



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

REÁLNÉ DĚLENÍ NEMOVITOSTÍ PŘI VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ – OBJEK BYTOVÉHO DOMU

A FAIR DIVISION OF PROPERTY IN SETTLEMENT OF CO-OWNERSHIP - AN APARTMENT HOUSE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. JANA ŠVANCAROVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph. D.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Jana Švancarová

kteřý/ktěrá studuje v magisterském studijním programu

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

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

Reálné dělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví - objekt bytového domu

v anglickém jazyce:

A Fair Division of Property in Settlement of Co-ownership - an Apartment House

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolom práce je shromáždit veškeré podklady o posuzované nemovitosti, navrhnout způsob nebo způsoby reálného rozdělení nemovitosti, provést ocenění nemovitosti před rozdělením, ocenit náklady, které si reálné rozdělení nemovitosti vyžádá, ocenit reálným rozdělením nově vzniklé nemovitosti, posoudit zda bude nutné i finanční vypořádání spoluvlastníků a v jaké výši.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posoudit, zda pro účely vypořádání spoluvlastnictví je nemovitost - objektu bytového domu včetně součástí a příslušenství reálně dělitelná, zjistit, jaká je její cena před rozdělením, jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá, a jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitostí.

Seznam odborné literatury:

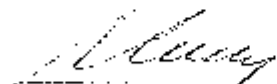
BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitosti, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 p. ISBN 978-80-7204-630-0
Zákon č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v aktuálním znění
Časopis soudní inženýrství, články na téma reálné dělení nemovitostí publikované v letech
2002 až 2014.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

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

V Brně, dne 16.10.2013




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

Abstrakt

Předmětem diplomové práce na téma „Reálné dělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví – pozemky s objektem bytového domu“ je odborné posouzení možnosti reálného rozdělení předmětných nemovitých věcí – pozemků se stavbou bytového domu, jako řešení vypořádání spoluvlastnictví k předmětným nemovitým věcem mezi spoluvlastníky. Součástí diplomové práce je i návrh řešení reálného rozdělení stavby bytového domu. Diplomová práce se skládá ze dvou částí, v první teoretické části jsou shrnuta teoretická východiska reálného dělení nemovitých věcí – pozemků se stavbou bytového domu. Druhá, praktická část, se týká návrhu reálného rozdělení nemovitých věcí, pozemků a objektu bytového domu, včetně návrhu nutných stavebních úprav a posouzení ceny pozemků a stavby bytového domu před a po rozdělení, součástí práce je návrh majetkového a finančního vypořádání mezi spoluvlastníky s ohledem na velikost spoluvlastnických podílů.

Abstract

The thesis deals with the Equitable division of real estate property - estates with a residential object, the objective of the thesis is to assess the possibility of equitable division of property - estates with a residential building as a solution of the settlement of ownership of property among the co-owners. A part of the thesis is a proposal for solving an equitable division of a residential building. The thesis consists of two parts: the first part summarizes theoretical background of equitable division of property - estate with a residential building. The second, practical part deals with the proposal for equitable division of property, estates and a residential building, including a proposal for necessary construction alterations and assessment of estate prices and construction of residential building before and after the division, a part of the thesis is also the design of ownership and financial settlement of property between co-owners with regard to size of their shares.

Klíčová slova

Reálné dělení nemovitostí, spoluvlastnictví, vypořádání, ocenění, návrh rozdělení.

Keywords

Real Estate Division, co-ownership, settlement of co-ownership, valuation draft of division.

Bibliografická citace

ŠVANCAROVÁ, J. *Reálné dělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví - objekt bytového domu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 183 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že diplomová práce na téma „*Reálné dělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví – objekt bytového domu*“ je mým původním dílem a že jsem ji zpracovala samostatně. Veškerou použitou literaturu a zdroje, ze kterých jsem čerpala, jsem uvedla v seznamu použitých zdrojů.

V Brně dne

.....

Podpis studenta

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala všem, kteří mi pomáhali radami a podporovali mě při psaní a tvorbě mé diplomové práce. Zejména bych se chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D.

OBSAH

1	ÚVOD	10
1.1	Cíle práce a její charakteristika	11
2	TEORETICKÁ ČÁST	12
2.1	Pojmy dle platné legislativy a odborné literatury	12
2.1.1	Občanský zákoník	12
2.1.2	Stavební zákon	18
2.1.3	Katastrální zákon	24
2.1.4	Zákon o oceňování, oceňovací vyhláška a související odborná literatura	26
2.2	Vypořádání spoluvlastnictví – obecně	29
2.2.1	Předpoklady reálného dělení nemovitých věcí	30
2.3	Oceňování majetku dle předpisu	34
2.3.1	Oceňování všeobecně dle předpisu	34
2.3.2	Charakteristika způsobů ocenění dle předpisu	36
2.3.3	Ocenění pozemků	37
2.3.4	Ocenění staveb	39
2.3.5	Ocenění trvalých porostů	40
2.3.6	Ocenění věcných práv	41
3	PRAKTICKÁ ČÁST	43
3.1	Popis nemovitých věcí	43
3.1.1	Místní šetření	44
3.1.2	Popis posuzovaných pozemků	45
3.1.3	Okolí posuzované nemovitosti	46
3.1.4	Popis posuzovaného objektu	47
3.1.5	Popis bytových jednotek	50
3.2	Ocenění nemovitých věcí stávající stav	60
3.2.1	Ocenění pozemků	60
3.2.2	Ocenění nákladovou metodou	62
3.2.3	Ocenění porovnávací metodou	80
3.2.4	Ocenění obvyklou cenou	108
3.3	Dělení nemovitých věcí	117

3.3.1	Návrh rozdělení	118
3.3.2	Návrh prvků pro dělení nemovitých věcí	122
3.3.3	Výpis stavebních úprav	122
3.3.4	Vyčíslení ceny stavebních úprav	123
3.4	Ocenění části A.....	125
3.4.1	Popis nemovitých věcí části A.....	125
3.4.2	Ocenění pozemků příslušející části A	127
3.4.3	Ocenění části A nákladovou metodou	128
3.4.4	Ocenění části A porovnávací metodou dle předpisu	137
3.4.5	Ocenění části A cenou obvyklou	140
3.5	Ocenění části B.....	142
3.5.1	Popis nemovitých věcí části B.....	142
3.5.2	Ocenění pozemků příslušející části B.....	144
3.5.3	Ocenění části B nákladovou metodou	144
3.5.4	Ocenění části B porovnávací metodou dle předpisu	155
3.5.5	Ocenění části B obvyklou cenou	158
3.6	Ocenění věcných práv	160
3.7	Vypořádání	162
3.7.1	Rekapitulace cen.....	163
3.7.2	Majetkové vyrovnání.....	164
4	ZÁVĚR	167
4.1	Vyhodnocení cílů.....	168
4.2	Shrnutí	172
5	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	174
6	SEZNAM TABULEK	176
7	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	181
8	SEZNAM PŘÍLOH.....	183

1 ÚVOD

Předmětem diplomové práce s názvem „*Reálné dělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví – objekt bytového domu*“ je vypracovat kompletní posouzení pro potřeby vypořádání spoluvlastnictví provedeného způsobem reálného dělení nemovitých věcí – pozemků se stavbou bytového domu včetně součástí a příslušenství

Reálné dělení nemovitých věcí (pozemků se stavbou bytového domu) je jednou z možností vypořádání vlastnických poměrů mezi spoluvlastníky předmětných nemovitých věcí, která je definována *Občanským zákoníkem*. K vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem může dojít z důvodu nařízení soudu při soudním řízení či vzájemnou dohodou mezi spoluvlastníky. Způsobem vypořádání spoluvlastnictví může být reálné dělení nemovitých věcí na více nemovitých věcí, konkrétně tímto případem se bude zabývat tato diplomová práce. Dalšími možnostmi vypořádání spoluvlastnictví je připadnutí nemovitých věcí jednomu či více spoluvlastníkům, které je spojeno s finanční náhradou spoluvlastníkům. Dále může dojít k prodeji nemovitých věcí a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky v poměru odpovídajícím spoluvlastnickým podílům. V praxi je obvykle preferována varianta, kdy dojde k reálnému dělení nemovitých věcí, před přiřknutím nemovitých věcí jednomu ze spoluvlastníků či prodejem nemovitých věcí a rozdělením výtěžku mezi spoluvlastníky v poměru jejich vlastnických podílů. [3-6]

V případě, kdy spor o spoluvlastnictví je řešen soudy, je jmenován soudem znalec ze základního oboru stavebnictví, s příslušnou specializací např. stavby obytné, případně ze základního oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, aby zpracoval znalecký posudek na reálném dělení nemovitých věcí. Přibráný znalec pak řeší náročnou problematiku reálného rozdělení nemovitých věcí, které vyžaduje znalosti z oblasti stavebnictví, cenotvorby, oceňování, práva, katastru nemovitostí a dalších souvisejících oblastí. Výstupem je znalecký posudek, který posoudí možnosti reálně dělit nemovité věci, případně obsahuje návrh ve variantách jeho provedení, včetně jejich cenového posouzení a to jak ocenění nemovitých věcí před jejich reálným dělením, tak po jejich reálném dělení. Součástí posudku je i ocenění stavebních prací, které si reálné rozdělení nemovitých věcí vyžádá. [3-6]

1.1 CÍLE PRÁCE A JEJÍ CHARAKTERISTIKA

Cíl diplomové práce na téma „*Reálné dělení nemovitosti při vypořádání spoluvlastnictví – objekt bytového domu*“ vychází z obecné praxe znalců, kteří vypracovávají obdobné znalecké posudky například v případě vzniku soudního sporu.

Cílem práce je:

- a) **posoudit** zda jsou předmětné nemovité věci – pozemky s objektem bytového domu, včetně součástí a příslušenství **reálně dělitelné**, za předpokladu splnění veškerých legislativních požadavků,
- b) **stanovit cenu** nemovitých věcí – pozemků s objektem bytového domu, včetně všech jejích součástí a příslušenství **před** reálným **dělením** nemovitých věcí,
- c) **stanovit výši nákladů**, které si vyžádá reálné dělení nemovitých věcí – pozemků s objektem bytového domu, včetně všech jeho součástí a příslušenství,
- d) **stanovit cenu jednotlivých nemovitých věcí** vzniklých **po dělení** nemovitých věcí - pozemků s objekty bytových domů, včetně všech jejích součástí a příslušenství,
- e) provést **návrh finančního vypořádání** mezi spoluvlastníky.

Diplomová práce bude členěna na dvě základní části. První část se bude zabývat teoretickými východisky potřebnými pro posouzení reálného rozdělení nemovitých věcí. Pro úvodní orientaci bude v práci zahrnuto teoretické shrnutí problematiky, které se váže k reálnému dělení nemovitých věcí a to zejména definice používaných pojmů v závislosti na platné legislativě. Dále bude uvedena stručná charakteristika použitých metod pro stanovení ceny nemovitých věcí. Důkladněji také bude popsána problematika reálného dělení nemovitých věcí s detailnějším rozбором možností řešení vypořádání spoluvlastnictví. Druhá část bude vycházet z metodik a posloupností, které jsou používány při vypracovávání znaleckých posudků prováděných v oblasti reálného dělení nemovitých věcí v praxi znalců. Tato část práce bude obsahovat vyhodnocení informací ze získaných podkladů, charakteristiku předmětných nemovitých věcí a výchozí predikci vlastnických vztahů k věcem nemovitým. Dále bude provedeno ocenění souboru nemovitých věcí, návrh na rozdělení a na něj navazující ocenění jednotlivých dělených nemovitých věcí. V závěru práce dojde ke zhodnocení možností reálného dělení včetně návrhu finančního vypořádání spoluvlastníků.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 POJMY DLE PLATNÉ LEGISLATIVY A ODBORNÉ LITERATURY

2.1.1 Občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb. – nový *Občanský zákoník* definuje některé základní pojmy, jejichž znalost a správný výklad je potřebný k odpovědnému vypracování jakéhokoli úkolu z oblasti oceňování nemovitých věcí. Nový Občanský zákoník, který nabytí platnosti k 1.1.2014 zavedl nové pojmy, které zasahují do oblasti oceňování nemovitých věcí, věcných práv k nemovitým věcem. Již zažitá a používaná pojmy v této nové právní úpravě mají pozměněny definice a tím někdy i význam. Vzhledem k dosud nezažitému používání nových pojmů a neaktualizovaným zdrojům mohou být informace a podklady nevyužitelné a proto je nutné jejich studiu věnovat velkou pozornost, a to zejména v kontextu, ke kterému jsou vázány a také k době jejich vzniku. Nový *Občanský zákoník* je tvořen pěti částmi. Pro tuto diplomovou práci jsou podstatná ustanovení z části první - obecná část, ve které jsou definovány obecné pojmy a dále pak část třetí - absolutní majetková práva, kde je upravena podoba například vlastnictví či spoluvlastnictví k nemovitým věcem.

Nový *Občanský zákoník* zcela nově definuje pojem věci v právním slova smyslu. Od této definice se dále dovíjejí další definice a výklady, například nemovité věci, které dle dřívější právní úpravy byly nazývány nemovitostmi. [8]

Věc: definice dle § 489 Občanského zákoníku

„Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ [8]

Hodnota věci: definice dle § 492 Občanského zákoníku

„(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.“ [8]

Nemovitá věc: definice dle § 498 Občanského zákoníku

„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [8]

Podrobně jsou v nové zákonné úpravě definovány i pojmy součást věci a příslušenství věci. Hlavní novinkou nového *Občanského zákoníku* je splynutí stavby s pozemkem v jednu věc, za předpokladu splnění všech zákonných podmínek (např. existence stejného majitele, absence věcných břemen apod.). V souvislosti s definicí součásti věci a příslušenství je upravena i problematika rostlinstva na pozemcích a inženýrských sítí.

Součást věci: definice dle § 505-507, 509 Občanského zákoníku

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [8]

§ 506 Občanského zákoníku

„(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.“ [8]

„(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“ [8]

§ 507 Občanského zákoníku

„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“ [8]

§ 509 Občanského zákoníku

„Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“ [8]

Příslušenství věci: definice dle § 510 *Občanského zákoníku*

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

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“ [8]

Úprava vlastnického práva a pojmu vlastníka samotného nebyla v novém *Občanském zákoníku* podstatným způsobem změněna. Podrobně je v novém *Občanském zákoníku* řešena problematika, kdy je nemovitá věc vlastněna více než jedním vlastníkem. V novém zákoně je upraven způsob spravování nemovitých věcí i podrobné postupy při nutnosti vypořádání spoluvlastnictví mezi vlastníky a to jak smířčí tak soudní cestou.

Držba vlastnického práva: definice dle § 996 *Občanského zákoníku*

„(1) Poctivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.“ [8]

Vlastnictví, vlastník: definice dle § 1011, 1012 *Občanského zákoníku*

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ [8]

§ 1012 *Občanského zákoníku*

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ [8]

Převod vlastnického práva: definice dle § 1105 *Občanského zákoníku*

„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“ [8]

Spoluvlastnictví: dle § 1115 *Občanského zákoníku*

„Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.“ [8]

§ 1116 Občanského zákoníku

„Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.“ [8]

§ 1117 Občanského zákoníku

„Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.“ [8]

Spoluvlastnický podíl: dle § 1122 Občanského zákoníku

„(1) Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.

(2) Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.“ [8]

§ 1123 Občanského zákoníku

„Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“ [8]

Oddělení spoluvlastnictví: dle § 1140 Občanského zákoníku

„(1) Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

(2) Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.“ [8]

§ 1141 Občanského zákoníku

„(1) Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu.

(2) Spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních.“ [8]

§ 1142 Občanského zákoníku

„(1) Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.“

§ 1143 Občanského zákoníku

„Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.“ [8]

§ 1144 Občanského zákoníku

- „(1) Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.*
- (2) Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.“ [8]*

§ 1145 Občanského zákoníku

„Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.“ [8]

§ 1147 Občanského zákoníku

„Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.“ [8]

§ 1149 Občanského zákoníku

„(2) Při vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu vznikají nová vlastnická práva zápisem do tohoto veřejného seznamu.“ [8]

Bytové spoluvlastnictví: dle § 1158 *Občanského zákoníku*

„(1) Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.“ [8]

Jednotka: § 1159 *Občanského zákoníku*

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ [8]

Dříve byla v občanském zákoníku definována věcná břemena, v nové úpravě *Občanského zákoníku* byla tato smluvní práva a povinnosti rozdělena na dvě části, které se liší v podstatě daného práva. Nový *Občanský zákoník* nově definuje služebnosti, právo, které omezuje vlastníka věci, na které je služebnost vázána. Dále jsou definována reálná břemena, která vlastníka věci zavazují.

Služebnost: dle § 1257 *Občanského zákoníku*

„(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

(2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.“ [8]

Nabytí služebnosti: dle § 1260 *Občanského zákoníku*

„(1) Služebnost se nabývá smlouvou, porúzením pro pŕípad smrti nebo vydržením po dobu potŕebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v pŕípadech stanovených zákonem.

(2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.“ [8]

§ 1263 Občanského zákoníku

„Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.“ [8]

Opora cizí stavby: dle § 1269 Občanského zákoníku

„Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.“ [8]

Právní úprava *Občanského zákoníku*, která vešla v platnost k 1.1.2014, podstatným způsobem mění zažité pojmy a definice. V souvislosti s úpravou občanského zákoníku byla potřeba aktualizovat a změnit velkým množstvím souvisejících právních předpisů a prováděcích vyhlášek. Proto se všichni, kteří při své práci vycházejí z nějaké právní úpravy, nacházejí v situaci, kdy je před započítím řešení jakéhokoli úkolu či problému třeba pečlivě prostudovat platnou legislativu, zda nedošlo k nějaké změně. Oblast oceňování nemovitých věcí byla změnou *Občanského zákoníku* dotčena poměrně výrazně a to zejména v terminologii týkající se splynutím stavby s pozemkem v jednu věc. Významná je také nová úprava služebností a reálných věcných břemen. V této kapitole byly vyzdvihnuty hlavní paragrafy, které se nejbližší dotýkají tématu zpracovávané diplomové práce. Tato poměrně rozsáhlá kapitola obsahuje shrnutí nových definic jako připomenutí východisek, ze kterých bude dále práce čerpat.

2.1.2 Stavební zákon

V uplynulých letech byl aktualizován stavební zákon č. 183/2006 Sb. a jeho související prováděcí vyhlášky. Při práci s nemovitými věcmi je třeba si uvědomit z jakého pohledu a k jakému účelu je činnost prováděna. Každá oblast činnosti je vymezena určitými právními předpisy, které mohou mít odlišně definovány základní pojmy. Proto je dobré znát rozdíly mezi jednotlivými definicemi a dobře si uvědomovat účel činnosti, ke které jsou vázány.

Pro posuzování nemovitých věcí jsou v následujících odstavcích shrnuty pojmy, které definují stavbu, stavební činnost, její obsah a náležitosti, kde takováto činnost může být z hlediska stavebního práva prováděna a jaké náležitosti jsou potřeba k jejímu povolení. *Stavební zákon* se všemi doprovodnými předpisy je rozsáhlý soubor nařízení. Proto jsou záměrně vybrány pouze pasáže, které přímo souvisí s předmětem této diplomové práce.

Základní pojmy: dle § 2 *Stavebního zákona*

„(1) *V tomto zákoně se rozumí...*

- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,*
- d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),*
- e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to*
 - 1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;*
 - 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,*
- j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,*
- k) veřejnou infrastrukturu pozemky, stavby, zařízení, a to*
 - 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;*
 - 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;“ [9]*

„(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.“ [9]

„(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.“ [9]

„(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ [9]

Pojmy dle vyhlášky O technických požadavcích na stavby

Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby je jednou z prováděcích vyhlášek ke *Stavebnímu zákonu* a zabývá se především technickými požadavky na stavby.

Hned v úvodu *Vyhlášky O technických požadavcích na stavby* (§ 2) je řečeno, že ustanovení této vyhlášky se uplatňují též u změn dokončených staveb, udržovacích pracích, změn v užívání staveb a dalších případů, pokud její použití není vyloučeno závaznými územně technickým nebo stavebně technickými důvody. [10]

Základní pojmy: dle § 3 Vyhlášky o technických požadavcích na stavby

- „a) budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,“ [10]*
- „g) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,*
- h) místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,*
- i) obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,“ [10]*

Rozptylové plochy a zařízení pro dopravu v klidu: dle § 5 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

- „(1) Stavby musí mít před vstupem rozptylovou plochu odpovídající druhu stavby. Řešení rozptylových ploch musí umožnit plynulý a bezpečný přístup i odchod a rozptyl osob do okolí stavby.*
- (2) Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření.“ [10]*

Připojení staveb na sítě technického vybavení: dle § 6 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

- „(1) Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.*

(2) Každá přípojka stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a sítě potřebných energií musí být samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody pro hašení musí být přístupná a trvale označena.“ [10]

„(5) Všechny prostupy přípojek nebo příslušného odběrného technického zařízení do stavby nebo její části, umístěné pod úrovní terénu, musí být řešeny tak, aby byl znemožněn v případě havárie plynového potrubí vně objektu průnik plynu do stavby.“ [10]

Základní požadavky na bezpečnost a vlastnosti staveb: dle § 8 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

„(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,*
- b) požární bezpečnost,*
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,*
- d) ochrana proti hluku,*
- e) bezpečnost při užívání,*
- f) úspora energie a tepelná ochrana.“ [10]*

Vodovodní přípojky a vnitřní vodovody: dle § 32 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

„(1) Vodovodní přípojka pitné vody z vodovodu pro veřejnou potřebu a vnitřní vodovod pitné vody nesmí být propojeny s jiným zdrojem vody.

(3) Vodovodní přípojka musí být vybavena zařízením proti možnému zpětnému nasátí znečištěné vody z vnitřního vodovodu.

(4) Hlavní uzávěr vnitřního vodovodu se osazuje před vodoměr; musí být přístupný a jeho umístění musí být viditelně a trvale označeno. Na odběrných místech vnitřního rozvodu vody lze osadit podružné vodoměry na studenou a teplou vodu.“ [10]

Kanalizační přípojky a vnitřní kanalizace: dle § 33 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

„(1) Je-li kanalizace pro veřejnou potřebu oddílná, musí být i vnitřní kanalizace oddílná. Vnitřní oddílná kanalizace musí být na jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu připojena jednotnou kanalizační přípojkou.“ [10]

Připojení staveb k distribučním sítím: dle § 34 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

„(1) Vnitřní silnoproudé rozvody se připojují na distribuční síť přípojkou, nebo rozšířením distribuční soustavy elektriny. Vnitřní rozvody elektronických komunikací se připojují na vnější síť elektronických komunikací přípojkou.“ [10]

„(5) Každá stavba musí mít trvale přístupné a viditelně trvale označené zařízení umožňující vypnutí elektrické energie.

(6) U staveb se zřizuje hlavní ochranná přípojnice a její uzemnění se provede propojením se základovým zemničem.“ [10]

Plynovodní přípojky: dle § 35 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

„(3) Na začátku odběrného plynového zařízení musí být instalován hlavní uzávěr plynu umístěný na trvale přístupném a větratelném místě a musí být viditelně trvale označen. Nesmí být umístěn uvnitř stavby v místnostech nebo obtížně přístupných prostorech, které by mohly být v případě požáru budovy znepřístupněny.“ [10]

Ochrana před bleskem: dle § 36 vyhlášky O technických požadavcích na stavby

„(1) Ochrana před bleskem se musí zřizovat na stavbách a zařízeních tam, kde by blesk mohl způsobit

a) ohrožení života nebo zdraví osob, zejména ve stavbě pro bydlení, stavbě s vnitřním shromažďovacím prostorem, stavbě pro obchod, zdravotnictví a školství, stavbě ubytovacích zařízení nebo stavbě pro větší počet zvířat,“ [10]

Vytápění: dle § 38 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

„(1) Technické vybavení zdrojů tepla musí umožnit hospodárný, bezpečný a spolehlivý provoz a je nutné brát zřetel na možnosti proveditelnosti alternativních zdrojů vytápění. V případě instalace tepelných spotřebičů na tuhá paliva musí být k dispozici prostor na uskladnění tuhých paliv. [10]

- (2) *Kotle a spotřebiče musí mít zajištěn přívod spalovacího a větracího vzduchu. Odvod spalin, kondenzátu ze spalin a dalších škodlivin nesmí ohrožovat životní prostředí a zdraví osob nebo zvířat.*“
- „(5) *V otopných soustavách musí být osazena zařízení umožňující měření a nastavení parametrů otopných soustav. Při provozu otopných soustav se musí zajistit řízení tepelného výkonu v závislosti na potřebě tepla.*“ [10]

Bytové domy dle: § 39 Vyhlášky O technických požadavcích na stavby

- „(1) *V bytovém domě musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymezit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad v přiměřené vzdálenosti od bytového domu s napojením na pozemní komunikaci.*
- (2) *Bytové domy musí být vybaveny úklidovou komorou s výlevkou pro úklid společných částí domu.*
- (3) *Prostor hlavního domovního schodiště bytového domu musí mít denní osvětlení.*“
- [10]

Pojmy dle Vyhlášky O obecných požadavcích na využívání území

Pojem bytový dům je definován v § 2 odst. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

„1. *bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,*“ [11]

2.1.3 Katastrální zákon

Pojmy definované v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. se vztahují k nemovitým věcem a věcným právům k nim, které jsou evidovány ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). Tento zákon definuje pojem pozemek a parcela a způsob jejich identifikace. Dále se tento předpis zabývá stavbami různého druhu a evidencí práv k nim, včetně způsobu jejich zápisu a změn. Při práci, která se úzce týká nemovitých věcí, je důležité znát význam pojmů z hlediska katastrálního zákona. Výpis z katastru nemovitostí je jedním ze základních podkladů, pro vypracování znaleckých posudků, proto je nutné být seznámen s mechanismem fungování tohoto institutu, způsobem provádění zápisů do veřejné listiny a významem jednotlivých pojmů, se kterými se můžeme setkat při studiu jak listu vlastnictví, tak katastrálních map.

Vymezení pojmů: dle § 2 Katastrálního zákona

- „a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
- 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,“ [12]
- „l) budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- m) drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla“ [12]

Katastrální zákon se zabývá rozsáhlou úpravou vztahů týkající se evidence nemovitých věcí, způsoby zápisů do veřejného seznamu a dalších oblastí. V této kapitole byly vyzdvihnuty nejdůležitější pojmy, které jsou úzce spjaty s tématem diplomové práce. Velmi důležité při práci s nemovitými věcmi je znát, které informace lze z veřejné listiny zjistit, které z nich jsou závazné a jakým způsobem probíhá změna v operátu katastru nemovitostí a jaké náležitosti jsou nutné pro její úspěšný průběh.

2.1.4 Zákon o oceňování, oceňovací vyhláška a související odborná literatura

Zákon č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., 350/2012 Sb. a zákona 303/2013 Sb. je základním předpisem, kterým se řídí oceňovatel při oceňování. Na zákon o oceňování majetku navazuje vyhláška č 441/2013 Sb. k, provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku s účinností od 1.1.2014. Tento předpis určuje způsob ocenění a postup výpočtu ceny pro určité případy. Tato vyhláška určuje definice některých pojmů pro účely určení ceny určené podle předpisu. Jiné definice jsou převzaty z jiných předpisů. Při práci je nutné pečlivě rozlišit odlišnosti pojetí definic v jednotlivých právních předpisech, aby se předešlo zbytečným pochybením. V následujících odstavcích jsou uvedeny pojmy, které se týkají zpracovávané diplomové práce a jejichž znalost se předpokládá pro další postup práce.

Pojmy dle Zákona o oceňování majetku

jednotný funkční celek - dle § 9 *Zákona o oceňování majetku* zahrnuje pozemky v druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný ve veřejném seznamu v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou. [13]

pozemní stavba - dle § 3 *Zákona o oceňování majetku* jsou jím budovy, tedy stavby prostorově soustředěné, navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním či více ohraničenými užitkovými prostory. Pozemní stavbou se rozumí taktéž jednotky a venkovní úpravy. [13]

Pojmy dle Oceňovací vyhlášky

zastavěná plocha - je dle přílohy č. 1 k *Oceňovací vyhlášce* plocha stavby ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se do plochy nezapočítávají. Podrobný popis způsobu výpočtu zastavěné plochy se nachází v příloze č.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb.. [14]

podlahová plocha - je dle přílohy č. 1 k *Oceňovací vyhlášce* plochami půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy příslušného podlaží. Plocha je vymezena vnějším lícem obvodových konstrukcí příslušného podlaží. Do podlahové plochy jsou započítávány plochy arkýřů a lodžii. U poloodkrytých či odkrytých konstrukcí je prostor vymezen ortogonálním průmětem obvodové konstrukce do vodorovné roviny. [14]

obestavěný prostor - je dle přílohy č. 1 k *Oceňovací vyhlášce* součtem obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Dle přílohy vyhlášky 441/2013 Sb. není obestavěný prostor základů uvažován. Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen po obvodu vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek, dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží, nahoře spodním lícem podlahy 1.NP. Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen po stranách vnějšími plochami staveb, dole spodním lícem podlahy 1. NP, nahoře horním lícem podlahy půdy. Obestavěný prostor zastřešení se vypočte jako násobek zastavěné plochy půdy a podkroví a součtu průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad výškou půdní nadezdívky. Speciální případy výpočtu obestavěného prostoru budov (se šikmými střechami, složitě tvarovaným podkrovím či různými výklenky, pilastr pod.) je podrobně popsáno v příloze vyhlášky č. 441/2013 Sb. [14]

opotřebení stavby – je dle přílohy č. 21 k *Oceňovací vyhlášce* stanoveno vzhledem ke stáří stavby a předpokládané délce jeho životnosti [14]

stáří stavby – je dle přílohy č. 21 k *Oceňovací vyhlášce* rovno počtu let, které uplynuly od pravomocného kolaudačního rozhodnutí stavby nebo od doby, kdy bylo započato užívání stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu. Případně je stanoveno od doby prokazatelného užívání stavby. Pokud není možné stáří určit je určeno odhadem. [14]

Pojmy dle Teorie oceňování nemovitostí

budova – „samostatný pozemní stavební objekt prostorově soustředěný a na venek zcela uzavřený, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Budova jako užší vymezení druhu stavebního objektu je objekt ohraničený v prostoru obvodovými stěnovými a střešními konstrukcemi.“ [1, str. 23]

oceňování – „je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent“. [1, str. 44]

cena – „je pojem užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může a nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [1, str. 44]

hodnota – „není skutečně zaplacenou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.) potom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.“ [1, str. 45]

2.2 VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ – OBECNĚ

Spoluvlastnictví, tedy případ, kdy je věc nemovitá ve vlastnictví dvou či více vlastníků, pravidla při správě nemovitých věcí více vlastníky i způsob případného vypořádání spoluvlastnictví je v z právního hlediska řešeno v dílu 4 - Spoluvlastnictví, části třetí - absolutní majetková práva v Občanském zákoníku a to v § 1115 až § 1239. [8]

Souhrnně lze říci, že vypořádání spoluvlastnictví je řešení situace, kdy je třeba ošetřit majetková práva k nemovitým věcem, která byla dosud vlastněna více než jedním vlastníkem.

