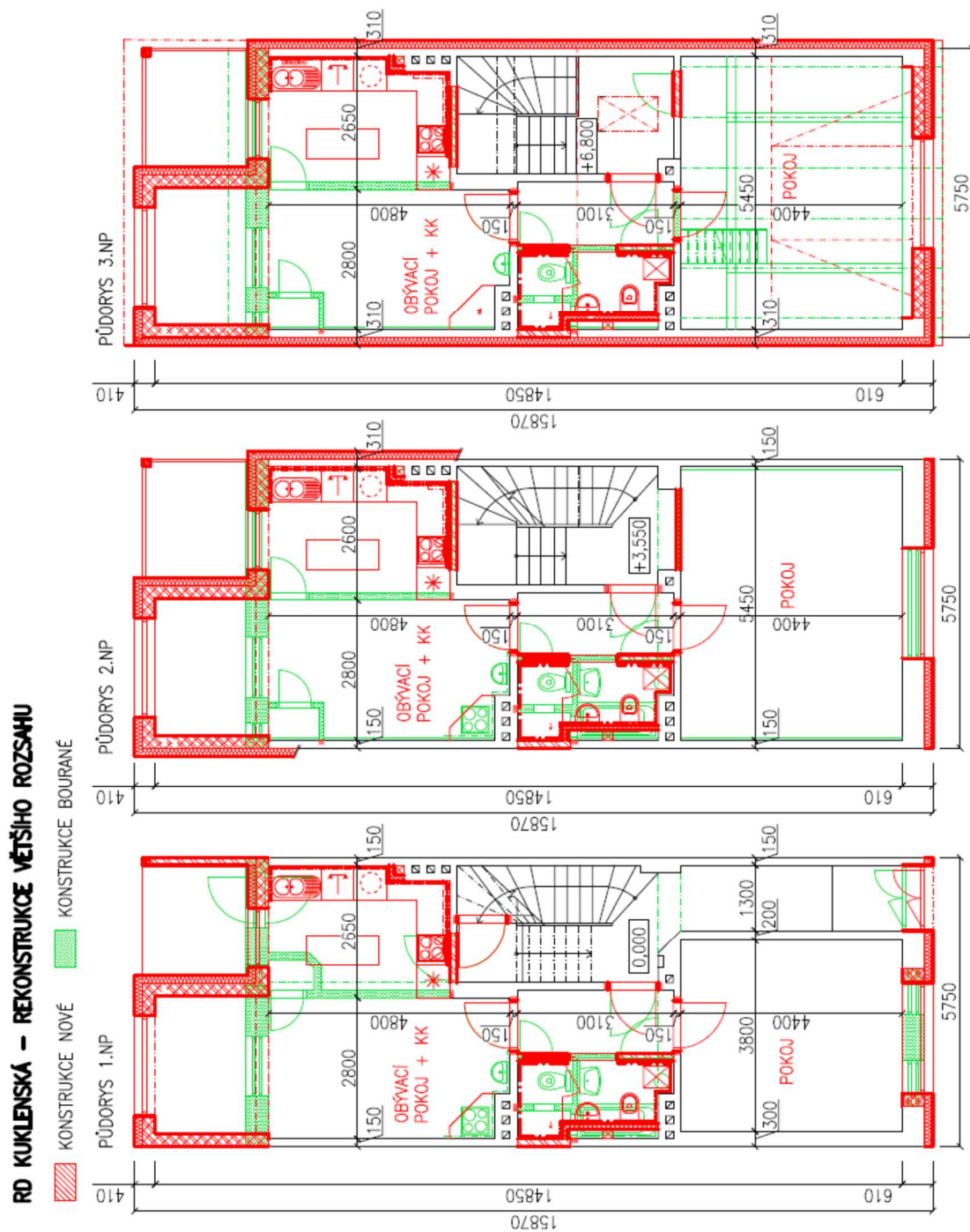
Vytvoří se tak malé byty 2+kk, které jsou v současnosti na trhu jedny z nejžádanějších. Byt v prvním podlaží velikosti 47 m² (rek. většího rozsahu - 54 m²) se zahradou, byty ve vyšších podlažích o velikosti 54 m² (rek. většího rozsahu - 61 m² s balkonem).

Projektová dokumentace stávajícího stavu, bouracích prací a nového stavu pro obě varianty rekonstrukcí spolu se zprávami vypracovaná podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přílohy 12 v rozsahu pro vydání stavebního povolení je součástí příloh, č. 2.

RD KUKLENSKÁ – REKONSTRUKCE MENŠÍHO ROZSAHU



Obr. 26: Studie půdorysů jednotlivých podlaží se zakreslenými stavebními úpravami – rekonstrukce menšího rozsahu



Obr. 27: Studie půdorysů jednotlivých podlaží se zakreslenými stavebními úpravami – rekonstrukce většího rozsahu

6. PŘEDINVESTIČNÍ PŘÍPRAVA

Struktura ocenění (ocenění si můžeme představit jako nástroj cenové dokumentace a argumentace podnikatelského záměru):

- 1) Analýza stávajícího stavu (tržní hodnota v současném stavu a stanovení rizika spojeného s majetkem v současném stavu).
- 2) Marketingová analýza investice (vzhledem k umístění objektu ve vedlejší ulici a v řadové zástavbě čistě rodinných domů zde není perspektiva vytvoření například obchodních prostor. Nejvyšší využitelnosti zde dosáhnou byty).
- 3) Analýza investičních nákladů (minimalizace investičních nákladů, maximalizace výnosů)
- 4) Analýza potenciálních výnosů (konkretizované zdroje výnosů)
- 5) Analýza vývoje tržní hodnoty v čase investice (na rozdíl od novostaveb, kde v jakékoli fázi výstavby hodnota investice stoupá (přípojky, hrubá stavba,...), u rekonstrukce je tomuto v první fázi naopak (bourání – znehodnocení stávajícího stavu).
- 6) Stanovení finální budoucí hodnoty (tržní hodnota – stanovení budoucí hodnoty). [3]

Z předchozí struktury ocenění vyplývají cíle předinvestiční přípravy (ocenění):

- podrobná identifikace projektu a jeho možných alternativ (navíc analýza stávajícího a prognózovaného stavu trhu po dobu předpokládané životnosti)
- vyločení méně vhodných projektů a výběr nejlepší varianty (v našem případě se nepočítalo například s komerčním využitím prostor),
- zdůvodnění potřebnosti a využitelnosti projektu z různých hledisek (přínos projektu k zabezpečení koupěschopné poptávky),
- rozhodnutí o lokaci projektu (v našem případě rekonstrukce odpadá),
- navržení technického řešení (zohledňuje i vlastní materiálové řešení),
- posouzení ekonomické návratnosti projektu a možností financování (kvantifikace finančních nároků (přímé a vyvolané výdaje, trvané zvýšení oběžného majetku, výdaje na předinvestiční přípravu) a peněžních příjmů) – vyhodnocení efektivnosti projektu, ne však vyhodnocení všech předchozích částí studie. [33]

Z výše uvedených části studie si můžeme nemovitosti představit jako nákladné a z vlastní povahy věci nepřemístitelné a nedělitelné. Dále jsou různorodé a originální. Při ocenění je potřeba zohlednit alternativy užívání, nejlepší využitelnost a vliv okolí a sousedů. V neposlední řadě při posuzování nemovitých věcí nelze zapomínat na jejich dlouhodobou životnost. Všechny tyto a řada dalších (úzce se vztahujících ke konkrétnímu případu) vlastností je rozhodujícím faktorem pro určení výsledné hodnoty objektu. [16]

V našem případě se jedná o řadový rodinný dům, kde není alternativních řešení investičního záměru a kvůli havarijnímu stavu konstrukcí nepřipadá v úvahu ani nulová varianta (nechat objekt beze změn), technická infrastruktura je již vybudována, v rámci projektu nejsou vyžadovány žádné další požadavky na asanace nebo kácení dřevin a nebudou ani změněny odtokové poměry okolí (podrobněji k vlivům území v Souhrnné technické zprávě, viz příloha č. 5). Projekt rozdělen jen na dvě etapy – bourací práce a nové konstrukce.

VÝPOČTOVÁ ČÁST

7. NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Hodnota věci je v nákladovém způsobu stanovena na základě principu, že kupující není ochoten zaplatit za nemovitost víc, než by činily kupní nebo pořizovací náklady za srovnatelnou nemovitost se stejnou užitečností. Je rozdíl v nákladech nahrazení (konstrukce s podobnou užitečností z dané doby) a v reprodukčních nákladech (pomyslná replika). Od těchto nákladů je nutné odečíst opotřebení a znehodnocení (např. věkem) a získáme hodnotu nákladového přístupu. [16]

V našem případě neuvažujeme s náklady na koupi pozemku a stavby. V rozpočtu byly kalkulovány náklady na bourací práce a nové stavební práce pro obě varianty stavebních úprav stávajícího rodinného domu. Proto jsou hodnoty uvažovány současně bez započítání opotřebení.

Kalkulační vzorec (podrobně stanovuje dodavatel cen stavebních prací – RTS):

$$\text{Cena} = \text{PN} + \text{NN} + \text{Z} = \text{H} + \text{M} + \text{S} + \text{O} + \text{P} + \text{RV} + \text{RS} + \text{Z}$$

PN – přímé náklady (H + M + OPN),

NN – nepřímé náklady (RV + RS),

Z – zisk/ztráta,

OPN – ostatní přímé náklady (O + S + P),

H – hmoty – přímý materiál,

M – mzdy – přímé mzdy např. dělníků,

S – stroje,

O – ostatní náklady – vedlejší náklady, doprava, subdodávky, ...

P – pojištění – sociální a zdravotní pojištění hrazené z mezd,

RV – režie výrobní – náklady na zabezpečení výroby,

RS – režie správní – náklady na zabezpečení chodu firmy.

POLOŽKOVÝ ROZPOČET VYJADŘUJÍCÍ MATERIÁLOVÉ CHARAKTERISTIKY

| Číslo | Název | Základ pro sníženou DPH | DPH celkem | Cena celkem |
|---------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|
| Var. 1 | Rek. menšího rozsahu | 3 964 734 Kč | 594 710 Kč | 4 559 444 Kč |
| 01 | Bourací práce | 565 670 | 84 851 | 650 521 |
| 02 | Nové konstrukce | 3 399 063 | 509 860 | 3 908 923 |
| Var. 2 | Rek. většího rozsahu | 4 279 294 | 641 894 | 4 921 188 |
| 03 | Bourací práce | 624 340 | 93 651 | 717 991 |
| 04 | Nové konstrukce | 3 654 954 | 548 243 | 4 203 197 |

Obr. 28: Rekapitulace dílčích dat podrobného položkového rozpočtu

Podrobný položkový rozpočet je nedílnou součástí příloh, č. 3.

8. STATISTICKÉ VYHODNOCENÍ DATABÁZE

Statistické vyhodnocení se využívá k vyloučení extrémních hodnot u porovnávacího přístupu. Odlehlé hodnoty vychylují odhady – např. oproti mediánu je průměr velice ovlivnitelný a odtážený od střední hodnoty. [16]

Ke statistickému vyhodnocení pro účely porovnání cen nemovitostí se využívají jednorozměrné testy. Grubbsův test funguje na základě parametrického rozdělení, díky čemuž je výsledek lépe podložený, ovšem musíme použít předpoklady kladené na rozdělení – test pracuje na základě symetrického rozdělení, což je velmi důležité při užití tohoto testu (normalita dat). Druhou alternativou je Dean-Dixonův test, který je neparametrický, tj. s neznámým rozdělením. V našem případě je díky známému charakteru rozdělení nejvhodnější Grubbsův test, který je z výše uvedených možností také nejsilnější. [16]

V odstavci 4 – Analýza realitního trhu Brno – Židenice byl uveden výčet inzerovaných nemovitostí k prodeji a pronájmu v řešené lokalitě. Jedná se o nabídku rodinných domů a dále byty kategorie 2+kk a 2+1. V textu jsou uvedeny výsledky a grafy pro všechny jednotky, příp. stavby a dále byly vyhodnoceny dílčí výsledky na základě stavu nemovitosti. V souhrnné tabulce na konci kapitol je uveden podrobný výčet informací získaných z inzerátů. Červeně označené položky jsou testem vyloučené nemovitosti.

Extrémy ve výše uvedené databázi byly vybírány na základě odlišného konstrukčního systému, druhu vlastnictví, stavu objektu/jednotky a příp. dalších výrazných odchylek ve stavebním řešení tak, aby byl přesně specifikován výběr řešených (vyloučených) odlehklých hodnot. Vyloučené jednotky:

- byty prodej – panelová nosná konstrukce, družstevní vlastnictví a stav před rekonstrukcí,
- byty pronájem – panelová nosná konstrukce, družstevní vlastnictví, stav dobrý, byty vybavené lokálním vytápěním a mezonetové byty.

Rozdíl mezi navrhovanou rekonstrukcí menšího a většího rozsahu je pro účely porovnání v podlahové ploše byty a vybavení balkonem. Proto se výsledky Grubbsova testu shodují pro obě varianty rekonstrukce.

Grubbsův test

Po uspořádání srovnávaných hodnot od minimální hodnoty k maximální byly vyhodnoceny číselné charakteristiky, tj. průměr a směrodatná odchylka (s) a dále vypočítána testová kritéria (T_1 ; T_n). Ty byly srovnány s kritickými hodnotami testu ($T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$) zjištěnými pro hodnotu na hladině významnosti $\alpha = 0,05$. Pokud je nulová hypotéza zamítnuta, vychází pro nejnižší hodnotu $T_1 \geq T_{1\alpha}$ a pro nejvyšší hodnotu $T_n \geq T_{n\alpha}$. V takovém případě jsou vyloučeny odlehlé hodnoty a je hodnocen nový soubor dat. Tento postup byl opakován, než začala platit nulová hypotéza na dané hladině významnosti testu.

GRUBBSŮV TEST – DATABÁZE RODINNÉ DOMY – PRODEJ

Díky homogenitě zástavy v Brně Židenicích nebylo potřeba z databáze vylučovat žádné nemovitosti.

| Č. | Poř. č. | Kč/m ² | min-max |
|----|---------|-------------------|---------|
| 1 | 1 | 60 432 | 23 445 |
| 2 | 2 | 54 622 | 32 653 |
| 3 | 3 | 45 238 | 40 556 |
| 4 | 4 | 23 445 | 45 238 |
| 5 | 5 | 54 657 | 51 908 |
| 6 | 6 | 40 556 | 54 622 |
| 7 | 7 | 98 889 | 54 657 |
| 8 | 8 | 106 500 | 60 432 |
| 9 | 9 | 51 908 | 98 889 |
| 10 | 10 | 32 653 | 106 500 |
| 11 | 11 | 109 444 | 109 444 |

Výsledek:

| | | | |
|---------------------|-------|---|-------|
| $T_1 < T_{1\alpha}$ | 1.282 | < | 2.235 |
| $T_n < T_{n\alpha}$ | 1.602 | < | 2.235 |

Číselné charakteristiky

| | |
|----------|---------|
| průměr = | 61 668 |
| s = | 29 819 |
| x_1 = | 23 445 |
| x_n = | 109 444 |

Testová kritéria

| | |
|-----------------------------------|-------|
| $T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s =$ | 1.282 |
| $T_n = (x_n - \text{průměr})/s =$ | 1.602 |

Kritická hodnota testu ($\alpha = 0,05$)

| | |
|-------------------------------|-------|
| n = | 11 |
| $T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$ | 2.235 |

H_0 nezamítáme – tj. nevyklučujeme hodnoty

H_0 nezamítáme – tj. nevyklučujeme hodnoty

Obr. 29: Grubbsův test – inzeráty rodinné domy – prodej

GRUBBSŮV TEST – DATABÁZE BYTY 2+KK, 2+1 – PRODEJ

Z databáze bylo vyřazeno celkem 14 vzorků bytů. Některé byly vyloučeny na základě různého druhu vlastnictví, příp. podílu na vlastnictví (družstevní byty) a dále byly vyřazeny okrajové jednotky vykazující společné vlastnosti, jednalo se převážně o byty před rekonstrukcí a byty v panelových domech.

| Č. | Poř. č. | Kč/m ² | min-max |
|----|---------|-------------------|---------|
| 1 | 5 | 90 141 | 80 500 |
| 2 | 6 | 80 500 | 80 909 |
| 3 | 10 | 81 429 | 81 429 |
| 4 | 11 | 89 340 | 81 429 |
| 5 | 12 | 81 429 | 81 429 |
| 6 | 13 | 83 125 | 83 125 |
| 7 | 14 | 81 429 | 85 476 |
| 8 | 15 | 109 500 | 85 800 |
| 9 | 23 | 85 800 | 89 340 |
| 10 | 24 | 85 476 | 90 141 |
| 11 | 25 | 91 463 | 91 463 |
| 12 | 26 | 80 909 | 109 500 |

Číselné charakteristiky

| | |
|----------|---------|
| průměr = | 86 712 |
| s = | 8 156 |
| x_1 = | 80 500 |
| x_n = | 109 500 |

Testová kritéria

| | |
|-----------------------------------|-------|
| $T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s =$ | 0.762 |
| $T_n = (x_n - \text{průměr})/s =$ | 2.794 |

Kritická hodnota testu ($\alpha = 0,05$)

| | |
|-------------------------------|-------|
| n = | 12 |
| $T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$ | 2.287 |

Výsledek:

| | | | |
|---------------------|-------|---|-------|
| $T_1 < T_{1\alpha}$ | 0.762 | < | 2.287 |
| $T_n < T_{1\alpha}$ | 2.794 | < | 2.287 |

*H0 nezamítáme – tj. nevylučujeme hodnoty**H0 nezamítáme – tj. nevylučujeme hodnoty*

Obr. 30: Grubbsův test – inzeráty bytové jednotky – prodej

GRUBBSŮV TEST – DATABÁZE BYTY 2+KK, 2+1 - PRONÁJEM

Z databáze bylo vyřazeno celkem 15 vzorků. Obdobně jako v předchozím případě byly některé nemovitosti vyloučeny na základě různého druhu vlastnictví, příp. podílu na vlastnictví (družstevní byty) a dále byly vyřazeny okrajové jednotky vykazující společné vlastnosti, jednalo se převážně o byty v dobrém stavu a byty v panelových domech. Další nehomogenitu vykazaly mezonetové byty a byt s lokálním vytápěním.

| Č. | Poř. č. | Kč/m ² | min-max |
|----|---------|-------------------|---------|
| 1 | 1 | 278 | 194 |
| 2 | 3 | 246 | 200 |
| 3 | 4 | 221 | 200 |
| 4 | 6 | 231 | 221 |
| 5 | 8 | 200 | 222 |
| 6 | 9 | 266 | 231 |
| 7 | 10 | 200 | 239 |
| 8 | 11 | 194 | 246 |
| 9 | 13 | 278 | 266 |
| 10 | 15 | 283 | 272 |
| 11 | 16 | 239 | 277 |
| 12 | 17 | 289 | 278 |
| 13 | 18 | 289 | 278 |
| 14 | 20 | 222 | 279 |
| 15 | 21 | 343 | 283 |
| 16 | 22 | 272 | 289 |
| 17 | 24 | 302 | 289 |
| 18 | 27 | 369 | 300 |
| 19 | 30 | 277 | 302 |
| 20 | 32 | 279 | 308 |
| 21 | 35 | 337 | 325 |
| 22 | 36 | 308 | 337 |
| 23 | 37 | 325 | 343 |
| 24 | 39 | 300 | 369 |

Číselné charakteristiky

| | |
|----------|-----|
| průměr = | 273 |
| s = | 47 |
| x_1 = | 194 |
| x_n = | 369 |

Testová kritéria

| | |
|-----------------------------------|-------|
| $T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s =$ | 1.686 |
| $T_n = (x_n - \text{průměr})/s =$ | 2.058 |

Kritická hodnota testu ($\alpha = 0,05$)

| | |
|-------------------------------|-------|
| n = | 24 |
| $T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$ | 2.644 |

Výsledek:

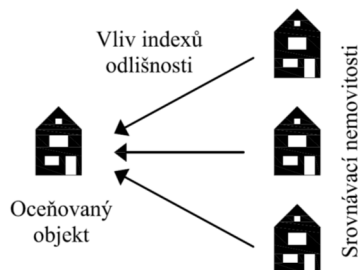
| | | | |
|---------------------|-------|---|-------|
| $T_1 < T_{1\alpha}$ | 1.686 | < | 2.644 |
| $T_n < T_{1\alpha}$ | 2.058 | < | 2.644 |

*H0 nezamítáme – tj. nevylučujeme hodnoty**H0 nezamítáme – tj. nevylučujeme hodnoty*

Obr. 31: Grubbsův test – inzeráty bytové jednotky – pronájem

9. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

V následující kapitole je řešeno ocenění objektu za základě přímého porovnání. Komparací vlastností obdobných nemovitostí inzerovaných na trhu v období 10/2020 – 2/2021 upravených o indexy odlišnosti (slouží k zajištění vyšší přesnosti), např. znaků velikosti nebo polohy, jsme docílili odhadu srovnávací ceny (tržní ceny). [17]



Obr. 32: Schéma znázornění principu přímého porovnání

Indexy odlišnosti

Index odlišnosti nebo v následujícím textu koeficient úpravy vyjadřuje vliv/rozdílnost jednotlivých vlastností, které se díky povaze nemovitých věcí nemůžou vždy shodovat. Při vyhodnocování koeficientů pro přímé porovnání je vždy oceňovaná stavba volena jako výchozí stav, tj. 1. Pokud je srovnávací objekt lepší/větší/novější/... je koeficient větší a zase naopak. [17]

Zvolené indexy odlišnosti pro rodinný dům jako celek:

| | | |
|----|----------------------|----------------------------------|
| K1 | Koeficient úpravy na | lokalita (vzdálenost do centra). |
| K2 | Koeficient úpravy na | užitná plocha. |
| K3 | Koeficient úpravy na | plocha pozemku. |
| K4 | Koeficient úpravy na | stavebně technický stav. |
| K5 | Koeficient úpravy na | počet podlaží. |
| K6 | Koeficient úpravy na | garáž. |
| K7 | Koeficient úpravy na | bytové jednotky. |
| K8 | Koeficient úpravy na | odhadce. |

Zvolené indexy odlišnosti pro jednotlivé bytové jednotky (prodej i pronájem):

| | | |
|-----|----------------------|----------------------------------|
| K1 | Koeficient úpravy na | lokalita (vzdálenost do centra). |
| K2 | Koeficient úpravy na | užitná plocha/velikost. |
| K3 | Koeficient úpravy na | konstrukční řešení. |
| K4 | Koeficient úpravy na | stavebně technický stav. |
| K5 | Koeficient úpravy na | balkon/terasa. |
| K6 | Koeficient úpravy na | sklep. |
| K7 | Koeficient úpravy na | zahrada. |
| K8 | Koeficient úpravy na | energetická náročnost. |
| K9 | Koeficient úpravy na | parkování (jen prodej) |
| K10 | Koeficient úpravy na | odhadce (vybavení). |

Na následujících stranách (str. 62-87) jsou uvedeny dílčí výsledky hodnocení přímým porovnáním. Jsou zde uvedeny všechny jednotky tak, aby mohla být provedena snadná kontrola a přehled o použitých koeficientech úpravy a jejich hodnotách dle odlišných vlastností srovnávacích nemovitostí.

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – RODINNÝ DŮM – PRODEJ

Stávající stav

Jako první byl srovnán prodej celého rodinného domu ve stávajícím stavu – tj. ve havarijním stavu bez jakýchkoli stavebních úprav od roku 1950.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Plocha pozemku (m ²) | Zastavěná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|-----------|-----------|--------------|
| | | | | | | Konstrukce | Stav | Typ | Podlaží | Garáž | En. třída | Ostatní |
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>1+1, 2+1, 1+1</i> | <i>186</i> | <i>123</i> | <i>78</i> | <i>Cihlový</i> | <i>Havarijní</i> | <i>řadový</i> | <i>3+sklep</i> | <i>ne</i> | <i>G</i> | |
| 1 | Blodkova | 2+1, 2+1 | 162 | 285 | 162 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 2 + sklep | ano | G | |
| 2 | Chudobova | 4+1 | 119 | 275 | 107 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 2 + půda | ne | G | |
| 3 | Jílkova | 4+kk | 210 | 313 | 124 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 2 + sklep | ne | G | |
| 4 | Skorkovského | 2+1, 3+1, 3+1 | 328 | 252 | 139 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 3 + sklep | ne | G | |
| 5 | Stejskalova | 2+1 | 67 | 131 | 91 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 1 | ne | G | |
| 6 | Vinařického | 6+1 | 180 | 200 | 125 | Cihlový | Dobrý | řadový | 2 + sklep | ne | G | |
| 7 | Andrýskova | 3+1 | 90 | 396 | 195 | Cihlový | Dobrý | řadový | 1+sklep+podkroví | ne | G | |
| 8 | Jamborova | 2+1 | 60 | 134 | 67 | Cihlový | Po rekonstrukci | řadový | 1+podkroví | ne | G | |
| 9 | Rokycanova | 3+kk | 152 | 281 | 180 | Cihlový | Dobrý | řadový | 1+podkroví | ne | G | |
| 10 | Rokycanova | 6+kk (2+kk, 2+kk-4+kk, 2+kk) | 245 | 120 | 82 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 3 | ano | G | hrubá stavba |
| 11 | Mrkosova | 4+1 | 90 | 387 | 140 (vč. nádvoří) | Cihlový | Dobrý | řadový konc. | 2+sklep | ne | G | |

Obr. 33a: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – stávající stav

V databázi se objevily rodinné domy s jednou bytovou jednotkou nebo i s více jednotkami, což je vymezeno u koeficientu 7. Stav objektů se také dosti lišil, jsou zde 3 domy ve velmi dobrém stavu a naopak 3 domy před rekonstrukcí. Toto je řešeno pod koeficientem 4. Všechny objekty se nacházely v řadové zástavbě, pro Židenice typické a domy byly cihlové. V koeficientech K2 a K3 byl zohledněn rozdíl ve velikosti pozemku a objektu. Hrubá stavba u nemovitosti pod číslem 10 byla zohledněna v koeficientu odhadce – K8. Zbylé koeficienty 1, 5 a 6 neměly na výsledné ocenění tak veliký vliv.

Řešená nemovitost jako celek byla srovnávána na základě ceny za celý objekt (s pozemkem).

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | K _{CR} | Cena po redukcii na pramen ceny | K ₁ | K ₂ | K ₃ | K ₄ | K ₅ | K ₆ | K ₇ | K ₈ | IO | Cena oceňovaného objektu odvozená |
|---|--|-----------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|---------------------------------------|
| | Kč | | Kč | | | | | | | | | | K ₁ × ... × K ₈ |
| | | | | lokality | užitná plocha | pozemek plocha | stav | podlaží | garáž | bytové jednotky | odhadce | | |
| 1 | 9 790 000 | 0.95 | 9 300 500 | 0.99 | 0.98 | 1.15 | 1.15 | 0.98 | 1.10 | 0.98 | 1.00 | 1.36 | 6 861 270 |
| 2 | 6 500 000 | 0.95 | 6 175 000 | 0.99 | 0.96 | 1.15 | 1.05 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.08 | 5 719 342 |
| 3 | 9 500 000 | 0.95 | 9 025 000 | 0.99 | 1.05 | 1.15 | 1.15 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.29 | 6 977 980 |
| 4 | 7 690 000 | 0.95 | 7 305 500 | 0.99 | 1.15 | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.31 | 5 555 651 |
| 5 | 3 662 000 | 0.95 | 3 478 900 | 1.00 | 0.94 | 1.00 | 1.05 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.91 | 3 824 567 |
| 6 | 7 300 000 | 0.95 | 6 935 000 | 0.99 | 0.99 | 1.05 | 1.10 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.07 | 6 511 736 |
| 7 | 8 900 000 | 0.95 | 8 455 000 | 0.96 | 0.95 | 1.25 | 1.10 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.16 | 7 315 999 |
| 8 | 6 390 000 | 0.95 | 6 070 500 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 1.25 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.07 | 5 662 509 |
| 9 | 7 890 000 | 0.95 | 7 495 500 | 0.99 | 0.98 | 1.15 | 1.10 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.13 | 6 626 838 |
| 10 | 8 000 000 | 0.95 | 7 600 000 | 0.99 | 1.10 | 0.99 | 1.15 | 1.00 | 1.10 | 1.10 | 0.90 | 1.35 | 5 628 916 |
| 11 | 9 850 000 | 0.95 | 9 357 500 | 0.99 | 0.95 | 1.25 | 1.10 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.22 | 7 691 323 |
| Celkem průměr | 7 770 182 | | 7 381 673 | | | | | | | | | Kč | 6 216 012 |
| Minimum | 3 662 000 | | 3 478 900 | | | | | | | | | Kč | 3 824 567 |
| Maximum | 9 850 000 | | 9 357 500 | | | | | | | | | Kč | 7 691 323 |
| Směr. výběrová odchylka | 1 826 586 | | 1 735 257 | | | | | | | | | s | 1 081 319 |
| Variační koeficient | 0.235 | | 0.235 | | | | | | | | | | 0.174 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 5 943 596 | | 5 646 416 | | | | | | | | | průměr - s | 5 134 693 |
| Pravděpodobná horní hranice | 9 596 768 | | 9 116 929 | | | | | | | | | průměr + s | 7 297 331 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | | | | | | | | | | Kč | 6 220 000 |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz výše | | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8)$ | | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 33b: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – stávající stav

Přímým porovnáním vyšla hodnota objektu jako celku po zaokrouhlení **6 220 000 Kč**.