Občanský zákoník definuje hned několik způsobů vypořádání spoluvlastnictví a to v § 1140 až § 1149. Na vypořádání spoluvlastnictví se mohou současní spoluvlastníci mezi sebou **dohodnout** a v dohodě o rušení spoluvlastnictví si mohou stanovit, jakým způsobem bude spoluvlastnictví vypořádáno. Spoluvlastnictví může být taktéž **zrušeno soudem** na základně návrhu jednoho či více spoluvlastníků. K tomu dochází v případě, kdy se nemohou spoluvlastníci dohodnout na způsobu vypořádání, či některý ze spoluvlastníků nesouhlasí se zrušením existujících spoluvlastnictví. Soud pak zruší spoluvlastnictví a určí způsob, jakým má být vypořádáno. [3-6]

Soud i spoluvlastníci mají možnost zvolit jeden z několika způsobů vypořádání spoluvlastnictví. Jedním ze způsobů je reálné **dělení nemovitých věcí**, při kterém jsou na nemovitých věcech provedeny takové stavební úpravy, které umožní vznik dvou či více samostatných nemovitých věcí. Tento způsob je možný pouze v případě, kdy je možno nově vzniklé soubory nemovitých věcí plnohodnotně využívat. Dělení nemovitých věcí je možné pouze svíslou dělicí rovinou. Současně musí být splněna podmínka, že jednotlivé části musí být na sobě nezávislé, což nevylučuje vznik služebností. Dělení nemovitých věcí by mělo korespondovat s velikostí spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků, případně je možné následné finanční dorovnání do výše spoluvlastnických podílů. [3-6]

Další možností reálného dělení nemovitých věcí je **přikázání všech nemovitých věcí jednomu ze spoluvlastníků** za současné finanční kompenzace ostatních spoluvlastníků, kteří by byli vyplaceni ve výšce obvyklé ceny jejich spoluvlastnických podílů. Poslední možností vypořádání spoluvlastnictví je **prodej všech věcí nemovitých** nezúčastněné straně a rozdělení částky získané prodejem nemovitých věcí v poměru odpovídajícím velikosti spoluvlastnických podílů. [3-6]

Současná právní norma preferuje možnost reálného dělení nemovitostí před ostatními možnostmi, pokud je možno dodržet všechny podmínky pro rozdělení nemovitých věcí. V souvislosti s reálným rozdělením nemovitých věcí je často přizván znalec, který hodnotí možnost a způsob provedení reálného rozdělení nemovitých věcí či zjišťuje hodnotu nemovitých věcí případně práv k nim váznoucích i pro případné finanční vypořádání. Při posuzování možnosti reálného rozdělení nemovitých věcí řeší znalec problematiku týkající se stavebně právní, stavebně technické, provozně technické a ekonomické problematiky s cílem prokázat, zda je reálné rozdělení nemovitých věcí možné. [3-6]

2.2.1 Předpoklady reálného dělení nemovitých věcí

Předpoklady k reálnému dělení nemovitých věcí lze rozdělit do pěti oblastí, které řeší problémy týkajícími reálného dělení nemovitých věcí z různých technických či právních pohledů. Postupné vyřešení problémových situací z jednotlivých kategorií může ve výsledku poskytnout spolehlivou informaci, zda je reálné dělení nemovitých věcí možné a za jakých podmínek, či upozorní, jaké problémy je nutno vyřešit před reálným dělením nemovitých věcí. [3-6]

Občansko-právní předpoklady

Základním právním pramenem, který vymezuje tuto oblast předpokladů je *Občanský zákoník*, který definuje možnosti a způsoby reálného dělení nemovitých věcí. Základní podmínkou pro reálné dělení je, že nemovitá věc je reálně dělitelná, a že je dělení funkčně opodstatněné. Při dělení souboru nemovitých věcí vznikají z původního jednoho souboru nemovitých věcí dva či více souborů samostatných nemovitých věcí, z nichž ke každému se bude vztahovat samostatné vlastnické právo. V případě, kdy je reálné rozdělení nemovitých věcí možné, ale nemovité věci nejsou schopny samostatné existence, mohou být zřízena věcná práva k cizím věcem, které ošetří tuto problémovou situaci. Takto zřízená věcná práva by se vždy měla vztahovat pouze k nemovitým věcem nikdy k určité osobě fyzické nebo právnické. [3-6]

Reálné dělení nemovitých věcí má svá pravidla. Při zrušení spoluvlastnictví reálným dělením nemovitých věcí musí proběhnout jak právní stránka věci, tak musí být provedeny stavební úpravy stavby, tak aby z jednoho souboru nemovitých věcí vzniklo více souborů nemovitých věcí. Tedy dohoda či rozhodnutí soudu o zrušení spoluvlastnictví jsou pouze předpokladem, k vypořádání spoluvlastnictví. Paradoxně může nastat situace, kdy je spoluvlastnictví z právního hlediska zrušeno, avšak neproběhnou faktické kroky v podobě stavebních úprav pro její provedení. Z čehož vyplývá, že pro faktické zrušení spoluvlastnictví je nutný splnění stavebně právních předpokladů. [3-6]

Stavebně-právní předpoklady

Reálné dělení nemovitých věcí spočívá v rozdělení jednoho souboru nemovitých věcí na dvě či více soubory nemovitých věcí, kde by každá měla být schopna samostatné existence, k čemuž je v naprosté většině potřeba provést větší či menší stavební úpravy. Některé situace lze řešit zřízením věcných práv k věcem cizím, které však z praktického hlediska je doporučováno využívat v co nejnížší možné míře. Stavební úpravy při dělení nemovitých věcí mají zajistit její samostatnou funkčnost a možnost jejich užívání. Při realizaci stavebních úprav je nutné postupovat v souladu se stavebním zákonem a respektovat všechna jím daná nařízení, dále je třeba respektovat místní vyhlášky obce či města, ve kterém se nemovitá věc nachází. Před provedením stavebních úprav je nutné získat souhlasné stanovisko ze stavebního úřadu, které odsouhlasí navrhované řešení reálného dělení nemovitých věcí. Pro zdárný průběh rozdělení je třeba zajistit projektovou dokumentaci, podat žádost například o stavební povolení a s tím je spojeno zahájení stavebního řízení stavebního úřadu a až po vydání stavebního povolení je možno přistoupit k provedení stavebních úprav dle projektové dokumentace a následně k jejich schválení v kolaudačním řízení. Nově vzniklým pozemkovým parcelám je nutno přiřadit nová parcelní čísla, novým nemovitým věcem pak nová čísla popisná a čísla orientační. [3-6]

Stavebně-technické předpoklady

Při reálném dělení nemovité věci jsou prováděny stavební úpravy a to ve větším či menším rozsahu. Ty stejně jako práce na rekonstrukci či jakékoliv jiné stavbě musí respektovat všechny platné předpisy a normy, které souvisí s prováděnou činností. Podrobné zhodnocení prováděných prací by se mělo nacházet v projektové dokumentaci k zahájení stavebního řízení či v projektu k realizaci stavebních prací. Základními stavebně-technickými předpoklady, které by měly být nastíněny, již v posouzení reálného dělení nemovité věci jsou zejména způsob vedení dělicí roviny na pozemku a v objektu, způsob jakým bude zabezpečen vstup do nově vzniklého souboru nemovitých věcí, způsob realizace horizontálních a vertikálních komunikací a situační řešení vnitřních dispozic objektů. Dále je třeba se zabývat, jakým způsobem bude zajištěna statika samostatných částí (objektů) a jejich požární bezpečnost. Navrhnout jakým způsobem bude realizováno napojení na inženýrské sítě, zdroje a rozvody energií a médií. Ošetřit bezpečnost a ochranu osob a dodržení hygienických norem. Všechny zmíněné faktory jsou řešeny v příslušných nařízeních a normách, proto je při návrhu reálného rozdělení nemovitostí třeba respektovat jejich parametry a řídit se jimi. [3-6]

Provozně-technické předpoklady

Základním provozně technickým předpokladem je zachování funkčnosti všech navrhovaných částí, které mají být odděleny, alespoň v rozsahu v jakém byly před rozdělením souboru nemovitých věcí. [3-6]

Ekonomické předpoklady

Ve všeobecné praxi platí, že reálné dělení nemovitých věcí by se mělo obejít bez nákladných stavebních úprav, jinak je soubor nemovitých věcí považován za nedělitelný. Avšak nikde dosud nebyla definována hranice pro nákladnou stavební úpravu. Při návrhu reálného dělení nemovité věci je nutné proto přihlížet i k finanční náročnosti, zda je reálné, aby k navrhovaným stavebním úpravám vůbec došlo, aby bylo dělení z ekonomického hlediska přijatelné. Při návrhu reálného dělení nemovitých věcí by mělo být hledáno takové východisko, které vyhoví jak z funkčních hledisek, tak současně nadměrně finančně nezatíží spoluvlastníky a budoucí vlastníky jednotlivých nemovitých věcí (částí). [3-6]

Souhrnné předpoklady

Z výše popsaných předpokladů v této kapitole lze odvodit osm základních podmínek, které je třeba splnit, aby bylo možno nemovité věci reálně dělit. Východiska pro reálné dělení nemovitých věcí definuje především *Stavební zákon*.

1. Rozdělením musí vzniknout dvě či více samostatných souborů nemovitých věcí, a to z hlediska stavebně-technického, dále z hlediska funkčního a architektonicko-estetického.
2. Dělicí roviny musí probíhat ve svislém směru, pokud možno nelomené, není možné lomení ve vodorovném směru ani dělení vícepodlažních domů vodorovnými rovinami.
3. Při dělení souborů nemovitých věcí musí současně dojít k rozdělení pozemku i stavby na něm se nacházející a to tak, aby každá nově vzniklá stavba měla samostatný vstup a okna byla orientována směrem do vlastního či veřejného pozemku.
4. Při dělení souboru nemovitých věcí nesmí dojít ke vzniku nepřiměřeně omezujících věcných práv, která by zvýšenou měrou omezovala vlastníky nově vzniklých nemovitých věcí. Pokud není jiné východisko, lze výjimečně připustit společné užívání přípojek kanalizace a vody.
5. Dle platných předpisů není možné při dělení souboru nemovitých věcí připustit následné spoluvlastnictví schodišť, komínů, vodoměrů a uzávěrů médií.
6. Přejedání dřevěných prvků mezi rozdělenými soubory nemovitých věcí není přípustný z důvodů porušení požární bezpečnosti.

7. Při dělení souboru nemovitých věcí na dvě či více nemovitých věcí musí ve stavbě dojít k rozdělení všech instalací tak, aby sloužily instalace pouze jedné nové stavbě.
8. Při ideální možnosti rozdělení souboru nemovitých věcí by měly být i cenově respektovány spoluvlastnické podíly. [7]

Reálné dělení nemovitých věcí je problematika zahrnující obsáhlý soubor znalostí a zkušeností z různých oborů a to právních, ekonomických a stavebně-technických. Nedílnou součástí jsou i komunikační schopnosti znalce, který návrh provádí. Neboť pokud je schopen efektivně a věcně komunikovat se všemi zúčastněnými, je schopen odvodit poměry mezi spoluvlastníky, jejich představy na budoucí rozdělení nemovitých věcí a pak navrhnout to nejvhodnější řešení pro všechny zúčastněné. Lze říci, že čím efektivnější je komunikace mezi zúčastněnými stranami a znalcem, tím vhodnější kompromisní řešení lze při vypořádání spoluvlastnictví zvolit.

2.3 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU DLE PŘEDPISU

2.3.1 Oceňování všeobecně dle předpisu

Oceňování je soubor činností, které vedou k přiřazení ceny (peněžní částky) určité věci, souboru věcí či právu. Základním oceňovacím předpisem, kterým se odhadcovská a znalecká činnost řídí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a na něj navazující oceňovací vyhlášky (dnes platná je vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku). Tyto předpisy určují postupy a způsoby ocenění nemovitých věcí a práv k nim, pokud na něj odkazují jiné zvláštní předpisy.

Zákon č 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 2 definuje:

*„Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. „ [2]*

Dále dnes platný zákon o oceňování majetku umožňuje do ceny promítnout i mimořádné vlivy, pak se jedná o **cenu mimořádnou**. Cena, která je zjištěna dle tohoto zákona jinak než cena obvyklá či mimořádná cena je **cenou určenou**. [2]

Pro stanovení určené ceny je dle zákona a související vyhlášky možno použít tři základní postupy. Prvním z nich je **nákladové ocenění**, druhým způsobem je **výnosové ocenění** a třetím způsobem je **ocenění porovnáním**. Zákon taktéž umožňuje použít **kombinaci nákladového a výnosového ocenění**. Dalším způsobem ocenění, které je možné využít, je ocenění dle **jmenovité hodnoty**, ocenění dle **účetní hodnoty**, ocenění dle **kurzové hodnoty** a ocenění **sjednanou cenou**. [2]

Každá z metod je vhodná pro stanovení ceny v jiných případech. V některých případech je i použití některých metod zcela vyloučeno. Proto je nutné před započítáním práce na ocenění zhodnotit vhodnost použití jednotlivých metod ocenění a v návaznosti na toto rozhodnutí pak zajistit potřebné podklady pro zpracování posudku. [2]

Při oceňování nemovitých věcí se nejběžněji můžeme setkat se dvěma termíny a těmi jsou cena určená podle cenového předpisu (zažitéjší pojem je administrativní, úřední cena) a cena obvyklá (dříve užívaný termín ceny obecná). V praxi se mohou takto určené částky výrazně lišit a odlišný je i způsob jejich výpočtu. **Administrativní cenou** je chápána cena určovaná především pro zjištění základu daně z převodu nemovitých věcí. Z tohoto důvodu je

přesně stanoven způsob jejího výpočtu a to v *Zákoně o oceňování majetku* a v související *Oceňovací vyhlášce*. Naopak obvyklá cena je peněžní částka, která má odrážet skutečnou situaci na trhu, který může být ovlivněn mnoha proměnnými faktory. Dle *Zákona o oceňování majetku* je ocenění určeno obvyklou cenou, tedy porovnáním, § 2 odst. 1). Vyhláška k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (vyhláška č. 419/2013 Sb.) zavádí dosud neužívaný pojem a to **směrnou hodnotu**, tedy částku, kterou určuje správce daně a která je jedním z podkladů pro výpočet daňové povinnosti při převodech nemovitých věcí. [2]

2.3.2 Charakteristika způsobů ocenění dle předpisu

Nákladová metoda

Dle definice *Zákona č. 151/1997 Sb.*, o oceňování majetku, se jedná o způsob ocenění, u kterého výsledná hodnota majetku vychází z nákladů potřebných na pořízení stejné věci v místě ocenění a ve stavu ke dni provedení ocenění. Jedná se tedy o tzv. majtkový pohled na hodnotu oceňované věci, kdy je určena hodnota nemovitých věcí, která je snížena o opotřebení. [2]

Výnosová metoda

Způsob ocenění vychází ze stanoveného výnosu předmětu ocenění, který lze z předmětu ocenění obvykle získat. Tento výnos je kapitalizován na současnou hodnotu. Tento způsob ocenění zohledňuje tzv. ekonomický pohled na věc. Cena oceňované věci je stanovena jako hodnota, kterou může oceňovaná věc přinést (budoucí přínos). Budoucí přínos je zpravidla vyjádřen zisky z věci. [2]

Porovnávací metoda

Při použití porovnávací metody ocenění jsou oceňované nemovité věci porovnávány se stejnými či obdobnými věcmi se známou cenou, která byla sjednána při jejich prodeji. K výpočtu ceny metodou porovnávací může být použito varianty výpočtu **přímého porovnání** a **nepřímého porovnání**. Metodu přímého porovnání lze použít u srovnávacích reprezentantů, kteří jsou velmi podobné s oceňovanými nemovitými věcmi. Při nepřímém porovnání je hodnota oceňovaných věcí určena pomocí tzv. etalonu, který je vytvořen z jiných srovnávacích reprezentantů, tak aby co nejvíce odpovídal oceňované nemovité věci. [2]

2.3.3 Ocenění pozemků

Pro účely ocenění dělí *Zákon o oceňování majetku* nemovité věci a to pozemky do několika skupin, na pozemky stavební, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy a jiné pozemky. Za stavební pozemek je z hlediska *Zákona o oceňování majetku* považován nezastavěné pozemky, které jsou evidovány ve veřejném seznamu v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, pozemky evidované ve veřejném seznamu v jednotlivých druzích pozemků, které jsou územním rozhodnutím, regulačním plánem či veřejnoprávní smlouvou určeny k zastavění, dále pozemky vedené ve veřejném seznamu v druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, které se nacházejí ve funkčním celku či pozemky evidované ve veřejném seznamu s právem stavby. Za stavební pozemky se považují rovněž zastavěné pozemky, které jsou evidovány ve veřejném seznamu v jednotlivých druzích pozemků a jsou již skutečně zastavěny stavbami. [2]

Pozemky se oceňují dle svého druhu. *Zákon o oceňování majetku* v §10 až 12 definuje jednotlivé způsoby oceňování pozemků v návaznosti na jejich druh. [2]

Ocenění stavebních pozemků

Pro ocenění stavebních pozemků lze dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitého majetku a s ním související prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. použít **cenovou mapu stavebních pozemků**, pokud pro daný pozemek existuje. Cena pozemku je pak stanovena jako počet metrů čtverečních pozemku vynásobeno cenou uvedenou v cenové mapě stavebních pozemků. Pokud nelze cenu z cenové mapy použít či pokud cenová mapa pro daný

pozemek neexistuje, pak je pozemek oceněn **porovnáním** se sjednanými cenami obdobných pozemků v podobných místech (obcích). Pokud nelze použít ani jeden z výše popsaných postupů, definuje způsob ocenění stavebních pozemků oceňovací vyhláška nyní vyhláška č. 441/2013 Sb. a to v § 3 až 5. V tomto případě je základní cena za metr čtvereční pozemku vypočítána jako součin základní ceny vyjmenované obce či oblasti (uvedeno v příloze vyhlášky), pokud se pozemek nachází v obci nevyjmenované je základní cena obce či oblasti základní cena upravena dalšími koeficienty, tak aby co nejvíce odpovídala místu a specifikům daného pozemku. Takto vypočtená základní cena je dále upravena koeficientem cenového porovnání. [2]

Ocenění zemědělských pozemků

Cena zemědělských pozemků se dle Zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a související *Oceňovací vyhlášky* určuje jako součin výměry pozemku a ceny za metr čtvereční dle evidovaných půdně bonitovaných ekologických jednotek (BPEJ), je-li příslušný pozemek bonitován. V případě že není, pak je výpočet prováděn pomocí průměrné bonitně ekologické jednotky pro dané katastrální území a to hodnotou v Kč na 1 metr čtvereční zemědělských pozemků v daném katastrálním území. Základní cena zemědělského pozemku je dále upravena přírážkami a srážkami. Vyhláškou č. 441/2013 Sb. je definováno, že cena pozemku nemůže být nižší než 1 Kč na m². Přesný postup ocenění zemědělských pozemků je popsán v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. v § 6. [2]

Ocenění lesních pozemků, pozemků vodních ploch a jiných pozemků

Oceněním dalších typů pozemků se zabývají § 12 a 13 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, přesný postup výpočtu ceny je pak popsán v navazující *Oceňovací vyhlášce* č. 441/2013. V rámci odlišného zaměření diplomové práce se těmito případy nebude práce více zabývat.

2.3.4 Ocenění staveb

Stavby je dle *Zákona o oceňování majetku* možné ocenit způsobem **nákladovým, porovnávacím a výnosovým** či jejich **kombinací**. Přesný způsob postupu výpočtu hodnoty staveb stanoví *Oceňovací vyhláška*. Při oceňování staveb podle *Oceňovací vyhlášky*, je nutné správně zařadit stavbu dle účelu užívání stavby, které dále ovlivňuje jeho hodnotu. [2]

Ocenění stavby nákladovým způsobem

Při použití nákladového způsobu ocenění u stavby se při určení její hodnoty vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na její pořízení. Při výpočtu je zohledněna velikost, charakter, poloha, vybavení. Nově je dle *Zákona o oceňování majetku* zohledněno i morální opotřebení stavby. Pokud se jedná o budovu vybavenou stroji či jinými technologiemi, které jsou její součástí, pak je cena těchto strojů či technologií zohledněna v ceně stavby. *Oceňovací vyhláška* přesně stanovuje matematické principy určení upravené základní ceny, která je vynásobena počtem měrných jednotek stavby, jejichž výpočet je taktéž stanoven touto vyhláškou. Podrobně se stanovením hodnoty stavby nákladovým způsobem zabývá § 10 a následující paragrafy vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. [2]

Ocenění stavby porovnávacím způsobem

Stavby, které lze oceňovat porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku musí splňovat základní podmínku pro použití této metody a to, že musí být dokončené. Metoda nemůže být použita pro stavby v jakékoli fázi nedokončené výstavby. Další podmínkou pro použití porovnání dle *Vyhlášky o oceňování* je, že stavba vyhovuje podmínkám uvedených v § 35 až 37 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tedy, že se jedná o rodinný dům, rekreační chalupu, rekreační domek, rekreační chatu, zahrádkářskou chatu či garáž a to dle podmínek určených touto Vyhláškou. Cena stavby je pak určena jako součin obestavěného prostoru stavby, upravené základní ceny a indexů trhu a polohy. Blíže se výpočtem zabývá § 34 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku. [2]

Při ocenění staveb porovnávacím způsobem je nutné dále připočítat cenu venkovních úprav náležejících ke stavbě. Dle § 16 *Oceňovací vyhlášky* je cena určena vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou, která je uvedena v příloze č. 17 nebo 15 *Oceňovací vyhlášky*. A násobí se koeficienty K_5 (z přílohy č. 20 *Oceňovací vyhlášky*) a K_i (z přílohy č. 41 *Oceňovací vyhlášky*). Pro budovy a haly určeného typu lze určit cenu vyjmenovaných venkovních úprav zjednodušeným způsobem, pokud jsou v jednotném funkčním celku se stavbou. A to jako procentem z ceny stavby. [2]

Ocenění stavby výnosovým způsobem

Výnosový způsob, který je definován v *Zákoně o oceňování majetku* má způsob provedení ocenění popsán v *Oceňovací vyhlášce*, která říká, že lze výnosovým způsobem ocenit stavby - budovy a haly určitých typů a to pokud jsou celé či částečně pronajaté. Jako základ pro ocenění je využita výše ročního nájemného za věc, která je uvedena v nájemní smlouvě, pokud není výše nájemného známa, pro výpočet se použije obvyklé nájemné v daném místě a čase. Cena určena výnosovým způsobem je rovna podílu celkového čistého ročního nájemního a míry kapitalizace, to celé převedeno setinně. Zároveň platí, že do výše nájemného včetně DPH se nezapočítávají ceny služeb. Čisté nájemné je roční nájemné snížené o nákladové položky. Přesný postup výpočtu určení ceny výnosové dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku je uveden v § 31. [2]

2.3.5 Ocenění trvalých porostů

Trvalé porosty jsou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku členěny na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a okrasné rostliny. [2]

Ocenění lesního porostu

Dle *Zákona o oceňování majetku* lze lesní porosty ocenit nákladovým či výnosovým způsobem. Postup tohoto způsobu ocenění definuje vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a to v § 40 až 45. Zde je stanoven způsob ocenění lesních porostů na pozemcích lesa, nelesních pozemcích a způsob výpočtu jejich ceny. [2]

Ocenění ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných rostlin

Dle *Zákona o oceňování majetku* porosty ovocných dřevin, vinné révy a chmelové révy se oceňují výnosovým způsobem, který ve výpočtu zahrnuje faktor věku, druhu dřeviny a dalších činitelů. Ceny vinné a chmelové révy obsahují i ceny zařízení vinic a chmelnic. [2]

Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem. [2]

Postup výpočtu ceny ovocných dřevin, vinné révy, chmelové révy a okrasných rostlin je definován v § 46 a 47 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, kde jsou uvedeny základní ceny jednotlivých rostlin a dřevin, je zde podrobně popsán a upraven i způsob úpravy cen. [2]

2.3.6 Ocenění věcných práv

V dřívějších kapitolách byl již zmíněn nový *Občanský zákoník*, který vešel v platnost od 1.1 2014 a zavádí dva nové pojmy, které nahrazují dříve souhrnný pojem věcné břemeno, těmito pojmy jsou **služebnost** a **reálné břemeno**. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů definuje způsob ocenění věcných práv k nemovitým věcem v § č. 16 b) a § 16a). [2]

Služebností lze zatížit věc a z ní vyplývá povinnost vlastníka věci něco trpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch někoho jiného. Tento typ věcného práva se oceňuje výnosovým způsobem, tedy výší ročního užitku, který zohledňuje míru omezení služebnosti ve výši obvyklé ceny. Dle *Zákona o oceňování majetku* je obvyklá cena ročního užitku nahrazena cenou, kterou lze zjistit ze smlouvy či z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud není nižší o více jak třetinu vůči obvyklé ceně. Výše ročního užitku je pro výpočet hodnoty služebnosti

násobena počtem let na, které je zřízena, nejvýše však pěti s výjimkou, pokud je služebnost zřízena na dobu života určité osoby, pak je výše ročního užitku násobena lety deseti. Pokud nelze cenu služebnosti zjistit je její hodnota dle zákona O oceňování majetku stanovena na fixní částku desetitisíc Kč. [2]

Reálná břemena, jsou definována v novém *Občanském zákoníku* v § 1303 takto: „*Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*“ [2]

Z definice vyplývá, že reálné břemeno zavazuje osobu něco dávat či konat vůči osobě druhé. Dle zákona *O oceňování majetku* je reálné břemeno právem vykupitelným, a proto se oceňuje ve výši náhrady uvedené ve smlouvě či v rozhodnutí správního orgánu, ve výši a to obvyklé ceny. [2]

3 PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část diplomové práce popisuje modelovou situaci, kdy je třeba reálně dělit nemovité věci - pozemky, včetně budovy na nich stojící, které náleží do spoluvlastnictví dvou fyzických osob, kde každá vlastní ideální polovinu předmětných nemovitých věcí. V praktické části budou využity poznatky shrnuté v teoretické části práce, které vycházejí ze studia legislativy, zejména *Občanského zákoníku* zákona č. 89/2013 Sb., *Stavebního zákona* č. 183/2006 Sb., *Zákona katastrálního* č. 256/2013 Sb., a zejména zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a s ním související oceňovací vyhlášky MFČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku. Všechny předpisy byly použity ve verzích znění aktuálních předpisů. V následujících kapitolách bude nejprve provedeno ocenění všech nemovitých věcí (celé nemovité věci, pozemků a stavby) před jejím reálným dělením, následně bude proveden návrh na dělení předmětných nemovitých věcí na dvě samostatné části a zjištění nákladů, které si vlastní reálné dělení vyžádá. Tyto vzniklé samostatné nově vzniklé části budou také oceněny. Z provedených ocenění bude sestaven návrh finančního vyrovnání mezi spolumajiteli nemovitých věcí.

3.1 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem modelové situace pro reálné dělení nemovitých věcí, je bytový dům s pozemky nacházející se v klidné části města Brna. Jedná se o netypový bytový dům nacházející se v lokalitě s rodinnými i bytovými domy v městské části Brno - Lesná. Bytový dům, který je již rozdělen dle zákona č. 72/1994 Sb. na jednotky, byl postaven v klidné boční ulici Na Vyhlídce a to v rámci nové bytové výstavby. Stavba slouží pouze pro bydlení. Ve spodní části objektu jsou umístěny 2 společné garáže s parkovacími stáními. K objektu náleží i okolní pozemky, které slouží jako zahrada a jsou využívány obyvateli domu.

Příjezd k nemovitým věcem je po zpevněné místní z části jednosměrné komunikaci (ulice Na Vyhlídce). Jedná se o okrajovou část bytové lokality, kde není předpoklad zvýšeného výskytu těžké nákladní dopravy. Místo je převážně obsluhováno osobními automobily vlastníků okolních nemovitých věcí. Bytový dům je umístěn nedaleko hlavních dopravních tahů města Brna. [18]

Dle územního plánu města Brna je stavba umístěna v oblasti pro bydlení. Tomuto odpovídá i současná okolní zástavba. V blízkém okolí předmětných nemovitých věcí se nachází rekreační oblast zahrádkářské kolonie a zelené plochy, které nejsou dle územního plánu určeny k zastavění.



Funkční plochy	
druh plochy	stavební
stabilita	stabilizovaná
název funkce	bydlení
funkční typ	čistě bydlení
funkční typ kód	BC
index podlažní plochy	0,1

Obr. č. 1 – Výřez z platného územního plánu města Brna, [19]

3.1.1 Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 5.3.2014 za účasti „vlastníků“ bytového domu, kteří taktéž poskytli přístup do stavby a na pozemky a umožnili pořídit potřebnou fotodokumentaci. Výkresová dokumentace byla získána se souhlasem vlastníků z archivu stavebního úřadu. Další podklady byly získány z veřejně přístupných zdrojů (katastr nemovitostí, mapy.cz apod.). Projektová dokumentace byla použita pro návrh reálného dělení objektu bytového domu.