Rekonstrukce menšího rozsahu

Další výpočet se týká prodeje celého rodinného domu po rekonstrukci při vynaložení minimálních nákladů na stavební úpravy.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Plocha pozemku (m ²) | Zastavěná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------|---------------|------------------|--------------|------------------|----------------|
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>3 x 2+kk</i> | <i>189</i> | <i>123</i> | <i>78</i> | <i>Cihlový</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>řadový</i> | <i>3+sklep</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>3 x krb</i> |
| | | | | | | Konstrukce | Stav | Typ | Podlaží | Garáž | En. třída | Ostatní |
| 1 | Blodkova | 2+1, 2+1 | 162 | 285 | 162 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 2 + sklep | ano | G | |
| 2 | Chudobova | 4+1 | 119 | 275 | 107 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 2 + půda | ne | G | |
| 3 | Jílkova | 4+kk | 210 | 313 | 124 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 2 + sklep | ne | G | |
| 4 | Skorkovského | 2+1, 3+1, 3+1 | 328 | 252 | 139 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 3 + sklep | ne | G | |
| 5 | Stejskalova | 2+1 | 67 | 131 | 91 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 1 | ne | G | |
| 6 | Vinařického | 6+1 | 180 | 200 | 125 | Cihlový | Dobry | řadový | 2 + sklep | ne | G | |
| 7 | Andrýskova | 3+1 | 90 | 396 | 195 | Cihlový | Dobry | řadový | 1+sklep+podkroví | ne | G | |
| 8 | Jamborova | 2+1 | 60 | 134 | 67 | Cihlový | Po rekonstrukci | řadový | 1+podkroví | ne | G | |
| 9 | Rokycanova | 3+kk | 152 | 281 | 180 | Cihlový | Dobry | řadový | 1+podkroví | ne | G | |
| 10 | Rokycanova | 6+kk (2+kk, 2+kk-4+kk, 2+kk) | 245 | 120 | 82 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 3 | ano | G | hrubá stavba |
| 11 | Mrkosova | 4+1 | 90 | 387 | 140 (vč. nádvoří) | Cihlový | Dobry | řadový konc. | 2+sklep | ne | G | |

Obr. 34a: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce menšího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění objektu ve stávajícím stavu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | K _{CR} | Cena po redukcii na pramen ceny | K ₁ | K ₂ | K ₃ | K ₅ | K ₆ | K ₇ | K ₈ | K ₉ | IO | Cena oceňovaného objektu odvozená |
|---|--|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|-----------------------------------|
| | Kč | | Kč | K ₁ × ... × K ₈ | Kč | | | | | | | | |
| | | | | lokality | užitná plocha | pozemek plocha | stav | podlaží | garáž | bytové jednotky | odhadce | | |
| 1 | 9 790 000 | 0.95 | 9 300 500 | 0.99 | 0.98 | 1.15 | 0.95 | 0.98 | 1.10 | 0.98 | 1.00 | 1.12 | 8 305 748 |
| 2 | 6 500 000 | 0.95 | 6 175 000 | 0.99 | 0.96 | 1.15 | 0.85 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.87 | 7 065 070 |
| 3 | 9 500 000 | 0.95 | 9 025 000 | 0.99 | 1.05 | 1.15 | 0.95 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.07 | 8 447 029 |
| 4 | 7 690 000 | 0.95 | 7 305 500 | 0.99 | 1.15 | 1.10 | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.06 | 6 862 863 |
| 5 | 3 662 000 | 0.95 | 3 478 900 | 1.00 | 0.94 | 1.00 | 0.85 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.74 | 4 724 466 |
| 6 | 7 300 000 | 0.95 | 6 935 000 | 0.99 | 0.99 | 1.05 | 0.90 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.87 | 7 958 788 |
| 7 | 8 900 000 | 0.95 | 8 455 000 | 0.96 | 0.95 | 1.25 | 0.90 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.95 | 8 941 776 |
| 8 | 6 390 000 | 0.95 | 6 070 500 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.86 | 7 078 137 |
| 9 | 7 890 000 | 0.95 | 7 495 500 | 0.99 | 0.98 | 1.15 | 0.90 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.93 | 8 099 469 |
| 10 | 8 000 000 | 0.95 | 7 600 000 | 0.99 | 1.10 | 0.99 | 0.95 | 1.00 | 1.10 | 1.10 | 0.90 | 1.12 | 6 813 951 |
| 11 | 9 850 000 | 0.95 | 9 357 500 | 0.99 | 0.95 | 1.25 | 0.90 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 9 400 505 |
| Celkem průměr | | | 7 770 182 | | | | | | | | | Kč | 7 608 891 |
| Minimum | | | 3 662 000 | | | | | | | | | Kč | 4 724 466 |
| Maximum | | | 9 850 000 | | | | | | | | | Kč | 9 400 505 |
| Směr. výběrová odchylka | | | 1 826 586 | | | | | | | | | s | 1 289 321 |
| Variační koeficient | | | 0.235 | | | | | | | | | | 0.169 |
| Pravděpodobná spodní hranice | | | 5 943 596 | | | | | | | | | průměr - s | 6 319 570 |
| Pravděpodobná horní hranice | | | 9 596 768 | | | | | | | | | průměr + s | 8 898 212 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | | | | | | | | | | Kč | 7 610 000 |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz výše | | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8)$ | | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 34b: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce menšího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla hodnota objektu jako celku po zaokrouhlení **7 610 000 Kč**.

Rekonstrukce většího rozsahu

Poslední výpočet z hlediska přímého porovnání celého rodinného domu byl zaměřen na rekonstrukci rozšiřující objekt směrem do zahrady.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Plocha pozemku (m ²) | Zastavěná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------|---------------|------------------|--------------|------------------|---------------------------|
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>3 x 2+kk</i> | 222 | 123 | 78 | <i>Cihlový</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>řadový</i> | <i>3+sklep</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>3 x krb, 2x terasa</i> |
| | | | | | | Konstrukce | Stav | Typ | Podlaží | Garáž | En. třída | Ostatní |
| 1 | Blodkova | 2+1, 2+1 | 162 | 285 | 162 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 2 + sklep | ano | G | |
| 2 | Chudobova | 4+1 | 119 | 275 | 107 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 2 + půda | ne | G | |
| 3 | Jílkova | 4+kk | 210 | 313 | 124 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 2 + sklep | ne | G | |
| 4 | Skorkovského | 2+1, 3+1, 3+1 | 328 | 252 | 139 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 3 + sklep | ne | G | |
| 5 | Stejskalova | 2+1 | 67 | 131 | 91 | Cihlový | Před rekonstrukcí | řadový | 1 | ne | G | |
| 6 | Vinařického | 6+1 | 180 | 200 | 125 | Cihlový | Dobry | řadový | 2 + sklep | ne | G | |
| 7 | Andrýskova | 3+1 | 90 | 396 | 195 | Cihlový | Dobry | řadový | 1+sklep+podkroví | ne | G | |
| 8 | Jamborova | 2+1 | 60 | 134 | 67 | Cihlový | Po rekonstrukci | řadový | 1+podkroví | ne | G | |
| 9 | Rokycanova | 3+kk | 152 | 281 | 180 | Cihlový | Dobry | řadový | 1+podkroví | ne | G | |
| 10 | Rokycanova | 6+kk (2+kk, 2+kk-4+kk, 2+kk) | 245 | 120 | 82 | Cihlový | Velmi dobrý | řadový | 3 | ano | G | hrubá stavba |
| 11 | Mrkosova | 4+1 | 90 | 387 | 140 (vč. nádvoří) | Cihlový | Dobry | řadový konc. | 2+sklep | ne | G | |

Obr. 35a: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce většího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění objektu ve stávajícím stavu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | K _{CR} | Cena po redukcii na pramen ceny | K ₁ | K ₂ | K ₃ | K ₅ | K ₆ | K ₇ | K ₈ | K ₉ | IO | Cena oceňovaného objektu odvozená |
|---|---|-----------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|---------------------------------------|
| | Kč | | Kč | | | | | | | | | | K ₁ × ... × K ₈ |
| | | | | lokalita | Užitná plocha | pozemek plocha | stav | podlaží | garáž | bytové jednotky | odhadce | | |
| 1 | 9 790 000 | 0.95 | 9 300 500 | 0.99 | 0.97 | 1.15 | 0.95 | 0.98 | 1.10 | 0.98 | 0.95 | 1.05 | 8 833 025 |
| 2 | 6 500 000 | 0.95 | 6 175 000 | 0.99 | 0.95 | 1.15 | 0.85 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.82 | 7 515 199 |
| 3 | 9 500 000 | 0.95 | 9 025 000 | 0.99 | 0.99 | 1.15 | 0.95 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.96 | 9 430 494 |
| 4 | 7 690 000 | 0.95 | 7 305 500 | 0.99 | 1.15 | 1.10 | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.01 | 7 224 066 |
| 5 | 3 662 000 | 0.95 | 3 478 900 | 1.00 | 0.94 | 1.00 | 0.85 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.70 | 4 973 122 |
| 6 | 7 300 000 | 0.95 | 6 935 000 | 0.99 | 0.97 | 1.05 | 0.90 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.81 | 8 550 408 |
| 7 | 8 900 000 | 0.95 | 8 455 000 | 0.96 | 0.94 | 1.25 | 0.90 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.89 | 9 512 528 |
| 8 | 6 390 000 | 0.95 | 6 070 500 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.81 | 7 450 670 |
| 9 | 7 890 000 | 0.95 | 7 495 500 | 0.99 | 0.96 | 1.15 | 0.90 | 0.96 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.86 | 8 703 376 |
| 10 | 8 000 000 | 0.95 | 7 600 000 | 0.99 | 1.05 | 0.99 | 0.95 | 1.00 | 1.10 | 1.10 | 0.90 | 1.06 | 7 138 425 |
| 11 | 9 850 000 | 0.95 | 9 357 500 | 0.99 | 0.94 | 1.25 | 0.90 | 0.98 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 0.94 | 10 000 538 |
| Celkem průměr | 7 770 182 | | 7 381 673 | | | | | | | | | Kč | 8 121 077 |
| Minimum | 3 662 000 | | 3 478 900 | | | | | | | | | Kč | 4 973 122 |
| Maximum | 9 850 000 | | 9 357 500 | | | | | | | | | Kč | 10 000 538 |
| Směr. výběrová odchylka | 1 826 586 | | 1 735 257 | | | | | | | | | s | 1 439 088 |
| Variační koeficient | 0.235 | | 0.235 | | | | | | | | | | 0.177 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 5 943 596 | | 5 646 416 | | | | | | | | | průměr - s | 6 681 990 |
| Pravděpodobná horní hranice | 9 596 768 | | 9 116 929 | | | | | | | | | průměr + s | 9 560 165 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | | | | | | | | | | Kč | 8 120 000 |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz výše | | | | | | | | | | | | |
| | Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti | | $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8)$ | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 35b: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce většího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla hodnota objektu jako celku po zaokrouhlení **8 120 000 Kč**.

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – BYT 2+KK V PŘÍZEMÍ – PRODEJ

Rekonstrukce menšího rozsahu

V kategorii prodeje jednotlivých bytových jednotek byl jako první hodnocen přízemní byt se zahradou, při rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|-------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|------------|-------------|---------------------|
| | | | | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Park. stání | Ostatní |
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>2+kk</i> | <i>47</i> | <i>Cihlová</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>osobní</i> | <i>1/3</i> | <i>ne</i> | <i>zahrada, krb</i> |
| 1 | Bubeníčková | 2+kk | 71 | Cihlová | Plán | ne | ne | ano | ne | G | osobní | 1/4 | možno | |
| 2 | Koperníkova | 2+kk | 65 | Smíšená | Novostavba | ne | terasa | ne | ano | A | osobní | 3/11 | možno | rekuperace |
| 3 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 5/7 | možno | |
| 4 | Letní | 2+kk | 47 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 6/7 | možno | |
| 5 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 3/7 | možno | |
| 6 | Letní | 2+kk | 48 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 2/7 | možno | |
| 7 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 4/7 | možno | |
| 8 | Letní | 2+kk | 42 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 1/7 | možno | zahrada |
| 9 | Škroupova | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 3/4 | ne | podkroví |
| 10 | Škroupova | 2+kk | 42 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 11 | Škroupova | 2+kk | 41 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 12 | Škroupova | 2+kk | 55 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 4/4 | možno | podkroví |

Obr. 36a: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce menšího rozsahu

V databázi jsou po vyřazení nesrovnatelných jednotek byty nacházející se ve zděných objektech K3 a jsou po rekonstrukci nebo v novostavbách K4. Dispozičně se také neodlišují, proto největší rozdíly ve vyhodnocování byly v ploše bytu K2, u vybavení balkonem K5, sklepem K6, zahradou K7 a případně možností parkovacího stání K9. Další faktory měly na cenu méně významný (ne však zanedbatelný) vliv, jsou jimi lokalita K1, energetická třída K8 a názor odhadce K10 (bylo hodnoceno vybavení, příp. umístění jednotky v objektu).

Jednotlivé bytové jednotky byly oceňovány v přepočítaných hodnotách Kč/m².

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukcii na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | K9 | K10 | IO | Cena oceňovaného objektu odvozená |
|---|---|-------------------|-----------------|---|----------|----------|------|------|--------|-------|---------|------------|-----------|---------|-------------------------|-----------------------------------|
| | Kč | Kč/m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | lokality | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | parkování | odhadce | | |
| 1 | 6 400 000 | 90 141 | 0.95 | 85 634 | 1.01 | 0.92 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.85 | 100 471 |
| 2 | 5 232 500 | 80 500 | 0.95 | 76 475 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.02 | 1.01 | 1.05 | 0.92 | 83 576 |
| 3 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 77 116 |
| 4 | 4 199 000 | 89 340 | 0.95 | 84 873 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 84 609 |
| 5 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 77 116 |
| 6 | 3 990 000 | 83 125 | 0.95 | 78 969 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 78 723 |
| 7 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 77 116 |
| 8 | 4 599 000 | 109 500 | 0.95 | 104 025 | 1.02 | 1.05 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.17 | 88 886 |
| 9 | 4 290 000 | 85 800 | 0.95 | 81 510 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 0.85 | 96 236 |
| 10 | 3 590 000 | 85 476 | 0.95 | 81 202 | 0.99 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.95 | 85 187 |
| 11 | 3 750 000 | 91 463 | 0.95 | 86 890 | 0.99 | 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.96 | 90 294 |
| 12 | 4 450 000 | 80 909 | 0.95 | 76 864 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 0.98 | 0.84 | 91 685 |
| Celkem průměr | 4 372 542 | | | 82 376 | | | | | | | | | | | Kč/m² | 85 918 |
| Minimum | 3 590 000 | | | 76 475 | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 77 116 |
| Maximum | 6 400 000 | | | 104 025 | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 100 471 |
| Směr. výběrová odchylka | 770 455 | | | 7 748 | | | | | | | | | | | s | 7 813 |
| Variační koeficient | 0.176 | | | 0.094 | | | | | | | | | | | | 0.091 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 3 602 087 | | | 74 628 | | | | | | | | | | | průměr - s | 78 105 |
| Pravděpodobná horní hranice | 5 142 997 | | | 90 125 | | | | | | | | | | | průměr + s | 93 731 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | | | | | | | | | | | | | Kč/m² | 85 900 |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz výše. | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti | | | $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8)$ | | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 36b: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce menšího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v přízemí po zaokrouhlení **85 900 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **4 037 300 Kč**.

Rekonstrukce většího rozsahu

Další v kategorii prodeje jednotlivých bytových jednotek byl hodnocen přízemní byt se zahradou, při rekonstrukci většího rozsahu.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|-------------|---------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|------------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>2+kk</i> | <i>53</i> | <i>Cihlová</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>osobní</i> | <i>1/3</i> | <i>ne</i> | <i>zahrada, krb</i> |
| | | | | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Park. stání | Ostatní |
| 1 | Bubeníčková | 2+kk | 71 | Cihlová | Plán | ne | ne | ano | ne | G | osobní | 1/4 | možno | |
| 2 | Koperníkova | 2+kk | 65 | Smíšená | Novostavba | ne | terasa | ne | ano | A | osobní | 3/11 | možno | rekuperace |
| 3 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 5/7 | možno | |
| 4 | Letní | 2+kk | 47 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 6/7 | možno | |
| 5 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 3/7 | možno | |
| 6 | Letní | 2+kk | 48 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 2/7 | možno | |
| 7 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 4/7 | možno | |
| 8 | Letní | 2+kk | 42 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 1/7 | možno | zahrada |
| 9 | Škroupova | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 3/4 | ne | podkroví |
| 10 | Škroupova | 2+kk | 42 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 11 | Škroupova | 2+kk | 41 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 12 | Škroupova | 2+kk | 55 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 4/4 | možno | podkroví |

Obr. 37a: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce většího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění přízemního bytu při rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukci na pramen ceny | K ₁ | K ₂ | K ₃ | K ₄ | K ₅ | K ₆ | K ₇ | K ₈ | K ₉ | K ₁₀ | IO | Cena oceňované ho objektu odvozená |
|---|-------------------------------------|-------------------|---|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------|---|
| | Kč | Kč/m ² | | Kč/m ² | | | | | | | | | | | | K ₁ ×...×K ₈ |
| | | | | | lokality | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | parkování | odhadce | | |
| 1 | 6 400 000 | 90 141 | 0.95 | 85 634 | 1.01 | 0.96 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.89 | 96 285 |
| 2 | 5 232 500 | 80 500 | 0.95 | 76 475 | 0.99 | 0.97 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.02 | 1.01 | 1.05 | 0.94 | 80 991 |
| 3 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.02 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.02 | 75 604 |
| 4 | 4 199 000 | 89 340 | 0.95 | 84 873 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 82 144 |
| 5 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.02 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.02 | 75 604 |
| 6 | 3 990 000 | 83 125 | 0.95 | 78 969 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 76 430 |
| 7 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.02 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.02 | 75 604 |
| 8 | 4 599 000 | 109 500 | 0.95 | 104 025 | 1.02 | 1.06 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.18 | 88 048 |
| 9 | 4 290 000 | 85 800 | 0.95 | 81 510 | 0.99 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 0.86 | 94 349 |
| 10 | 3 590 000 | 85 476 | 0.95 | 81 202 | 0.99 | 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.96 | 84 384 |
| 11 | 3 750 000 | 91 463 | 0.95 | 86 890 | 0.99 | 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.96 | 90 294 |
| 12 | 4 450 000 | 80 909 | 0.95 | 76 864 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.01 | 0.98 | 0.86 | 89 851 |
| Celkem průměr | 4 372 542 | | | 82 376 | | | | | | | | | | | Kč/m² | 84 132 |
| Minimum | 3 590 000 | | | 76 475 | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 75 604 |
| Maximum | 6 400 000 | | | 104 025 | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 96 285 |
| Směr. výběrová odchylka | 770 455 | | | 7 748 | | | | | | | | | | | s | 7 565 |
| Variační koeficient | 0.176 | | | 0.094 | | | | | | | | | | | | 0.090 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 3 602 087 | | | 74 628 | | | | | | | | | | | průměr - s | 76 568 |
| Pravděpodobná horní hranice | 5 142 997 | | | 90 125 | | | | | | | | | | | průměr + s | 91 697 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | | | | | | | | | | | | | Kč/m² | 84 150 |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz výše. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti | | $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8)$ | | | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 37b: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce většího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v přízemí po zaokrouhlení **84 150 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **4 459 950 Kč**.