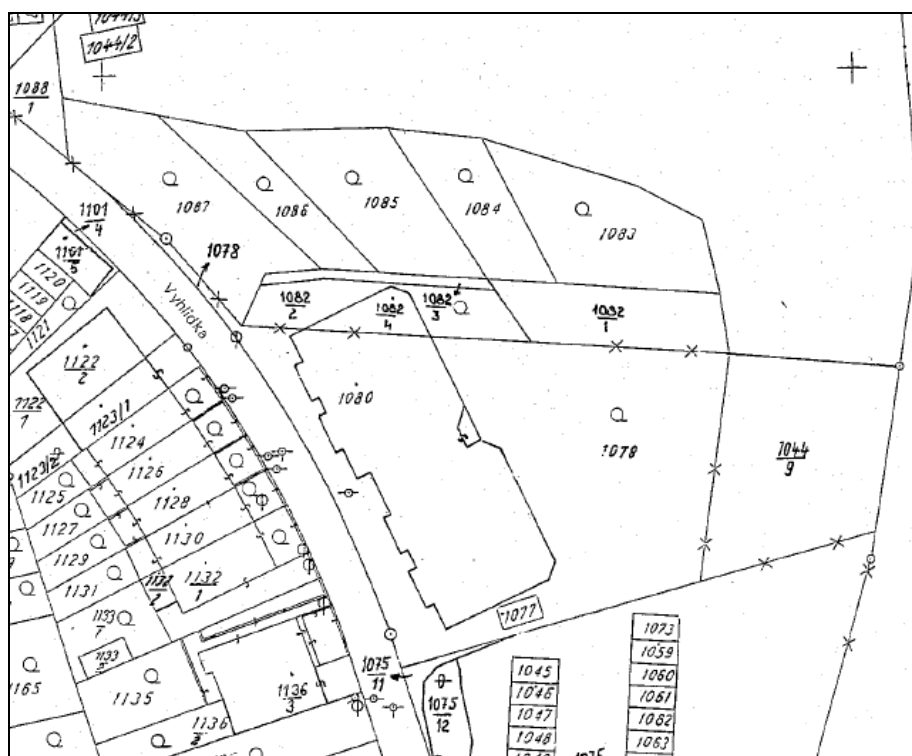
Obr. č. 2 Pohled na stavbu



Obr. č. 3 Pohled na stavbu

3.1.2 Popis posuzovaných pozemků

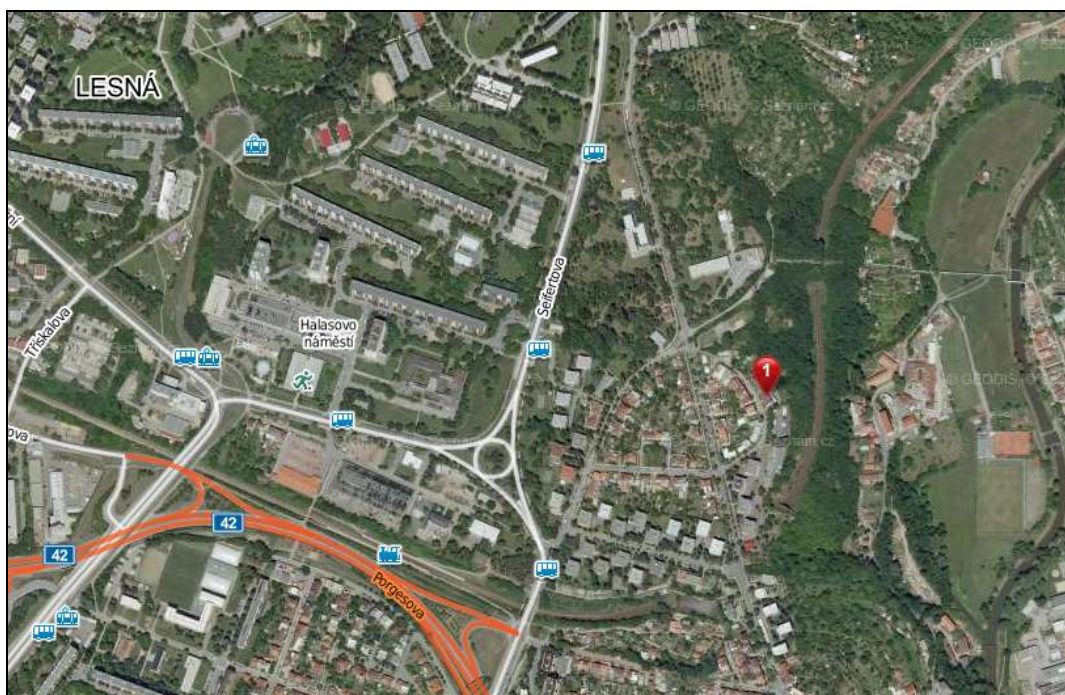
Na pozemcích o dvou parcelních číslech se nachází stavba bytového domu v katastrálním území Lesná v obci Brno. Objekt bytového domu je umístěn na pozemcích parc. č 1080 a parc. č 1082/4 v k.ú. Lesná, tyto pozemky svou velikostí a tvarem kopírují stavbu na nich stojící. K objektu dále přísluší pozemky parc. č. 1077, parc.č. 1078 a parc. č. 1082/2 v k.ú. Lesná, které tvoří zahradu kolem stavby, taktéž po nich vede soukromá příjezdová komunikace ke garážím, která je umístěna na jihovýchodní straně objektu a probíhá podél zadní části objektu. Tato komunikace slouží majitelům bytových jednotek k příjezdu ke garážím. Komunikace je asfaltová opatřená obrubníky. Pozemky také utvářejí menší pruh zeleně před bytovým domem v prostoru mezi stavbou a veřejným chodníkem. Na ploše zahrady se nachází převážně travnatý porost s několika okrasnými porosty. Z důvodu orientace pozemků ze svahu ve východním směru je na zahradě postavena opěrná zídka pro komunikaci z betonových prefabrikovaných dílců. V okolí objektu se ze západní strany nachází pozemky veřejné komunikace, z východní strany se nachází plocha zeleně, ze severní strany se nachází pozemky zahrad zahrádkářské kolonie a parcely, na nichž se nacházejí řadové garáže.



Obr. č. 4 Výřez z Katastrální mapy, [17]

3.1.3 Okolí posuzované nemovitosti

Obytný dům stojí v okrajové části města Brna, v městské části Lesná, na ulici Na Vyhlídce. Bytový dům je umístěn v lokalitě, kde se nachází starší zástavba rodinných a menších bytových domů. Předmětný bytový dům je umístěn v boční ulici obytné lokality a není předpoklad, že by v okolí v budoucnu probíhala ještě další výstavba. V blízkém okolí se nacházejí zahrady zahrádkářské kolonie, objekty starších řadových garáží a rodinné domy. Komunikace před předmětnými nemovitými věcmi je jednosměrná. Ve vzdálenějším okolí stavby se nachází lokalita typových bytových domů, dále se v okolí nachází obchod s potravinami a zdravotní středisko, zde se také nachází školy a školky. Bytový dům je velmi dobře dopravně obslužen městskou hromadnou dopravou. Zastávka městské dopravy je umístěna ve vzdálenosti zhruba 500 m od objektu. Ve stejné vzdálenosti se nachází i vlaková zastávka. Autem je možné napojení ve vzdálenosti cca 700 na hlavní komunikační tahy města Brna. Z hlediska osobní dopravy je bytový dům velmi dobře dosažitelná z různých stran města Brna. Objekt je umístěn na okraji obytné lokality. Pokoje orientované na severovýchod mají výhled na ozeleněnou část města. Okolí objektu je klidné bez výskytu problémového obyvatelstva.



Obr. č. 5 Snímek letecké mapy oblasti, [18]

3.1.4 Popis posuzovaného objektu

Bytový dům, který je předmětem modelové situace reálného dělení nemovitých věcí, je přibližně obdélníkového půdorysu a je umístěn ve svahu. Stavba je netypovým bytovým domem se sedlovou střechou. Objekt má délku 44,5 m a šířku v nejširším místě 18 m. Objekt má z architektonického hlediska ustupující charakter, tzn. vyšší patra mají vždy menší šířku než předchozí. V jedné části do půdního prostoru zasahuje část mezonetového bytu. Stavba bytového domu má celkem 1 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží. Čtvrté nadzemní podlaží má již částečně zešíkmené stropy a nad ním se nachází ještě z převážné části volný půdní prostor. Do objektu lze vstoupit dvěma vchody. Lokalita, kde je stavba bytového domu umístěna se mírně svažuje v jihovýchodním směru, proto je jeden z vchodů přístupný po venkovním předsazeném schodišti a je umístěn v tzv. zvýšeném přízemí. Zmíněné schodiště je betonové a je opatřeno ocelovým zábradlím, částečně je zastřešeno stříškou z plastu. Za vstupy je umístěna podesta, na kterou navazují schodišťová ramena do jednotlivých nadzemních i do podzemního podlaží. Stavba má dva samostatné vchody a za každým vchodem je umístěno samostatné vnitřní schodiště. V podzemním podlaží jsou umístěny dva prostory podzemních garáží, který má každý samostatný vjezd pro osobní automobily a samostatný vstup po schodišti. Oba garážové prostoty jsou od sebe odděleny nosnou stěnou a nejsou spojeny. Vjezdy do garáží jsou opatřeny sekčními vraty na dálkové ovládání. V prostorách 1. PP se nachází místnosti sklepů, které jsou odděleny od prostoru garáží stěnou a dveřmi. Sklepní místnosti pro bytové jednotky každého vchodu jsou umístěny v příslušném podzemním podlaží. V každém patře příslušného vchodu je vždy po dvou až třech bytových jednotkách. Objekt není vybaven výtahem. V objektu se nachází bytové jednotky různých velikostí. Dvě bytové jednotky jsou typu „mezonet“ s vnitřním schodištěm. K většině bytových jednotek náleží sklepní místnost situována v suterénu a taktéž garážové stání. Pouze u dvou bytových jednotek není sklep ani garážové stání. Jedná se o menší byty umístěné v nižších podlažích. Až na dvě výjimky mají bytové jednotky balkóny, které jsou orientovány do zeleně, směrem do zahrady náležející k objektu. Bytové jednotky v nejvyšším patře mají balkóny orientovány směrem do ulice.

Pro modelovou situaci reálného dělení nemovitých věcí bylo vycházeno z projektové dokumentace získané se souhlasem vlastníků na stavebním úřadě, která zde byla uložena v archivu.

Materiálově-konstrukční charakteristika

Stavba bytového domu je provedena na železobetonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti z pásů z těžké lepenky BITAGIT. Svislé nosné konstrukce suterénu jsou provedeny z monolitického systému betonu do ztraceného bednění VELOX. Vnitřní nosné konstrukce jsou provedeny systémem železobetonových sloupů a průvlaků. Obvodové zdivo nadzemních podlaží je provedeno z keramických bloků KERATHERM tl. 450 mm, příčné nosné zdivo je provedeno z keramických bloků KERATHERM tl. 300 mm. Strop nad suterénem je proveden z monolitického železobetonu systémem VELOX tl. 270 mm. Stropy dalších podlaží, vyjma posledního jsou železobetonové monolitické o tl. 180 mm, Strop posledního podlaží má tl. 160 mm. Nosná konstrukce schodiště je tvořena železobetonovou deskou s nabetonovanými stupni. [15]

Krov střechy je proveden z měkkého řeziva a je kotven do železobetonové stropní desky. Všechny dřevěné konstrukce na stavbě jsou ošetřeny přípravky proti plísním a dřevokaznému hmyzu. Střešní krytina je z betonové střešní tašky BRAMAC. [15]

Příčky ve vnitřních prostorech v suterénu jsou provedeny z plných cihel tl. 100 mm, příčky ve všech vyšších podlažích provedeny jsou z tvarovek KERATHERM tl. 125 mm. [15]

Omítky ve vnitřních prostorech jsou vápenné hladké. V suterénu jsou omítky ošetřeny nátěry s protiplísňovými přísadami. Vnější fasáda prostory je opatřena vápennocementovými hladkými omítkami s fasádním nátěrem. [15]

V prostorech koupelen, WC a úklidových komor je proveden keramický obklad, který se nachází obvykle i v kuchyních za kuchyňskou linkou. [15]

Vnější obklady soklu jsou keramické mrazuvzdorné. [15]

Na podlaže v suterénu je betonová mazanina opatřena bezprašnou stěrkou. Podlahy v nadzemních podlažích jsou opatřeny kročejovou izolací proti hluku. Nášlapnou vrstvu tvoří keramická dlažba v chodbách, schodištích, halách, kuchyních, komorách, toaletách, koupelnách a úklidových komorách, PVC v šatnách, terasová dlažba na venkovním schodišti, v kočárkách, sušárnách, balkónech v obytných místnostech je použito PVC nebo laminátové plovoucí podlahy. [15]

Okna v celém objektu jsou plastová s dvojsklem. Balkónové a vstupní dveře jsou plastové prosklené. V prostoru garáží jsou použita sekční vrata se zateplením. Dveře do schodišťového prostoru z garáží jsou požární ocelové, stejně jako dveře mezi prostorem garáží a sklepními místnostmi. Taktéž vstupní dveře do bytových jednotek jsou protipožární. Dveře ve vnitřních prostorách jednotek jsou dřevěné, dýhované plné či s prosklením provedené do obložkových zárubní. [15]

Klempířské výrobky na objektu jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Zámečnické konstrukce zábradlí balkónů je provedeno z tenkostěnných pozinkovaných profilů někde s výplňovým zdivem. Zábradlí schodiště je ocelové. [15]

Objekt je připojen dvěma samostatnými kanalizačními přípojkami do stávající splaškové kanalizace. Každý vchod je opatřen samostatnou kanalizační přípojkou DN 200 mm. Pro napojení je použito kameninové potrubí. Vnitřní odpadní potrubí je provedeno z trub PVC a to jak stoupací potrubí, tak i potrubí od zařizovacích předmětů. [15]

Bytový dům je napojen na stávající vodovodní řad DN 80 mm dvěma samostatnými přípojkami rPE 63 mm. Pro každý vchod je realizována samostatná přípojka v oblasti vstupu do objektu. Přípojka končí v suterénu objektu hlavním uzávěrem a vodoměrnou sestavou. [15]

Objekt je připojen na nízkotlaký plynovod dvěma přípojkami, které končí hlavním uzávěrem. Přípojky jsou provedeny z ocelových bežešvých rour. Hlavní uzávěry jsou realizovány kulovými kohouty DN 50 mm. Stoupací potrubí k jednotlivým jednotkám je vedeno v prostoru schodiště. Před byty jsou umístěny plynoměry, u kterých je kulový kohout DN 25 mm, dále je také kulový kohout před každým jednotlivým spotřebičem. [15]

Objekt je vybaven proudovým chráničem. Napojení elektrické energie je provedeno do pojistkové skříně pro každý vchod zvlášť. Měření el. energie je prováděno pro každou jednotku samostatně. [15]

Každá bytová jednotka je vybavena teplovodním plynovým kotlem s pojistnou tlakovou expanzní nádobou. Jednotky jsou vybaveny ocelovými deskovými otopnými tělesy, rozvody jsou provedeny v mědi. [15]

Bytové jednotky jsou provedeny v jednotném standardu, který se týká zejména ohřevu teplé vody a vytápění jednotek, které je zabezpečeno plynovými kotli zvlášť pro každou jednotku. Koupelny a WC jsou obloženy keramickými obklady. Omítky v jednotkách jsou vápenné. [15]

3.1.5 Popis bytových jednotek

Popis bytové jednotky č. 1

Bytová jednotka č. 1 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována v 1. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti. Bytová jednotka má okna orientována na sever, východ a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem o velikosti 47,22 m², pokoje o velikosti 9,70 m², pokoje o velikosti 18,90 m², pokoje o velikosti 12,96 m², kotelny o velikosti 1,00 m², komory o velikosti 1,10 m², šatny o velikosti 6,19 m², koupelny s WC o velikosti 6,89 m², WC se sprchovým koutem o velikosti 2,13 m² a haly o velikosti 9,65 m². Z obývacího pokoje je vchod na balkon, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 116,04 m² a 6,70 m² terasy. K bytu náleží sklep o velikosti 3,6 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži tohoto vchodu. [14]

Tab. č. 1 – Popis byt. jednotky č. 1

<i>Byt č. 1</i>	4 + kk	plocha bytu (m ²)	116,04
	1. NP	plocha balkónů (m ²)	6,70
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 2

Bytová jednotka č. 2 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována v 1. NP a 2. NP, jedná se o bytovou jednotku typu mezonet. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti. Bytová jednotka má okna orientována na východ a na západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 5 +kk. Jednotka se skládá z pokoje o velikosti 12,20 m², předsíně o velikosti 8,10 m², WC o velikosti 1,58 m², kotelny o velikosti 1,35 m² a pokoje o velikosti 45,60 m², kde se nachází i schodiště do patra o velikosti 5,90 m². Ve vrchním patře mezonetového bytu se nachází pokoj o velikosti 14,50 m², pracovna o velikosti 5,20 m², předsíň o velikosti 8,40 m², koupelna o velikosti 4,90 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 27,40 m², pokoj o velikosti 13,70 m², WC o velikosti 1,70 m², kotelna o velikosti 0,90 m². Součástí bytu jsou i dva balkóny. Celková plocha bytové jednotky je 151,43 m², k bytu náleží dva balkóny o celkové ploše 21,51 m². Součástí bytu je sklep o velikosti 3,6 m² a vyčleněné garážové stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 2 – Popis byt. jednotky č. 2

Byt č. 2	mezonet 5 + kk	plocha bytu (m ²)	151,43
	1. NP a 2. NP	plocha balkónů (m ²)	21,51
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 3

Bytová jednotka č. 3 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována v 1. NP. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti. Bytová jednotka má okna orientována na západ. Jedná se o jednotku velikosti 2+kk, kde je umístěno WC o velikosti 1,90 m², kotelna o velikosti 0,90 m², předsíň o velikosti 7,51 m², koupelna o velikosti 3,34 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 25,22 m² a pokoj o velikosti 16,20 m². Celková plocha bytové jednotky je 55,37 m². K bytu nenáleží sklep ani garážové stání. [14]

Tab. č. 3 – Popis byt. jednotky č. 3

Byt č. 3	2 + kk	plocha bytu (m ²)	55,37
	1. NP	plocha balkónů (m ²)	není
		plocha sklepu (m ²)	není
		garážové stání (m ²)	není

Popis bytové jednotky č. 4

Bytová jednotka č. 4 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována v 1. NP. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti. Bytová jednotka má okna orientována na východ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+1. Bytová jednotka vznikla spojením původně dvou zamýšlených bytových jednotek (č. 4 a č. 6.) Změny byly provedeny ještě před dokončením stavby. Jednotka se skládá z pokoje o velikosti 17,30 m², pokoje o velikosti 24,40 m², pokoje o velikosti 13,01 m², koupelny o velikosti 9,50 m², komory o velikosti 2,85 m², předsíň o velikosti 12,40 m², haly o velikosti 13,30 m², WC o velikosti 1,65 m² a 1,55 m² kuchyně o velikosti 14,55 m², obývacího pokoje o velikosti 34,20 m² a komory o velikosti 5,90 m². Ze dvou místností lze z bytu vyjít na balkón o ploše 13,60 m². Celková plocha bytu je 150,70 m². K bytu náleží sklep o velikosti 4,60 m² a vyhrazené místo v prostoru společné garáže. [14]

Tab. č. 4 – Popis byt. jednotky č. 4

Byt č. 4	4+kk	plocha bytu (m ²)	150,70
	1. NP	plocha balkónů (m ²)	13,60
		plocha sklepu (m ²)	4,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 5

Bytová jednotka č. 5 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována v 1. NP. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti. Bytová jednotka má okna orientována na západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1. Jednotka se skládá z koupelny o velikosti 3,45 m², předsíně o velikosti 14,80 m², kotelny o velikosti 0,90 m², WC o velikosti 1,90 m², kuchyně o velikosti 13,20 m², pokoje o velikosti 16,20 m² a obývacího pokoje o velikosti 26,60 m². Celková plocha bytu je 77,05 m². K bytu náleží sklep v suterénu o velikosti 4,60 m² a garážové stání v prostoru společné garáže tohoto vchodu. [14]

Tab. č. 5 – Popis byt. jednotky č. 5

Byt č. 5	2+1	plocha bytu (m ²)	77,05
	1. NP	plocha balkónů (m ²)	není
		plocha sklepu (m ²)	4,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 7

Bytová jednotka č. 7 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována v 1. NP. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti. Bytová jednotka má okna orientována na jih a částečně i na západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1. Jednotka se skládá z pokoje o velikosti 13,23 m², WC o velikosti 1,31 m², kotelny o velikosti 1,15 m², koupelny o velikosti 5,80 m², šatny o velikosti 4,76 m², předsíně o velikosti 8,10 m² a kuchyně o velikosti 16,20 m². Celková plocha bytu je 50,55 m². Součástí bytu není sklep ani garážové stání. [14]

Tab. č. 6 – Popis byt. jednotky č. 7

Byt č. 7	1+1	plocha bytu (m ²)	50,55
	1. NP	plocha balkónů (m ²)	není
		plocha sklepu (m ²)	není
		garážové stání (m ²)	není

Popis bytové jednotky č. 8

Bytová jednotka č. 8 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována ve 2. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do patra. Bytová jednotka má okna orientována na sever a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 24,10 m², pokoje o velikosti 13,90 m², kuchyně o velikosti 7,40 m², koupelny o velikosti 4,20 m², pokoje o velikosti 13,70 m², kotelny o velikosti 0,90 m², WC o velikosti 2,10 m², haly o velikosti 12,50 m². Z jednoho z pokojů je vchod na balkón, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 78,80 m² a 8,50 m² balkónu. K bytu náleží sklep o velikosti 3,60 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 7 – Popis byt. jednotky č. 8

Byt č. 8	3+1	plocha bytu (m ²)	78,80
	2. NP	plocha balkónů (m ²)	8,50
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 9

Bytová jednotka č. 9 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována ve 2. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do patra. Bytová jednotka má okna orientována na východ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1. Bytová jednotka se skládá z koupelny o velikosti 4,11 m², WC o velikosti 1,03 m², komory o velikosti 1,89 m², předsíně o velikosti 2,51 m², kuchyně o velikosti 6,15 m², obývacího pokoje o velikosti 29,06 m² a pokoje o velikosti 11,50 m². Z jídelny a obývacího pokoje je vchod na balkón, která je orientována severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 55,62 m² a 24,10 m² balkón. K bytu náleží sklep o velikosti 3,60 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 8 – Popis byt. jednotky č. 9

Byt č. 9	2+1	plocha bytu (m ²)	55,62
	2. NP	plocha balkónu (m ²)	24,10
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 11

Bytová jednotka č. 11 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována ve 2. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalšího podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ a na západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 5+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 27,40 m², pokoje o velikosti 14,40 m², pokoje o velikosti 12,10 m², koupelny o velikosti 6,50 m², šatny o velikosti 5,10 m², haly o velikosti 24,00 m², pokoje o velikosti 16,60 m², kotelny o velikosti 0,90 m², WC o velikosti 1,90 m², komory o velikosti 1,30 m², kuchyně o velikosti 10,00 m² a pokoje o velikosti 13,60 m². Z jídelny a z jednoho z pokojů je vchod na balkón, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 133,80 m² a 30,84 m² balkónu. K bytu náleží sklep o velikosti 4,60 m² a K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 9 – Popis byt. jednotky č. 11

Byt č. 11	5+kk	plocha bytu (m ²)	133,80
	2. NP	plocha balkónu (m ²)	30,84
		plocha sklepu (m ²)	4,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 12

Bytová jednotka č. 12 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována ve 2. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ a na jih i západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+1. Bytová jednotka se skládá z pokoje o velikosti 13,70 m², obývacího pokoje o velikosti 27,40 m², pokoj o velikosti 11,90 m², WC o velikosti 3,10 m², kotelny o velikosti 0,90 m², předsíně o velikosti 14,40 m², kuchyně o velikosti 12,50 m², pokoje o velikosti 13,00 m², šatny o velikosti 5,00 m² a koupelny o velikosti 5,20 m². Z jídelny a z jednoho z pokojů je vchod na balkón, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 107,10 m² a 30,84 m² balkónu. K bytu náleží sklep o velikosti 4,50 m². K bytu náleží taktéž parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 10 – Popis byt. jednotky č. 12

Byt č. 12	4+1	plocha bytu (m ²)	107,10
	2. NP	plocha balkónů (m ²)	30,84
		plocha sklepu (m ²)	4,50
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 13

Bytová jednotka č. 13 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována ve 3. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ a na sever i západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 21,10 m², pokoje o velikosti 13,70 m², koupelny o velikosti 4,90 m², pokoje o velikosti 13,70 m², kuchyně o velikosti 6,00 m², kotelny o velikosti 1,60 m², WC o velikosti 2,10 m², chodby o velikosti 5,90 m². Z jídelny je vchod na balkón, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 73,00 m² a 14,60 m² balkónu. K bytu náleží sklep o velikosti 3,60 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 11 – Popis byt. jednotky č. 13

Byt č. 13	3+1	plocha bytu (m ²)	73,00
	3. NP	plocha balkónu (m ²)	14,60
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 14

Bytová jednotka č. 14 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována ve 3. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+kk. Bytová jednotka se skládá z haly o velikosti 17,30 m², pokoje o velikosti 15,00 m², jídelny o velikosti 8,70 m², kuchyně o velikosti 5,80 m², WC o velikosti 1,90 m², kotelny o velikosti 0,90 m², ložnice o velikosti 12,70 m², koupelny o velikosti 5,50 m², pokoje o velikosti 13,70 m² a obývacího pokoje o velikosti 21,10 m². Ze dvou pokojů vchod na balkón, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 102,70 m² a 27,30 m² balkónu. K bytu náleží sklep o velikosti 3,60 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 12 – Popis byt. jednotky č. 14

Byt č. 14	4+kk	plocha bytu (m ²)	102,70
	3. NP	plocha balkónů (m ²)	27,30
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 15

Bytová jednotka č. 15 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována ve 3. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 5+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 27,10 m², pokoje o velikosti 14,90 m², pokoje o velikosti 11,90 m², koupelny o velikosti 7,10 m², chodby o velikosti 10,65 m², pokojů o velikosti 11,70 m² a 12,30 m², kotelny o velikosti 0,90 m², WC o velikosti 1,90 m², haly o velikosti 7,00 m² a jídelny s kuchyňským koutem o velikosti 15,45 m², šatny o velikosti 2,33 m². Z jednoho pokoje a jídelny je vchod na balkónu, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 123,03 m² a 21,50 m² terasy. K bytu náleží sklep o velikosti 5,70 m². K bytu náleží také vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 13 – Popis byt. jednotky č. 15

Byt č. 15	5+kk	plocha bytu (m ²)	123,03
	3. NP	plocha balkónů (m ²)	21,50
		plocha sklepu (m ²)	5,70
		garážové stání (m ²)	je

Popis bytové jednotky č. 16

Bytová jednotka č. 16 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována ve 3. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ, jih a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+kk. Bytová jednotka se skládá z předsíně o velikosti 13,70 m², jídelny s kuchyňským koutem o velikosti 13,60 m², WC o velikosti 1,90 m², kotelny 0,90 m², pokoje o velikosti 12,90 m², koupelny o velikosti 4,90 m², pokoje o velikosti 13,70 m² a obývacího pokoje o velikosti 24,75 m². Z jednoho pokoje a jídelny je vchod na balkónu, který je orientován severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 86,15 m² a 21,50 m² terasy. K bytu náleží sklep o velikosti 5,70 m². K bytu náleží také vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 14 – Popis byt. jednotky č. 16

Byt č. 16	4+kk	plocha bytu (m ²)	86,15
	3. NP	plocha balkónů (m ²)	21,50
		plocha sklepu (m ²)	5,70
		garážové stání (m ²)	Je

Popis bytové jednotky č. 17

Bytová jednotka č. 17 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována ve 4. NP a 5. NP objektu, jedná o jednotku typu mezonet. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do 4. NP. Bytová jednotka má okna orientována na východ, sever a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 21,96 m², pokoje o velikosti 13,31 m², koupelny o velikosti 5,88 m², chodby o velikosti 6,56 m², pokoje o velikosti 12,55 m², kotelny s WC o velikosti 1,61 m², haly o velikosti 2,95 m², předsíně o velikosti 3,60 m² a pokoje s kuchyňským koutem o velikosti 15,74 m², ve vyšším patře se v části půdního prostoru nachází dvě místnosti náležící k jednotce, které jsou z ní přímo přístupné, jedná se o sklad o velikosti 22,70 m² a schodištní prostor o velikosti 5,90 m². Z jídelny je vstup na balón, který je orientován severovýchodním směrem, další balón je přístupný z obývacího pokoje a je orientován na západ. Celková plocha bytové jednotky je 112,76 m² a 8,10 m² balónů. K bytu náleží sklep o velikosti 3,60 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 15 – Popis byt. jednotky č. 17

Byt č. 17	4+kk	plocha bytu (m ²)	112,76
	4. NP	plocha balónů (m ²)	8,10
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	Je

Popis bytové jednotky č. 18

Bytová jednotka č. 18 se nachází v severním vchodu do bytového domu a je situována ve 4. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 23,00 m², haly o velikosti 6,50 m², pokoje s kuchyňským koutem o velikosti 13,70 m², WC o velikosti 1,90 m², kotelny o velikosti 0,90 m², pokoje o velikosti 12,70 m², koupelny o velikosti 4,90 m², pokoje o velikosti 13,70 m² a chodby o velikosti 6,50 m². Z jídelny je vstup na balón, který je orientován severovýchodním směrem, další balón je přístupný z obývacího pokoje a je orientován na západ. Celková plocha bytové jednotky je 83,80 m² a 6,10 m² balónů. K bytu náleží sklep o velikosti 2,90 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 16 – Popis byt. jednotky č. 18

Byt č. 18	4+kk	plocha bytu (m ²)	83,80
	4. NP	plocha balónů (m ²)	6,10
		plocha sklepu (m ²)	2,90
		garážové stání (m ²)	Je

Popis bytové jednotky č. 19

Bytová jednotka č. 19 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována ve 4. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 5+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 23,00 m², pokoje o velikosti 16,20 m² a 11,70 m², koupelny o velikosti 8,40 m², pokoje o velikosti 11,70 m² a 11,10 m², chodby o velikosti 11,80 m², kotelny o velikosti 0,90 m², WC o velikosti 1,90 m², pokoje s kuchyňským koutem o velikosti 13,70 m² a haly o velikosti 5,50 m². Z jídelny je vstup na balón, který je orientován severovýchodním směrem, další balón je přístupný z obývacího pokoje a je orientován na západ. Celková plocha bytové jednotky je 115,90 m² a 8,10 m² balónů. K bytu náleží sklep o velikosti 5,70 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 17 – Popis byt. jednotky č. 19

Byt č. 19	5+kk	plocha bytu (m ²)	115,90
	4. NP	plocha balónů (m ²)	8,10
		plocha sklepu (m ²)	5,70
		garážové stání (m ²)	Je

Popis bytové jednotky č. 20

Bytová jednotka č. 20 se nachází v jižním vchodu do bytového domu a je situována ve 4. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do dalších podlaží. Bytová jednotka má okna orientována na východ, jih a západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 23,00 m², halý o velikosti 6,50 m², pokoje s kuchyňským koutem o velikosti 13,70 m², WC o velikosti 1,90 m², kotelny o velikosti 0,90 m², pokoje o velikosti 12,70 m², koupelny o velikosti 4,90 m², chodby o velikosti 6,50 m², pokoje o velikosti 13,70 m². Z jídelny je vstup na balón, který je orientován severovýchodním směrem, další balón je přístupný z obývacího pokoje a je orientován na západ, z dalších pokojů je přístup na balkón směřující na jih. Celková plocha bytové jednotky je 83,80 m² a 17,10 m² balónů. K bytu náleží sklep o velikosti 5,70 m². K bytu náleží také vyhrazené parkovací stání ve společné garáži. [14]

Tab. č. 18 – Popis byt. jednotky č. 20

Byt č. 20	4+kk	plocha bytu (m ²)	83,80
	4. NP	plocha balónů (m ²)	17,10
		plocha sklepu (m ²)	5,70
		garážové stání (m ²)	Je

3.2 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ STÁVAJÍCÍ STAV

Pro ocenění věcí nemovitých pro účely této diplomové práce bude použita metodika v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“.