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – BYT 2+KK V PODLAŽÍ – PRODEJ

Rekonstrukce menšího rozsahu

Další výpočet se týká prodeje bytové jednotky v podlaží po rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|-------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|------------|-------------|------------|
| | | | | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Park. stání | Ostatní |
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>2+kk</i> | <i>54</i> | <i>Cihlová</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>osobní</i> | <i>2/3</i> | <i>ne</i> | <i>krb</i> |
| 1 | Bubeníčková | 2+kk | 71 | Cihlová | Plán | ne | ne | ano | ne | G | osobní | 1/4 | možno | |
| 2 | Koperníková | 2+kk | 65 | Smíšená | Novostavba | ne | terasa | ne | ano | A | osobní | 3/11 | možno | rekuperace |
| 3 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 5/7 | možno | |
| 4 | Letní | 2+kk | 47 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 6/7 | možno | |
| 5 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 3/7 | možno | |
| 6 | Letní | 2+kk | 48 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 2/7 | možno | |
| 7 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 4/7 | možno | |
| 8 | Letní | 2+kk | 42 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 1/7 | možno | zahrada |
| 9 | Škroupova | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 3/4 | ne | podkroví |
| 10 | Škroupova | 2+kk | 42 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 11 | Škroupova | 2+kk | 41 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 12 | Škroupova | 2+kk | 55 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 4/4 | možno | podkroví |

Obr. 38a: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění přízemního bytu při rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukci na pramen ceny Kč/m ² | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | K9 | K10 | IO | Cena oceňované ho objektu odvozená Kč/m ² |
|---|--|-------------------|-----------------|---|----------|----------|------|------|--------|-------|---------|------------|-----------|---------|-------------------------|---|
| | Kč | Kč/m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | lokalita | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | parkování | odhadce | | |
| 1 | 6 400 000 | 90 141 | 0.95 | 85 634 | 1.01 | 0.96 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 86 656 |
| 2 | 5 232 500 | 80 500 | 0.95 | 76 475 | 0.99 | 0.97 | 1.00 | 1.01 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.01 | 1.05 | 1.10 | 69 421 |
| 3 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 0.98 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.09 | 70 821 |
| 4 | 4 199 000 | 89 340 | 0.95 | 84 873 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.15 | 73 930 |
| 5 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.04 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.16 | 66 735 |
| 6 | 3 990 000 | 83 125 | 0.95 | 78 969 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.15 | 68 787 |
| 7 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.15 | 67 383 |
| 8 | 4 599 000 | 109 500 | 0.95 | 104 025 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.04 | 1.03 | 1.10 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.26 | 82 375 |
| 9 | 4 290 000 | 85 800 | 0.95 | 81 510 | 0.99 | 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 81 709 |
| 10 | 3 590 000 | 85 476 | 0.95 | 81 202 | 0.99 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 78 924 |
| 11 | 3 750 000 | 91 463 | 0.95 | 86 890 | 0.99 | 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 1.07 | 81 265 |
| 12 | 4 450 000 | 80 909 | 0.95 | 76 864 | 0.99 | 1.07 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 0.98 | 1.02 | 75 576 |
| Celkem průměr | 4 372 542 | | | 82 376 | | | | | | | | | | | Kč/m² | 75 298 |
| Minimum | 3 590 000 | | | 76 475 | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 66 735 |
| Maximum | 6 400 000 | | | 104 025 | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 86 656 |
| Směr. výběrová odchylka | 770 455 | | | 7 748 | | | | | | | | | | | s | 6 768 |
| Variační koeficient | 0.176 | | | 0.094 | | | | | | | | | | | | 0.090 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 3 602 087 | | | 74 628 | | | | | | | | | | | průměr - s | 68 531 |
| Pravděpodobná horní hranice | 5 142 997 | | | 90 125 | | | | | | | | | | | průměr + s | 82 066 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | | | | | | | | | | | | | Kč/m² | 75 300 |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz výše. | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí průměrně nižší | | | | | | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$ | | | | | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 38b: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v podlaží po zaokrouhlení **75 300 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **4 066 200 Kč**.

Rekonstrukce většího rozsahu

Poslední výpočet prodeje se týká bytové jednotky v podlaží po rekonstrukci většího rozsahu, tj. s balkonem.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|-------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|---------------|------------|-------------|------------|
| | | | | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Park. stání | Ostatní |
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>2+kk</i> | <i>60</i> | <i>Cihlová</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>ne</i> | <i>ano</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>osobní</i> | <i>2/3</i> | <i>ne</i> | <i>krb</i> |
| 1 | Bubeníčková | 2+kk | 71 | Cihlová | Plán | ne | ne | ano | ne | G | osobní | 1/4 | možno | |
| 2 | Koperníkova | 2+kk | 65 | Smíšená | Novostavba | ne | terasa | ne | ano | A | osobní | 3/11 | možno | rekuperace |
| 3 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 5/7 | možno | |
| 4 | Letní | 2+kk | 47 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 6/7 | možno | |
| 5 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 3/7 | možno | |
| 6 | Letní | 2+kk | 48 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 2/7 | možno | |
| 7 | Letní | 2+kk | 49 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 4/7 | možno | |
| 8 | Letní | 2+kk | 42 | Cihlová | Ve výstavbě | ne | ano | ano | ano | C | osobní | 1/7 | možno | zahrada |
| 9 | Škroupova | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 3/4 | ne | podkroví |
| 10 | Škroupova | 2+kk | 42 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 11 | Škroupova | 2+kk | 41 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | lodžie | ne | ne | G | osobní | 3/4 | možno | |
| 12 | Škroupova | 2+kk | 55 | Cihlová | Po rekonstrukci | částečně | ne | ne | ne | G | osobní | 4/4 | možno | podkroví |

Obr. 39a: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění přízemního bytu při rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukcii na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | K9 | K10 | IO | Cena oceňovaného objektu odvozená | |
|---|--|-------------------|-----------------|---------------------------------|----------|----------|------|------|--------|-------|---------|------------|-----------|---------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Kč | Kč/m ² | | Kč/m ² | | | | | | | | | | | | K1×...×K8 | Kč/m ² |
| | | | | | lokalita | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | parkování | odhadce | | | |
| 1 | 6 400 000 | 90 141 | 0.95 | 85 634 | 1.01 | 0.97 | 1.00 | 1.01 | 0.96 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 0.96 | 89 337 | |
| 2 | 5 232 500 | 80 500 | 0.95 | 76 475 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 1.01 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.01 | 1.05 | 1.02 | 75 154 | |
| 3 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.10 | 70 078 | |
| 4 | 4 199 000 | 89 340 | 0.95 | 84 873 | 1.02 | 1.04 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.11 | 76 148 | |
| 5 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.10 | 70 078 | |
| 6 | 3 990 000 | 83 125 | 0.95 | 78 969 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.10 | 71 538 | |
| 7 | 3 990 000 | 81 429 | 0.95 | 77 357 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.10 | 70 078 | |
| 8 | 4 599 000 | 109 500 | 0.95 | 104 025 | 1.02 | 1.05 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.10 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.24 | 84 038 | |
| 9 | 4 290 000 | 85 800 | 0.95 | 81 510 | 0.99 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 0.93 | 87 593 | |
| 10 | 3 590 000 | 85 476 | 0.95 | 81 202 | 0.99 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 1.02 | 79 735 | |
| 11 | 3 750 000 | 91 463 | 0.95 | 86 890 | 0.99 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 1.00 | 1.02 | 85 321 | |
| 12 | 4 450 000 | 80 909 | 0.95 | 76 864 | 0.99 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.01 | 0.98 | 0.93 | 82 584 | |
| Celkem průměr | 4 372 542 | | | 82 376 | | | | | | | | | | | | Kč/m² | 78 474 |
| Minimum | 3 590 000 | | | 76 475 | | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 70 078 |
| Maximum | 6 400 000 | | | 104 025 | | | | | | | | | | | | Kč/m ² | 89 337 |
| Směr. výběrová odchylka | 770 455 | | | 7 748 | | | | | | | | | | | | s | 7 220 |
| Variační koeficient | 0.176 | | | 0.094 | | | | | | | | | | | | | 0.092 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 3 602 087 | | | 74 628 | | | | | | | | | | | | průměr - s | 71 253 |
| Pravděpodobná horní hranice | 5 142 997 | | | 90 125 | | | | | | | | | | | | průměr + s | 85 694 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | | | | | | | | | | | | | Kč/m² | 78 500 | |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz výše. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí průměrně nižší | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 39b: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v podlaží po zaokrouhlení **78 500 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **4 710 000 Kč**.

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – BYT 2+KK V PŘÍZEMÍ – PRONÁJEM

Rekonstrukce menšího rozsahu

Z hlediska pronájmu byl jako první srovnán byt v přízemí se zahradou, který prošel rekonstrukcí menšího rozsahu.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | |
|------------------|-------------------|-------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|------------|---------------------------|
| | | | | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Ostatní |
| <i>Oc.objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>2+kk</i> | <i>47</i> | <i>Cihlová</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>osobní</i> | <i>1/3</i> | <i>zahrada, krb</i> |
| 1 | Gajdošova | 2+kk | 54 | Cihlová | Novostavba | Ne | Terasa | Ne | Ano | G | Osobní | 4 | |
| 2 | Konečného | 2+kk | 39 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 3 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Terasa | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 4 | Šaumannova | 2+1 | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 4 | |
| 5 | Bělohorská | 2+1 | 60 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 6 | Porhajmova | 2+1 | 62 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2 | zahrada |
| 7 | Nopova | 2+1 | 65 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 8 | Jílkova | 2+1 | 67 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 4 | podkroví |
| 9 | Vojanova | 2+kk | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Terasa | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | zahradka a garážové stání |
| 10 | Nopova | 2+kk | 52 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 11 | Hrozňatova | 2+kk | 67 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 12 | Bělohorská | 2+kk | 45 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 13 | Komprdova | 2+1 | 57 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ano | Ne | B | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 14 | Nopova | 2+kk | 68 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2/2 | Spol. zahrada |
| 15 | Svatoplukova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 3/3 | podkroví |
| 16 | Jílkova | 2+kk | 57 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 17 | Jeronýmova | 2+kk | 44 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 18 | Pastrnkova | 2+kk | 42 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 19 | Karáskovo náměstí | 2+kk | 56 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | Spol. zahrada |
| 20 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. terasa |
| 21 | Gajdošova | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ano | Ne | ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 22 | Vančurova | 2+kk | 50 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ne | Ne | C | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 23 | Porhajmova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. zahrada |
| 24 | Skorkovského | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 3 | Spol. zahrada |

Obr. 40a: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce menšího rozsahu

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukci na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | K9 | I0 | Cena oceňovanéh o objektu odvozená |
|----|----------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|----------|----------|------|------|--------|-------|---------|------------|---------|------|------------------------------------|
| | Kč | Kč/m ² | | Kč/m ² | | | | | | | | | | | Kč/m ² |
| | | | | | lokality | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | odhadce | | |
| 1 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.01 | 1.05 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.91 | 291 |
| 2 | 9 600 | 246 | 0.95 | 234 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.89 | 263 |
| 3 | 9 500 | 221 | 0.95 | 210 | 0.98 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.93 | 225 |
| 4 | 12 500 | 231 | 0.95 | 220 | 0.98 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.90 | 245 |
| 5 | 12 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.98 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.89 | 214 |
| 6 | 16 500 | 266 | 0.95 | 253 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 253 |
| 7 | 13 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.99 | 0.97 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.83 | 229 |
| 8 | 13 000 | 194 | 0.95 | 184 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.98 | 0.90 | 204 |
| 9 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.02 | 1.02 | 259 |
| 10 | 14 700 | 283 | 0.95 | 269 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.88 | 305 |
| 11 | 16 000 | 239 | 0.95 | 227 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.83 | 273 |
| 12 | 13 000 | 289 | 0.95 | 274 | 0.98 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.86 | 318 |
| 13 | 16 500 | 289 | 0.95 | 275 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 0.95 | 1.01 | 1.00 | 0.97 | 284 |
| 14 | 15 100 | 222 | 0.95 | 211 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.93 | 227 |
| 15 | 13 700 | 343 | 0.95 | 325 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 0.98 | 0.86 | 377 |
| 16 | 15 500 | 272 | 0.95 | 258 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.85 | 305 |
| 17 | 13 300 | 302 | 0.95 | 287 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.87 | 329 |
| 18 | 15 500 | 369 | 0.95 | 351 | 1.01 | 1.01 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.93 | 378 |
| 19 | 15 500 | 277 | 0.95 | 263 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.90 | 291 |
| 20 | 12 000 | 279 | 0.95 | 265 | 0.98 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.91 | 292 |
| 21 | 14 500 | 337 | 0.95 | 320 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.91 | 353 |
| 22 | 15 400 | 308 | 0.95 | 293 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 308 |
| 23 | 13 000 | 325 | 0.95 | 309 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.03 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.96 | 322 |
| 24 | 15 000 | 300 | 0.95 | 285 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.03 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 292 |

*pokračování tabulky na další stránce

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|------------|
| Celkem průměr | 13 950 | 259 | Kč/m² | 285 |
| Minimum | 9 500 | 184 | Kč/m ² | 204 |
| Maximum | 16 500 | 351 | Kč/m ² | 378 |
| Směr. výběrová odchylka | 1 917 | 44 | s | 48 |
| Variační koeficient | 0.137 | 0.171 | | 0.169 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 12 033 | 215 | průměr - s | 237 |
| Pravděpodobná horní hranice | 15 867 | 304 | průměr + s | 333 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | Kč/m² | 285 |
| K_{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | |
| K_n | Koeficient úpravy, viz výše. | | | |
| | Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší | | | |
| IO | Index odlišnosti | $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$ | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | |

Obr. 40b: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce menšího rozsahu

V databázi jsou po vyřazení nesrovnatelných jednotek byty nacházející se ve zděných objektech K3 a jsou po rekonstrukci nebo ve velmi dobrém stavu K4. Dispozičně se také příliš neodlišují, proto největší rozdíly ve vyhodnocování byly v ploše bytu K2, u vybavení balkonem K5, sklepem K6 a zahradou K7. Další faktory měly na cenu méně významný (ne však zanedbatelný) vliv, jsou jimi lokalita K1, energetická třída K8 a názor odhadce K9. Oproti prodeje nemovitostí se u pronájmu nevyskytovali k bytům parkovací stání.

Jednotlivé bytové jednotky byly oceňovány v přepočítaných hodnotách Kč za m².

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v podlaží po zaokrouhlení **285 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **13 395 Kč** (přepočítáno na zaokrouhlenou výměru bytu).

Rekonstrukce většího rozsahu

Druhou alternativou je pronájem přízemního bytu po rekonstrukci většího rozsahu, kdy dojde k rozšíření vnitřních prostor.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------|---------------------------------|------------|-----------------|----------|--------|-------|-------|-----------|-------------|---------|---------------------------|
| Oceň. objekt | Kuklenská | 2+kk | 53 | Cihlová | Po rekonstrukci | ne | ne | ne | ne | C | osobní | 1/3 | zahrada, krb |
| | | | | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Ostatní |
| 1 | Gajdošova | 2+kk | 54 | Cihlová | Novostavba | Ne | Terasa | Ne | Ano | G | Osobní | 4 | |
| 2 | Konečného | 2+kk | 39 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 3 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Terasa | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 4 | Šaumannova | 2+1 | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 4 | |
| 5 | Bělohorská | 2+1 | 60 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 6 | Porhajmova | 2+1 | 62 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2 | zahrada |
| 7 | Nopova | 2+1 | 65 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 8 | Jílkova | 2+1 | 67 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 4 | podkroví |
| 9 | Vojanova | 2+kk | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Terasa | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | zahrádka a garážové stání |
| 10 | Nopova | 2+kk | 52 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 11 | Hrozňatova | 2+kk | 67 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 12 | Bělohorská | 2+kk | 45 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 13 | Komprdova | 2+1 | 57 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ano | Ne | B | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 14 | Nopova | 2+kk | 68 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2/2 | Spol. zahrada |
| 15 | Svatoplukova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 3/3 | podkroví |
| 16 | Jílkova | 2+kk | 57 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 17 | Jeronymova | 2+kk | 44 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 18 | Pastrnkova | 2+kk | 42 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 19 | Karáskovo náměstí | 2+kk | 56 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | Spol. zahrada |
| 20 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. terasa |
| 21 | Gajdošova | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ano | Ne | ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 22 | Vančurova | 2+kk | 50 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ne | Ne | C | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 23 | Porhajmova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. zahrada |
| 24 | Skorkovského | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 3 | Spol. zahrada |

Obr. 41a: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce většího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění přízemního bytu při rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukci na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | K9 | IO | Cena oceňované ho objektu odvozená |
|----|-------------------------------------|-------------------|-----------------|---|----------|----------|------|------|--------|-------|---------|------------|---------|------|--|
| | Kč | Kč/m ² | | Kč/m ² | | | | | | | | | | | |
| | | | | | lokalita | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | odhadce | | |
| 1 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.05 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.92 | 288 |
| 2 | 9 600 | 246 | 0.95 | 234 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.90 | 260 |
| 3 | 9 500 | 221 | 0.95 | 210 | 0.98 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.95 | 220 |
| 4 | 12 500 | 231 | 0.95 | 220 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.91 | 242 |
| 5 | 12 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.98 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.90 | 212 |
| 6 | 16 500 | 266 | 0.95 | 253 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.02 | 248 |
| 7 | 13 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.84 | 227 |
| 8 | 13 000 | 194 | 0.95 | 184 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.98 | 0.92 | 200 |
| 9 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.02 | 1.03 | 257 |
| 10 | 14 700 | 283 | 0.95 | 269 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.90 | 299 |
| 11 | 16 000 | 239 | 0.95 | 227 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.85 | 268 |
| 12 | 13 000 | 289 | 0.95 | 274 | 0.98 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.87 | 314 |
| 13 | 16 500 | 289 | 0.95 | 275 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 0.95 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 278 |
| 14 | 15 100 | 222 | 0.95 | 211 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.95 | 222 |
| 15 | 13 700 | 343 | 0.95 | 325 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 0.98 | 0.87 | 373 |
| 16 | 15 500 | 272 | 0.95 | 258 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.86 | 299 |
| 17 | 13 300 | 302 | 0.95 | 287 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.88 | 326 |
| 18 | 15 500 | 369 | 0.95 | 351 | 1.01 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.94 | 371 |
| 19 | 15 500 | 277 | 0.95 | 263 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.91 | 288 |
| 20 | 12 000 | 279 | 0.95 | 265 | 0.98 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.93 | 286 |
| 21 | 14 500 | 337 | 0.95 | 320 | 0.99 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 0.90 | 0.97 | 1.00 | 0.93 | 346 |
| 22 | 15 400 | 308 | 0.95 | 293 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 305 |
| 23 | 13 000 | 325 | 0.95 | 309 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.03 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.97 | 319 |
| 24 | 15 000 | 300 | 0.95 | 285 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.03 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 0.99 | 289 |

*pokračování tabulky na další stránce

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|------------|
| Celkem průměr | 13 950 | 259 | Kč/m² | 281 |
| Minimum | 9 500 | 184 | Kč/m ² | 200 |
| Maximum | 16 500 | 351 | Kč/m ² | 373 |
| Směr. výběrová odchylka | 1 917 | 44 | s | 48 |
| Variační koeficient | 0.137 | 0.171 | | 0.169 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 12 033 | 215 | průměr - s | 233 |
| Pravděpodobná horní hranice | 15 867 | 304 | průměr + s | 328 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | Kč/m² | 280 |
| K_{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | |
| K_n | Koeficient úpravy, viz výše. | | | |
| | Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší | | | |
| IO | Index odlišnosti | $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$ | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | |

Obr. 41b: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce většího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v podlaží po zaokrouhlení **280 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **14 840 Kč** (přepočítáno na zaokrouhlenou výměru bytu).

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – BYT 2+KK V PODLAŽÍ – PRONÁJEM

Rekonstrukce menšího rozsahu

Byt v podlaží byl naceněn při rekonstrukci většího rozsahu, kdy je vedle větší podlahové plochy vybaven i balkonem následovně.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------------------------|----------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|------------|---------------------------|
| | | | | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Ostatní |
| <i>Oceň. objekt</i> | <i>Kuklenská</i> | <i>2+kk</i> | <i>54</i> | <i>Cihlová</i> | <i>Po rekonstrukci</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>ne</i> | <i>C</i> | <i>osobní</i> | <i>2/3</i> | <i>krb</i> |
| 1 | Gajdošova | 2+kk | 54 | Cihlová | Novostavba | Ne | Terasa | Ne | Ano | G | Osobní | 4 | |
| 2 | Konečného | 2+kk | 39 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 3 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Terasa | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 4 | Šaumannova | 2+1 | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 4 | |
| 5 | Bělohorská | 2+1 | 60 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 6 | Porhajmova | 2+1 | 62 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2 | zahrada |
| 7 | Nopova | 2+1 | 65 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 8 | Jílkova | 2+1 | 67 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 4 | podkroví |
| 9 | Vojanova | 2+kk | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Terasa | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | zahrádka a garážové stání |
| 10 | Nopova | 2+kk | 52 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 11 | Hrozňatova | 2+kk | 67 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 12 | Bělohorská | 2+kk | 45 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 13 | Komprdova | 2+1 | 57 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ano | Ne | B | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 14 | Nopova | 2+kk | 68 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2/2 | Spol. zahrada |
| 15 | Svatoplukova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 3/3 | podkroví |
| 16 | Jílkova | 2+kk | 57 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 17 | Jeronymova | 2+kk | 44 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 18 | Pastrnkova | 2+kk | 42 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 19 | Karáskovo náměstí | 2+kk | 56 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | Spol. zahrada |
| 20 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. terasa |
| 21 | Gajdošova | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ano | Ne | ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 22 | Vančurova | 2+kk | 50 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ne | Ne | C | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 23 | Porhajmova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. zahrada |
| 24 | Skorkovského | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 3 | Spol. zahrada |

Obr. 42a: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění přízemního bytu při rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukci na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | K9 | IO | Cena oceňovanéh o objektu odvozená |
|----|-------------------------------------|-------------------|-----------------|---|----------|----------|------|------|--------|-------|---------|------------|---------|------|---|
| | Kč | Kč/m ² | | Kč/m ² | | | | | | | | | | | K1×...×K8 |
| | | | | | lokality | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | odhadce | | |
| 1 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.02 | 259 |
| 2 | 9 600 | 246 | 0.95 | 234 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 234 |
| 3 | 9 500 | 221 | 0.95 | 210 | 0.98 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.06 | 198 |
| 4 | 12 500 | 231 | 0.95 | 220 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.01 | 218 |
| 5 | 12 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.98 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 190 |
| 6 | 16 500 | 266 | 0.95 | 253 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 1.10 | 0.97 | 1.00 | 1.12 | 226 |
| 7 | 13 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.93 | 204 |
| 8 | 13 000 | 194 | 0.95 | 184 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.98 | 0.92 | 200 |
| 9 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.05 | 1.00 | 1.10 | 0.97 | 1.02 | 1.13 | 233 |
| 10 | 14 700 | 283 | 0.95 | 269 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 269 |
| 11 | 16 000 | 239 | 0.95 | 227 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.94 | 241 |
| 12 | 13 000 | 289 | 0.95 | 274 | 0.98 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.97 | 283 |
| 13 | 16 500 | 289 | 0.95 | 275 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 1.01 | 1.00 | 1.09 | 252 |
| 14 | 15 100 | 222 | 0.95 | 211 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.04 | 1.03 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 1.05 | 201 |
| 15 | 13 700 | 343 | 0.95 | 325 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.98 | 0.97 | 336 |
| 16 | 15 500 | 272 | 0.95 | 258 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.96 | 269 |
| 17 | 13 300 | 302 | 0.95 | 287 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 293 |
| 18 | 15 500 | 369 | 0.95 | 351 | 1.01 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.05 | 334 |
| 19 | 15 500 | 277 | 0.95 | 263 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 1.01 | 261 |
| 20 | 12 000 | 279 | 0.95 | 265 | 0.98 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.03 | 258 |
| 21 | 14 500 | 337 | 0.95 | 320 | 0.99 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.03 | 311 |
| 22 | 15 400 | 308 | 0.95 | 293 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.06 | 276 |
| 23 | 13 000 | 325 | 0.95 | 309 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 1.07 | 289 |
| 24 | 15 000 | 300 | 0.95 | 285 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.03 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 1.09 | 261 |

*pokračování tabulky na další stránce

| | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------|------------|
| Celkem průměr | 13 950 | 259 | Kč/m² | 254 |
| Minimum | 9 500 | 184 | Kč/m ² | 190 |
| Maximum | 16 500 | 351 | Kč/m ² | 336 |
| Směr. výběrová odchylka | 1 917 | 44 | s | 41 |
| Variační koeficient | 0.137 | 0.171 | | 0.163 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 12 033 | 215 | průměr - s | 213 |
| Pravděpodobná horní hranice | 15 867 | 304 | průměr + s | 295 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | Kč/m² | 255 |
| K_{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | |
| K_n | Koeficient úpravy, viz výše. | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší | | | | |
| IO | Index odlišnosti | $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$ | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | |

Obr. 42b: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v podlaží po zaokrouhlení **255 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **13 770 Kč** (přepočítáno na zaokrouhlenou výměru bytu).

Rekonstrukce většího rozsahu

Jako poslední byl oceňován byt k pronájmu, který se nachází v podlaží s vlastním balkonem.

| Č. | Lokalita | Dispozice | Užitná plocha (m ²) | Jiné | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------|---------------------------------|------------|-----------------|----------|--------|-------|-------|-----------|-------------|---------|---------------------------|
| | | | | Cihlová | Po rekonstrukci | ne | ano | ne | ne | C | osobní | 2/3 | krb |
| Oceň. objekt | Kuklenská | 2+kk | 60 | Konstrukce | Stav | Vybavení | Balkon | Sklep | Výtah | En. třída | Vlastnictví | Podlaží | Ostatní |
| 1 | Gajdošova | 2+kk | 54 | Cihlová | Novostavba | Ne | Terasa | Ne | Ano | G | Osobní | 4 | |
| 2 | Konečného | 2+kk | 39 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 3 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Terasa | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 4 | Šaumannova | 2+1 | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 4 | |
| 5 | Bělohorská | 2+1 | 60 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 6 | Porhajmova | 2+1 | 62 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2 | zahrada |
| 7 | Nopova | 2+1 | 65 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2 | |
| 8 | Jílkova | 2+1 | 67 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 4 | podkroví |
| 9 | Vojanova | 2+kk | 54 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Terasa | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | zahrádka a garážové stání |
| 10 | Nopova | 2+kk | 52 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ano | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 11 | Hrozňatova | 2+kk | 67 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 12 | Bělohorská | 2+kk | 45 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 13 | Komprdova | 2+1 | 57 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ne | Ano | Ne | B | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 14 | Nopova | 2+kk | 68 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 2/2 | Spol. zahrada |
| 15 | Svatoplukova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 3/3 | podkroví |
| 16 | Jílkova | 2+kk | 57 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1 | |
| 17 | Jeronymova | 2+kk | 44 | Cihlová | Velmi dobrý | Ano | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 1/4 | |
| 18 | Pastrnkova | 2+kk | 42 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 2/4 | |
| 19 | Karáskovo náměstí | 2+kk | 56 | Cihlová | Velmi dobrý | Ne | Ne | Ne | Ne | G | Osobní | 2/4 | Spol. zahrada |
| 20 | Bělohorská | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ano | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. terasa |
| 21 | Gajdošova | 2+kk | 43 | Cihlová | Po rekonstrukci | Částečně | Ano | Ne | ne | G | Osobní | 2/3 | |
| 22 | Vančurova | 2+kk | 50 | Cihlová | Novostavba | Částečně | Ne | Ne | Ne | C | Osobní | 2 | Spol. zahrada |
| 23 | Porhajmova | 2+kk | 40 | Cihlová | Velmi dobrý | Částečně | Ne | Ano | Ne | G | Osobní | 1/4 | Spol. zahrada |
| 24 | Skorkovského | 2+kk | 50 | Cihlová | Po rekonstrukci | Ne | Ano | Ano | Ne | G | Osobní | 3 | Spol. zahrada |

Obr. 43a: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu

Podmínky výpočtu (použití koeficientů úpravy) odpovídají ocenění přízemního bytu při rekonstrukci menšího rozsahu.