Pro účely této diplomové práce bude provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku).

Ocenění nákladovou cenou (časová cena - věcná hodnota s opotřebením) bude určena, jako náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) a cena předmětných pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, bude použita cena určená podle této vyhlášky, bez úpravy indexy ceny pro stavbu dle trhu a polohy, nebo bude možné použít i jiné ceníkové základny např. URS Praha, RTS Brno a pod. Pro účely této diplomové práce je nákladová metoda použito ocenění podle *Oceňovací vyhlášky* bez použití indexů polohy a trhu.

3.2.1 Ocenění pozemků

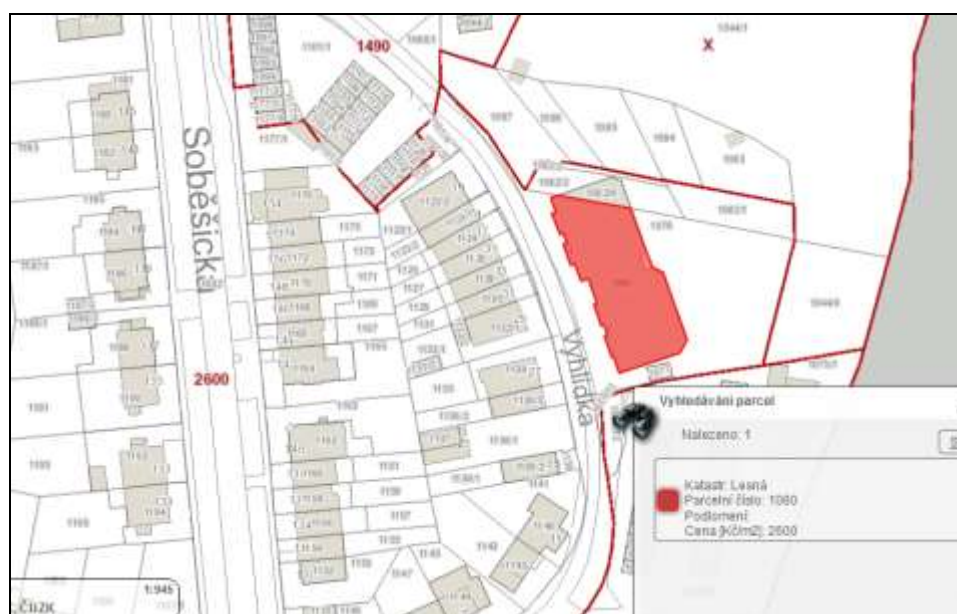
Pozemky jsou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku členěny na několik druhů, pro jednotlivé druhy pozemků je pak blíže popsán jejich způsob ocenění, který je dále popsán v prováděcí vyhlášce k tomuto zákonu a to ve vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, k provedení některých ustanovení *Zákona o oceňování majetku*. Pro potřeby této diplomové práce budou oceněny pozemky, které se nacházejí pod stavbou bytového domu a pozemky tvořící s těmito pozemky jednotný funkční celek, tedy okolní pozemky patřící stejným spoluvlastníkům, které jsou využívány spolu se stavbou bytového domu jako zahrada a z části jako příjezdová komunikace ke garážím.

Pozemky parc. č. 1080 a parc.č 1082/4. k.ú. Lesná jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jsou tedy dle *Zákona o oceňování majetku* pozemky stavebními. Pozemky parc. č. 1077 k.ú. Lesná, je taktéž evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale ve skutečnosti je na pozemku soukromá příjezdová komunikace ke garážím, je tedy pozemkem stavebním pro účely *Zákona o oceňování majetku*. Zbývající dva pozemky, parc. č. 1078 a parc. č. 1082/2 k.ú. Lesná, jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada a jsou ve funkčním celku s pozemky pod stavbou a stavbou samotnou, proto jsou taktéž pro účely *Zákona o oceňování majetku* pozemky stavebními.

V *Zákoně o oceňování majetku* v § 10 odstavec 1 stanoveno, že stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedený v cenové mapě.

Předmětné pozemky se nacházejí ve městě Brně, kde je zpracována cenová mapa a proto se pro určení ceny pozemků použije výše zmíněné ustanovení. V městě Brně je platná cenová mapa č. 10 s účinností od 1.1.2014 schválena obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Brna č. 17/2013 ze dne 10.12.2013. [18]

Všechny předmětné pozemky se nachází v cenovém polygonu 2 600 Kč/m².



Obr. č. 6 Výřez z cenové mapy č. 10 města Brna s platností od 1.1.2014 a, [18]

<i>Parc. č. pozemku (k.ú. Lesná)</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Výměra pozemku (m²)</i>
1077	zastavěná plocha a nádvoří	18
1078	zahrada	1 321
1080	zastavěná plocha a nádvoří	705
1082/2	zahrada	164
1082/4	zastavěná plocha a nádvoří	62
Celková výměra pozemků		2 270
Cena pozemku (Kč/m ²)		2 600
Cena pozemků celkem (Kč)		5 902 000

Celková cena pozemků určená dle § 10 odstavec 1 *Zákona o oceňování majetku* činí 5 902 000 Kč.

3.2.2 Ocenění nákladovou metodou

Ocenění stavby nákladovou metodou

Pro ocenění stavby nákladovým způsobem je postup výpočtu stanoven v Zákoně 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku. Konkrétně nákladovým oceněním staveb se zabývá § 5 *Zákona o oceňování majetku* a dále pak § 10 následující *Oceňovací vyhlášky*. Některé postupy jsou pak blíže specifikovány v přílohách k *Oceňovací vyhlášce*. V § 10 *Oceňovací vyhlášky* je uveden základní postup pro výpočet ceny stavby nákladovou metodou, kdy je základní cena upravená podle příslušných ustanovení vyhlášky vynásobena počtem měrných jednotek, které jsou zjištěny dle přílohy č. 1 *Oceňovací vyhlášky*. Konkrétně je výpočet vyjádřen vztahy:

$$CS = CS_N \times pp$$

CS cena stavby v Kč,

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu,

$$pp = I_T \times I_P$$

I_T index trhu,
 I_P index polohy,

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,
 ZCU základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby,
 P_{mj} počet měrných jednotek stavby,
 o opotřebení stavby v %,
 1 a 100 konstanty,

Další postup výpočtu je určen dle typu stavby a jeho účelu využití. Pro případ této diplomové práce, kdy je předmětem reálného dělení nemovitých věcí stavba bytového domu se použije ustanovení § 12 *Oceňovací vyhlášky*.

Po výpočet **základní ceny** upravené dle tohoto paragrafu se použijí vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

ZCU základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,
 ZC základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8 *Oceňovací vyhlášky*,

K_1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 *Oceňovací vyhlášky*,

K_2 koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

0,92 a 6,60 jsou konstanty,
 PZP průměrná zastavěná plocha v m²,

K₃ koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

v průměrná výška podlaží v m,

2,10; 0,30 jsou konstanty,

K₄ koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

1 a 0,54 jsou konstanty,

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 *Oceňovací vyhlášky*

K₅ koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 *Oceňovací vyhlášky*,

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 *Oceňovací vyhlášky*, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Výpočet základní ceny

Pro předmětnou stavbu je nejdříve třeba dle přílohy č. 8 *Oceňovací vyhlášky* určit **základní cenu**. Stavba je netypovým bytovým domem, lze ji tedy zařadit takto:

Tab. č. 20 – Zařazení stavby

<i>Typ</i>	<i>Číslo SKP</i>	<i>Kód CZ-CC</i>	<i>Účel užití budovy</i>	<i>Kč za m³ obestav. prostoru</i>	<i>K_i 2014</i>
K	46.21.12.2..1	112	budovy vícebytové (netypové)	2 150	2,112

Dále je třeba určit všechny potřebné koeficienty K₁ až K₅ a K_i pro výpočet upravené základní ceny.

K_1 je určena dle přílohy č. 10 *Oceňovací vyhlášky* dle typu konstrukce takto:

Tab. č. 21 – Stanovení K_i

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1
1	zděné	0,939

Pro výpočet následující výpočet je třeba nejdříve určit objem oceňované stavby. Výpočet je součástí **přílohy č. 8** této diplomové práce. Celkový objem stavby je **9 525,96 m³**.

K_2 je vypočtena dle výše uvedeného vzorce, pro výpočet je nutno nejdříve vypočíst průměrnou zastavěnou plochu podlaží v objektu, která je dále použita pro výpočet. Průměrná výška podlaží je vypočtena jako vážený průměr.

Tab. č. 22 – Průměrná zastavěná ploch podlaží a průměrná výška podlaží

Podlaží	ZP (m ²)	výška podlaží
1. PP	576,67	3,00
1. NP	729,46	3,00
2. NP	597,85	3,00
3. NP	511,96	3,00
4. NP	490,76	3,00
Podkroví	37,80	2,30
Celkem	2 944,50	
Průměrná ZP podlaží (PZP)	490,75	
Průměrná výška podlaží (PVP)		2,99

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{490,75} = 0,93345$$

K_3 je koeficientem přepočtu základní ceny dle výšky podlaží a je vypočten dle výše uvedeného vzorce, do kterého je započtena vypočítaná průměrná výška podlaží.

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 = \frac{2,1}{2,99} + 0,3 = 1,00234$$

K_4 je koeficientem přepočtu vybavení, který je vypočten dle výše uvedeného vzorce.

Tab. č. 23 – Výpočet K_4

Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								vrata 2x
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč					60 000,00
Podíl ceny konstr. neuvedené		= $CPK/(ZC \times OP \times K1 \times K2 \times K3 \times K5 \times Ki)$	PK	-				0,00128
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	železobetonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	monolitický beton tl. 20 cm, zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	monolitický železobetonový	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	betonová taška	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápencementová omítka, keramické obklady, dřevěné obklady	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, koupelen, kuchyní, úklidových komor ap.	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	betonové s keramickou dlažbou, ocelovým zábradlím	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	plastové, běžné hladké plné nebo prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	zateplené, dálkově ovládané	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	PVC, běžná ker. dlažba, plovoucí podlaha	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	ústřední plynový kotel	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třířízová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	plastové odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - průtokové ohříváče (karmy), bojler, kombin. s ÚT	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. Vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	nejsou	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. Jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	vrata 2x	S	0,00128	100	0,00128	1,00	0,00128
	Celkem					1,0013		0,98828
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K₄	-				0,98828

V budově se nacházejí dvoje sekční vrata do garáží, proto bylo nutné zahrnout do výpočtu i konstrukci neuvedenou.

K_5 je koeficientem polohovým a je stanoven dle přílohy č. 20 *Oceňovací vyhlášky*

takto:

Tab. č. 24 – Stanovení K_5

Číslo položky	Název	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25

pro další výpočet bylo zvoleno $K_5=1,23$

K_i je koeficientem změn ceny staveb a je stanoven dle přílohy č. 41 *Oceňovací vyhlášky* takto:

Tab. č. 25 – Stanovení K_i

Kód CZ-CC	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
112		Budovy dvou a více bytové	
1122	46.21.11.1 46.21.21..	Budovy tří a vícebytové	2,112

Rekapitulace výsledků koeficientů K_1 až K_5 a K_i :

Tab. č. 26 – Rekapitulace stanovených koeficientů

Výpočet ceny - budova	Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14					
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K			CZ-CC	112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³				2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³				9 525,96
Průměrná výška podlaží		PVP	m				2,99
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²				490,75
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K_1	zděné				0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K_2	-				0,93345
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K_3	-				1,00234
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K_i	-				2,112
Koeficient vybavení		K_4					0,98828

Výpočet základní ceny upravené dle výše uvedeného vzorce:

Tab. č. 27 – Výpočet základní ceny

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³					4 849,41
----------------------------	--	-------------------	--	--	--	--	-----------------

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Z předešlých výpočtů je již známa upravená základní cena. Dále je třeba vypočítat opotřebení stavby a počet měrných jednotek, kterou stavba zaujímá. Opotřebení stavby bylo vzhledem k relativně malému stáří stanoveno tzv. lineární metodou.

Tab. č. 28 – Opotřebení stavby

Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)		lineárně			
Rok kolaudace			2000			
Rok ocenění				2014		
Stáří						14 let
Celková předpokládaná životnost	Z	roků				100
Opotřebení stavby	O	%				14,00
Koeficient stáří stavby	(100-14)/100					0,86

A to jednoduchým výpočtem, který je blíže specifikován v příloze č. 21 odstavci 3 *Oceňovací vyhlášky*.

Určení ceny stavby

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) = 4.849,41 \times 9.525,96 \times 0,86 = 39.727.945,68$$

**Cena stavby určená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení
39 728 000,00 Kč.**

Určení ceny venkovních úprav nákladovou metodou

Spolu se stavbou bytového domu je třeba určit cenu venkovních úprav, které náleží ke stavbě a jsou spolu s ní užívány. V tomto konkrétním případě se jedná o schodiště vedoucí k jižnímu vchodu do budovy, zpevněná komunikace, která tvoří příjezd ke garážím a opěrná zídka u komunikaci nacházející se za domem, oplocení kolem pozemků a přípojky s měřicími místy.

Pro ocenění všech venkovních úprav je třeba stanovit výši koeficientu K_5 a K_i dle příloh č. 20 a 41 *Oceňovací vyhlášky*.

K_5 je koeficientem polohovým a je stanoven dle přílohy č. 20 *Oceňovací vyhlášky* shodně se stavbou bytového domu a to:

Tab. č. 29 – Stanovení K_5

Číslo položky	Název	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
pro další výpočet bylo zvoleno:		1,23

K_i je koeficientem změn ceny a je stanoven dle přílohy č. 41 *Oceňovací vyhlášky*.

Cena venkovních úprav se pak vypočte dle vzorce:

$$cena = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i$$

Ocenění přípojek vody a vodoměrných šachet

Každý vchod bytového domu má vlastní přípojku vody (m), která je napojena na uliční vodovodní řad. U každé přípojky vody je taktéž betonová vodoměrná šachta (m³).

Tab. č. 30 – Zařazení venkovních úprav

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	K_i
1	Vodovody CZ – CC 2222					2,302
1.1.6	Vodovodní přípojky - potrubí plastové					
1.1.6.3	Přípojka vody DN 50 mm	m	465	45 - 55	50	
1.2	Vodoměrná šachta – betonová s ocelovým poklopem	m ³ OP	3500	40-60	50	

Tab. č. 31 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
Délka (m)	8,7	9,1
m ³ OP	(0,9 x 0,9 x 1) = 0,81	(0,9 x 0,9 x 1) = 0,81

Tab. č. 32 – Výpočet ceny venkovních úprav

	<i>Severní vchod (část A)</i>	<i>Jižní vchod (část B)</i>
	8,7 x 465 x 1,23 x 2,302	9,1 x 465 x 1,23 x 2,302
Cena (Kč)	11 454,67	11 981,32
Cena celkem (Kč)	23 435,99	
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	16 873,92	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	16 900,00	
	0,81 x 3 500 x 1,23 x 2,302	0,81 x 3 500 x 1,23 x 2,302
Cena (Kč)	8 027,19	8 027,19
Cena celkem (Kč)	16 054,38	
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	11 559,15	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	11 600,00	

Cena vodovodních přípojek k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **16 900 Kč**.

Cena vodoměrných šachet k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **11 600 Kč**.

Ocenění přípojek plynu

Bytový dům má dvěma přípojky plynu vždy pro každý vchod zvlášť. Přípojky jsou vedeny kolmo k fasádě v místě schodiště a vstupů do objektu a jsou napojeny na NTL plynovod v ulici.

Tab. č. 33 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

<i>Číslo položky</i>	<i>Popis</i>	<i>Jednotka</i>	<i>Kč</i>	<i>Předpokládaná životnost</i>	<i>Zvolená životnost</i>	<i>Ki</i>
21	Plynovody nízkotlaké a středotlaké CZ – CC 222112					2,277
21.1	Přípojka plynu DN 50 mm	m	1 215	40-50	50	

Tab. č. 34 – Objem venkovních úprav

	<i>Severní vchod (část A)</i>	<i>Jižní vchod (část B)</i>
Délka (m)	5,2	3,8

Tab. č. 35 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
	5,2 x 1 215 x 1,23 x 2,277	3,8 x 1 215 x 1,23 x 2,277
Cena (Kč)	17 694,89	12 930,88
Cena celkem (Kč)	30 625,76	
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	22 050,00	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	22 100,00	

Cena přípojek plynu k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **22 100 Kč**.

Ocenění přípojek elektrické energie

El. energie je přivedena do objektu dvěma přípojkami do el. skříní, které jsou umístěny z boční strany objektu. Jedna přípojka se nachází ze strany příjezdové komunikace ke garážím, druhá skříň se nachází na boční stěně severního objektu (část A).

Tab. č. 36 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
3	Elektrická síť CZ – CC 2224					2,217
3.1	přípojky elektro					
3.1.1.	3 fázová přípojka NN	m	140	40-60	50	

Tab. č. 37 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
Délka (m)	8,7	9,2

Tab. č. 38 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
	8,7 x 140 x 1,23 x 2,217	9,2 x 140 x 1,23 x 2,217
Cena (Kč)	3 321,38	3 512,26
Cena celkem (Kč)	6 833,64	
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	4 920,22	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	4 900,00	

Cena přípojek el. energie k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **4 900 Kč**.

Ocenění přípojek kanalizace a kanalizačních šachet

Objekt je vybaven dvěma přípojkami kanalizace, které jsou odděleny pro každý vchod zvlášť. Do kanalizace ústí taktéž svody dešťové vody. Součástí přípojek kanalizace jsou i čtyři kanalizační šachty.

Tab. č. 39 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
1	Kanalizace CZ – CC 2223					2,296
1.1.6	Kanalizační přípojky - potrubí kameninové					
1.1.6.3	Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 450	80-100	80	
2.2	kanalizační šachty včetně poklopu					
2.2.1	kanalizační šachta skružená z prefa dílců – hl. 2 m	kus	7 500	80-100	80	

Tab. č. 40 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
Délka (m)	26,2	29,7
Ks	2	2

Tab. č. 41 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
	26,2 x 1 450 x 1,23 x 2,296	29,7 x 1 450 x 1,23 x 2,296
Cena (Kč)	107 286,80	121 619,01
Cena celkem (Kč)	228 905,80	
Opotřebení	(100/80*14) = 17,5 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	188 847,29	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	188 800,00	
	2 x 7 500 x 1,23 x 2,296	2 x 7 500 x 1,23 x 2,296
Cena (Kč)	42 361,20	42 361,20
Cena celkem (Kč)	84 722,40	
Opotřebení	(100/80*14) = 17,5 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	69 895,98	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	69 900,00	

Cena kanalizačních přípojek k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **188 800 Kč**.

Cena kanalizačních šachet k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **69 900 Kč**.

Ocenění schodiště

Celá ulice, na kterém je objekt bytového domu umístěn se nachází v mírném svahu a svažuje se v jižním směru, proto je jižní vchod do objektu přístupný po venkovním předsazeném schodišti s ocelovým zábradlím.

Tab. č. 42 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
12	Schody venkovní a předložené CZ – CC 242089					
12.8	Schodiště na železobetonové desce, schody betonované	m	710	40-60	50	2,291

Tab. č. 43 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
Délka (m)	0	7 ks x 2,75 m

Tab. č. 44 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
	0	7 x 2,75 x 710 x 1,23 x 2,291
Cena (Kč)	0	38 514,06
Cena celkem (Kč)	38 514,06	
Opotřebení	(100/50*14) = 28%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	27 730,12	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	27 700,00	

Cena schodiště k jižnímu vchodu do objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **27 700 Kč.**

Ocenění chodníků

Před objektem bytového domu se nachází veřejný chodník, vchody do objektu jsou na něj napojeny krátkými chodníčky z barevné zámkové dlažby. Podél stěny objektu u komunikace, která vede ke garážím je proveden úzký odvodňovací chodník z šedé zámkové dlažby. Dešťový chodník je taktéž proveden podél uliční strany objektu a taktéž u severní boční stěny objektu.

Tab. č. 45 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
8	Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ – CC 211					2,235
8.3	Plochy s povrchem dlážděným					
8.3.1.	z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	m ²	210	40-50	50	
8.3.30	Betonová dlažba zámková tl. do 60 mm barevná	m ²	525	40-60	50	
8.3.30	Betonová dlažba zámková tl. do 60 mm šedá	m ²	480	40-60	50	

Tab. č. 46 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
Plocha (m ²)	36,9 x 0,3 = 11,07	26,15 x 0,3 = 7,85
Plocha (m ²)	(2,55 x 2,35) = 6	(0,5 x 2,35) = 1,8
Plocha (m ²)	0	(0,5 x 15,15) = 7,58

Tab. č. 47 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
	11,7 x 210 x 1,23 x 2,235	7,85 x 210 x 1,23 x 2,235
Cena (Kč)	6 390,72	4 531,81
Cena celkem (Kč)	10 922,53	
Opotřebení	(100/50*14) = 28%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	7 864,22	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	7 900,00	
	6 x 525 x 1,23 x 2,235	1,8 x 525 x 1,23 x 2,235
Cena (Kč)	8 656,51	2 597,85
Cena celkem (Kč)	11 257,36	
Opotřebení	(100/50*14) = 28%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	8 105,30	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	8 100,00	
	0	7,58 x 480 x 1,23 x 2,235
Cena celkem (Kč)	10 002,14	
Opotřebení	(100/50*14) = 28%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	7 201,54	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	7 200,00	

Cena odvodňovacího chodníku, která je podél severní stěny objektu a uliční strany objektu činí po zaokrouhlení **7 900 Kč**.

Cena chodníku před vchody do objektu domu činí po zaokrouhlení **8 100 Kč**

Cena chodníku podél boční zdi objektu činí po zaokrouhlení **7 200 Kč**.

Ocenění opěrné zídky chodníku a komunikace

Severní vchod do objektu je s veřejným chodníkem spojen chodníkem ze zámkové dlažby, kvůli tvaru terénu před domem, kde je mírná prohlubeň mezi chodníkem a vchodem musí být boky přístupového chodníku zajištěny opěrnou zídkou, která je provedená z montovaných betonových dílců.

Tab. č. 48 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

<i>číslo položky</i>	<i>Popis</i>	<i>Jednotka</i>	<i>Kč</i>	<i>Předpokládaná životnost</i>	<i>Zvolená životnost</i>	<i>Ki</i>
11	Opěrné zdi CZ – CC 242052					2,291
11.6	montované z prefa. dílců	m ³ OP	2 850	40-60	50	
11.10	z betonových váz o průměru přes 400 mm šedé	m ²	890	40-60	50	

Tab. č. 49 – Objem venkovních úprav

	<i>Severní vchod (část A)</i>	<i>Jižní vchod (část B)</i>
OP (m³)	$(0,9 \times 0,3 \times 2) = 0,54$	0
Plocha (m²)	$(40 + 18) \times (0,5 \times 3) = 87$	

Tab. č. 50 – Výpočet ceny venkovních úprav

	<i>Severní vchod (část A)</i>	<i>Jižní vchod (část B)</i>
	$0,54 \times 2 850 \times 1,23 \times 2,291$	0
Cena (Kč)	4 336,79	0
Cena celkem (Kč)	4 336,79	
Opotřebení	$(100/50 \times 14) = 28\%$	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	3 122,49	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	3 100,00	
	$87 \times 890 \times 1,23 \times 2,291$	
Cena celkem (Kč)	218 192,32	
Opotřebení	$(100/50 \times 14) = 28\%$	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	257 098,47	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	257 100,00	

Cena opěrné zídky u severního vchodu do domu činí po zaokrouhlení **3 100 Kč**

Cena opěrné zídky u komunikace u vjezdu do garáží činí po zaokrouhlení **257 100 Kč**

Ocenění zpevněné komunikace

Vjezd ke společným garážím s garážovými stáními se nachází z východní strany objektu a vede k němu asfaltová komunikace. Z jižní strany objektu je komunikace v šířce cca jednoho jízdního pruhu o šířce 3,5 m, z východní strany objektu je komunikace širší a souží jako příjezd ke garážím a k občasné údržbě vozidel.

Tab. č. 51 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Ki
8	Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ – CC 211					2,235
8.4	Plochy s povrchem asfaltovým					
8.4.2	dtto, podklad kamenivo, obalový asfalt	m ²	400	40-60	50	

Tab. č. 52 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
plocha (m³)		(3,5 x 21) + (6 x 44,5) = 340,5

Tab. č. 53 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
		340,5 x 400 x 1,23 x 2,235
Cena celkem (Kč)		374 420,61
Opotřebení		(100/50*14) = 28%
Cena po odečtu opotřebení (Kč)		269 582,84
Cena po zaokrouhlení (Kč)		269 600,00

Cena asfaltové komunikace sloužící jako příjezd ke garážím činí po zaokrouhlení **269 600 Kč.**

Ocenění obrubníků

Stabilita komunikace a chodníků je zajištěna pomocí umístěných obrubníků. Obrubníky jsou umístěny po obou stranách komunikace.

Tab. č. 54 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	K _i
9	Obrubníky a krajníky CZ – CC 211					2,235
9.12	Obrubníky betonové – montované do průřezu 0,05 m ² , lože z betonu	m	265	40-60	50	

Tab. č. 55 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
délka (m)	135	

Tab. č. 56 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
	135 x 265 x 1,23 x 2,235	
Cena celkem (Kč)	98 347,26	
Opotřebení	(100/50*14) = 28%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	70 810,03	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	70 800,00	

Cena obrubníků podél chodníků a komunikací činí po zaokrouhlení **70 800 Kč**.

Ocenění plotů

Pozemky, které tvoří zahradu náležející k objektu jsou od okolních pozemků odděleny nižším plotem z drátěného pletiva na ocelových sloupcích, ve kterém jsou na východní straně umístěny jedny ocelová vrátka.

K_i je koeficientem změn ceny a je stanoven dle přílohy č. 41 *Oceňovací vyhlášky* takto:

Tab. č. 57 – Určení K_i

Kód CZ-CC	Kód SKP	Název položky	Hodnota K _i
112	Budovy dvou a více bytové		
1122	46.21.11.1 46.21.21..	Budovy tří a vícebytové	2,112

Tab. č. 58 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost
13	Ploty				
13.1.1	Plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek s nátěrem	m ²	290	20-40	20
14	Plotová vrátka				
14.2.	Vrátka ocelová s výplní z ocelového pletiva včetně sloupků	kus	1 450	10-30	20

Tab. č. 59 – Objem venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
plocha (m ²)	(145 x 1,5) = 217,5	
Ks	1	

Tab. č. 60 – Výpočet ceny venkovních úprav

	Severní vchod (část A)	Jižní vchod (část B)
	217,5 x 290 1,23 x 2,112	
Cena celkem (Kč)	163 853,712	
Opotřebení	(100/20*14) = 70%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	49 156,11	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	49 200,00	
Kusů	1	
	1 x 1450 x 1,23 x 2,112	
Cena celkem (Kč)	3 766,75	
Opotřebení	(100/20*14) = 70%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	1 130,03	
Cena po zaokrouhlení (Kč)	1 100,00	

Cena plotu podél pozemků včetně vrátek činí po zaokrouhlení **50 300 Kč**

Rekapitulace ocenění nákladovou metodou

Tab. č. 61 – Rekapitulace cen venkovních úprav

Ocenění	Částka (Kč)
Pozemky	5 902 000
Stavba	39 728 000
venkovní úpravy:	
- přípojky vody	16 900
- vodoměrné šachty	11 600
- přípojky plynu	22 100
- přípojky el. energie	4 900
- přípojky kanalizace	188 800
- kanalizační šachty	69 900
- schodiště	27 700
- chodníky	8 100
- odvodňovací chodník	7 900
- odvodňovací chodník	7 200
- opěrná zídka (vchod)	3 100
- opěrná zídka (komunikace)	257 100
- obrubníky	70 800
- komunikace	269 600
- plot s vrátky	50 300
Celkem:	46 646 000

**Hodnota nemovitosti stanovená nákladovou metodou činí po zaokrouhlení
46 646 000 Kč.**

Trvalé porosty nejsou pro účely reálného dělení nemovitých věcí rozhodující, a proto nejsou v tomto případě uvažovány.

3.2.3 Ocenění porovnávací metodou

Ocenění jednotek porovnávací metodou dle předpisu

Bytový dům, který je v ideálním spoluvlastnictví dvou fyzických osob je rozdělen prohlášením vlastníka na jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb.. Pro ocenění stavby porovnávacím způsobem bude použito ustanovení § 38 *Oceňovací vyhlášky* a budou porovnávacím způsobem oceněny jednotlivé jednotky.

Cena jednotky se stanovuje dle vzorce:

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

CJ_p cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i cena i-tého bytu v Kč,

pCP cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i pořadové číslo bytu v jednotce,

n počet bytů v jednotce.

Výsledkem výpočtu dle tohoto vzorce je cena jednotky, která může obsahovat i více bytových či nebytových jednotek i jejich kombinací a cena je vypočtena včetně podílu na ceně pozemku.

Cena bytu určená porovnávacím způsobem se určuje dle vzorce:

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

CB_p cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP podlahová plocha v m^2 ,

ZCU základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_T index trhu, který je určen dle § 4 odst. 1 *Oceňovací vyhlášky*,

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

Základní cena upravená se určuje dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

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

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

I_V index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce:

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

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

Ocenění jednotek

Pro výpočet cen jednotek je třeba určit výpočtem jednotlivé koeficienty mezi nimi index trhu a polohy, které jsou pro všechny jednotky v předmětném bytovém domě stejné.

Tab. č. 62 – Stanovení I_P

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$			
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV.	-0,02	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,00
Povolené maximum (příloha č. 3, text za tab. č. 4)					-0,80
Použitá hodnota			Použitá hodnota:		
Index polohy I_P					1,000

Tab. č. 63 – Stanovení I_T

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1		$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$			
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,03	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	-0,01
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní	I.*	-0,01 až -0,04	-0,01
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =		-0,05	Index I_T =		0,950

Zdůvodněná znaku č. 4: Jedná se o prodej spoluvlastnického podílu.

Detailní popis bytových jednotek je uveden v kapitole č. 3.1.5. Popis bytových jednotek.

Ocenění bytu č. 1

Tab. č. 64 – Popis bytové jednotky č. 1

Byt č. 1	4 + kk	plocha bytu (m²)	116,04
	1. NP	plocha balkónu (m ²)	6,70
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Nejdříve je nutno vypočítat index konstrukce a vybavení.

Tab. č. 65 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 – nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Pro výpočet jednotkové ceny bytové jednotky je základem základní cena určená dle územní příslušnosti nemovitosti dle tabulky v příloze č. 27 *Oceňovací vyhlášky*.

Tab. č. 66 – Ocenění bytu č. 1

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14		
Obec		Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		378 327
Okres		Brno-město
Kraj		Jihomoravský
Katastrální území		Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2	Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1		nad 2 000 obyvatel

Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2		I _v		1,283
Základní cena upravená = ZC × I _v		ZCU	Kč / m ²	42 010,55
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	39 910,02
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
obývací pokoj + jídelna	47,22	1,00		47,22
Pokoj	9,70	1,00		9,70
Pokoj	18,90	1,00		18,90
Kotelna	1,00	1,00		1,00
Hala	9,65	1,00		9,65
Komora	1,40	1,00		1,40
Koupelna	6,89	1,00		6,89
WC	2,13	1,00		2,13
Šatna	6,19	1,00		6,19
Pokoj	12,96	1,00		12,96
sklepní místnost (× 0,80)	3,60	0,80		2,88
Balkón (× 0,17)	6,70	0,17		1,14
Výměra	celkem	m ²		120,6
Cena bytu	vč. ev. Příslušenství	bez pozemku	Kč	4 791 597,30
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	odpočet		Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2	odpočet		Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 791 597,30
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 791 600,00

Jednotková cena základní cena potřebná k výpočtu je určena dle územní příslušnosti nemovitosti dle tabulek v příloze č. 27 *Oceňovací vyhlášky*.

Ocenění bytu č. 2

Tab. č. 67 – Popis bytové jednotky č. 2

Byt č. 2	mezonet 5 + kk	plocha bytu (m²)	151,43
	1. NP a 2. NP	plocha balónu (m ²)	21,51
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	je

Tab. č. 68 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00

	Stáří stavby (roků)	14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?	ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)	0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =	14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %	0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 – nastavit	0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-		0,930
	Kval. pásmo x s		0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2			1,283

Tab. č. 69 – Ocenění bytu č. 2

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2	Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2		I _v		1,283
Základní cena upravená = ZC × I _v		ZCU	Kč / m ²	42 010,55
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _t		0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	39 910,02
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
Pokoj	12,20	1,00		12,20
Pokoj	45,60	1,00		45,60
Předsíň	8,10	1,00		8,10
WC	1,58	1,00		1,58
Kotelna	1,35	1,00		1,35
schodiště	5,90	1,00		5,90
pokoj	14,50	1,00		14,50
pokoj	5,20	1,00		5,20
předsíň	8,40	1,00		8,40
koupelna	4,90	1,00		4,90
obývací pokoj + kk	27,40	1,00		27,40
pokoj	13,70	1,00		13,70
Sklepní místnost (× 0,80)	3,60	0,80		2,88
WC	1,70	1,00		1,70
Balkón (× 0,17)	21,51	0,17		3,66
kotelna	0,90	1,00		0,90
Výměra	celkem	m ²		157,97
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 304 586,25
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	odpočet		Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2	odpočet		Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 304 586,25
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 304 590,00

Ocenění bytu č 3

Tab. č. 70– Popis bytové jednotky č. 3

Byt č. 3	2 + kk	plocha bytu (m ²)	55,37
	1. NP	plocha balkónu (m ²)	není
		plocha sklepu (m ²)	není
		garážové stání (m ²)	není

Tab. č. 71 – Stanovení I_V

Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	0,00
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, bez dalších prostor	I.	-0,03	-0,03
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,17
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,088

Tab. č. 72 – Ocenění bytu č. 3

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec			Brno		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			378 327		
Okres			Brno-město		
Kraj			Jihomoravský		
Katastrální území			Lesná		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2		Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1			nad 2 000 obyvatel		
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 24, tabulka č. 2			I_V		1,088
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$			ZCU	Kč / m ²	35 625,47
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_T		0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_P		1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	33 844,20
Výměra bytu		Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
WC		1,90	1,00		1,90
kotelna		0,90	1,00		0,90
předsíň		7,51	1,00		7,51
koupelna		3,34	1,00		3,34
obývací pokoj + kk		25,52	1,00		25,52
pokoj		16,20	1,00		16,20
Výměra		celkem	m ²		55,37
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	1 873 953,16
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2			odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen			vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč 1 873 953,16
Cena bytu po zaokrouhlení			vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč 1 873 950,00

Ocenění bytu č. 4

Tab. č. 73 – Popis bytové jednotky č. 4

Byt č. 4	4+1	plocha bytu (m²)	150,70
	1. NP	plocha balónu (m ²)	13,60
		plocha sklepu (m ²)	4,60
		garážové stání (m ²)	je

Tab. č. 74 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 75 – Ocenění bytu č. 4

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2				I _v
Základní cena upravená = ZC × I _v				ZCU
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3				I _T
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3				I _p
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
pokoj	17,30	1,00		17,30
pokoj	24,40	1,00		24,40
pokoj	13,10	1,00		13,10
koupelna	9,50	1,00		9,50
komora	2,85	1,00		2,85
předsíň	12,40	1,00		12,40

hala	13,30	1,00		13,30
WC	1,65	1,00		1,65
WC	1,55	1,00		1,55
kuchyně	14,55	1,00		14,55
obývací pokoj	34,20	1,00		34,20
komora	5,90	1,00		5,90
Sklepní místnost (× 0,80)	4,60	0,80		3,68
Balkón (× 0,17)	13,60	0,17		2,31
Výměra	celkem	m ²		156,69
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 253 501,43
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. Příslušenství	bez pozemku	Kč	6 253 501,43
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 253 500,00

Ocenění bytu č. 5

Tab. č. 76 – Popis bytové jednotky č. 5

Byt č. 5	2+1	plocha bytu (m²)	77,05
	1 NP	plocha balkónu (m ²)	není
		plocha sklepu (m ²)	4,6
		garážové stání (m ²)	je

Tab. č. 77 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,22
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení)			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
	Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2				1,228

Tab. č. 78 – Ocenění bytu č. 5

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378 327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v			1,228
Základní cena upravená = ZC × I _v	ZCU			Kč / m ² 40 209,63
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _T			0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p			1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ² 38 199,15
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
koupelna	3,45	1,00		3,45
předsíň	14,80	1,00		14,80
kotelna	0,90	1,00		0,90
WC	1,90	1,00		1,90
Kuchyně	13,20	1,00		13,20
pokoj	16,20	1,00		16,20
obývací pokoj	26,60	1,00		26,60
Sklepní místnost (× 0,80)	4,50	0,80		3,6
Výměra	celkem	m ²		80,65
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 080 761,33
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	odpočet		Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2	odpočet		Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 080 761,33
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 080 760,00

Ocenění bytu č. 7

Tab. č. 79 – Popis bytové jednotky č. 7

Byt č. 7	I+I	plocha bytu (m ²)	50,55
	1. NP	plocha balkónu (m ²)	není
		plocha sklepu (m ²)	není
		garážové stání (m ²)	není

Tab. č. 80 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, bez dalších prostor	I.	-0,03	-0,03
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,20
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	

	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?	ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)	0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =	14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %	0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit	0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-		0,930
	Kval. pásmo x s		0,930
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2			1,116

Tab. č. 81 – Ocenění bytu č. 7

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378 327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2	Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 24, tabulka č. 2		I _V		1,116
Základní cena upravená = ZC × I _V		ZCU	Kč / m ²	36 542,30
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _P		1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	34 715,19
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
pokoj	13,23	1,00		13,23
WC	1,31	1,00		1,31
kotelna	1,15	1,00		1,15
koupelna	5,80	1,00		5,80
šatna	4,76	1,00		4,76
předsíň	8,10	1,00		8,10
kuchyň	16,20	1,00		16,20
Výměra	celkem	m ²		50,55
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	1 754 852,60
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	odpočet		Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2	odpočet		Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	1 754 852,60
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	1 754 850,00

Ocenění bytu č. 8

Tab. č. 82 – Popis bytové jednotky č. 8

Byt č. 8	3+1	plocha bytu (m²)	78,8
	2NP	plocha balkónu (m ²)	8,5
		plocha sklepu (m ²)	3,6
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 83 – Stanovení I_V

Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový,	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00

	popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.				
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,237

Tab. č. 84 – Ocenění bytu č. 8

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec					Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR					378327
Okres					Brno-město
Kraj					Jihomoravský
Katastrální území					Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast					příloha č. 2
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1					Brno 4
					nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2		Iv		1,237	
Základní cena upravená = ZC × Iv		ZCU	Kč / m ²	40 504,33	
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		Ir		0,950	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		Ip		1,000	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	38 479,11
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)	
obývací pokoj	24,10	1,00		24,10	
pokoj	13,90	1,00		13,90	
kuchyně	7,40	1,00		7,40	
koupelna	4,20	1,00		4,20	
pokoj	13,70	1,00		13,70	
kotelna	0,90	1,00		0,90	
WC	2,10	1,00		2,10	
hala	12,50	1,00		12,50	
Sklepní místnost 1 (x 0,80)	3,60	0,80		2,88	
Balkón (x 0,17)	8,50	0,17		1,45	
Výměra	celkem	m ²		83,13	
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 198 768,71	
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00	
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00	
Cena bytu po odpočtu věcných břemen		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 198 768,71
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 198 770,00

Ocenění bytu č. 9

Tab. č. 85 – Popis bytové jednotky č. 9

Byt č. 9	2+1	plocha bytu (m²)	55,62
	2. NP	plocha balkónu (m ²)	24,10
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 86 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
	Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2				1,237

Tab. č. 87 – Ocenění bytu č. 9

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2		Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2		I _v		1,237
Základní cena upravená = ZC × I_v		ZCU	Kč / m ²	40 504,33
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	38 479,11
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
koupelna	4,11	1,00		4,11
WC	1,03	1,00		1,03
komora	1,89	1,00		1,89
předsíň	2,51	1,00		2,51
kuchyň	6,15	1,00		6,15
pokoj	16,14	1,00		16,14
obývací pokoj	12,29	1,00		12,29

pokoj	11,50	1,00		11,50
Sklepní místnost 1 (x 0,80)	3,60	0,80		2,88
Balkónu (x 0,17)	24,10	0,17		4,10
Výměra	celkem	m ²		62,60
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	2 408 792,51
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	2 408 792,51
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	2 408 790,00

Ocenění bytu č. 11

Tab. č. 88 – Popis bytové jednotky č. 11

Byt č. 11	5+kk	plocha bytu (m²)	133,80
	2. NP	plocha balkónu (m ²)	30,84
		plocha sklepu (m ²)	4,60
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 89 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,237

Tab. č. 90 – Ocenění bytu č. 11

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2		Brno 4	
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v			1,237
Základní cena upravená = ZC × I _v	ZCU	Kč / m ²	40 504,33	
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _T			0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p			1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	38 479,11
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
obývací pokoj	27,40	1,00		27,40
pokoj	14,40	1,00		14,40
pokoj	12,10	1,00		12,10
koupelna	6,50	1,00		6,50
šatna	5,10	1,00		5,10
hala	24,00	1,00		24,00
pokoj	16,60	1,00		16,60
kotelna	0,90	1,00		0,90
WC	1,90	1,00		1,90
komora	1,30	1,00		1,30
kuchyně	10,00	1,00		10,00
pokoj	13,60	1,00		13,60
Sklepní místnost 1 (x 0,80)	4,60	0,80		3,68
Balkón (x 0,17)	30,84	0,17		5,24
Výměra	celkem	m ²		142,72
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 491 739,08
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 491 739,08
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 491 740,00

Ocenění bytu č. 12

Tab. č. 91 – Popis bytové jednotky č. 12

Byt č. 12	4+1	plocha bytu (m ²)	107,1
	2NP	plocha balkón (m ²)	30,84
		plocha sklepu (m ²)	4,5
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 92 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 93 – Ocenění bytu č. 12

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec				Brno	
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327	
Okres				Brno-město	
Kraj				Jihomoravský	
Katastrální území				Lesná	
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2	Brno 4	
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel	
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2				I_v	1,283
Základní cena upravená = ZC × I_v				ZCU	Kč / m ² 42 010,55
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3				I_r	0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3				I_p	1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy I_T a I_P					Kč / m ² 39 910,02
Výměra bytu		Délka	Koef.		PP po krácení (m ²)
pokoj		13,70	1,00		13,70
obývací pokoj		27,40	1,00		27,40
pokoj		11,90	1,00		11,90
WC		3,10	1,00		3,10
kotelna		0,90	1,00		0,90
předsíň		14,40	1,00		14,40
kuchyně		12,50	1,00		12,50
pokoj		13,00	1,00		13,00
šatna		5,00	1,00		5,00
koupelna		5,20	1,00		5,20
Sklepní místnost (× 0,80)		4,50	0,80		3,6
Balkón (× 0,17)		30,84	0,17		5,24
Výměra		celkem	m ²		115,94
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč 4 627 168,01
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2			odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč 4 627 168,01
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč 4 627 170,00

Ocenění bytu č. 13

Tab. č. 94 – Popis bytové jednotky č. 13

Byt č. 13	3+1	plocha bytu (m²)	73,00
	3. NP	plocha balkónu (m ²)	14,60
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 95 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 96 – Ocenění bytu č. 13

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec			Brno		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			378327		
Okres			Brno-město		
Kraj			Jihomoravský		
Katastrální území			Lesná		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2	Brno 4	
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1			nad 2 000 obyvatel		
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I _v	1,283	
Základní cena upravená = ZC × I _v			ZCU	Kč / m ²	42 010,55
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _T	0,950	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _P	1,000	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	39 910,02
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)	
obývací pokoj	21,10	1,00		21,10	
pokoj	13,70	1,00		13,70	
koupelna	4,90	1,00		4,90	
pokoj	13,70	1,00		13,70	
kuchyně	6,00	1,00		6,00	
kotelna	1,60	1,00		1,60	
WC	2,10	1,00		2,10	

chodba	9,90	1,00		9,90
Sklepní místnost (× 0,80)	3,60	0,80		2,88
Balkón (× 0,17)	14,60	0,17		2,48
Výměra	celkem	m ²		78,36
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 127 349,36
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 127 349,36
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 127 350,00

Ocenění bytu č. 14

Tab. č. 97 – Popis bytové jednotky č. 14

Byt č. 14	4+kk	plocha bytu (m ²)	102,70
	3NP	plocha balkónu (m ²)	27,30
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 98 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,237

Tab. č. 99 – Ocenění bytu č. 14

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v			1,237
Základní cena upravená = ZC × I _v	ZCU			Kč / m ² 40 504,33
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _r			0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p			1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy I _r a I _p				Kč / m ² 38 479,11
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
hala	17,30	1,00		17,30
pokoj	15,00	1,00		15,00
pokoj	8,70	1,00		8,70
kuchyně	5,90	1,00		5,90
WC	1,90	1,00		1,90
kotelna	0,90	1,00		0,90
pokoj	12,70	1,00		12,70
koupelna	5,50	1,00		5,50
pokoj	13,70	1,00		13,70
obývací pokoj	21,10	1,00		21,10
Sklepní místnost (× 0,80)	3,60	0,80		2,88
Balkón (× 0,17)	27,30	0,17		4,64
Výměra	celkem	m ²		110,22
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 241 167,89
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 241 167,89
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 241 170,00

Ocenění bytu č. 15

Tab. č. 100 – Popis bytové jednotky č. 15

Byt č. 15	5+kk	plocha bytu (m ²)	123,03
	3. NP	plocha balkón (m ²)	21,50
		plocha sklepu (m ²)	5,70
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 101 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00

8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 102 – Ocenění bytu č. 15

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec				Brno	
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327	
Okres				Brno-město	
Kraj				Jihomoravský	
Katastrální území				Lesná	
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2	Brno 4	
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel	
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2		I _v		1,283	
Základní cena upravená = ZC × I_v		ZCU	Kč / m ²	42 010,55	
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _T		0,950	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I _p		1,000	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	39 910,02
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)	
obývací pokoj	27,10	1,00		27,10	
pokoj	14,90	1,00		14,90	
pokoj	11,70	1,00		11,70	
koupelna	7,10	1,00		7,10	
chodba	10,65	1,00		10,65	
pokoj	11,70	1,00		11,70	
pokoj	12,30	1,00		12,30	
kotelna	0,90	1,00		0,90	
WC	1,90	1,00		1,90	
hala	7,00	1,00		7,00	
pokoj + kk	15,45	1,00		15,45	
šatna	2,33	1,00		2,33	
Sklepní místnost (× 0,80)	5,70	0,80		4,56	
Balkón (× 0,17)	21,50	0,17		3,66	
Výměra	celkem	m ²		131,25	
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 238 190,45	
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00	
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00	
Cena bytu po odpočtu věcných břemen		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 238 190,45
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 238 190,00

Ocenění bytu č. 16

Tab. č. 103 – Popis bytové jednotky č. 16

Byt č. 16	4+kk	plocha bytu (m²)	86,15
	3. NP	plocha balkón (m ²)	21,50
		plocha sklepu (m ²)	5,70
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 104 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 105 – Ocenění bytu č. 16

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v			1,283
Základní cena upravená = ZC × I _v	ZCU	Kč / m ²		42 010,55
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _T			0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p			1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ² 39 910,02
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
předsíň	13,70	1,00		13,70
pokoj + kk	13,60	1,00		13,60
WC	1,90	1,00		1,90
kotelna	0,90	1,00		0,90
pokoj	12,70	1,00		12,70
koupelna	4,90	1,00		4,90

pokoj	13,70	1,00		13,70
obývací pokoj	24,75	1,00		24,75
Sklepní místnost (× 0,80)	5,70	0,80		4,56
Balkón (× 0,17)	21,50	0,17		3,66
Výměra	celkem	m ²		94,37
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 766 308,82
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 766 308,82
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 766 310,00

Ocenění bytu č. 17

Tab. č. 106 – Popis bytové jednotky č. 17

Byt č. 17	4+kk	plocha bytu (m²)	112,76
	4. NP	plocha balónu (m ²)	8,10
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 107 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 108 – Ocenění bytu č. 17

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2		Brno 4	
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I _v	1,283
Základní cena upravená = ZC × I _v			ZCU	Kč / m ²
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _T	0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _p	1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy I _T a I _P				Kč / m ²
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
obývací pokoj	21,96	1,00		21,96
pokoj	13,31	1,00		13,31
koupelna	5,88	1,00		5,88
chodba	6,56	1,00		6,56
pokoj	12,55	1,00		12,55
kotelna + WC	1,61	1,00		1,61
hala	2,95	1,00		2,95
předsíň	3,60	1,00		3,60
předsíň	4,72	0,80		4,72
sklad	18,16	0,80		18,16
pokoj + kk	15,74	1,00		15,74
Sklepní místnost (× 0,80)	3,60	0,80		2,88
Balkon (× 0,17)	6,10	0,17		1,04
Balkon (× 0,17)	2,00	0,17		0,34
Výměra	celkem	m ²		111,30
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 441 985,50
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)	odpočet		Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2	odpočet		Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 441 985,50
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 441 990,00

Ocenění bytu č. 18

Tab. č. 109 – Popis bytové jednotky č. 18

Byt č. 18	4+kk	plocha bytu (m ²)	83,8
	4NP	plocha balónu (m ²)	6,1
		plocha sklepu (m ²)	2,9
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 110 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00

7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,237

Tab. č. III – Ocenění bytu č. 18

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v			1,237
Základní cena upravená = ZC × I_v	ZCU		Kč / m ²	40 504,33
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _T			0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p			1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ²	38 479,11
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
obývací pokoj	23,00-	1,00		23,00-
hala	6,50	1,00		6,50
pokoj + kk	13,70	1,00		13,70
WC	1,90	1,00		1,90
kotelna	0,90	1,00		0,90
pokoj	12,70	1,00		12,70
koupelna	4,90	1,00		4,90
pokoj	13,70	1,00		13,70
chodba	6,50	1,00		6,50
Sklepní místnost (× 0,80)	2,90	0,80		2,32
Balkon (× 0,17)	6,10	0,17		1,04
Výměra	celkem	m ²		87,16
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 353 839,53
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 353 839,53
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 353 840,00

Ocenění bytu č. 19

Tab. č. 112 – Popis bytové jednotky č. 19

Byt č. 19	5+kk	plocha bytu (m²)	115,9
	4NP	plocha balónů (m ²)	8,1
		plocha sklepu (m ²)	5,7
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 113 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
Kval. pásmo x s					0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 114 – Ocenění bytu č. 19

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				do 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I _v	1,283
Základní cena upravená = ZC × I _v			ZCU	Kč / m ²
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _T	0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _p	1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
obývací pokoj	23,00	1,00		23,00
pokoj	16,20	1,00		16,20
pokoj	11,70	1,00		11,70
koupelna	8,40	1,00		8,40
pokoj	11,70	1,00		11,70
pokoj	11,10	1,00		11,10

chodba	11,80	1,00		11,80
kotelna	0,90	1,00		0,90
WC	1,90	1,00		1,90
pokoj + kk	13,70	1,00		13,70
hala	5,50	1,00		5,50
Sklepní místnost (× 0,80)	5,70	0,80		4,56
Balkon (× 0,17)	6,10	0,17		1,04
Balkon (× 0,17)	2,00	0,17		0,34
Výměra	celkem	m ²		121,84
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 862 637,14
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 862 637,14
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	4 862 640,00

Ocenění bytu č. 20

Tab. č. 115 – Popis bytové jednotky č. 20

Byt č. 20	4+kk	plocha bytu (m²)	83,8
	4NP	plocha balónu (m ²)	17,1
		plocha sklepu (m ²)	5,7
		garážové stání (m ²)	Je

Tab. č. 116 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obytn. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
	Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2				1,237

Tab. č. 117 – Ocenění bytu č. 20

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2		Brno 4	
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I_v			1,237
Základní cena upravená = $ZC \times I_v$	ZCU		Kč / m ²	40 504,33
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3	I_r			0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I_p			1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy I_T a I_P			Kč / m ²	38 479,11
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
obývací pokoj	23,00	1,00		23,00
hala	6,50	1,00		6,50
pokoj + kk	13,70	1,00		13,70
WC	1,90	1,00		1,90
kotelna	0,90	1,00		0,90
pokoj	12,70	1,00		12,70
koupelna	4,90	1,00		4,90
chodba	6,50	1,00		6,50
pokoj	13,70	1,00		13,70
Sklepní místnost 1 (x 0,80)	5,70	0,80		4,56
Balkon (x 0,17)	6,10	0,17		1,04
Balkon (x 0,17)	2,00	0,17		0,34
Balkon (x 0,17)	9,00	0,17		1,53
Výměra	celkem	m ²		91,27
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 51 988,69
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 511 988,69
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	3 511 990,00

Rekapitulace ocenění porovnávací metodou dle předpisu

Tab. č. 118 – Rekapitulace ocenění porovnávací metodou dle předpisu

Ocenění	Velikost	Podlaží	Výměra	Vchod	Částka (Kč)
pozemky					5 902 000
Byt č. 1	4+kk	1. NP	116,04	A	4 791 600
Byt č. 2	mezonet 5+kk	1. NP, 2. NP	151,43	A	6 304 590
Byt č. 3	2+kk	1. NP	55,37	A	1 873 950
Byt č. 4	4+kk	1. NP	150,70	B	6 253 500
Byt č. 5	2+1	1. NP	77,05	B	3 080 760
Byt č. 7	1+1	1. NP	50,55	B	1 754 850
Byt č. 8	3+1	2. NP	78,80	A	3 198 770
Byt č. 9	2+1	2. NP	55,62	A	2 408 790
Byt č. 11	5+kk	2. NP	133,80	B	5 491 740
Byt č. 12	4+1	2. NP	107,10	B	4 627 170
Byt č. 13	3+1	3. NP	73,00	A	3 127 350
Byt č. 14	4+kk	3. NP	102,70	A	4 241 170
Byt č. 15	5+kk	3. NP	123,03	B	5 238 190
Byt č. 16	4+kk	3. NP	86,15	B	3 766 310
Byt č. 17	4+kk	4. NP	112,76	A	4 441 990
Byt č. 18	4+kk	4. NP	83,80	A	3 353 840
Byt č. 19	5+kk	4. NP	115,90	B	4 862 640
Byt. č. 20	4+kk	4. NP	83,80	B	3 511 990
Celkem:			78 231 200		
Celkem po zaokrouhlení			78 231 000		

Cena určená dle předpisu nemovitých věcí stanovena porovnávací metodou dle vyhlášky činí po zaokrouhlení 78 231 000 Kč.

Ceny trvalých porostů nejsou uvažovány.

3.2.4 Ocenění obvyklou cenou

Ocenění jednotek cenou obvyklou

V následující kapitole bude provedeno ocenění stávajících věcí nemovitých porovnávacím způsobem. Porovnání bude provedeno se skutečně realizovanými převody bytových a nebytových jednotek. Výsledkem porovnání tedy bude cena, za kterou by byly předmětné nemovité věci (jednotky) skutečně obchodovatelné na trhu. Porovnání předmětných nemovitých věcí bude provedeno pomocí porovnání bytových jednotek, ze kterých se nemovité věci sestávají. Jako srovnávací reprezentanti k porovnání oceňovaných bytových jednotek budou použity reálně uskutečněné prodeje obdobných bytových jednotek v obdobných lokalitách s porovnatelnými parametry. Při nedostatku vhodných porovnatelných reprezentantů lze porovnávat i ne zcela podobné nemovité věci (jednotky) za použití stanovených parametrů a redukčních koeficientů, které omezují vliv rozdílných atributů na výslednou cenu. Pro zjištění skutečné kupní ceny bytových jednotek a jejich příslušenství bude využita sbírka listin Katastrálního pracoviště Brno - město, která eviduje veškeré kupní smlouvy k nemovitým věcem. K porovnání, by mohla být taktéž využita inzerce realitních kanceláří.

Při ocenění porovnávacím způsobem je snahou porovnat oceňované nemovité věci se stejnými případně velmi podobnými nemovitými věcmi, u kterých je známa jejich prodejní cena. Proto je nejdříve nutné provést analýzu oceňovaných bytových jednotek, jejich příslušenství a taktéž analýzu okolí. Dále je třeba vytipovat obdobné lokality, které se podobají svou oblibou, polohou, občanským vybavením a dopravní dostupností. Podrobná analýza oceňovaných jednotek a jejich okolí byla provedena v předchozích kapitolách. V návaznosti na analýzu předmětných nemovitých věcí je třeba vytipovat lokality, kde se nacházejí objekty s bytovými a nebytovými jednotkami, které se velmi podobají oceňovanému objektu a to jak z hlediska konstrukce, stáří, stavu a okolí. Ve vytipovaných lokalitách pak byly hledány uskutečněné prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství ve sbírce listin Katastrálního pracoviště Brno – město. Aby cena předmětných nemovitých věcí co nejvíce odpovídala současné cenové hladině na trhu, je třeba hledat prodeje uskutečněné v posledním roce. U nalezených prodejů, tedy u nalezených kupních smluv, ve sbírce listin Katastrálního pracoviště Brno – město, je třeba provést analýzu obchodovaných nemovitých věcí a to zejména z hlediska jejich umístění, velikosti, příslušenství a výsledné prodejní ceny.

Analýza uskutečněných prodejů

Pro zjištění skutečně realizované ceny nemovitých věcí na trhu je nejlépe pro porovnání využít cen, které jsou uvedeny v kupních smlouvách nacházejících se ve sbírce listin katastrálních úřadů, která je veřejným seznamem, a která kupní smlouvy uchovává ve svých archivech. Využití skutečně uskutečněných prodejů má větší vypovídací hodnotu než využití informací zveřejňovaných na realitních serverech, protože zde mohou být ceny nemovitých věcí zkresleny zájmem prodeje. Nemovité věci nemusí být za inzerované ceny vůbec zobchodovány. Proto je lépe při porovnání využít informací z kupních smluv.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí byly použity informace zjištěné z kupních smluv, které byly dohledány ve sbírce listin Katastrálního pracoviště Brno – město.

Oceňované bytové jednotky a jejich příslušenství se nacházejí v katastrálním území Lesná, město Brno. Jako obdobná lokalita, kde by mohly být uskutečněny prodeje nemovitých věcí, byla vybrána nedaleká lokalita taktéž v katastrálním území Lesná, město Brno, nazývána Majdalenky. Ve vytipované lokalitě se nachází novější stavby bytových domů obdobné konstrukce, s velmi podobnou dopravní dostupností a srovnatelným vybavením a službami. Trh s bytovými jednotkami velmi rychle reaguje na nabídku či poptávku úpravou cenové hladiny, proto bylo při vyhledávání kupních smluv omezeno období pouze na prodeje uskutečněné v roce 2014 a 2013, kdy byl realitní trh bez zaznamenaných výkyvů.

Ze sbírky listin Katastrálního pracoviště Brno – město bylo vybráno celkem 5 kupních smluv, které odpovídaly nastaveným kritériím. Tedy jednalo se o prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství ve vytipované lokalitě a v určeném časovém období.

V následujících tabulkách jsou shrnuty informace zjištěné z kupních smluv nalezených ve sbírce listin Katastrálního pracoviště Brno – město.

Srovnávací reprezentanti se nacházejí v k.ú. Lesná, město Brno v oblasti nazývané Majdalenky. V místě se nachází novější zástavba bytových domů typově odpovídající oceňovaným nemovitostem. Stavby bytových domů souboru Majdalenky byly postaveny mezi léty 1995 až 1999, jedná se o železobetonovou monolitickou stavbu s cihelnými vyzdívkami. Reprezentanti jsou bytovými jednotkami umístěnými ve vícepodlažních

bytových domech s balkony či terasami. V bytových domech jsou umístěna garážová stání ve společných garážích, která jsou samostatnými nebytovými jednotkami, K bytovým jednotkám většinou náleží také sklepní místnosti, které jsou také samostatnými nebytovými jednotkami. Stavebně technické řešení objektů a vybavení jednotek je obdobné jako u oceňovaných nemovitých věcí.

Důležitými informacemi pro porovnání nemovitých věcí je zejména velikost jednotek, jejich příslušenství (garáž, sklep, balkon) a cena, za kterou byly jednotky prodány.