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | | K _{CR} | Cena po redukci na pramen ceny | K ₁ | K ₂ | K ₃ | K ₄ | K ₅ | K ₆ | K ₇ | K ₈ | K ₉ | I _O | Cena oceňované ho objektu odvozená |
|-----------|-------------------------------------|-------------------|-----------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|
| | Kč | Kč/m ² | | Kč/m ² | | | | | | | | | | | K ₁ ×...×K ₈ |
| | | | | | lokality | velikost | k-ce | stav | balkon | sklep | zahrada | eng. třída | odhadce | | |
| 1 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 0.99 | 1.02 | 1.00 | 1.01 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 264 |
| 2 | 9 600 | 246 | 0.95 | 234 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 239 |
| 3 | 9 500 | 221 | 0.95 | 210 | 0.98 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.03 | 204 |
| 4 | 12 500 | 231 | 0.95 | 220 | 0.98 | 1.02 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.99 | 222 |
| 5 | 12 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.98 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 194 |
| 6 | 16 500 | 266 | 0.95 | 253 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.03 | 1.10 | 0.97 | 1.00 | 1.09 | 232 |
| 7 | 13 000 | 200 | 0.95 | 190 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.91 | 208 |
| 8 | 13 000 | 194 | 0.95 | 184 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.98 | 0.89 | 206 |
| 9 | 15 000 | 278 | 0.95 | 264 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 0.99 | 1.01 | 1.00 | 1.10 | 0.97 | 1.02 | 1.11 | 238 |
| 10 | 14 700 | 283 | 0.95 | 269 | 0.99 | 1.02 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.97 | 277 |
| 11 | 16 000 | 239 | 0.95 | 227 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.91 | 249 |
| 12 | 13 000 | 289 | 0.95 | 274 | 0.98 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.95 | 289 |
| 13 | 16 500 | 289 | 0.95 | 275 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.03 | 1.05 | 1.01 | 1.00 | 1.06 | 260 |
| 14 | 15 100 | 222 | 0.95 | 211 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 1.02 | 207 |
| 15 | 13 700 | 343 | 0.95 | 325 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.98 | 0.95 | 343 |
| 16 | 15 500 | 272 | 0.95 | 258 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.93 | 277 |
| 17 | 13 300 | 302 | 0.95 | 287 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.96 | 300 |
| 18 | 15 500 | 369 | 0.95 | 351 | 1.01 | 1.04 | 1.00 | 1.01 | 0.96 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.02 | 345 |
| 19 | 15 500 | 277 | 0.95 | 263 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 0.99 | 0.96 | 1.00 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 0.98 | 269 |
| 20 | 12 000 | 279 | 0.95 | 265 | 0.98 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.03 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 266 |
| 21 | 14 500 | 337 | 0.95 | 320 | 0.99 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 321 |
| 22 | 15 400 | 308 | 0.95 | 293 | 0.99 | 1.03 | 1.00 | 1.01 | 0.96 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 282 |
| 23 | 13 000 | 325 | 0.95 | 309 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 0.99 | 0.96 | 1.03 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 1.05 | 295 |
| 24 | 15 000 | 300 | 0.95 | 285 | 0.99 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 0.97 | 1.00 | 1.07 | 266 |

*pokračování tabulky na další stránce

| | | | | |
|---|-----------------------------------|--|-------------------------|------------|
| Celkem průměr | 13 950 | 259 | Kč/m² | 261 |
| Minimum | 9 500 | 184 | Kč/m ² | 194 |
| Maximum | 16 500 | 351 | Kč/m ² | 345 |
| Směr. výběrová odchylka | 1 917 | 44 | s | 43 |
| Variační koeficient | 0.137 | 0.171 | | 0.163 |
| Pravděpodobná spodní hranice | 12 033 | 215 | průměr - s | 218 |
| Pravděpodobná horní hranice | 15 867 | 304 | průměr + s | 303 |
| Cena bytu stanovená přímým porovnáním | | | Kč/m² | 260 |
| K _{CR} | Koeficient redukce na pramen ceny | | | |
| K _n | Koeficient úpravy, viz níže | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | |
| IO | Index odlišnosti | IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8) | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | |

Obr. 43b: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu

Přímým porovnáním vyšla cena bytu v podlaží po zaokrouhlení **260 Kč/m²**, výsledná cena tedy za celý byt v přízemí **15 600 Kč** (přepočítáno na zaokrouhlenou výměru bytu).

V další tabulce můžeme vidět souhrnné výsledky ocenění dané nemovitosti přímým porovnáním.

| | Stávající stav | Rekonstrukce menšího rozsahu | Rekonstrukce většího rozsahu |
|-------------------------------------|-----------------------|---|---|
| Prodej RD | 6 220 000 Kč | 7 610 000 Kč | 8 120 000 Kč |
| Prodej byt 1.NP | - | 85 900 Kč/m ² 4 037 300 Kč | 84 150 Kč/m ² 4 459 950 Kč |
| Prodej byt 2.NP/3.NP | - | 75 300 Kč/m ² 4 066 200 Kč | 78 500 Kč/m ² 4 710 000 Kč |
| Σ Prodej bytů v celém domě | - | 12 169 700 Kč | 13 879 950 Kč |
| Pronájem byt 1.NP | - | 285 Kč/m ² /měsíc 13 395 Kč/měsíc | 280 Kč/m ² /měsíc 14840 Kč/měsíc |
| Pronájem byt 2.NP/3.NP | - | 255 Kč/m ² /měsíc 13 770 Kč/měsíc | 260 Kč/m ² /měsíc 15 600 Kč/měsíc |
| Σ Pronájem bytů v celém domě | - | 40 395 Kč/měsíc | 46 040 Kč/měsíc |

Obr. 44: Souhrnná tabulka s výsledky přímého porovnání

10. VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

Při pohledu na nemovitost jako na investici, je potřeba analyzovat nejlepší a nejvyšší využití, což je předpokladem tržní hodnoty. Tato investice představuje očekávané budoucí příjmy (peněžní toky) z vlastnictví majetku v podobě nájemného. [16], [17]

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ [17]

Při výpočtu výnosové hodnoty je základní veličinou čistý provozní příjem NOI. Tento vychází z hrubého příjmu poníženého o ztráty vlivem např. neobsazenosti. Z tohoto vychází efektivní hrubý příjem, od kterého se odečtou další výdaje formou rezervy narenovace a provozních výdajů (pojištění, daň ne nemovitých věcí, správa majetku). [16]

Další důležitou veličinou je diskontní míra R. Jedná se o procentní sazbu, kterou se diskontují peněžní toky (příjmy i náklady) na současnou hodnotu. Tato míra vnáší do ocenění faktor času a rizika (např. inflace). [16]

K ocenění příjmovou metodou bylo využito dočasné renty, tj. uvažujeme stejné peněžní toky po dobu n let:

$$H = NOI \times \frac{(1+R)^n - 1}{(1+R)^n \times R}$$

| | |
|-----|--|
| H | výnosová hodnota – dočasná renta v Kč, |
| NOI | čistý provozní příjem v Kč, |
| R | diskontní míra, |
| n | ekonomická životnost. |

V našem případě uvažujeme životnost 50 let a diskontní míru stanovenou dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů - 4,5 %. Byla volena administrativní hodnota míry kapitalizace vzhledem k absenci Prime Yield pro bytovou výstavbu v roce 2021.

Rozpočtové náklady byly převzaty z podrobného položkového rozpočtu. V případě rekonstrukce menšího rozsahu byly náklady stanoveny ve výši (650 521 Kč + 3 908 923 Kč) = 4 559 444 Kč a pro případ rekonstrukce většího rozsahu (717 991 Kč + 4 203 197 Kč) = 4 921 188 Kč.

Příjem z pronájmu bytových jednotek byl převzat z vyhodnocení přímého porovnání. V případě rekonstrukce menšího rozsahu byla cena stanovena ve výši 285 Kč/m² pro přízemní byt se zahradou a pro byty v podlaží 255 Kč/m². Plochy bytů jsou 47 m² v prvním podlaží a 2 x 54 m², celkem podlahová plocha bytů činí 155 m². Celkový příjem z pronájmu před odečtením výdajů za rok je 491 220 Kč.

U rekonstrukce většího rozsahu byla cena stanovena ve výši 280 Kč/m² pro přízemní byt se zahradou a pro byty v podlaží s balkonem 260 Kč/m². Plochy bytů jsou 53 m² v prvním podlaží a 2 x 60 m², celkem podlahová plocha bytů činí 173 m². Celkový příjem z pronájmu před odečtením výdajů za rok je 552 480 Kč.

Zůstatková hodnota pozemku stanovená z cenových map (2 510 Kč/m²) činí 308 730 Kč. Uvažujeme výchozí situaci, kdy investor nemovitosti již vlastní, a proto jsou do ceny nemovitosti započítány náklady na rekonstrukci.

Rekonstrukce menšího rozsahu

V následující tabulce je výpočet výnosové hodnoty metodou dočasné renty pro rekonstrukci menšího rozsahu.

| | | |
|--|-----------|------------------|
| Hrubý příjem (příjem z pronájmu) | Kč/rok | 491 220 |
| Neobsazenost (ztráty na nájemném) | % | 6.00 % |
| Efektivní hrubý příjem | Kč/rok | 461 747 |
| Výdaje na dosažení příjmů (za rok) | | |
| Podklady pro výpočet výdajů | | |
| Reprodukční cena staveb (RC) | Kč | 4 559 444 |
| Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC) | % | 0.50 % |
| Daň z nemovitosti (% z RC) | % | 0.04 % |
| Pojištění (% z RC) | % | 0.08 % |
| Jiné náklady (% z hrubého ročního příjmu) | % | 0.0 % |
| Náklady na provoz a správu (% z hrubého ročního výnosu) | % | 2.0 % |
| Výpočet výdajů | | |
| Daň z nemovitosti | Kč | 1 824 |
| Pojištění | Kč | 3 648 |
| Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy | Kč | 22 797 |
| Náklady na provoz a správu | Kč | 9 824 |
| Jiné náklady (mimo nájemného z pozemků) | Kč | - |
| Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu) | Kč | - |
| Celkem výdaje ročně | Kč | 38 093 |
| Výpočet čistého ročního nájemného | | |
| Příjmy ročně celkem | Kč | 461 747 |
| Výdaje ročně celkem | Kč | 38 093 |
| Čisté roční nájemné | Kč | 423 654 |
| Výpočet výnosové hodnoty | | |
| Čistý roční výnos z nemovitosti | Kč | 423 654 |
| Počet let vyplácení renty | roků | 50 |
| Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (u) | % | 4.50 % |
| Míra kapitalizace setinná (i) | | 0.045 |
| Úročitel (q) | | 1.045 |
| Koeficient kapitalizace při úročení n let | | 9.033 |
| Výnosová hodnota | Kč | 8 372 251 |
| Zůstatková hodnota pozemků | Kč | 308 730 |
| Odúročená zůstatková hodnota | Kč | 34 179 |
| Náklady na vady a nedodělky | Kč | - |
| Celková výnosová hodnota | Kč | 8 406 430 |
| Odhadovaná výnosová hodnota | Kč | 8 410 000 |

Obr. 45: Výpočet výnosové hodnoty – rekonstrukce menšího rozsahu

Výnosová hodnota pronájmu 3 bytů v domě po rekonstrukci menšího rozsahu činí po zaokrouhlení **8 410 000 Kč**.

Rekonstrukce většího rozsahu

V následující tabulce je výpočet výnosové hodnoty metodou dočasné renty pro rekonstrukci většího rozsahu.

| | | |
|--|-----------|------------------|
| Hrubý příjem (příjem z pronájmu) | Kč/rok | 552 480 |
| Neobsazenost (ztráty na nájemném) | % | 6.00% |
| Efektivní hrubý příjem | Kč/rok | 519 331 |
| Výdaje na dosažení příjmů (za rok) | | |
| Podklady pro výpočet výdajů | | |
| Reprodukční cena staveb (RC) | Kč | 4 921 188 |
| Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC) | % | 0.50 % |
| Daň z nemovitosti (% z RC) | % | 0.04 % |
| Pojištění (% z RC) | % | 0.08 % |
| Jiné náklady (% z hrubého ročního příjmu) | % | 0.0 % |
| Náklady na provoz a správu (% z hrubého ročního výnosu) | % | 2.0 % |
| Výpočet výdajů | | |
| Daň z nemovitosti | Kč | 1 968 |
| Pojištění | Kč | 3 937 |
| Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy | Kč | 24 606 |
| Náklady na provoz a správu | Kč | 11 050 |
| Jiné náklady (mimo nájemného z pozemků) | Kč | - |
| Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu) | Kč | - |
| Celkem výdaje ročně | Kč | 41 561 |
| Výpočet čistého ročního nájemného | | |
| Příjmy ročně celkem | Kč | 519 331 |
| Výdaje ročně celkem | Kč | 41 561 |
| Čisté roční nájemné | Kč | 477 770 |
| Výpočet výnosové hodnoty | | |
| Čistý roční výnos z nemovitosti | Kč | 477 770 |
| Počet let vyplácení renty | roků | 50 |
| Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (u) | % | 4.50 % |
| Míra kapitalizace setinná (i) | | 0.045 |
| Úročitel (q) | | 1.045 |
| Koeficient kapitalizace při úročení n let | | 9.033 |
| Výnosová hodnota | Kč | 9 441 699 |
| Zůstatková hodnota pozemků | Kč | 308 730 |
| Odúročená zůstatková hodnota | Kč | 34 179 |
| Náklady na vady a nedodělky | Kč | - |
| Celková výnosová hodnota | Kč | 9 475 878 |
| Odhadovaná výnosová hodnota | Kč | 9 480 000 |

Obr. 46: Výpočet výnosové hodnoty – rekonstrukce většího rozsahu

Výnosová hodnota pronájmu 3 bytů v domě po rekonstrukci většího rozsahu činí po zaokrouhlení **9 480 000 Kč**.

11. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

Veškerá data v dalším vyhodnocení vychází z vlastní projektové dokumentace (příloha č. 5) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. [34]

OCENĚNÍ POZEMKU

Předmětný pozemek se nachází v Jihomoravském kraji, v městě Brně, městská část Židenice, tj. číslo oblasti 6 (příloha č. 2 oceň. vyhlášky, tabulka č. 3). Základní cena pozemku zjištěná z přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky je 3 859,- Kč/m². Upravená základní cena o indexy cenového porovnání vychází 3 639,72 Kč/m². Po vynásobení výměrou pozemku (123 m²) vychází cena pozemku bez staveb **447 685 Kč**. Podrobný výpočet ocenění stavebního pozemku je přílohou, č. 4.

OCENĚNÍ STAVBY – POROVNÁNÍ RD

Porovnávacím způsobem byl oceněn celý rodinný dům, jehož obestavěný prostor činí 869 m³ ve stávajícím stavu, v případě rozšíření je obestavěný prostor 1 013,60 m³. Základní cena rodinného domu dle přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky je 5 007,- Kč/m³. Cena stavby se určí dle § 34 oceňovací vyhlášky ze vzorce:

$$CS = OP \times ZCU \times I_t \times I_p$$

| | |
|----------------|---|
| CS | cena stavby určená porovnávacím způsobem v Kč, |
| OP | obestavěný prostor oceňované stavby v m ³ , |
| ZCU | základní cena upravená v Kč/m ³ , |
| I _t | index trhu (příloha č. 3 oceň. vyhlášky – stanoveno na 1,03), |
| I _p | index polohy pozemku (příloha č. 3 oceň. vyhlášky – stanoveno na 1,08). |

Stávající stav

Základní cena upravená o index vybavení, který výrazně ovlivnil špatný technický stav činí 1 226,72 Kč/m³. Výsledná cena je po započítání indexů trhu a polohy a obestavěného prostoru **1 185 840 Kč**. Podrobný výpočet ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem je přílohou, č. 4.

Rekonstrukce menšího rozsahu

Základní cena upravená o index vybavení činí 5 347,48 Kč/m³. Výsledná cena je po započítání indexů trhu a polohy a obestavěného prostoru **5 170 000 Kč**. Podrobný výpočet ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem je přílohou, č. 5.

Rekonstrukce většího rozsahu

Základní cena upravená o index vybavení činí 5 347,48 Kč/m³. Výsledná cena je po započítání indexů trhu a polohy a obestavěného prostoru **6 030 000 Kč**. Podrobný výpočet ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem je přílohou, č. 6.

OCENĚNÍ STAVBY – NÁKLADOVĚ RD

Řešený rodinný dům byl oceněn nákladovým způsobem se započtením opotřebení jednotlivých prvků, tj. analytickou metodou. Objekt byl zatříděn dle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky jako typ B (rodinný dům se šikmou střechou, svíslá nosná konstrukce zděná se dvěma nadzemními podlažími). Základní cena takto stanovená je 1 975 Kč/m³ a koeficient pro úpravu využití podkroví 1,04. Obestavěný prostor objektu je v jednodušší variantě 869 m³ a 1 013,6 m³ při rozšíření objektu.