Tab. č. 119– Smlouva 1

<i>Smlouva 1</i> <i>V – 19565/2013</i>	<i>Číslo jednotky</i>	<i>Podíl na společných částech</i>		<i>Cena (Kč)</i>
Byt 3+1	844/36	1144/102546		3 850 000
		výměra:	114,40 m ² (byt) 8,10 m ² (lodžie)	
Sklep	není			
Cena celkem				3 850 000
Garáž	není			

Tab. č. 120– Smlouva 2

<i>Smlouva 2</i> <i>V-12725/2013</i>	<i>Číslo jednotky</i>	<i>Podíl na společných částech</i>		<i>Cena (Kč)</i>
Byt	844/32	916/102546		3 100 000
		výměra:	91,60 m ²	
Sklep	844/92	16/102546	1,60 m ²	50 000
Cena celkem				3 150 000
Garáž	844/87	1/45		250 000

Tab. č. 121– Smlouva 3

<i>Smlouva 3</i> <i>V-20113/2013</i>	<i>Číslo jednotky</i>	<i>Podíl na společných částech</i>		<i>Cena (Kč)</i>
Byt	844/73	1116/102546		4 980 000
		výměra:	111,60 m ²	
Sklep	844/103	19/102546	1,90 m ²	40 000
Cena celkem				5 020 000
Garáž	není			

Tab. č. 122– Smlouva 4

<i>Smlouva 4</i> <i>V-13122/2013</i>	<i>Číslo jednotky</i>	<i>Podíl na společných částech</i>		<i>Cena (Kč)</i>
Byt	844/21	658/102546		
		výměra:	65,80 m ²	
Sklep	844/137	17/102546	1,70 m ²	
Cena celkem				1 610 000
Garáž	není			

Tab. č. 123– Smlouva 5

<i>Smlouva 5</i> <i>V-11818/2012</i>	<i>Číslo jednotky</i>	<i>Podíl na společných částech</i>		<i>Cena (Kč)</i>
Byt	770/20452	658/102546		
		výměra:	65,80 m ²	
Sklep	2x		3,60 m ² 4,50 m ²	
Garáž	4x			
Cena celkem (včetně garáží)				2 150 000

Přepočítání ceny

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných bytových jednotek porovnáním se skutečně realizovanými prodeji byla využita tzv. korigovaná výměra, a to v podobě, kterou blíže popisuje *Oceňovací vyhláška* dle přílohy č. 1. Zjednodušeně se jedná o plochu bytové jednotky, ke které jsou po krácení připočteny i plochy sklepů, balkónů, teras či lodžií. Plochy sklepů, balkónů, lodžií jsou pro účely výpočtu korigované výměry kráceny koeficienty, jejichž hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 1 *Oceňovací vyhlášky*. Korigované výměry jsou v diplomové práci použity jak pro výpočet průměrné ceny za metr čtvereční skutečně srovnávacích bytových jednotek, tak následně pro určení hodnoty oceňovaných jednotek. Použité výměry ploch bytových jednotek jsou stanoveny dle zákona č. 72/1994 Sb.

V následujících tabulkách je proveden výpočet ceny za m² korigované výměry prodaných bytových jednotek. Cena za metr korigované výměry bytu je stanovena dle vzorce:

$$\text{Cena Kč/m}^2 = \text{cena celkem} / \text{korig. výměra jednotky}$$

Tab. č. 124 – Propočet ceny - smlouva 1

Smlouva 1 V-19565/2013	Výměra	Bytu (m²)	Sklepa (m²)	Kor. sklepa (m²) x 0,80	Celkem
		114,4	0	0	114,4
	cena				3 850 00
	cena Kč/m²				33 771,93

Tab. č. 125 – Propočet ceny - smlouva 2

Smlouva 2 V-12725/2013	Výměra	Bytu (m²)	Sklepa (m²)	Kor. sklepa (m²) x 0,80	Celkem
		91,6	1,6	1,28	92,88
	cena				3 150 000
	cena Kč/m²				33 914 73

Tab. č. 126 – Propočet ceny - smlouva 3

Smlouva 3 V-20113/2013	Výměra	Bytu (m²)	Sklepa (m²)	Kor. sklepa (m²) x 0,80	Celkem
		111,6	1,9	1,52	113,12
	cena				5 020 000
	cena Kč/m²				44 377,65

Tab. č. 127 – Propočet ceny - smlouva 4

Smlouva 4 V-13122/2013	Výměra	Bytu (m²)	Sklepa (m²)	Kor. sklepa (m²) x 0,80	Celkem
		65,8	1,7	1,36	67,16
	cena				1 610 009
	cena Kč/m²				23 972,74

Tab. č. 128 – Propočet ceny - smlouva 5

Smlouva 5 V-11818/2012	Výměra	Bytu (m²)	Sklepa (m²)	Kor. sklepa (m²) x 0,80	Celkem
		77	8,1	6,48	83,48
	cena				2 150 000
Pozn.	do prodejní ceny bytové jednotky je zahrnuta i cena 4 garážových stání v objektu, dle smluv z archivu KN se cena obdobných garážových stání pohybuje okolo 250 000 /ks. Tedy obdobná 4 garážová stání by měla hodnotu 1 000 000 Kč.				
	cena bez garáží				1 150 000
	cena Kč/m²				13 775,75

Z výše uvedeného vyplývá, že cena za m² korigované plochy bytové jednotky se pohybuje v rozmezí přibližně 44 400 Kč/m² až 24 000 Kč/m². Výsledná hodnota ceny za metr korigované výměry bytové jednotky z kupní smlouvy č. 5 - vyšla extrémně nízko a zcela neodpovídá skutečným prodejním cenám obdobných jednotek, a proto byla ze souborů reprezentantů pro porovnání vyřazena, byla i mimo stanovený časový interval.

Výpočet průměrné ceny

Vzhledem k zvolenému výběru srovnávacích reprezentantů, jak z hlediska polohy, vybavení, technického stavu nemovitých věcí, není v diplomové práci dále již použito redukčních koeficientů a obvyklá cena za 1 m² předmětné bytové jednotky s příslušenstvím byla stanovena jako prostý aritmetický průměr z vybraných cen srovnávacích reprezentantů – přímé porovnání.

Tab. č. 129 – Průměrná obvyklá cena bytových jednotek

<i>Smlouva</i>	<i>cena Kč/m²</i>
Smlouva 1 V-19565/2013	33 771,93
Smlouva 2 V-12725/2013	33 914 73
Smlouva 3 V-20113/2013	44 377,65
Smlouva 4 V-13122/2013	23 972,74
Průměrná cena Kč/m²	34 009,26

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že průměrná cena za m² korigované výměry bytové jednotky je 34 009,26 Kč.

Výpočet ceny oceňovaných bytových jednotek

Vypočtenou obvyklou cenu lze použít pro výpočet ceny oceňovaných bytových jednotek a to pomocí přepočtu přes korigovanou výměru oceňovaných bytových jednotek, která zohledňuje taktéž velikosti sklepů, balkónů a dalšího příslušenství náležejícího k bytové jednotce. K většině z oceňovaných bytových jednotek náleží mimo sklepa i garážové stání ve společných garážích bytového domu. Garáž ani garážové stání není zohledněno při výpočtu korigovaných výměr bytových jednotek, proto je třeba hodnotu garážového stání připočítat k ceně bytových jednotek, které ho mají.

Dle smluv, do kterých bylo nahlédnuto v rámci hledání porovnávacích reprezentantů, se ceny obdobných garážových stání v bytovém souboru Majdalenky pohybují v rozmezí 250 000 Kč až 380 000 Kč. Proto lze stanovit obvyklou cenu, garážového stání ve společných garážích umístěných v objektu bytového domu v obdobné lokalitě, srovnatelné konstrukce a stavu jako oceňovaný bytový dům, na 320 000 Kč (aritmetický průměr z nalezených vzorků).

Tab. č. 130 – Výpočet ceny oceňovaných bytových jednotek

<i>Byt</i>	<i>Dispozice</i>	<i>Podlaží</i>	<i>Plocha bytu</i>	<i>Korigovaná výměra</i>	<i>Garáž</i>	<i>Pozn.</i>
Byt č. 1	4 + kk	1. NP	116,04	120,6	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				4 101 516,76 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						4 421 516,76 Kč
Byt č. 2	mezonet 5+kk	1. NP, 2. NP	151,43	157,97	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				5 372 442,80 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						5 692 442,80 Kč
Byt č. 3	2 + kk	1. NP	55,37	55,37	ne	
				34 009,26 Kč/m ²		
				1 883 092,73 Kč/m ²	0 Kč	
cena celkem						1 883 092,73 Kč
Byt č. 4	4+kk	1. NP	150,7	156,69	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				5 328 910,95 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						5 648 910,95 Kč
Byt č. 5	2+1	1. NP	77,05	80,65	ano	sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				2 742 846,82 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						3 062 846,82 Kč
Byt č. 7	1+1	1. NP	50,55	50,55	ne	
				34 009,26 Kč/m ²		
				1 719 168,09 Kč/m ²	0 Kč	
cena celkem						1 889 214,39
Byt č. 8	3+1	2. NP	78,8	83,13	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				2 827 189,78 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						3 147 189,78 Kč

Byt č. 9	2+1	2. NP	55,62	62,60	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				2 128 979,68 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						2 448 979,68 Kč
Byt č. 11	5+kk	2. NP	133,8	142,72	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				4 853 801,59 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						5 173 801,59 Kč
Byt č. 12	4+1	2. NP	107,1	115,94	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				3 943 033,60 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						4 263 033,60 Kč
Byt č. 13	3+1	3. NP	73,0	78,36	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				2 664 965,61 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						2 984 965,61 Kč
Byt č. 14	4+kk	3. NP	102,7	110,22	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				3 748 500,64 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						4 068 500,64 Kč
Byt č. 15	5+kk	3. NP	123,03	131,25	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				4 463 715,38 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						4 783 715,38 Kč
Byt č. 16	4+kk	3. NP	86,15	94,37	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				3 209 453,87 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						3 529 453,87 Kč
Byt č. 17	4+kk	4. NP	112,76	111,3	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				3 785 230,64 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						4 105 230,64 Kč
Byt č. 18	4+kk	4. NP	83,8	87,16	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				2 964 247,10 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						3 284 247,10 Kč
Byt č. 19	5+kk	4. NP	115,9	121,84	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		

				4 143 688,24 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						4 463 688,24 Kč
Byt č. 20	4+kk	4. NP	83,8	91,27	ano	balón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				3 104 025,16 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						3 424 025,16 Kč

Rekapitulace ocenění jednotek obvyklou cenou

Tab. č. 131 – Rekapitulace ocenění jednotek obvyklou cenou

<i>Ocenění</i>	<i>velikost</i>	<i>podlaží</i>	<i>Výměra</i>	<i>vchod</i>	<i>Částka (Kč)</i>
Byt č. 1	4+kk	1. NP	116,04	A	4 421 516,76
Byt č. 2	mezonet 5+kk	1. NP, 2. NP	151,43	A	5 692 442,80
Byt č. 3	2+kk	1. NP	55,37	A	1 883 092,73
Byt č. 4	4+kk	1. NP	150,70	B	5 648 910,95
Byt č. 5	2+1	1. NP	77,05	B	3 062 846,82
Byt č. 7	1+1	1. NP	50,55	B	1 889 214,39
Byt č. 8	3+1	2. NP	78,80	A	3 147 189,78
Byt č. 9	2+1	2. NP	55,62	A	2 448 979,68
Byt č. 11	5+kk	2. NP	133,80	B	5 173 801,59
Byt č. 12	4+1	2. NP	107,10	B	4 263 033,60
Byt č. 13	3+1	3. NP	73,00	A	2 984 965,61
Byt č. 14	4+kk	3. NP	102,70	A	4 068 500,64
Byt č. 15	5+kk	3. NP	123,03	B	4 783 715,38
Byt č. 16	4+kk	3. NP	86,15	B	3 529 453,87
Byt č. 17	4+kk	4. NP	112,76	A	4 105 230,64
Byt č. 18	4+kk	4. NP	83,80	A	3 284 247,10
Byt č. 19	5+kk	4. NP	115,90	B	4 463 688,24
Byt. č. 20	4+kk	4. NP	83,80	B	3 424 025,16
Celkem:					68 274 855,74
Zaokrouhлено					68 275 000,00

Obvyklá cena věcí nemovitých je pro účely této diplomové práce stanovena jako součet cen všech bytových jednotek s příslušenstvím v bytovém domě, protože bytový dům byl smlouvou o výstavbě rozdělen na jednotlivé bytové jednotky dle Zákona č. 82/1996 Sb., které mohou být samostatně obchodovatelné. Cena obvyklá byla určena porovnávacím způsobem se skutečně realizovanými prodeji obdobných nemovitých věcí (jednotek), které byly vyhledány dle určených parametrů ve sbírce listin Katastrálního pracoviště Brno - město, jako zdroje informací o uskutečněných prodejích nemovitých věcí. Cena obvyklá nejlépe vyjadřuje skutečnou cenu nemovitých věcí, kterou by mohlo být dosaženo prodejem předmětných nemovitých věcí.

Cena obvyklá oceňovaných věcí nemovitých činí po zaokrouhlení 68 275 000 Kč.

3.3 DĚLENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Při vypořádání spoluvlastnictví způsobem reálného dělení nemovitých věcí by mělo dojít rozdělení nemovitých věcí a vzniku více samostatných nemovitých věcí, které jsou schopny samostatné existence a to ideálně bez omezujících práv. Pokud není možné dělení nemovitých věcí bez vzniku omezujících práv, je přípustné vznik omezujících práv, ale pouze v nezbytné míře a to takových, které významně neomezují vlastníky nově vzniklých nemovitých věcí. Detailně možnosti rozdělení nemovitých věcí ve vztahu k vypořádání spoluvlastnictví řeší nový *Občanský zákoník*. Aby skutečně k reálnému rozdělení nemovitých věcí došlo musí návrh na rozdělení nemovitých věcí respektovat mnoho předpokladů a to zejména z oblasti občansko-právní problematiky, stavebně-právní problematiky, stavebně-technické problematiky, provozně-technické problematiky a ekonomické problematiky. Detailněji byly všechny předpoklady reálného rozdělení nemovitých věcí popsány v předchozích kapitolách. Souhrnně lze říci, že návrh na rozdělení nemovitých věcí musí respektovat fakt, že z původních nemovitých věcí musí vzniknou dvě nebo více samostatných nemovitých věcí, které jsou schopny samostatné existence splňující všechny požadavky na samostatné nemovité věci (například normy požární bezpečnosti či hygienické normy). Návrh musí také najít kompromis mezi nároky spolumajitelů na nové nemovité věci, na technickou proveditelnost dělení nemovitých věcí a celkovou ekonomičnost navrhovaného rozdělení nemovitých věcí.

3.3.1 Návrh rozdělení

Diplomová práce řeší modelový případ vypořádání spoluvlastnictví mezi dvěma spolumajiteli, kteří mají v ideálním podílovém spoluvlastnictví bytový dům rozdělený na bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. s prostorem garážových stání a sklepů v suterénu objektu, kdy jsou garážová stání součástí bytových jednotek. Každý ze spoluvlastníků vlastní ideální jednu polovinu všech bytových jednotek a společných prostor v objektu bytového domu. Ke stavbě náleží taktéž pozemky pod stavbou a pozemky, které tvoří zahradu kolem objektu a po kterých vede přístupová komunikace ke garážím.

Bytový dům má dvě sekce (část A a B), které jsou tvořeny dvěma samostatnými vstupy do objektu bytového domu. Každá sekce má samostatné schodiště vedoucí k bytovým jednotkám a do suterénu, kde jsou parkovací stání ve společných garážích a sklepní místnosti. Jednotlivé sekce obou vchodů nejsou navzájem propojeny. Garážová stání a sklepní kóje k bytům jsou vždy umístěny v příslušné sekci, kde se nacházejí i příslušné byty. Jednotlivé byty, až na jednu výjimku do druhé sekce nezasahují. Sekce jsou od sebe odděleny hlavní nosnou zdí v tloušťce 450mm. Každá sekce má samostatné přípojky vody, kanalizace, el. energie a plynu. Příjezd ke garážím je možný pouze z jihovýchodní strany objektu, kde jsou umístěny samostatné vjezdy do oddělených sekcí suterénu, kde se nachází garáže s garážovými stáními a sklepy.

Návrh rozdělení stavby

Návrh reálného dělení nemovitých věcí počítá s dělením stavby v ose vedené středem nosné zdi, která rozděluje obě sekce. Každá z nově vzniklých částí má již před rozdělením samostatné přípojku vody, kanalizace včetně svodů dešťové vody, přípojku plynu a el. energie. Dělením objektu bytového domu vznikne stavba A, která bude tvořena severním vchodem do objektu A, příslušným schodištěm a bytovými jednotkami v příslušném vchodu. Součástí je i prostor suterénu, kde se nachází společná garáž s garážovými stáními k bytů v severním vchodu a i příslušné sklepy. Nově vzniklá stavba B je tvořena jižním vchodem, s příslušným schodištěm a bytovými jednotkami, které jsou přístupny po schodišti v jižním vchodu. Dále je součástí suterén, kde se nachází garáž s garážovými stáními a sklepy. Bytové jednotky v jednotlivých vchodech svým rozsahem až na jednu výjimku nezasahují do prostoru druhé stavby. Pouze bytová jednotka č. 2 zasahuje místností č. 2.21 v úrovni 2. NP do

prostoru nově vzniklé stavby B. V rámci návrhu reálného dělení nemovitých věcí by měla být bytová jednotka č. 2. zmenšena o přesahující místnost č. 2.21, která by měla být připojena k bytu č. 11 nacházejícího se v 2.NP v nové stavbě B. Další prostory mezi nově navrhovanými stavbami nekolidují. Současná stavba má z konstrukčního hlediska pouze jednu nosnou stěnu oddělující úseky stavby A a stavby B. Dělicí rovina by měla procházet středem této nosné stěny. Existence pouze jedné společné stěny by mělo být ošetřeno věcným právem a to služebností nosné zdi, protože vybudování druhé nosné stěny by bylo velmi ekonomicky i technicky náročné, krom toho její tl. 300 mm umožňuje vedení veškerých instalací v každé ze dvou nově vzniklých vlastnických polovin.

Již při konstrukci objektu byly prostory bytového domu rozděleny do samostatných požárních úseků. V rámci reálného dělení nemovitých věcí v tomto případě nedojde k významné změně dispozice objektu, a proto budou požární úseky zachovány. Dle přiložené technické zprávy požární ochrany jsou dva požární úseky tvořeny prostory garáží a sklepů, které jsou od sebe odděleny nosnou stěnou, na schodiště a ke sklepům jsou osazeny protipožární dveře. Každý byt v bytovém domě tvoří dle zprávy samostatný požární úsek. Samostatným úsekem je také každé schodišťový prostor.

Při realizaci reálného dělení nemovitých věcí nedojde k významným stavebním úpravám, které by mohly ovlivnit hygienické či akustické podmínky v nově vzniklých stavbách.



Obr. č. 7 Návrh dělení objektu



Obr. č. 8 Návrh dělení objektu

Návrh dělení pozemků

Ke stavbě náleží několik pozemků, dva z nich jsou zastavěny stavbou a jejich tvar odpovídá tvaru stavby, další tvoří zahradu kolem objektu a vede po nich příjezdová komunikace do garáží. Návrh reálného dělení nemovitých věcí počítá s dělením pozemků, na kterých stavba stojí, tak aby každá z nově vzniklých staveb A i B stály na vlastních pozemcích. Tedy pozemky pod stavbou budou rozděleny dělicí rovinou, která vede v ose hlavní nosné stěny oddělující oba úseky. Návrh počítá s dělením dalších pozemků v prodloužení dělicí roviny a to jak směrem do ulice, tak směrem do zahrady. Způsob dělení pozemků zahrady je složitější a to hlavně z důvodu tvaru stávajících pozemků a svažitosti terénu. V záměru, kdy by vznikly pozemky výměrou odpovídající poměrné velikosti pozemkům pod stavbami by vznikl velmi obtížně využitelný pozemek náležející ke stavbě a tím by se zhoršila i využitelnost pozemku u nemovitosti B, proto se jeví jako lepší řešení pozemek zahrady rozdělit pouze jednou rovinou. Dále je třeba oddělit od zahrady pozemek, na kterém se nachází přístupová komunikace, vedoucí ke garážím. K tomuto pozemku budou zřízena věcná práva jízdy a chůze náležející k bytovým jednotkám v nově vzniklé stavbě A. Majiteli nové stavby A tedy případně pozemek parc. č. 1082/2, 1082/4 a část pozemků parc. č. 1080 a 1078. Majiteli nové stavby B případně pozemek parc. č. 1077 a část pozemků parc. č. 1078 a 1080 a nově vzniklý pozemek X pod komunikací.

Po pozemcích majitele stavby B vede jediná přístupová komunikace ke garážím a proto je nutné tento fakt ošetřit věcným právem a to služebností jízdy a chůze, které se budou vázat přímo k jednotkám v nově vzniklé stavbě A. Stejně tak musí být ošetřena věcným právem možnost svodu dešťové vody z nově vzniklé stavby A do vsakovací drenáže umístěné pod komunikací na pozemku majitele stavby B.



Obr. č. 9 *Návrh dělení objektu a pozemků*

Věcná břemena vznikající při rozdělení nemovitých věcí

V případě reálného dělení nemovitých věcí lze připustit vznik věcných práv k nemovitém věcem, pokud nelze nově vzniklou situaci řešit jiným způsobem například stavebními či jinými úpravami.

Při rozdělení stávajících nemovitých věcí na dvě nově vzniklé skupiny nemovitých věcí A a B je nutné ošetřit práva k nemovitém věcem a částem staveb věcnými právy. Jedná se zejména o ošetření možnosti přístupu ke garáži nacházející se v objektu A, který je možný pouze po komunikaci, která se po rozdělení nemovitých věcí případně majiteli nemovitých věcí B. Stejně tak je třeba ošetřit svod odpadních vod do drenáže nacházející se taktéž pod pozemkem komunikace ve vlastnictví majitele nemovitých věcí B a to dle § 1267 a 1268 *Občanského zákoníku* jako služebnost inženýrské sítě. Dále je třeba ošetřit práva ke společné zdi mezi nově vznikajícími objekty a to služebností společné zdi. Popsaná věcná práva budou evidována vždy k bytovým jednotkám. Bude se jednat o služebnost chůze a jízdy a služebnost inženýrské sítě váznoucí na nově vzniklém pozemku X pod příjezdovou komunikací. Služebnosti budou zřízeny ke všem bytovým jednotkám nacházejících se v objektu A. Dále bude ke všem bytovým jednotkám objektu A i B bude evidována služebnost opory cizí stavby.

Tab. č. 132 – Věcná práva

		<i>Nově vznikající věcná práva</i>		
<i>Jednotka</i>	<i>Část</i>	<i>Služebnost jízdy a chůze</i>	<i>Služebnost inženýrských sítí</i>	<i>Služebnost společné zdi</i>
Byt č. 1	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 2	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 3	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 4	B	Ne	Ne	Ano
Byt č. 5	B	Ne	Ne	Ano
Byt č. 7	B	Ne	Ne	Ano
Byt č. 8	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 9	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 11	B	Ne	Ne	Ano
Byt č. 12	B	Ne	Ne	Ano
Byt č. 13	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 14	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 15	B	Ne	Ne	Ano
Byt č. 16	B	Ne	Ne	Ano

Byt č. 17	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 18	A	Ano	Ano	Ano
Byt č. 19	B	Ne	Ne	Ano
Byt. č. 20	B	Ne	Ne	Ano

3.3.2 Návrh prvků pro dělení nemovitých věcí

Při realizaci modelové situace reálného dělení nemovitých věcí (bytového domu) je třeba vyřešit problém jedné přesahující místnosti v 2. NP bytu č. 2, který je v severním vchodu (sekce A). Stavebními úpravami lze připojit tento prostor k bytu č. 11 nacházející se v jižním vchodu (sekce B). Jiné prostory mezi sekcemi již nekolidují. Místnost č. 2.21 z bytu č. 2 se nachází ve 2. NP a slouží jako pracovna. V pokoji se nachází okno směřující na balkón. Konstrukčně lze místnost č. 2.21 spojit s místností č. 2.29, která se nachází v 2. NP v bytě č. 11. Oddělením místnosti od bytu č. 2 se změní jeho dispozice z původních 5+kk na 4+kk a zmenší jeho výměra o 5,20 m², dále se zmenší výměra balkónu o 6,60 m². Stavebními úpravami lze spojit v bytě č. 11 místnost č.2.29 a místnost 2.21 v 2 .NP, čímž vznikne nová obytná místnost o velikosti 12,00 m², čímž se změní dispozice z 5+ kk na 6+kk. Dále bude k bytu připojen balkón o velikosti 6,60 m².

3.3.3 Výpis stavebních úprav

V rámci reálného dělení nemovitých věcí bude třeba provést tyto stavební úpravy: vybourat stávající dveře mezi místnostmi č. 2.20 a č. 2.21, zazdít otvor z místnosti č. 2.20 do místnosti č. 2.21 s následnou úpravou povrchů. Dále je třeba vybourat příčku mezi místnostmi č. 2.21 a č. 2.29 viz. výkres č. 307 v příloze č. 2. V nově vzniklé místnosti je třeba položit novou podlahovou krytinu včetně olištování a opravit omítky. Místo stávajícího okna umístit okno a dveře, kterými by byl možný vstup na terasu. Na terase je třeba umístit dělicí protipožární příčku oddělující oba nově vzniklé prostory balkónů. V rámci stavebních úprav je třeba taktéž odpojit místnost č. 2.21 od stávajícího rozvodu tepla a el. energie a provést nové napojení z bytu č. 11. Dále je třeba provést vymalování a celkový úklid.

V části A je třeba vybudovat technickou místnost, kde bude možno skladovat různé nástroje a vybavení pro běžnou údržbu domu. Technická místnost bude umístěna v prostoru místnosti č. 1.12, která je umístěna v 1. NP objektu a v současné době slouží jako kočárkárna. V místnosti bude provedena nová SDK příčka tl. 100 mm, kterou bude technická místnost oddělena od kočárkárny a do které budou vsazeny uzamykatelné dveře. Neuvažuje se s celkovou úpravou omítek a podlah v místnosti, původní kočárkárny.

3.3.4 Vyčíslení ceny stavebních úprav

Stavební úpravy potřebné k provedení reálného dělení nemovitých věcí v tomto případě dělení bytového domu na dva samostatné objekty lze vyčísřit několika způsoby. Jedním z nich je sestavení položkového rozpočtu, do kterého budou zahrnuty veškeré prováděné práce. Další z možností je sestavení soupisu stavebních úprav, které jsou k reálnému rozdělení nemovitých věcí potřeba a následné oslovení několika stavebních firem zabývajících se předmětnou činností s žádostí o sestavení nabídkové ceny pro práce.

Tato diplomová práce řeší modelový případ reálného dělení nemovitých věcí – bytového domu. V daném případě reálného dělení je potřeba provést stavební úpravy menšího rozsahu a to zejména oddělení přesahující místnosti v 2. NP, oddělení přesahujících balkónu protipožární přepážkou a vybudování technické místnosti v jedné z nově vzniklých objektů.

Pro posouzení hodnoty stavebních úprav byl osloven externí konzultant, který byl nápomocný při vypracování orientačního propočtu cen potřebných stavebních úprav nutných pro reálné dělení předmětných nemovitých věcí. Po zhodnocení rozsahu potřebných prací nebyl zvolen postup výpočtu přes sestavení položkového rozpočtu a nacenění pomocí některého z výpočetních programů. A to z důvodu, že u prací takto malého rozsahu cenové hladiny neodpovídají obvyklým cenám na trhu. Pro účely této práce proto byl proveden propočet dle jednotlivých pracovních úkonů s předpokládanou pracovní náročností jednotlivých kroků v obvyklých hodinových zúčtovacích sazbách a se započtením materiálu.

V situaci, kdy by bylo přistoupeno k reálnému dělení nemovitých věcí, by bylo osloveno 3 až 5 stavebních firem střední velikosti, které se zabývají požadovanou činností s žádostí o sestavení cenové nabídky. Z daných nabídek by pak byla vybrána ta, která nejlépe vyhoví všem zadaným kritériím a to zejména z hlediska ceny, termínu dodání a kvality požadovaných stavebních úprav.

Tab. č. 133 – Výkaz výměr stavebních prací

Výkaz výměr								
	Popis pracovní činnosti	Počet	Jednotky	Počet hodin	Hod. sazba	Materiál	Celkem (Kč)	Zaokrouhleno (Kč)
1	Vybourání stávajících vnitřních dveří 800/1970 s obložkovou zárubní	1	kpt.	2	160	0	320	320
2	Zazdění otvoru po vybourání vnitřních dveří materiál Ytong vč. Zvukové izolace	2	m ²	4	210	1200	2040	2040
3	Vnitřní omítka vápenná štuková	4	m ²	3	210	350	980	1000
4	demontáž zděné příčky 3,30m x 2,70m	9	m ²	3	160	0	480	500

5	vybourání stávajícího plastového okna 1,80 x 1,20m, vybourání části okenního parapetu	1	ks	5	160	0	800	800
6	Osazení nového plastového okna s balkonovými dveřmi 1,80x06 + 2,00x0,6 atyp	1	ks	4	210	11000	11840	12000
7	Zapravení vnitřních omítek štukových po demontáži a úpravě elektroinstalace			8	210	1000	2680	2700
8	Balkónová protipožární dělicí stěna vč. Úpravy balkónového zábradlí	1	ks				10000	10000
9	Úprava elektroinstalace	1	kpt	5	450	1200	3450	3500
10	Úprava topení, vč. demontáže a dodání, montáž otop. tělesa Radik 0,6x0,9			8	450	6500	10100	10000
11	Demontáž stávajících povrchů podlahy 2.21 a 2.29	10,3	m ²	3	160	0	480	500
12	Položení nové povlakové krytiny na vyrovnávací podložku vč. olištování	11,33	m ²	4	450	3600	5400	5500
13	malování	64	m ²	5	350	800	2550	2600
14	Přesun hmot	1	kpt					1500
15	Odvoz sutí	1	kpt					5000
16	úklid	1	kpt	4	250	0	1000	1000
17	SDK příčka tl. 100 mm na samostatnou konstrukci (2,00 + 1,50)x2,70	9,45	m ²	10	210	3500	5600	5600
18	Vnitřní dveře 900/1970 do ocelové zárubně plně typizované dveřní křídlo vč. zárčku	1	ks	2	210	1200	1620	1500
19	malování	28,8	m ²	3	250	400	1150	1000
Související činnosti								
1	Projektová dokumentace	Dohodou						15000
2	Inženýrská činnost	Dohodou						3000
3	Tech. dozor investora	Dohodou						5000
Celkem (Kč)								90 060
Celkem po zaokrouhlení (Kč)								90 000

Náklady na stavební činnost a související činnosti potřebné k reálnému dělení nemovitých věcí činí po zaokrouhlení 90 000 Kč.

3.4 OCENĚNÍ ČÁSTI A

3.4.1 Popis nemovitých věcí části A

Návrh reálného dělení nemovitých věcí a to bytového domu s příslušnými pozemky počítá se vznikem dvou samostatných bytových domů, k nimž případně část pozemků a to ke každé části pozemky, na kterých budou jednotlivé bytové domy stát a pak část pozemků tvořící zahradu kolem objektu.

Pozemky části A

Při reálném dělení nemovitých věcí musí dojít k úplnému oddělení všech součástí a příslušenství. V tomto případě vzniknou zcela oddělené soubory nemovitých věcí. Proto je nutné provést i dělení pozemků, které přísluší k nově vznikajícím objektům. Části A případně část stávajícího pozemku parc. č. 1080 k.ú. Lesná, na kterém se nachází objekt bytového domu A, dále se objekt nachází na pozemku parc. č. 1082/4, který taktéž připadá části A. Součástí části A je pozemek parc. č. 1082/2, který se nachází na západní straně objektu a je na něm převážně travnatý prost. Části A bude náležet také západní část pozemku parc. č. 1078, která bude tvořit zahradu části A. V současné době je na části pozemku příjezdová komunikace ke garáži s opěrnou zídkou a dále travnatý porost s občasnými okrasnými křovinami. Pozemek je částečně oplocen a to ze severozápadní strany.

Stavba A

Reálným rozdělením objektu č.p. 806 vzniknou dvě samostatné sekce - bytové domy. Bytový dům A bude tvořen severní částí původního objektu, který má samostatný vchod a sousedí s částí B společnou nosnou stěnou na jižní straně objektu A. Bytový dům A bude tvořen bytovými jednotkami, garáží, která je umístěna v 1. PP objektu a sklepními místnostmi, které jsou taktéž umístěny v 1. PP. V prostoru sklepních místností je umístěna i malá technická místnost sloužící pro uskladnění pomůcek pro údržbu objektu. Vjezd do společných garáží s garážovými stáními náležejících k jednotlivým bytům je ze zadní části objektu po příjezdové komunikaci vedoucí kolem jižní strany objektu B. Garáže jsou rovněž přístupny po schodišti, které tvoří osu celého objektu A. V nadzemních podlažích objektu jsou umístěny jednotlivé bytové jednotky. Jedná se o bytové jednotky standardního

provedení. V tomto objektu se nachází dvě mezonetové bytové jednotky, z nichž jedna zasahuje do půdního prostoru objektu. Zbytek půdního prostoru není využíván. V každém nadzemním podlaží bytového domu se nachází dvě až tři bytové jednotky. V suterénu se nachází garáž s garážovými stáními, které náleží k bytovým jednotkám umístěným v části bytového domu A. Sklepní místnosti se nacházejí rovněž v suterénu objektu a jsou od prostoru garáží odděleny příčkou s protipožárními dveřmi. Obyvatelům je k dispozici také kočárkárna umístěná v 1. NP objektu a technická místnost v 1.PP. V bytovém domě se nachází celkem 9 bytových jednotek o velikosti 2+1 až 4+kk, až na jednu výjimku náleží k bytovým jednotkám garážové stání a sklepní místnost v suterénu objektu. Detailní popis bytových jednotek (až na bytovou jednotku č. 2 u níž byla stavebními úpravami změněna dispozice), konstrukčního řešení objektu a okolí objektu se nachází v kapitole č. 3.1.5. Popis Bytových jednotek.

Popis bytové jednotky č. 2

Bytová jednotka č. 2 je situována v 1. NP a 2. NP. Jedná se o bytovou jednotku typu mezonet. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti. Bytová jednotka má okna orientována na východ a na západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4 +kk. Jednotka se skládá z pokoje o velikosti 12,20 m², předsíně o velikosti 8,10 m², WC o velikosti 1,58 m², kotelny o velikosti 1,35 m² a pokoje o velikosti 45,60 m², kde se nachází i schodiště do patra o velikosti 5,90 m². Ve vrchním patře mezonetového bytu se nachází pokoj o velikosti 14,50 m², předsíň o velikosti 8,40 m², koupelna o velikosti 4,90 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 27,40 m², pokoj o velikosti 13,70 m², WC o velikosti 1,70 m², kotelna o velikosti 0,90 m². Součástí bytu jsou i dva balkóny. Celková plocha bytové jednotky je 146,23 m². K bytu náleží dva balkóny o celkové ploše 14,91 m². Součástí bytu je sklep o velikosti 3,60 m² a vyčleněné stání ve společné garáži.

Tab. č. 134 – Popis upravené bytové jednotky č. 2

Byt č. 2	mezonet 4 + kk	plocha bytu (m ²)	146,23
	1. NP a 2. NP	plocha terasy (m ²)	14,91
		plocha sklepu (m ²)	3,60
		garážové stání (m ²)	Je

Výpis bytových jednotek části A

Tab. č. 135– Výpis bytových jednotek části A

Byt	Dispozice	Podlaží	Plocha bytu	Korigovaná výměra	Pozn.
Byt č. 1	4 + kk	1. NP	116,04	120,60	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 2	mezonet 4+kk	1. NP, 2. NP	146,23	151,64	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 3	2 + kk	1. NP	55,37	55,37	není
Byt č. 8	3+1	2. NP	78,80	83,13	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 9	2+1	2. NP	55,62	62,60	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 13	3+1	3. NP	73,00	78,36	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 14	4+kk	3. NP	102,70	110,22	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 17	4+kk	4. NP	112,76	111,30	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 18	4+kk	4. NP	83,80	87,16	balkón, sklep, garážové stání

3.4.2 Ocenění pozemků příslušející části A

Způsob, kterým je provedeno ocenění pozemků náležejících části A je detailně popsáno v kapitole č. 2.3.3. Ocenění pozemků, kde jsou popsány způsoby a legislativní východiska možného ocenění, v kapitole č. 2.3.3. Ocenění pozemků je popsán způsob ocenění předmětných pozemků před reálným dělením nemovitých věcí, který bude použit i pro ocenění pozemků po reálném dělení nemovitých věcí.

Tab. č. 136– Ocenění pozemků části A

parc. č. pozemku (k.ú. Lesná)	výměra pozemku (m ²)
1078(část)	280
1080 (část)	295
1082/2 (celý)	164
1082/4 (celý)	62
celková výměra pozemků	801
cena pozemku (Kč/m²)	2600
cena pozemků celkem (Kč)	2 082 600

Celková určená cena pozemků činí 2 082 600 Kč.

3.4.3 Ocenění části A nákladovou metodou

Ocenění stavby A nákladovou metodou

Popis ocenění nákladovou metodou jako metody takové je popsáno v kapitole č. 2.3.4 Ocenění staveb. Způsob výpočtu ceny stavby nákladovou metodou včetně potřebných vzorců a způsobu určení koeficientů s odkazy na příslušné zdroje nacházejí v kapitole č. 3.2.2 Ocenění stavby nákladovou metodou, kde byla oceněna stavba před reálným dělením nemovitých věcí. Původní objekt je reálným dělením rozdělen na dvě části. Způsob výpočtu a některé koeficienty jsou stejné jak pro celý objekt před reálným dělením tak následně pro jednotlivé části, proto jsou nezměněné hodnoty převzaty z kapitoly č. 3.2.2. Ocenění stavby nákladovou metodou, kde je možné najít způsob jejich určení. V této kapitole se budou nacházet pouze výpočty hodnot a koeficientů, které se od původních odlišují.

Popis dělení objektu se nachází v kapitole č. 3.3. Dělení nemovitých věcí. Jednotlivé bytové jednotky jsou popsány v kapitole č. 3.4.1 Popis nemovitých věcí části A.

Výpočet základní ceny

Převzaté hodnoty:

Tab. č. 137 – Převzaté hodnoty - nákladová metoda ocenění

Výpočet ceny - budova	Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14					
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K			CZ-CC	112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³				2 150,00
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné				0,939
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,112

Pro výpočet následující výpočet je třeba nejdříve určit objem oceňované stavby. Výpočet je součástí **přílohy č. 8** této diplomové práce. Celkový objem stavby je **4 399,55 m³**.

K₂ je vypočtena dle výše uvedeného vzorce, pro výpočet je nutno nejdříve vypočíst průměrnou zastavěnou plochu podlaží v objektu, která je dále použita pro výpočet.

Tab. č. 138 – Průměrná zastavěná plocha podlaží, průměrná výška podlaží

Podlaží	ZP (m ²)	Výška podlaží
1 PP	261,63	3,00
1 NP	340,48	3,00
2 NP	278,50	3,00
3 NP	236,18	3,00
4 NP	225,58	3,00
podkroví	37,80	2,30
Celkem	1 380,17	
průměrná ZP podlaží (PZP)	230,03	
průměrná výška podlaží (PVP)		2,98

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{230,03} = 0,94869$$

K₃ je koeficientem přepočtu základní ceny dle výšky podlaží:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 = \frac{2,1}{2,98} + 0,3 = 1,00470$$

K₄ je koeficientem přepočtu vybavení, který je vypočten dle výše uvedeného vzorce.

Tab. č. 139 – Výpočet K₄

Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								vrata 1x
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč			30.000.00
Podíl ceny konstr. neuvedené		=	CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)	PK	-			0.00063
Koeficient vybavení stavby								
P ol č.)	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef. .	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	železobetonové pasy s izolací	S	0.06000	100	0.06000	1.00	0.06000
2	Svislé konstrukce	monolitický beton tl. 20 cm, zděné tl. 45 cm	S	0.18800	100	0.18800	1.00	0.18800
3	Stropy	monolitický železobetonový	S	0.08200	100	0.08200	1.00	0.08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	S	0.05300	100	0.05300	1.00	0.05300
5	Krytiny střech	betonová taška	S	0.02400	100	0.02400	1.00	0.02400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0.00700	100	0.00700	1.00	0.00700
7	Úprava vnitř. povrchů	vápněné omítky , běžné - standardní obklady	S	0.06900	100	0.06900	1.00	0.06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenocementová omítka, keramické obklady, dřevěné obklady	S	0.03100	100	0.03100	1.00	0.03100
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, koupelen, kuchyní, úklidových komor ap.	S	0.02100	100	0.02100	1.00	0.02100
10	Schody	betonové s keramickou dlažbou, ocelovým zábradlím	S	0.03000	100	0.03000	1.00	0.03000

1 1	Dveře	plastové, běžné hladké plně nebo prosklené	S	0.03200	100	0.03200	1.00	0.03200
1 2	Vrata	zateplené, dálkově ovládané	S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
1 3	Okna	zdvojená plastová	S	0.05400	100	0.05400	1.00	0.05400
1 4	Povrchy podlah	PVC, běžná ker. dlažba, plovoucí podlaha	S	0.03100	100	0.03100	1.00	0.03100
1 5	Vytápění	ústřední plynovýkotel	S	0.04700	100	0.04700	1.00	0.04700
1 6	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0.05200	100	0.05200	1.00	0.05200
1 7	Bleskosvod	Instalován	S	0.00400	100	0.00400	1.00	0.00400
1 8	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0.03300	100	0.03300	1.00	0.03300
1 9	Vnitřní kanalizace	plastové odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0.03200	100	0.03200	1.00	0.03200
2 0	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0.00400	100	0.00400	1.00	0.00400
2 1	Ohřev vody	centrální - průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombin. s ÚT	S	0.02100	100	0.02100	1.00	0.02100
2 2	Vybavení kuchyní	běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové	S	0.01800	100	0.01800	1.00	0.01800
2 3	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0.03800	100	0.03800	1.00	0.03800
2 4	Výtahy	Není	C	0.01300	100	0.01300	0.00	0.00000
2 5	Ostatní	běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty	S	0.05600	100	0.05600	1.00	0.05600
2 6	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
2 7	Konstrukce neuvedené	vrata 1x	S	0.00063	100	0.00063	1.00	0.00063
	Celkem					1.0006		0.98763
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0.98763

V budově se nacházejí zateplená vrata do garáží, proto bylo nutné zahrnout do výpočtu i konstrukci neuvedenou.

Rekapitulace výsledků koeficientů K_1 až K_5 a K_i :

Tab. č. 140 – Rekapitulace koeficientů

Výpočet ceny - budova	Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14					
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K			CZ-CC	112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³				2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³				4 399,55
Průměrná výška podlaží		PVP	m				2,98
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²				230,03
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné				0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-				0,94869
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-				1,00470
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,112
Koeficient vybavení		K ₄					0,98763

Výpočet základní ceny upravené dle výše uvedeného vzorce:

Tab. č. 141 – Výpočet základní ceny- část A

Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki	Kč/m ³					4 940,59
----------------------------	--	-------------------	--	--	--	--	-----------------

Výpočet ceny stavby A nákladovým způsobem

Pro určení ceny nemovitých věcí je třeba vypočítat opotřebení stavby. Vzhledem k relativně malému stáří objektu je opotřebení stanoveno lineární metodou. Postup výpočtu je uveden v kapitole č. 3.2.2 Ocenění stavby nákladovou metodou.

Tab. č. 142 – Opotřebení stavby

Opotřebení stavby	O	%					14,00
Koeficient opotřebení stavby							0,86

Cena stavby před úpravou koeficienty trhu a polohy je stanoven jednoduchým výpočtem, který je blíže specifikován v §.11 *Oceňovací vyhlášky*.

Určení ceny stavby A

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) = 4.940,59 \times 4.399,55 \times 0,86 = 18.693.280,55$$

**Cena stavby určená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení
18 693 000,00 Kč.**

Určení ceny venkovních úprav části A nákladovou metodou

Předmětem ocenění jsou taktéž venkovní úpravy náležející k části A, jedná se o přípojku vody, vodoměrnou šachtu, přípojku plynu, přípojku el. energie, přípojku kanalizace, kanalizační šachtu, chodník, odvodňovací chodníky, opěrnou zídku u vchodu a komunikace, oplocení a část příjezdové komunikace. Popisem jednotlivých venkovních úprav a jejich zařazením se zabývá předchozí kapitola č. 3.2.3 s názvem Určení ceny venkovních úprav, zde jsou specifikován i způsob určení ceny jednotlivých stavebních úprav, který je v kapitole určen jako součet cen venkovních úprav pro jednotlivé části budov, proto jsou v následující kapitole pouze shrnuty hodnoty z kapitoly č. 3.2.3. Určení ceny venkovních úprav.

Tab. č. 143 – Stanovení K_5

Koeficient polohový	K_5	zvoleno: 1,23
---------------------	-------	---------------

Cena venkovních úprav je stanovena dle vzorce:

$$cena = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i$$

Ocenění přípojky vody a vodoměrných šachet

Tab. č. 144 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka vody</i>	<i>Vodoměrná šachta</i>
Cena	465 Kč/m	3500 Kč/m ³ OP
Měrných jednotek	8,7 m	(0,9 x 0,9x 1) = 0,81 m ³ OP
	8,7 x 465 x 1,23 x 2,302	0,81 x 3500 x 1,23 x 2,302
Cena (Kč)	11 454,67	8 027,19
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	8 247,36	5 779,58
Zaokrouhleno (Kč)	8 200,00	5 800,00

Cena vodovodní přípojky k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **8 200 Kč**.

Cena vodoměrné šachty k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **5 800 Kč**.

Ocenění přípojky plynu

Tab. č. 145 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka plynu</i>
Cena	1215 Kč/m
Měrných jednotek	5,2 m
	5,2 x 1215 x 1,23 x 2,277
Cena (Kč)	17 694,89
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	12 740,32
Zaokrouhлено (Kč)	12 700,00

Cena přípojky plynu k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **12 700 Kč**.

Ocenění přípojky elektrické energie

Tab. č. 146 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka el. Energie</i>
Cena	140 Kč/m
Měrných jednotek	8,7 m
	8,7 x 140 x 1,23 x 2,217
Cena (Kč)	3 321,38
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	2 391,39
Zaokrouhлено (Kč)	2 400,00

Cena přípojky el. energie k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **2 400 Kč**.

Ocenění přípojky kanalizace a kanalizační šachty

Tab. č. 147 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka kanalizace</i>	<i>Kanalizační šachta</i>
Cena	1450 Kč/m	7 500 Kč/kus
Měrných jednotek	26,2 m	2
	26,2 x 1450 x 1,23 x 2,296	2x 7500 x 1,23 x 2,296
cena (Kč)	107 286,80	42 361,20
opotřebení	(100/80*14) = 17,5 %	
cena po odečtu opotřebení (Kč)	88 511,61	34 947,99
Zaokrouhлено (Kč)	88 500	34 900

Cena kanalizační přípojky k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **88 500 Kč**.

Cena kanalizační šachty k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **34 900 Kč**.

Ocenění chodníků

Tab. č. 148 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Betonové dlaždice</i>	<i>Zámková dlažba</i>
Cena	210 Kč/m ²	525 Kč/m ²
Měrných jednotek	36,9 x 0,3 = 11,07 m ²	(2,55 x 2,35) = 6 m ²
	11,7 x 210 x 1,23 x 2,235	6 x 525 x 1,23 x 2,235
Cena (Kč)	6 390,72	8 659,51
Opotřebení	(100/50*14)= 28%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	4 601,32	6 234,85
Zaokrouhleno (Kč)	4 600	6 200

Cena odvodňovacího chodníku, která je podél severní stěny objektu a uliční strany objektu činí po zaokrouhlení **4 600 Kč**.

Cena chodníku podél boční zdi objektu činí po zaokrouhlení **6 200 Kč**.

Ocenění opěrných zídek

Tab. č. 149 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Zídka u chodníku</i>	<i>Zídka komunikace</i>
Cena	2 850 Kč/m ³ OP	890 Kč/m ²
Měrných jednotek	(0,9 x 0,3 x 2) = 0,54 m ³ OP	(21) x (0,5x3) = 31,5 m ²
	0,54 x 2 850 x 1,23 x 2,291	31,5 x 890 x 1,23 x 2,291
Cena (Kč)	4 336,79	79 000,67
Opotřebení	(100/50*14)= 28%	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	3 122,49	56 880,48
Zaokrouhleno (Kč)	3 100,00	56 900,00

Cena opěrné zídky u severního vchodu do domu činí po zaokrouhlení **3 100 Kč**

Cena opěrné zídky u komunikace u vjezdu do garáží činí po zaokrouhlení **56 900 Kč**

Ocenění zpevněné komunikace

Tab. č. 150 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Zpevněná komunikace</i>
Cena	400 Kč/m ²
Měrných jednotek	20,45 x 6 = 122,7 m ²
	122,7 x 400 x 1,23 x 2,235
Cena (Kč)	134 923,37
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	97 144,83
Zaokrouhleno (Kč)	97 100,00

Cena asfaltové komunikace sloužící jako příjezd ke garážím činí po zaokrouhlení **97 100 Kč**.

Ocenění obrubníků

Tab. č. 151 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Obrubníky</i>
Cena	265 Kč/m
Měrných jednotek	46,9 m
	46,9 x 265 x 1,23 x 2,235
cena (Kč)	34 166,57
opotřebení	(100/50*14) = 28 %
cena po odečtu opotřebení (Kč)	24 599,93
Zaokrouhleno (Kč)	24 600

Cena obrubníků podél chodníků a komunikací činí po zaokrouhlení **24 600 Kč**.

Ocenění plotů

Tab. č. 152 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Plot</i>
Cena	290 Kč/m ²
Měrných jednotek	(60 x 1,5) = 90 m ²
	90 x 290 x 1,23 x 2,112
cena (Kč)	67 801,54
opotřebení	(100/20*14) = 70%
cena po odečtu opotřebení (Kč)	20 340,46
Zaokrouhleno (Kč)	20 300

Cena plotu podél pozemků včetně vrátek činí po zaokrouhlení **20 300 Kč**

Rekapitulace ocenění části A nákladovou metodou

Tab. č. 153 – Rekapitulace oceněná nákladovou metodou části A

Ocenění	Částka (Kč)
Pozemky	2 082 600
Stavba	18 693 000
venkovní úpravy:	
- přípojka vody	8 200
- vodoměrná šachta	5 800
- přípojka plynu	12 700
- přípojka el. Energie	2 400
- přípojka kanalizace	88 500
- kanalizační šachta	34 900
- chodník	6 200
- odvodňovací chodník	4 600
- opěrná zídka (vchod)	3 100
- opěrná zídka (komunikace)	56 900
- obrubníky	24 600
- komunikace	97 100
- plot	20 300
Celkem:	21 140 900

**Hodnota nemovitých věcí části A určená nákladovou metodou je po zaokrouhlení
21 140 900 Kč.**

Trvalé porosty nejsou pro účely reálného dělení nemovitostí v tomto případě uvažovány.

3.4.4 Ocenění části A porovnávací metodou dle předpisu

Ocenění jednotek části A porovnávací metodou dle předpisu

V následující kapitole bude provedeno ocenění nemovitých věcí části A porovnávací metodou. Bytový dům je smlouvou o výstavbě rozdělen na jednotky, a proto je hodnota nemovitých částí A určena jako součet cen bytových jednotek určených porovnávací metodou dle vyhlášky. Popis porovnávací metody dle vyhlášky včetně vzorců a postupu výpočtu ceny se nachází v kapitole č. 3.2.5. Ocenění staveb porovnávací metodou. Ve zmíněné kapitole bylo provedeno ocenění všech bytových jednotek v nerozděleném bytovém domě. Výměra jednotlivých bytových jednotek nebyla reálným dělením nemovitostí, až na bytovou jednotku č. 2, změněna. Výsledky ocenění jsou převzaty z kapitoly č. 3.2.5. Ocenění jednotek porovnávací metodou.

Popis bytových jednotek náležející části A se nachází v kapitole č. 3.4.1 Popis nemovitých věcí části A.

Převzaté hodnoty

Tab. č. 154 – Převzaté hodnoty- porovnání dle předpisu

<i>Ocenění</i>	<i>velikost</i>	<i>podlaží</i>	<i>Výměra</i>	<i>Částka (Kč)</i>
Byt č. 1	4+kk	1 NP	116,04	4 791 600
Byt č. 3	2+kk	1 NP	55,37	1 873 950
Byt č. 8	3+1	2 NP	78,8	3 198 770
Byt č. 9	2+1	2 NP	55,62	2 408 790
Byt č 13	3+1	3 NP	73,0	3 127 350
Byt č 14	4+kk	3 NP	102,7	4 241 170
Byt č. 17	4+kk	4 NP	112,76	4 441 990
Byt č. 18	4+kk	4 NP	83,8	3 353 840

Ocenění bytu č. 2

Tab. č. 155 – Popis upravené bytové jednotky č. 2

Byt č. 2	mezonet 4 + kk	plocha bytu (m²)	146,23
	1 NP a 2 NP	plocha balkónu (m ²)	14,91
		plocha sklepu (m ²)	3,6
		garážové stání (m ²)	je

Tab. č. 156 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
Stáří stavby (roků)				14	
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?				ne	Jen do 50 let
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)				0	
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =				14	
Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %				0,93	
Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 – nastavit				0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,283

Tab. č. 157 – Ocenění upraveného bytu č. 2

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14				
Obec				Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				378327
Okres				Brno-město
Kraj				Jihomoravský
Katastrální území				Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2			Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1				nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2				
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I _v	1,283
Základní cena upravená = ZC × I _v			ZCU	Kč / m ² 42 010,55
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _T	0,950
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _p	1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy I _T a I _p				Kč / m ² 39 910,02
Výměra bytu	Plocha	Koef.		PP po krácení (m ²)
Pokoj	12,20	1,00		12,20
Pokoj	45,60	1,00		45,60
Předsíň	8,10	1,00		8,10
WC	1,58	1,00		1,58

Kotelna	1,35	1,00		1,35
Schodiště	5,90	1,00		5,90
Pokoj	14,50	1,00		14,50
Předsíň	8,40	1,00		8,40
Koupelna	4,90	1,00		4,90
obývací pokoj + kk	27,40	1,00		27,40
Pokoj	13,70	1,00		13,70
Sklepní místnost (× 0,80)	3,60	0,80		2,88
WC	1,70	1,00		1,70
Balkón (× 0,17)	14,91	0,17		2,53
Kotelna	0,90	1,00		0,90
Výměra	celkem	m ²		151,64
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 051 955,81
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 051 955,81
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	6 051 960,00

Rekapitulace ocenění části A porovnávací metodou dle předpisu

Tab. č. 158 – Rekapitulace ocenění části A porovnávací metodou dle předpisu

Ocenění	velikost	podlaží	Výměra	Částka (Kč)
pozemky				2 082 600
Byt č. 1	4+kk	1 NP	116,04	4 791 600
Byt č. 2	mezonet 4+kk	1.NP, 2.NP	146,23	6 051 960
Byt č. 3	2+kk	1 NP	55,37	1 873 950
Byt č. 8	3+1	2 NP	78,8	3 198 770
Byt č. 9	2+1	2 NP	55,62	2 408 790
Byt č 13	3+1	3 NP	73,0	3 127 350
Byt č 14	4+kk	3 NP	102,7	4 241 170
Byt č. 17	4+kk	4 NP	112,76	4 441 990
Byt č. 18	4+kk	4 NP	83,8	3 353 840
Celkem			35 572 020	
Zaokrouhlení			35 572 000	

Hodnota nemovitosti určená porovnávací metodou je po zaokrouhlení 35 572 000 Kč.

3.4.5 Ocenění části A cenou obvyklou

Ocenění jednotek části A cenou obvyklou

Popis metody a způsobu stanovení cen pro stanovení ceny nemovitých věcí je popsán v kapitole č. 3.2.4. Ocenění obvyklou cenou, kde je popsána metoda jako celek a postup určení ceny nemovitých věcí před jejich reálným dělením. Pro určení ceny nemovitých věcí části A jsou použita stejná východiska. Cena nemovitých věcí před reálným dělením je určena jako součet cen jednotek, stejný postup bude použit i pro ocenění nemovitých věcí části A. Při stavebních úpravách se změní dispozice a výměra pouze u bytu č. 2. a proto je možné převzít dílčí výsledky z kapitoly č. 3.2.4 a doplnit pouze výpočet pro jednotku č. 2, u níž byla reálným dělením změněna dispozice. Popis bytových jednotek se nachází v kapitole č. 3.4.1 Popis nemovitých věcí části A.

Průměrná cena za metr korigované výměry bytové jednotky z cen reprezentantů pro porovnání byly v předchozí kapitole č. 3.2.4. Ocenění obvyklou cenou stanovena na 34 009,26 Kč/m². Jak vyplývá z textu předchozích kapitol k většině bytových jednotek v oceňovaném bytovém domě náleží sklepní místnost a garážové stání ve společných garážích bytového domu. Cena garážového stání v předmětném bytovém domě byla v předchozích kapitolách stanovena na 320 000 Kč.

Tab. č. 159 – Ocenění upravené bytové jednotky č. 2

<i>Byt</i>	<i>Dispozice</i>	<i>Podlaží</i>	<i>Plocha bytu</i>	<i>Korigovaná výměra</i>	<i>Garážové stání</i>	<i>Pozn.</i>
Byt č. 2	mezonet 4+kk	1. NP, 2. NP	146,23	151,64	ano	terasa, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				5 157 164,19 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						5 477 164,19 Kč

Tab. č. 160 – Rekapitulace bytových jednotek části A

<i>Byt</i>	<i>Dispozice</i>	<i>Podlaží</i>	<i>Plocha bytu</i>	<i>Korigovaná výměra</i>	<i>Pozn.</i>
Byt č. 1	4 + kk	1. NP	116,04	120,60	balkón, sklep, garážové stání
cena celkem					4 421 516,76 Kč
Byt č. 2	mezonet 4+kk	1. NP, 2. NP	146,23	151,64	balkón, sklep, garážové stání
					5 477 164,19 Kč
Byt č. 3	2 + kk	1. NP	55,37	55,37	
					1 883 092,73 Kč

Byt č. 8	3+1	2. NP	78,80	83,13	balkón, sklep, garážové stání
					3 147 189,78 Kč
Byt č. 9	2+1	2. NP	55,62	62,60	balkón, sklep, garážové stání
					2 448 979,68 Kč
Byt č. 13	3+1	3. NP	73,00	78,36	balkón, sklep, garážové stání
					2 984 965,61 Kč
Byt č. 14	4+kk	3. NP	102,70	110,22	balkón, sklep, garážové stání
					4 068 500,64 Kč
Byt č. 17	4+kk	4. NP	112,76	111,3	balón, sklep, garážové stání
					4 105 230,64 Kč
Byt č. 18	4+kk	4. NP	83,80	87,16	balón, sklep, garážové stání
					3 284 247,10 Kč

Rekapitulace ocenění jednotek části A obvyklou cenou

Tab. č. 161 – Rekapitulace cen bytových jednotek části A- obvyklá cena

<i>Ocenění</i>	<i>Velikost</i>	<i>Podlaží</i>	<i>Výměra</i>	<i>Částka (Kč)</i>
Byt č. 1	4+kk	1. NP	116,04	4 421 516,76
Byt č. 2	mezonet 4+kk	1. NP, 2. NP	146,23	5 477 164,19
Byt č. 3	2+kk	1. NP	55,37	1 883 092,73
Byt č. 8	3+1	2. NP	78,8	3 147 189,78
Byt č. 9	2+1	2. NP	55,62	2 448 979,68
Byt č. 13	3+1	3. NP	73,00	2 984 965,61
Byt č. 14	4+kk	3. NP	102,70	4 068 500,64
Byt č. 17	4+kk	4. NP	112,76	4 105 230,64
Byt č. 18	4+kk	4. NP	83,80	3 284 247,10
Celkem:				31 820 887,13,76
Zaokrouhlení				31 821 000

Obvyklá cena nemovitých věcí oceňované části A činí dle rekapitulace

31 821 000 Kč.

Cena je dána součtem cen jednotlivých bytových jednotek. Objekt byl již při výstavbě rozdělen smlouvou o výstavbě na jednotlivé bytové jednotky, které jsou samostatně obchodovatelné.

3.5 OCENĚNÍ ČÁSTI B

3.5.1 Popis nemovitých věcí části B

Pozemky části B

Předmětem reálného rozdělení nemovitých věcí je jak stavba samotná tak i pozemky na níž současný objekt stojí a pozemky tvořící okolní zahradu okolo objektu. Části B náleží kus pozemku parc. č. 1080 k.ú. Lesná město Brno a to v rozsahu objektu bytového domu B, který na něm stojí. Dělicí rovina předmětného pozemku vede v polovině dělicí zdi, která je společná pro oba nově vzniklé objekty. Dále části B případně oddělený pozemek vzniklý z pozemku parc. č. 1078 k.ú. Lesná, který tvoří zahradu okolo stávajícího objektu. Části B případně jižní kus pozemku a dělicí rovina předmětného pozemku probíhá v pokračující dělicí ose celého objektu, na tomto pozemku se nachází taktéž příjezdová komunikace ke garážím jak části A, tak části B. Části A taktéž případně pozemek parc. č. 1077.