Základní cena upravená se potom vypočte jako:

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

| | |
|----------------|---|
| ZCU | základní cena upravená v Kč, |
| ZC | základní cena v Kč (po úpravě koeficientem účelového využití podkroví), |
| K ₄ | koeficient vybavení stavby, |
| K ₅ | koeficient polohový, |
| K _i | koeficient změny cen staveb. |

Cenové podíly konstrukcí a vybavení byl stanoveny dle přílohy č. 21 oceň. vyhlášky pro rodinné domy. Další výpočet opotřebení byl proveden analytickou metodou díky stanovení podílů konstrukcí a vybavení, což bylo zohledněno do výsledné hodnoty stavby. Stáří stavby je odhadnuto na rok 1950.

Stávající stav

Vzhledem k překročení maximální životnosti většiny prvků byl výpočet proveden mechanicky do hodnoty 1,00. U některých prvků (podlahy – lité teraco) byla stanovena horní mez opotřebení na 50 %. Výsledná základní cena se započítáním indexu trhu a polohy činí 5 894,84 Kč a cena celého objektu je stanovena na hodnotu **1 159 406 Kč**. Podrobný výpočet ocenění rodinného domu nákladovým způsobem je přílohou, č. 4.

Rekonstrukce menšího rozsahu

U některých prvků (podlahy – lité teraco) byla stanovena horní mez opotřebení na 50 %. Výsledná základní cena se započítáním indexu trhu a polohy činí 6 494,99 Kč a cena celého objektu je stanovena na hodnotu **4 850 936 Kč**. Podrobný výpočet ocenění rodinného domu nákladovým způsobem je přílohou, č. 5.

Rekonstrukce většího rozsahu

U některých prvků (podlahy – lité teraco) byla stanovena horní mez opotřebení na 50 %. Výsledná základní cena se započítáním indexu trhu a polohy činí 6 494,99 Kč a cena celého objektu je stanovena na hodnotu **5 658 122 Kč**. Podrobný výpočet ocenění rodinného domu nákladovým způsobem je přílohou, č. 6.

OCENĚNÍ STAVBY – NÁKLADOVĚ BD + VÝNOSOVĚ

Nákladový způsob ocenění při kombinaci s výnosovým způsobem odpovídá postupem výše uvedenému nákladovému ocenění pro rodinný dům. V tomto případě je objekt klasifikován dle přílohy č. 8 oceň. vyhlášky jako dům více bytový netypový, typ K. Vzhledem ke 3 bytovým jednotkám je objekt na hranici těchto dvou klasifikací. Základní cena je stanovena ve výši 2 150 Kč/m³. Obestavěný prostor objektu je v jednodušší variantě 869 m³ a 1 013,6 m³ při rozšíření objektu.

Cenové podíly konstrukcí a vybavení byl stanoveny dle přílohy č. 21 oceň. vyhlášky pro bytové domy. Další výpočet opotřebení byl proveden analytickou metodou díky stanovení podílů konstrukcí a vybavení, což bylo zohledněno do výsledné hodnoty stavby. Stáří stavby je odhadnuto na rok 1950.

Rekonstrukce menšího rozsahu

U některých prvků (podlahy – lité teraco) byla stanovena horní mez opotřebení na 50 %. Výsledná základní cena se započítáním indexu trhu a polohy činí 6 101,91 Kč a cena celého objektu je stanovena na hodnotu **4 645 575 Kč**.

Pro výpočet výnosového ocenění je použita cena staveb zjištěná bez započítání indexu trhu a polohy: 4 176 173,58 Kč. Roční nájemné je převzato z ocenění výnosovým způsobem: 491 220 Kč/rok při podlahové ploše bytů 155 m². Výsledný výnos celkem se započítáním ceny pozemku (447 685 Kč) po zaokrouhlení činí 6 180 000 Kč.

Podrobný výpočet ocenění bytového domu kombinací nákladového a výnosového způsobu je přílohou, č. 5.

Rekonstrukce většího rozsahu

U některých prvků (podlahy – lité teraco) byla stanovena horní mez opotřebení na 50 %. Výsledná základní cena se započítáním indexu trhu a polohy činí 6 033,90 Kč a cena celého objektu je stanovena na hodnotu **5 358 198 Kč**.

Pro výpočet výnosového ocenění je použita cena staveb zjištěná bez započítání indexu trhu a polohy: 4 816 790,56 Kč. Roční nájemné je převzato z ocenění výnosovým způsobem: 552 480 Kč/rok při podlahové ploše bytů 173 m². Výsledný výnos celkem se započítáním ceny pozemku (447 685 Kč) po zaokrouhlení činí 6 890 000 Kč.

Podrobný výpočet ocenění bytového domu kombinací nákladového a výnosového způsobu je přílohou, č. 6.

12. VYHODNOCENÍ

V následující kapitole jsou uvedeny souhrnné výsledky ocenění předmětné nemovitosti. V tabulce níže jsou základní plochy a výměry řešeného rodinného domu. Ocenění bylo rozděleno do tří kategorií, dům ve stávajícím stavu, dům po rekonstrukci menšího rozsahu (pouze oprava havarovaných stropů a modernizace) a dům po rekonstrukci většího rozsahu (rozšíření domu do zahrady spolu s balkony a rozšíření podkrovního prostoru o vikýř).

| Stávající stav | | | Rek. menšího rozsahu | | | Rek. většího rozsahu | | |
|-----------------------|--------|----------------|----------------------|--------|----------------|----------------------|----------|----------------|
| Budova | | | Budova | | | Budova | | |
| Plocha pozemku | 123.00 | m ² | Plocha pozemku | 123.00 | m ² | Plocha pozemku | 123.00 | m ² |
| Zastavěná plocha | 77.63 | m ² | Zastavěná plocha | 77.63 | m ² | Zastavěná plocha | 89.41 | m ² |
| Obestavěný prostor | 869.00 | m ³ | Obestavěný prostor | 869.00 | m ³ | Obestavěný prostor | 1 013.60 | m ³ |
| Plochy | | | Plochy | | | Plochy | | |
| 1.NP – byt | 38.00 | m ² | 1.NP – byt | 47.00 | m ² | 1.NP – byt | 53.00 | m ² |
| 1.NP – spol. prostory | 23.66 | m ² | 1.NP – spol. prostor | 15.69 | m ² | 1.NP – terasa | 4.57 | m ² |
| 2.NP – byt | 53.00 | m ² | 2.NP – byt | 54.00 | m ² | 1.NP – spol. prostor | 15.69 | m ² |
| 2.NP – spol. prostory | 9.40 | m ² | 2.NP – spol. prostor | 9.40 | m ² | 2.NP – byt | 60.00 | m ² |
| 3.NP – příprava byt | 29.00 | m ² | 3.NP – byt | 54.00 | m ² | 2.NP – terasa | 4.85 | m ² |
| 3.NP - spol. prostory | 33.38 | m ² | 3.NP – spol. prostor | 9.40 | m ² | 2.NP – spol. prostor | 9.40 | m ² |
| Σbyty | 120.00 | m ² | Σbyty | 155.00 | m ² | 3.NP – byt | 60.00 | m ² |
| Σ | 186.44 | m ² | Σ | 189.49 | m ² | 3.NP – terasa | 4.85 | m ² |
| | | | | | | 3.NP – spol. prostor | 9.40 | m ² |
| | | | | | | Σbyty | 173.00 | m ² |
| | | | | | | Σ | 221.76 | m ² |

Obr. 47: Vyhodnocení výsledků – výměry

Oproti stávajícímu stavu je především rozšířen byt v prvním podlaží. Dosavadní sdílený vstup na dvorek přes prádelnu je podle projektu vyhrazen pouze pro přízemní byt, kde byla o tento prostor rozšířena kuchyně. Další změnou prošla koupelna s toaletou, které byly spojeny. Jak již bylo řečeno výše, rekonstrukce většího rozsahu rozšiřuje kuchyni s obývacím pokojem a vybavuje nadzemí byty balkonem, přízemí byt teráskou.

Nákladový způsob

Při nákladovém pohledu na stavbu je uvažována výchozí situace, kdy je investor stávajícím vlastníkem nemovitosti. Počítáme proto s náklady na rekonstrukci tak, aby mohl být objekt uveden do provozu. Projekt je rozdělen na 2 etapy – bourací práce a nové konstrukce.

| Stávající stav | Rek. menšího rozsahu | | | Rek. většího rozsahu | | |
|----------------|----------------------|------------------|-----------|----------------------|------------------|-----------|
| | Rozpočet | | | Rozpočet | | |
| | Bourací práce | 650 521 | Kč | Bourací práce | 717 991 | Kč |
| | Nové konstrukce | 3 908 923 | Kč | Nové konstrukce | 4 203 197 | Kč |
| | Celkem | 4 559 444 | Kč | Celkem | 4 921 188 | Kč |

Obr. 48: Vyhodnocení výsledků – rozpočtové náklady

Rekonstrukce většího rozsahu, jak se dalo očekávat, je nákladnější ve všech ohledech. Bourací práce jsou o 67 470 dražší, nové konstrukce jsou o 294 274 Kč dražší a celkem se rekonstrukce většího rozsahu prodražuje o **361 744 Kč**.

Přímé porovnání – prodej

V další části práce byla zjišťována cena objektu přímým porovnáním obdobných nemovitostí inzerovaných na realitních serverech. Do porovnání se dostalo 11 rodinných domů k prodeji, 12 bytů k prodeji.

| Stávající stav | | | Rek. menšího rozsahu | | | Rek. většího rozsahu | | |
|---------------------------------|-----------|----|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Porovnání přímé – prodej | | | Porovnání přímé – prodej | | | Porovnání přímé – prodej | | |
| RD | 6 220 000 | Kč | Celý RD | 7 610 000 | Kč | Celý RD | 8 120 000 | Kč |
| | | | Byt 1.NP | 85 900 | Kč/m ² | Byt 1.NP | 84 150 | Kč/m ² |
| | | | | 4 037 300 | Kč | | 4 459 950 | Kč |
| | | | Byt 2.NP, 3.NP | 75 300 | Kč/m ² | Byt 2.NP, 3.NP | 78 500 | Kč/m ² |
| | | | | 4 066 200 | Kč | | 4 710 000 | Kč |
| | | | 3 x byt | 12 169 700 | Kč | 3 x byt | 13 879 950 | Kč |

Obr. 49: Vyhodnocení výsledků – přímé porovnání prodej nemovitosti

Je zjevné, že prodat celý objekt po rekonstrukci není výhodné. Výhodnost prodeje celého rodinného domu oproti stávajícímu stavu je 1 390 000 Kč při rekonstrukci menšího rozsahu (náklady na rekonstrukci jsou přitom 4 559 444 Kč) a 1 900 000 Kč u rekonstrukce většího rozsahu (náklady na rekonstrukci činí 4 921 188 Kč). Lze říci, že při oceňování není výhodné uvažovat synergický efekt prodeje celého opraveného objektu jako vícegeneračního rodinného domu. Vzhledem k hodnotě obchodovaných rodinných domů v oblasti a vlastní nákladnosti rekonstrukce je zde velmi malá návratnost.

Kladných výsledků dosahuje prodej jednotlivých bytových jednotek. Po odečtení nákladů na rekonstrukci je zisk z rekonstrukce menšího rozsahu **7 610 256 Kč** a rekonstrukce většího rozsahu **8 976 762 Kč**. Pokud bychom uvažovali do nákladů i nákup domu, či jeho prodej ve stávajícím stavu (porovnávací metodou 6 220 000 Kč), je zde rozdíl u rekonstrukce menšího rozsahu 5 949 700 Kč. Po odečtení nákladů činí čistý zisk oproti prodeji domu ve stávajícím stavu **1 390 256 Kč**. U rekonstrukce většího rozsahu je rozdíl v prodejnosti 7 659 950 Kč. Po odečtení nákladů je dosažen zisk (opět v rozdílu oproti prodeji domu ve stávajícím stavu) **2 738 762 Kč**.

Z výsledků vyplývá, že nejvýhodnější varianta je prodej jednotlivých bytových jednotek v domě po rekonstrukci většího rozsahu.

Přímé porovnání – pronájem

Do porovnání nemovitostí určených k pronájmu bylo vybráno 24 bytů.

| Stávající stav | Rek. menšího rozsahu | | | Rek. většího rozsahu | | |
|----------------|----------------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|
| | Porovnání přímé – pronájem | | | Porovnání přímé – pronájem | | |
| | Byt 1.NP | 285 | Kč/m ² /měsíc | Byt 1.NP | 280 | Kč/m ² /měsíc |
| | | 13 395 | Kč/měsíc | | 14 840 | Kč/měsíc |
| | Byt 2.NP, 3.NP | 255 | Kč/m ² /měsíc | Byt 2.NP, 3.NP | 260 | Kč/m ² /měsíc |
| | | 13 770 | Kč/měsíc | | 15 600 | Kč/měsíc |
| | 3 x byt | 40 935 | Kč/měsíc | 3 x byt | 46 040 | Kč/měsíc |

Obr. 50: Vyhodnocení výsledků – přímé porovnání pronájem nemovitosti

Výsledky potvrzují zjištění z analýzy realitního trhu. Menší jednotky mají vyšší cenu za m². V našem případě díky lepšímu vybavení rekonstrukce většího rozsahu není rozdíl natolik markantní. Celkem je rozdíl mezi měsíčními příjmy je 5 105 Kč. Další využití těchto dat je v následujícím vyhodnocení výnosové hodnoty.

Výnosová hodnota

Z pohledu výnosového byl objekt hodnocen dočasnou rentou v délce životnosti 50 let.

| Stávající stav | Rek. menšího rozsahu | | | Rek. většího rozsahu | | |
|----------------|-----------------------|-----------|----|-----------------------|-----------|----|
| | Výnosová hodnota | | | Výnosová hodnota | | |
| | Odh. výnosová hodnota | 8 410 000 | Kč | Odh. výnosová hodnota | 9 480 000 | Kč |

Obr. 51: Vyhodnocení výsledků – výnosová hodnota

Výnos z pronájmu bytů v rekonstruovaném objektu činí 8 410 000 Kč a 9 480 000 Kč u větších stavebních úprav. Rozdíl ve výnosnosti je 1 070 000 Kč (při rozdílu v nákladech na rekonstrukci 361 744 Kč). V případě prodeje bytů činí výtěžek 12 169 700 Kč u rekonstrukce menšího rozsahu (po odečtení nákladů 4 559 444 Kč = 7 610 256 Kč) a 13 879 950 Kč u větší rekonstrukce (po odečtení nákladů 4 921 188 Kč = 8 958 762 Kč). Rozdíl mezi výnosem z pronájmu a prodeje činí 799 744 Kč ve prospěch pronájmu a 521 238 Kč opět ve prospěch pronájmu. Ovšem tento rozdíl z hlediska 50 let životnosti je naprosto nevýhodný.

Administrativní ocenění nemovitosti

Ocenění podle oceňovací vyhlášky neodráží tržní hodnoty (je používáno například k vyčíslení daňové povinnosti), ale z hlediska porovnání zhodnocení bylo vypracováno i toto.

| Stávající stav | | | Rek. menšího rozsahu | | | Rek. většího rozsahu | | |
|----------------|-----------|----|----------------------|-----------|----|----------------------|-----------|----|
| Vyhláška | | | Vyhláška | | | Vyhláška | | |
| Pozemek | 447 685 | Kč | Pozemek | 447 685 | Kč | Pozemek | 447 685 | Kč |
| RD nákladově | 1 159 406 | Kč | RD nákladově | 4 850 936 | Kč | RD nákladově | 5 658 122 | Kč |
| RD porovnání | 1 185 840 | Kč | RD porovnáním | 5 170 000 | Kč | RD porovnáním | 6 030 000 | Kč |
| | | | BD nákladově | 4 645 575 | Kč | BD nákladově | 5 358 198 | Kč |
| | | | BD + výnos | 6 100 000 | Kč | BD + výnos | 6 890 000 | Kč |

Obr. 52: Vyhodnocení výsledků – administrativní cena

Koeficienty při hodnocení stávajícího stavu velmi silně znehodnocují nemovitost vlivem havarijního stavu stropu, proto je porovnání s těmito hodnotami tolik rozdílné. Rozdíl v cenách rodinného domu nákladovým způsobem činí 807 186 Kč, porovnávacím způsobem 860 000 Kč, nákladovým způsobem 712 623 Kč a kombinací nákladového a výnosového ocenění bytového domu 790 000 Kč, vše ve prospěch rekonstrukce většího rozsahu. Tímto způsobem bohužel není možné určit čistý zisk z investice v porovnání s náklady (chybí odraz tržní hodnoty do ceny).

13. ZÁVĚR

Cílem práce bylo zhodnotit ekonomickou návratnost investice do rekonstrukce rodinného domu. Řešený dům se nachází v Brně, na ulici Kuklenská. Jedná se o řadový třípodlažní dům v klidné ulici městské části Židenice. Dům je v havarijním stavu a vyžaduje opravu nosných prvků – stropu a krovu. Veškeré poruchy jsou způsobeny dlouholetým zatékáním střešní konstrukcí. V současnosti jsou v domě 2 bytové jednotky a příprava na třetí. Při navrhovaných úpravách budou realizovány 3 oddělené bytové jednotky.

Nejdříve byl proveden sběr dat, kdy byl analyzován trh s nemovitostmi. Trh s pozemky, na kterých se nachází rodinné domy vykazují velmi podobné vlastnosti, především se jedná o řadovou zástavbu. Trh s byty byl již rozdílnější a bylo potřeba vyloučit extrémní jednotky. Nakonec do porovnání nemovitostí po testu normality dat zůstalo 11 rodinných domů k prodeji, 12 bytů k prodeji a 24 bytů k pronájmu.

V domě budou vyměněny dřevěné trámové stropy a krov. Obvodové stěny a schodiště tvořící ztužující jádro domu zůstanou na svém místě i spolu s komínovými průduchy, které budou všechny využity. Při uvažování stavebních úprav byl navržen i větší rozsah prací, kdy je objekt rozšířen do zahrady a byty jsou vybaveny balkony. Tyto varianty byly nazvány pro další rozlišení jako rekonstrukce menšího rozsahu a většího rozsahu. Projektová dokumentace stávajícího stavu, bouracích prací a nového stavu pro obě varianty rekonstrukce je nedílnou součástí příloh.

Při posouzení vhodnosti investice je potřeba nejdříve sumarizovat možnosti využití objektu a zhodnotit nejvyšší a nejlepší využití. Také posuzujeme řešený projekt z hlediska technického řešení, v případě komerčního využití marketingového a zejména ekonomického hlediska. Podstatou výstupu je komplexní posouzení a zhodnocení možných variant investice do stavebních úprav řešeného objektu.

V našem případě havarijního stavu objektu nepřipadá v úvahu nechat objekt dále chátrat a díky umístění objektu ve vedlejší ulici v řadové zástavbě čistě rodinných domků zde není perspektiva vytvoření například obchodních prostor. Nejlepší využitelnosti zde dosáhnou byty (při zohlednění aktuální situace na trhu, tj. vysoké poptávce po malých bytech ve velkých městech).

Jako první byly stanoveny náklady. Pozemek i dům je ve vlastnictví investora, proto neuvažujeme v těchto náklady na pořízení. V podrobném položkovém rozpočtu byly kalkulovány náklady na bourací práce a nové konstrukce pro obě varianty rekonstrukce.

Pro zhodnocení tržní hodnoty bylo provedeno ocenění přímým porovnáním. Byl oceněn prodej celého rodinného domu ve stávajícím stavu a při obou variantách rekonstrukce. Dále byly porovnány ceny za jednotlivé byty v přízemí (se zahrádkou) a v podlaží (v případě rek. většího rozsahu s balkonem).

V neposlední řadě byly oceněny jednotlivé byty určené k pronájmu (tj. pro obě varianty rekonstrukce vždy byt v přízemí a podlaží). Z ročního výnosu za pronájem jednotek a nákladů na rekonstrukci byla zjištěna pomocí dočasné renty výnosová hodnota.

Můžeme konstatovat, že ve všech případech ocenění je nejvýhodnější investicí rekonstrukce většího rozsahu, a to i po odečtení rozpočtových nákladů. Bylo potvrzeno, že vedle prodeje jednotlivých bytů je prodej rodinného domu nevýhodný. Obě varianty rekonstrukce vykazují po odečtení nákladů zisk, a i po odečtení prodejní hodnoty nemovitosti jako celku ve stávajícím stavu (prodat nemovitost bez investice) je vykazován zisk při obou variantách rekonstrukce.

Přesněji po odečtení nákladů na rekonstrukci je hodnota domu (součet hodnot jednotlivých bytů) po rekonstrukci menšího rozsahu **7 610 256 Kč** a rekonstrukci většího rozsahu **8 976 762 Kč**. Pokud bychom uvažovali do nákladů i nákup domu (porovnávací metodou 6 220 000 Kč), činí čistý zisk oproti prodeji domu ve stávajícím stavu **1 390 256 Kč** a u rekonstrukce většího rozsahu je dosažen zisk **2 738 762 Kč**.

Jako názorná ukázka všech možných metod ocenění byl objekt hodnocen i na základě postupů uváděných v oceňovací vyhlášce. Byl oceněn pozemek (pro všechny varianty se stejnou cenou), stavba rodinného domu porovnávacím a nákladovým způsobem (vždy pro stávající stav, rekonstrukci menšího a většího rozsahu) a v neposlední řadě kombinací nákladového a výnosového způsobu pro bytový dům (zde nebylo možné ocenit stávající stav). Ve všech variantách je dům po rekonstrukci většího rozsahu hodnocen nejlépe.

Z výsledků vyplývá, že nejvýhodnější varianta je prodej jednotlivých bytových jednotek v domě po rekonstrukci většího rozsahu. Práce prokázala, že se vyplatí navíc investovat více do nákladů a objekt tímto lépe zhodnotit.

14. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Zpráva ke stavu konstrukcí

Příloha č. 2: Projektová dokumentace stávajícího stavu, bouracích prací a nového stavu pro obě varianty rekonstrukcí spolu se zprávami vypracovaná podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přílohy 12 v rozsahu pro vydání stavebního povolení

Příloha č. 3: Podrobný položkový rozpočet RTS 2021-1

Příloha č. 4: Výpočet ocenění pro stávající stav

Příloha č. 5: Výpočet ocenění pro rekonstrukci menšího rozsahu

Příloha č. 6: Výpočet ocenění pro rekonstrukci většího rozsahu

15. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99.
- [2] BAREŠOVÁ, Eva. Rozdíl mezi stavebním pozemkem a parcelou. Co na to územní plán a katastr nemovitostí. *ESTAV.cz* [online]. 24.6.2020 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/8775.rozdil-mezi-stavebnim-pozemkem-a-parcelou-co-rika-uzemni-plan-a-co-katastr-nemovitosti>
- [3] ORT, Petr a Olga ORTOVÁ ŠEFLOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. ročník 2012, částka 33.
- [5] HÁJKOVÁ, Michaela. Nemovité věci v novém občanském zákoníku. *EPRAVO.CZ* [online]. 14,9,2012 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nemovite-veci-v-novem-obcanskem-zakoniku-85218.html>
- [6] DOLEČEK, Marek. Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení. *BusinessInfo.cz* [online]. 29.9.2018 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/2/>
- [7] Stavba jako součást pozemku. *Nový občanský zákoník* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. ročník 2007, částka 63.
- [9] ŠTROBL, Míchal. STAVEBNÍ ZÁKON: Kdo je stavebník, co je to stavba nebo dokumentace? *STIGROUP.CZ* [online]. 5.9.2019 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.stigroup.cz/stavebni-zakon-kdo-je-stavebnik-co-je-to-stavba-nebo-dokumentace/>
- [10] KLEDUS, Robert. Pojmy cena a hodnota v právních předpisech a při oceňování majetku. *ACTA STING* [online]. AKADEMIE STING, o. p. s., vysoká škola v Brně, 2016, 1(4), 103-117 [cit. 2021-6-10]. ISSN 1805-6873. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/11012/70271>
- [11] KLEDUS, Robert a Pavel KLIKA. *Teorie oceňování nemovitých věcí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. ISBN 978-80-214-5743-0.
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 86.
- [13] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54.
- [14] SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. VŠB – Technická univerzita Ostrava, Ekonomická fakulta, 2004. Dostupné také z: <https://www.trzniceny.cz/att/OCMA.pdf>
- [15] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2914-0.

- [16] CUPAL, Martin a Tereza JANDÁSKOVÁ. *Tržní oceňování nemovitostí* [přednáška]. VUT Brno, Ústav soudního inženýrství, ERTRO. Brno, Zimní semestr 2020/2021.
- [17] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [18] Brno-Židenice. *Wikipedie* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-%C5%BDidenice>
- [19] Mapa-cr-oznacena. *Elros* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <http://www.elros.cz/kontakt/mapa-cr-oznacena/>
- [20] Správa zeleně a veřejných ploch, p.o. *Městská část Brno – Židenice* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.zidenice.eu/urad/sprava-zelene-a-verejnych-ploch-p-o>
- [21] Mapa Brno – Židenice. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>
- [22] Počet obyvatel v obcích – k 1.1.2021. *Český statistický úřad* [online]. 30.04.2021 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021>
- [23] *Brno-Židenice: Počet obyvatel obce Brno-Židenice* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9936/brno-zidenice/pocet-obyvatel/>
- [24] *Městská část Brno-Židenice: Život v MČ* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.zidenice.eu/>
- [25] *Mapa Brno – Židenice* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>
- [26] *Brno: Portál územního plánování města Brna* [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/>
- [27] STEMPEL, Ulrich E. *Zateplení a rekonstrukce rodinného domu*. Praha: Grada, 2014. Stavitel. ISBN 978-80-247-4808-5.
- [28] PAPANEC, Michal a David BEČKOVSKÝ. Faktory ovlivňující vnitřní povrchovou teplotu a kondenzaci na povrchu konstrukcí – Díl 1. TZB-info [online]. 2012 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/vlhkost-a-kondenzace-v-konstrukcich/9134-faktory-ovlivnujici-vnitri-povrchovou-teplotu-a-kondenzaci-na-povrchu-konstrukci-dil-1>
- [29] SOLAŘ, Jaroslav. Řešení problematiky povrchové kondenzace vodní páry. TZB-info [online]. 2010 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/tepelne-izolace/6541-reseni-problematiky-povrchove-kondenzace-vodni-pary>
- [30] ŠTASTNÝ, Pavel. Problematika kapilárně aktivního systému vnitřního zateplení starších budov. TZB-info [online]. 2011 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/zateplovaci-systemy/8133-problematika-kapilarne-aktivniho-systemu-vnitriho-zatepleni-starsich-budov>
- [31] ŠÁLA, Jiří. O vnitřním zateplení. TZB-info [online]. [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/izolace-strechy-fasady/540-o-vnitrim-zatepleni>

- [32] Časté chyby a závady plastových oken. Ekologickébydlení.eu [online]. 2017 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <http://www.ekobydleni.eu/domy/caste-chyby-a-zavady-plastovych-oken>
- [33] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2901-9.
- [34] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173.

16. SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

- Obr. 1: Tvorba ceny na trhu
- Obr. 2: Přístupy ocenění a zjištění tržní hodnoty [15], [16]
- Obr. 3: Grafické znázornění metod výpočtu opotřebení a) závislost relativního stáří a míry opotřebení, b) závislost relativního stáří a technické hodnoty stavby [17]
- Obr. 4: Porovnávací (komparační) metody: a) přímé porovnání, b) nepřímé porovnání
- Obr. 5: Grafické znázornění cenového rozdílu mezi teoretickou cenou podílu (přímá úměra) a běžně dosažitelné ceny [15]
- Obr. 6: Lokalizace městské části Brno – Židenice: a) umístění města Brna, b) umístění městské části Brno – Židenice, c), d) městská část Brno – Židenice [19], [18], [20], [21]
- Obr. 7: Počet obyvatel Brno – Židenice [23]
- Obr. 8: Vyznačení klíčových oblastí městské oblasti Brno – Židenice [25]
- Obr. 9: Stávající územní plán města Brna, městské části Brno – Židenice [26]
- Obr. 10: Navrhovaný územní plán města Brna, městské části Brno – Židenice [26]
- Obr. 11: Počet inzerovaných nemovitostí ve sledovaném období
- Obr. 12: Byty 2+kk a 2+1 určené k prodeji
- Obr. 13: Rozdělení bytů určených k prodeji dle jejich stavu
- Obr. 14: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze bytových jednotek k prodeji
- Obr. 15: Byty 2+kk a 2+1 určené k pronájmu
- Obr. 16: Rozdělení bytů určených k pronájmu dle jejich stavu
- Obr. 17: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze bytových jednotek k pronájmu
- Obr. 18: Rodinné domy určené k prodeji
- Obr. 19: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze rodinných domů k prodeji
- Obr. 20: Rodinné domy určené k pronájmu
- Obr. 21: Tabulka se souhrnnými informacemi z databáze rodinných domů k pronájmu
- Obr. 22: Souhrnné výsledky analýzy inzerovaných nemovitostí – pronájem bytů
- Obr. 23: Souhrnné výsledky analýzy inzerovaných nemovitostí – prodej bytů
- Obr. 24: Příklad energetických úniků na starší smyšlené budově
- Obr. 25: Rozložení teplot v konstrukci
- Obr. 26: Studie půdorysů jednotlivých podlaží se zakreslenými stavebními úpravami – rekonstrukce menšího rozsahu
- Obr. 27: Studie půdorysů jednotlivých podlaží se zakreslenými stavebními úpravami – rekonstrukce většího rozsahu
- Obr. 28: Rekapitulace dílčích dat podrobného položkového rozpočtu
- Obr. 29: Grubbsův test – inzeráty rodinné domy – prodej
- Obr. 30: Grubbsův test – inzeráty bytové jednotky – prodej
- Obr. 31: Grubbsův test – inzeráty bytové jednotky – pronájem
- Obr. 32: Schéma znázornění principu přímého porovnání
- Obr. 33a: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – stávající stav
- Obr. 33b: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – stávající stav
- Obr. 34a: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce menšího rozsahu
- Obr. 34b: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce menšího rozsahu
- Obr. 35a: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce většího rozsahu
- Obr. 35b: Přímé porovnání prodeje rodinného domu – rekonstrukce většího rozsahu
- Obr. 36a: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce menšího rozsahu

- Obr. 36b: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 37a: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 37b: Přímé porovnání prodeje bytu v přízemí – rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 38a: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 38b: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 39a: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 39b: Přímé porovnání prodeje bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 40a: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 40b: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 41a: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 41b: Přímé porovnání pronájmu bytu v přízemí - rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 42a: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 42b: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 43a: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 43b: Přímé porovnání pronájmu bytů v podlaží - rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 44: Souhrnná tabulka s výsledky přímého porovnání
Obr. 45: Výpočet výnosové hodnoty – rekonstrukce menšího rozsahu
Obr. 46: Výpočet výnosové hodnoty – rekonstrukce většího rozsahu
Obr. 47: Vyhodnocení výsledků – výměry
Obr. 48: Vyhodnocení výsledků – rozpočtové náklady
Obr. 49: Vyhodnocení výsledků – přímé porovnání prodej nemovitosti
Obr. 50: Vyhodnocení výsledků – přímé porovnání pronájem nemovitosti
Obr. 51: Vyhodnocení výsledků – výnosová hodnota
Obr. 52: Vyhodnocení výsledků – administrativní cena

17. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

| | |
|------|------------------------------|
| ZOKN | Zákon o katastru nemovitostí |
| NOZ | Nový občanský zákoník |
| ZOC | Zákon o cenách |
| ZOM | Zákon o oceňování majetku |
| SH | Věcná hodnota |
| PH | Porovnávací hodnota |
| VH | Výnosová hodnota |