Stavba B

Bytový dům B je tvořen jižní částí stávajícího objektu, který má samostatný vchod a sousedí s částí A společnou nosnou stěnou na severní straně objektu B. Bytový dům B se sestává z bytových jednotek nacházejících se v nadzemních podlažích objektu, garáže umístěné v 1.PP a sklepních místností umístěných taktéž v 1.PP. V objektu je i kočárkárna, která slouží všem obyvatelům domu. Součástí kočárkárny je i malá technická místnost. Vchod do objektu je z uliční strany po venkovním schodišti. Na jednotlivých podlažích se nacházejí dvě až tři bytové jednotky. K většině bytových jednotek náleží garážové stání umístěné ve společné garáži. Garáž je přístupna vjezdovými vraty nebo po společném schodišti, které tvoří osu nově vzniklého objektu B. Bytové jednotky jsou standardního provedení. Půdní prostor objektu je nevyužíván. K většině bytových jednotek náleží taktéž sklepní místnosti, které jsou umístěny v 1. PP a jsou od prostoru garáží odděleny příčkou a protipožárními dveřmi. V bytovém domě se nachází celkem 9 bytových jednotek o velikosti 1+1 až 5+kk. Až na jednu výjimku náleží k bytovým jednotkám garážové stání a sklepní místnost v suterénu objektu. Detailní popis bytových jednotek (až na bytovou jednotku č. 11 u níž byla stavebními úpravami změněna dispozice), konstrukčního řešení objektu a okolí objektu se nachází v kapitole č. 3.1. Popis nemovitých věcí.

Popis bytové jednotky č. 11

Bytová jednotka č. 11 je situována v 2. NP objektu. Přístup k jednotce je hlavními dveřmi do objektu a pak dále po schodišti do patra. Bytová jednotka má okna orientována na východ a na západ. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 6+kk. Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje o velikosti 27,40 m², pokoje o velikosti 14,40 m², pokoje o velikosti 12,10 m², koupelny o velikosti 6,50 m², pokoje o velikosti 12,00 m², haly o velikosti 24,00 m², pokoje o velikosti 16,60 m², kotelny o velikosti 0,90 m², WC o velikosti 1,90 m², komory o velikosti 1,30 m², kuchyně o velikosti 10,00 m² a pokoje o velikosti 13,60 m². Z jídelny a z jednoho z pokojů je vchod na balkónu, které jsou orientována severovýchodním směrem. Celková plocha bytové jednotky je 140,70 m² a 37,44 m² balkónu. K bytu náleží sklep o velikosti 4,6 m². K bytu náleží taktéž vyhrazené parkovací stání ve společné garáži.

Tab. č. 162 – Popis upravené bytové jednotky č. 11

Byt č. 11	5+kk	plocha bytu (m ²)	140,70
	2. NP	plocha balkónu (m ²)	37,44
		plocha sklepu (m ²)	4,60
		garážové stání (m ²)	je

Výpis bytových jednotek části B

Tab. č. 163 – Výpis bytových jednotek části B

Byt	Dispozice	Podlaží	Plocha bytu	Korigovaná výměra	Pozn.
Byt č. 4	4+kk	1 NP	150,70	156,69	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 5	2+1	1. NP	77,05	80,65	sklep, garážové stání
Byt č. 7	1+1	1. NP	50,55	50,55	není
Byt č. 11	6+kk	2. NP	140,70	150,74	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 12	4+1	2. NP	107,10	115,94	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 15	5+kk	3. NP	123,03	131,25	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 16	4+kk	3. NP	86,15	94,37	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 19	5+kk	4. NP	115,9	121,84	balkón, sklep, garážové stání
Byt č. 20	4+kk	4. NP	83,80	91,27	balkón, sklep, garážové stání

3.5.2 Ocenění pozemků příslušející části B

Způsob, kterým je provedeno ocenění pozemků náležejících části B je detailně popsáno v kapitole č. 2.3.3. Ocenění pozemků, kde jsou popsány způsoby a legislativní východiska možného ocenění, v kapitole č. 3.2.1. Ocenění pozemků je popsán způsob ocenění předmětných pozemků před reálným rozdělením nemovitých věcí, který bude použit i pro ocenění pozemků po reálném dělení nemovitých věcí.

Tab. č. 164– Ocenění pozemků části B

<i>Parc. č. pozemku (k.ú. Lesná)</i>	<i>Výměra pozemku (m²)</i>
1077(celý)	18
1078 (část)	1041
1080 (část)	410
Celková výměra pozemků	1 469
Cena pozemku (Kč/m ²)	2 600
Cena pozemků celkem (Kč)	3 819 400

Celková cena pozemků činí 3 819 400 Kč.

3.5.3 Ocenění části B nákladovou metodou

Ocenění stavby B nákladovou metodou

Popis ocenění nákladovou metodou jako metody takové a je popsáno v kapitole č. 2.3.4 Ocenění staveb. Způsob výpočtu ceny stavby nákladovou metodou včetně potřebných vzorců a způsobu určení koeficientů s odkazy na příslušné zdroje se nacházejí v kapitole č. 3.2.2 Ocenění nákladovou metodou, kde byla oceněna stavba před reálným dělením nemovitých věcí. Původní objekt je reálným dělením rozdělen na dvě části. Způsob výpočtu a některé koeficienty jsou stejné jak pro celý objekt před reálným dělením tak následně pro jednotlivé části, proto jsou nezměněné hodnoty pouze převzaty z kapitoly č. 3.2.2. Ocenění nákladovou metodou, kde je možné najít způsob jejich určení. V této kapitole se budou nacházet pouze výpočty hodnot a koeficientů, které se od původních odlišují.

Popis dělení objektu se nachází v kapitole č. 3.3. Dělení nemovitých věcí, jednotlivé bytové jednotky jsou popsány v kapitole č. 3.5.1 Popis nemovitých věcí části B.

Tab. č. 165 – Převezaté hodnoty – nákladová metoda

Výpočet ceny - budova	Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14					
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K			CZ-CC	112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³				2 150,00
Průměrná výška podlaží		PVP	m				3,00
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné				0,939
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,112

Pro výpočet následující výpočet je třeba nejdříve určit objem oceňované stavby. Výpočet je součástí **přílohy č. 8** této diplomové práce. Celkový objem stavby je **5 126,41 m³**.

K₂ je vypočtena vzorce, pro výpočet je nutno nejdříve vypočíst průměrnou zastavěnou plochu podlaží v objektu, která je dále použita pro výpočet.

Tab. č. 166 – Průměrná zastavěná plocha podlaží a průměrná výška podlaží

Podlaží	ZP (m ²)	Výška podlaží
1 PP	315,04	3,00
1 NP	388,99	3,00
2 NP	319,35	3,00
3 NP	275,78	3,00
4 NP	265,18	3,00
Celkem	1 64,34	
Průměrná ZP podlaží (PZP)	312,87	
Průměrná výška podlaží (PVP)		3,00

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{312,87} = 0,94110$$

K₃ je koeficientem přepočtu základní ceny dle výšky podlaží:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 = \frac{2,1}{3,00} + 0,3 = 1,00000$$

K_4 je koeficientem přepočtu vybavení, který je vypočten dle výše uvedeného vzorce.

Tab. č. 167 – Stanovení K_4

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								vrata 1x
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč			30,000.00
Podíl ceny konstr. neuvedené		= $CPK/(ZC \times OP \times K1 \times K2 \times K3 \times K5 \times Ki)$		PK	-			0.00119
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	železobetonové pasy s izolací	S	0.06000	100	0.06000	1.00	0.06000
2	Svislé konstrukce	monolitický beton tl. 20 cm, zděné tl. 45 cm	S	0.18800	100	0.18800	1.00	0.18800
3	Stropy	monolitický železobetonový	S	0.08200	100	0.08200	1.00	0.08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	S	0.05300	100	0.05300	1.00	0.05300
5	Krytiny střech	betonová taška	S	0.02400	100	0.02400	1.00	0.02400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0.00700	100	0.00700	1.00	0.00700
7	Úprava vnitř. povrchů	vápněné omítky, běžné - standardní obklady	S	0.06900	100	0.06900	1.00	0.06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenocementová omítka, keramické obklady, dřevěné obklady	S	0.03100	100	0.03100	1.00	0.03100
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, koupelen, kuchyní, úklidových komor ap.	S	0.02100	100	0.02100	1.00	0.02100
10	Schody	betonové s keramickou dlažbou, ocelovým zábradlím	S	0.03000	100	0.03000	1.00	0.03000
11	Dveře	plastové, běžné hladké plně nebo prosklené	S	0.03200	100	0.03200	1.00	0.03200
12	Vrata	zateplené, dálkově ovládané	S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0.05400	100	0.05400	1.00	0.05400
14	Povrchy podlah	PVC, běžná ker. dlažba, plovoucí podlaha	S	0.03100	100	0.03100	1.00	0.03100
15	Vytápění	ústřední plynový kotel	S	0.04700	100	0.04700	1.00	0.04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0.05200	100	0.05200	1.00	0.05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0.00400	100	0.00400	1.00	0.00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0.03300	100	0.03300	1.00	0.03300
19	Vnitřní kanalizace	plastové odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0.03200	100	0.03200	1.00	0.03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0.00400	100	0.00400	1.00	0.00400
21	Ohřev vody	centrální - průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombin. s ÚT	S	0.02100	100	0.02100	1.00	0.02100
22	Vybavení kuchyní	běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotňkové	S	0.01800	100	0.01800	1.00	0.01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0.03800	100	0.03800	1.00	0.03800
24	Výtahy	není	C	0.01300	100	0.01300	0.00	0.00000
25	Ostatní	běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty	S	0.05600	100	0.05600	1.00	0.05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
27	Konstrukce neuvedené	vrata 1x	S	0.00119	100	0.00119	1.00	0.00119
	Celkem					1.0012		0.98819
Koeficient vybavení stavby			(z výpočtu výše)	K_4	-			0.98819

V budově se nacházejí zateplená vrata do garáží, proto bylo nutné zahrnout do výpočtu i konstrukci neuvedenou.

Rekapitulace výsledků koeficientů K_1 až K_5 a K_i :

Tab. č. 168 – Rekapitulace koeficientů

Výpočet ceny - budova	Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K		CZ-CC	112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³			2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³			5 126,41
Průměrná výška podlaží		PVP	m			3,008
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²			312,87
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné			0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-			0,94110
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-			1,00000
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-			1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-			2,112
Koeficient vybavení		K ₄				0,98819

Výpočet základní ceny upravené dle výše uvedeného vzorce:

Tab. č. 169 – Výpočet základní ceny části B

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³				4 877,30
----------------------------	--	-------------------	--	--	--	----------

Výpočet ceny stavby B nákladovým způsobem

Pro určení ceny nemovitých věcí je třeba vypočítat opotřebení stavby, které je stanoveno dle přílohy č. 21 odstavci 3 *Oceňovací vyhlášky*. Vzhledem k relativně malému stáří objektu je opotřebení stanoveno lineární metodou. Postup výpočtu je uveden v kapitole č. 3.2.2 Ocenění nákladovou metodou.

Tab. č. 170 – Opotřebení stavby

Opotřebení stavby	O	%				14,00
Koeficient opotřebení stavby						0,86

Cena stavby před úpravou koeficienty trhu a polohy je stanoven jednoduchým výpočtem, který je blíže specifikován v § 11 *Oceňovací vyhlášky*.

Pro výpočet následující výpočet je třeba nejdříve určit objem oceňované stavby. Výpočet je součástí **přílohy č. 8** této diplomové práce. Celkový objem stavby je **5 126,41 m³**.

Určení ceny stavby B

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) = 4.877,30 \times 5.126,41 \times 0,86 = 21.502.261,96$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení 21 502 000 Kč.

Určení ceny venkovních úprav části B nákladovou metodou

Předmětem reálného dělení nemovitých věcí je stavba bytového domu, včetně pozemků a venkovních úprav, které jsou součástí bytového domu. Popisem jednotlivých venkovních úprav se zabývá předchozí kapitola č. 3.2.2 s názvem Ocenění nákladovou metodou. Předmětem ocenění venkovních úprav, které náleží k objektu B je přípojka vody, vodoměrná šachta, přípojka plynu, přípojka el. energie, přípojka kanalizace, kanalizační šachta, schodiště, odvodňovací chodníky, opěrná zídka u komunikace a část příjezdové komunikace a oplocení zahrady. V kapitole Ocenění nákladovou metodou č. 3.2.2 bylo provedeno zařazení a ocenění venkovních úprav dle § 18 *Oceňovací vyhlášky* a zde zmíněných příloh č. 17 a č. 15, ve kterých j uvedena základní cena jednotlivých venkovních úprav podle jejich typu. Ceny jsou dále upraveny koeficienty K_5 , K_i z přílohy č. 20 a č.41 *Oceňovací vyhlášky*.

Zařazení a postup výpočtu hodnot venkovních úprav je uveden pro jednotlivé části již v kapitole č. 3.2.2 Ocenění nákladovou metodou, proto jsou v následující kapitole vypočtené hodnoty převzaty.

Tab. č. 171 – Stanovení K_5

Koeficient polohový	K_5	zvoleno: 1,23
---------------------	-------	---------------

Cena venkovních úprav je stanovena dle vzorce:

$$cena = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i$$

Ocenění přípojky vody a vodoměrných šachet

Tab. č. 172 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka vody</i>	<i>Vodoměrná šachta</i>
Cena	465 Kč/m	3500 Kč/m ³ OP
Měrných jednotek	9,1 m	(0,9 x 0,9x 1) = 0,81 m ³ OP
	9,1 x 465 x 1,23 x 2,302	0,81 x 3500 x 1,23 x 2,302
Cena (Kč)	11 981,32	8 027,19
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	8 626,55	5 779,58
Zaokrouhleno (Kč)	8 600,00	5 800,00

Cena vodovodní přípojky k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **8 600 Kč**.

Cena vodoměrné šachty k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **5 800 Kč**.

Ocenění přípojky plynu

Tab. č. 173 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka plynu</i>
Cena	1 215 Kč/m
Měrných jednotek	3,8 m
	3,8 x 1215 x 1,23 x 2,1277
Cena (Kč)	12 930,88
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	9 310,23
Zaokrouhleno (Kč)	9 300,00

Cena přípojky plynu k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **9 300 Kč**.

Ocenění přípojky elektrické energie

Tab. č. 174 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka el. energie</i>
Cena	140 Kč/m
Měrných jednotek	9,2 m
	9,2 x 140 x 1,23 x 2,217
Cena (Kč)	3 512,26
Opotřebení	(100/50*14)= 28 %
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	2 528,83
Zaokrouhleno (Kč)	2 500,00

Cena přípojky el. energie k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **2 500 Kč**.

Ocenění přípojky kanalizace a kanalizační šachty

Tab. č. 175 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Přípojka kanalizace</i>	<i>Kanalizační šachta</i>
Cena	1450 Kč/m	7 500 Kč/kus
Měrných jednotek	29,7 m	2
	29,7 x 1450 x 1,23 x 2,296	2x 7500x1,23 x 2,296
Cena (Kč)	121 619,01	42 361,20
Opotřebení	(100/80*14)= 17,5 %	
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	100 335,68	34 947,99
Zaokrouhleno (Kč)	100 300,00	34 900,00

Cena kanalizační přípojky k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **100 300 Kč**.

Cena kanalizační šachty k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **34 900 Kč**.

Ocenění schodiště

Tab. č. 176 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Schodiště</i>
Cena	710 Kč/m
Měrných jednotek	7 x 2,75 m
	7 x 2,75 x 710 x 1,23 x 2,291
Cena (Kč)	38 514,06
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	27 730,12
Zaokrouhлено (Kč)	27 700,00

Cena schodiště k objektu bytového domu činí po zaokrouhlení **27 700 Kč**.

Ocenění chodníků

Tab. č. 177 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Betonové dlaždice</i>	<i>Zámková dlažba</i>	<i>Zámková dlažba</i>
Cena	210 Kč/m ²	525 Kč/m ²	480 Kč/m ²
Měrných jednotek	26,15x0,3= 7,85 m ²	(0,5 x 2,35) = 1,8 m ²	(0,5 x 15,15) = 7,58 m ²
	7,85 x 210 x 1,23 x 2,235	1,8 x 525x1,23x2,235	7,58 x 480x1,23x2,235
Cena (Kč)	4 531,81	2 597,85	10 002,14
Opotřebení	(100/50*14) = 28%		
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	3 262,90	1 870,45	7 201,54
Zaokrouhлено (Kč)	3 300,00	1 900,00	7 200,00

Cena odvodňovacího chodníku, která je podél severní stěny objektu a uliční strany objektu činí po zaokrouhlení **3 300 Kč**.

Cena chodníku podél boční zdi objektu činí po zaokrouhlení **1 900 Kč**.

Cena chodníku před vchodem činí po zaokrouhlení **7 200 Kč**.

Ocenění opěrných zídek

Tab. č. 178 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Zídka komunikace</i>
Cena	890 Kč/m ²
Měrných jednotek	$(41) \times (0,5 \times 3) = 61,5 \text{ m}^2$
	$61,5 \times 890 \times 1,23 \times 2,112$
Cena (Kč)	142 188,39
Opotřebení	$(100/50 \times 14) = 28\%$
Cena po odečtu opotřebení (Kč)	102 375,64
Zaokrouhлено (Kč)	102 400,00

Cena opěrné zídky u komunikace u vjezdu do garáží činí po zaokrouhlení **102 400 Kč**.

Ocenění zpevněné komunikace

Tab. č. 179 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Zpevněná komunikace</i>
Cena	400 Kč/m ²
Měrných jednotek	$(24,05 \times 6) + (3,5 \times 21) = 217,8 \text{ m}^2$
	$217,8 \times 400 \times 1,23 \times 2,291$
cena (Kč)	245 498,06
Opotřebení	$(100/50 \times 14) = 28 \%$
cena po odečtu opotřebení (Kč)	176 758,60
Zaokrouhлено (Kč)	176 800,00

Cena asfaltové komunikace sloužící jako příjezd ke garážím činí po zaokrouhlení **176 800 Kč**.

Ocenění obrubníků

Tab. č. 180 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Obrubníky</i>
Cena	265 Kč/m
Měrných jednotek	88,1 m
	88,1 x 265 x 1,23 x 2,235
cena (Kč)	64 180,70
Opotřebení	(100/50*14) = 28 %
cena po odečtu opotřebení (Kč)	46 210,10
Zaokrouhlo (Kč)	46 200

Cena obrubníků podél chodníků a komunikací činí po zaokrouhlení **46 200 Kč**.

Ocenění plotů

Tab. č. 181 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky

	<i>Plot</i>	<i>Vrátka</i>
Cena	290 Kč/m ²	1450 Kč/ ks
Měrných jednotek	(85 x 1,5) = 127,5 m ²	1
	127,5 x 290 x 1,23 x 2,112	1x1450x1,23x2,112
cena (Kč)	96 052,18	3 766,75
opotřebení	(100/20*14) = 70%	
cena po odečtu opotřebení (Kč)	28 815,65	1 130,03
Zaokrouhlo (Kč)	29 900,00	

Cena plotu podél pozemků včetně vrátek činí po zaokrouhlení **29 900 Kč**.

Rekapitulace ocenění nákladovou metodou části B

Tab. č. 182 – Rekapitulace ocenění nákladovou metodou části B

Ocenění	Částka (Kč)
Pozemky	3 819 400
Stavba	21 502 000
venkovní úpravy:	
- přípojka vody	8 600
- vodoměrná šachta	5 800
- přípojka plynu	9 300
- přípojka el. energie	2 500
- přípojka kanalizace	100 300
- kanalizační šachty	34 900
- schodiště	27 700
- chodníky	3 300
- odvodňovací chodník	1 900
- odvodňovací chodník	7 200
- opěrná zídka (komunikace)	102 400
- obrubníky	46 200
- komunikace	176 800
- plot s vrátky	29 900
Celkem:	25 878 200

**Hodnota věcí nemovitých stanovená nákladovou metodou je po zaokrouhlení
25 878 200 Kč.**

Trvalé porosty nejsou pro účely reálného dělení nemovitostí v tomto případě uvažovány.

3.5.4 Ocenění části B porovnávací metodou dle předpisu

Ocenění jednotek části B porovnávací metodou dle předpisu

V následující kapitole bude provedeno ocenění jednotek části B porovnávací metodou. Bytový dům je smlouvou o výstavbě rozdělen na jednotky, a proto je hodnota nemovitých částí B určena jako součet cen bytových jednotek určených porovnávací metodou dle vyhlášky. Popis porovnávací metody dle předpisu včetně vzorců a postupu výpočtu ceny se nachází v kapitole č. 3.2.3. Ocenění porovnávací metodou. Ve zmíněné kapitole bylo provedeno ocenění všech bytových jednotek v nerozděleném bytovém domě. Výměra jednotlivých bytových jednotek nebyla reálným dělením nemovitostí, až na bytovou jednotku č. 11, změněna. Výsledky ocenění jsou převzaty z kapitoly č. 3.2.3. Ocenění porovnávací metodou.

Popis jednotek věcí náležející části B se nachází v kapitole č. 3.1.5 Popis bytových jednotek.

Tab. č. 183 – Ceny bytových jednotek části B- porovnávací metoda dle vyhlášky

<i>Ocenění</i>	<i>velikost</i>	<i>podlaží</i>	<i>Výměra</i>	<i>Částka (Kč)</i>
Byt č. 4	4+kk	1. NP	150,70	6 253 500
Byt č. 5	2+1	1. NP	77,05	3 080 760
Byt č. 7	1+1	1. NP	50,55	1 754 850
Byt č 12	4+1	2. NP	107,10	4 627 170
Byt č.15	5+kk	3. NP	123,03	5 238 190
Byt č. 16	4+kk	3. NP	86,15	3 766 310
Byt č. 19	5+kk	4. NP	115,9	4 862 640
Byt. č. 20	4+kk	4. NP	83,80	3 511 990

Ocenění bytu č. 11

Tab. č. 184 – Popis upravené bytové jednotky č. 11

Byt č. 11	6+kk	plocha bytu (m²)	140,70
	2. NP	plocha bytu (m ²)	37,44
		plocha sklepu (m ²)	4,60
		garážové stání (m ²)	je

Tab. č. 185 – Stanovení I_v

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 27, tabulka č. 2					
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	0,10
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	III.	0,10	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu. kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 9				0,23
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
	Stáří stavby (roků)			14	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			14	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,93	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 – nastavit			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,930
	Kval. pásmo x s				0,930
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,237

Tab. č. 186 – Ocenění upravené bytové jednotky č. 11

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec					Brno
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR					378327
Okres					Brno-město
Kraj					Jihomoravský
Katastrální území					Lesná
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2				Brno 4
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1					nad 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	32 744,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I _v	1,237	
Základní cena upravená = ZC × I _v			ZCU	Kč / m ²	40 504,33
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _T	0,950	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _p	1,000	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	38 479,11
Výměra bytu	Plocha	Koef.	PP po krácení (m ²)		
obývací pokoj	27,40	1,00	27,40		
Pokoj	14,40	1,00	14,40		
Pokoj	12,10	1,00	12,10		
Koupelna	6,50	1,00	6,50		
Pokoj	12,00	1,00	12,00		

Hala	24,00	1,00		24,00
Pokoj	16,60	1,00		16,60
Kotelna	0,90	1,00		0,90
WC	1,90	1,00		1,90
Komora	1,30	1,00		1,30
Kuchyně	10,00	1,00		10,00
Pokoj	13,60	1,00		13,60
Sklepní místnost 1 (x 0,80)	4,60	0,80		3,68
Balkón (× 0,17)	30,84	0,17		5,24
Balkón (× 0,17)	6,60	0,17		1,12
Výměra	celkem	m ²		150,74
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 800 341,57
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)		odpočet	Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 800 341,57
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	5 800 340,00

Rekapitulace ocenění části B porovnávací metodou dle předpisu

Tab. č. 187– Rekapitulace ocenění části B porovnávací metodou

Ocenění	Velikost	Podlaží	Výměra	Částka (Kč)
Pozemky				3 819 400
Byt č. 4	4+kk	1. NP	150,70	6 253 500
Byt č. 5	2+1	1. NP	77,05	3 080 760
Byt č. 7	1+1	1. NP	50,55	1 754 850
Byt č. 11	6+kk	2. NP	140,70	5 800 340
Byt č. 12	4+1	2. NP	107,10	4 627 170
Byt č. 15	5+kk	3. NP	123,03	5 238 190
Byt č. 16	4+kk	3. NP	86,15	3 766 310
Byt č. 19	5+kk	4. NP	115,9	4 862 640
Byt. č. 20	4+kk	4. NP	83,80	3 511 990
Celkem:			42 715 150	
Celkem po zaokrouhlení			42 715 000	

Cena jednotek části B stanovena obvyklou cenou činí po zaokrouhlení na tisíce
42 715 000 Kč.

3.5.5 Ocenění části B obvyklou cenou

Ocenění jednotek části B obvyklou cenou

Nemovitě věci části B tvoří bytové jednotky situované v jižněji umístěném nově vzniklém samostatném objektu. V objektu se taktéž nacházejí garážová stání a sklepní místnosti náležející k bytům v části B. Při reálném dělení nemovitých věcí byly zachovány výměry většiny bytových jednotek umístěných v nově vznikajícím objektu. Pouze u bytu č. 11 byla změněna dispozice a výměra jednotky. Detailní popis bytových jednotek je uveden v kapitole č. 3.1.5. Popis bytových jednotek. Ceny bytových jednotek, jejichž dispozice nebyla změněna, jsou převzaty z předchozích kapitol. Cena bytové jednotky, u které byla stavebními úpravami změněna dispozice a tím i podlahová plocha byla vypočítána za použití korigované výměry upravené bytové jednotky a vypočtené ceny za m² z cen reprezentantů pro porovnání.

Průměrná cena za metr korigované výměry bytové jednotky z cen reprezentantů pro porovnání byla v předchozích kapitolách stanovena na 34 009,26 Kč. Jak vyplývá z textu předchozích kapitol k většině bytových jednotek v oceňovaném bytovém domě náleží sklepní místnost a garážové stání ve společných garážích bytového domu. Obvyklá cena garážového stání v předmětném bytovém domě byla v předchozích kapitolách stanovena na 320 000 Kč.

Tab. č. 188 – Ocenění upravené bytové jednotky č.11

<i>Byt</i>	<i>Dispozice</i>	<i>Podlaží</i>	<i>Plocha bytu</i>	<i>Korigovaná výměra</i>	<i>Garážové stání</i>	<i>Pozn.</i>
<i>Byt č. 11</i>	6+kk	2. NP	140,70	150,74	ano	balkón, sklep
				34 009,26 Kč/m ²		
				5 123 555,85 Kč/m ²	320 000 Kč	
cena celkem						5 446 555,85 Kč

Tab. č. 189 – Rekapitulace bytových jednotek části B

<i>Byt</i>	<i>Dispozice</i>	<i>Podlaží</i>	<i>Plocha bytu</i>	<i>Korigovaná výměra</i>	<i>Pozn.</i>
<i>Byt č. 4</i>	4+kk	1. NP	150,70	156,69	balkón, sklep, garážové stání
cena celkem					5 648 910,95 Kč
<i>Byt č. 5</i>	2+1	1. NP	77,05	80,65	sklep, garážové stání
cena celkem					3 062 846,82 Kč
<i>Byt č. 7</i>	1+1	1. NP	50,55	50,55	nejsou
cena celkem					2 039 168,09 Kč
<i>Byt č. 11</i>	6+kk	2. NP	140,70	150,74	balkón, sklep, garážové stání

cena celkem					5 446 555,85 Kč
Byt č. 12	4+1	2. NP	107,10	115,94	balkón, sklep, garážové stání
cena celkem					4 263 033,60 Kč
Byt č. 15	5+kk	3. NP	123,03	131,25	balkón, sklep, garážové stání
cena celkem					4 783 715,38 Kč
Byt č. 16	4+kk	3. NP	86,15	94,37	balkón, sklep, garážové stání
cena celkem					3 529 453,87 Kč
Byt č. 19	5+kk	4. NP	115,90	121,84	balkón, sklep, garážové stání
cena celkem					4 463 688,24 Kč
Byt č. 20	4+kk	4. NP	83,8	91,27	balkón, sklep, garážové stání
cena celkem					3 424 025,16 Kč

Rekapitulace ocenění jednotek obvyklou cenou

Tab. č. 190 – Rekapitulace cen bytových jednotek části B – obvyklá cena

<i>Ocenění</i>	<i>velikost</i>	<i>podlaží</i>	<i>výměra</i>	<i>Částka (Kč)</i>
Byt č. 4	4+kk	1 NP	150,7	5 648 910,95
Byt č. 5	2+1	1 NP	77,05	3 062 846,82
Byt č. 7	1+1	1 NP	50,55	2 039 168,09
Byt č. 11	6+kk	2 NP	140,70	5 446 555,85
Byt č. 12	4+1	2 NP	107,1	4 263 033,60
Byt č. 15	5+kk	3 NP	123,03	4 783 715,38
Byt č. 16	4+kk	3 NP	86,15	3 529 453,87
Byt č. 19	5+kk	4 NP	115,9	4 463 688,24
Byt č. 20	4+kk	4 NP	83,8	3 424 025,16
Celkem:				36 661 397,96
Celkem po zaokrouhlení				36 661 000

Obvyklá cena jednotek oceňované části B činí dle rekapitulace po zaokrouhlení na tisíce 36 661 000 Kč.

Cena je dána součtem cen jednotlivých bytových jednotek. Objekt byl již při výstavbě rozdělen smlouvou o výstavbě na jednotlivé bytové jednotky, které jsou samostatně obchodovatelné.

3.6 OCENĚNÍ VĚCNÝCH PRÁV

Cena věcných práv v daném případě reálného dělení bude stanovena pouze pro cenu určenou podle předpisu. Oceněním věcných břemen se zabývá § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde jsou definovány základní způsoby určení cen věcných břemen. Jedním ze způsobů je určení ceny výpočtem z hodnoty ročního užítku konkrétního věcného břemene. Cena věcného břemene (dle zákona) je pak vypočítána jako součin výše ročního užítku z něj a počtu let užívání (nejvýše pěti). V případě, kdy nelze určit výši ročního užítku věcného břemene, pak výše užítku určena paušální částkou 10 000 Kč.

Služebnost společné zdi

Tento typ služebnosti dle smlouvy ošetřuje případ kdy je pro obě stavby společná jedna zeď. V tomto konkrétním případě je služebnost evidována ke všem bytovým jednotkám, které se nacházejí v obou nově vznikajících objektech A i B.

Služebnost společné zdi je vázána ke společným částem domu a vzniká při dělení. Není výhodou ani újmou, proto bude při ocenění použito paušální částky.

Cena věcného břemene služebnosti společné zdi bude určena dle odstavce 5 § 16b *Zákona o oceňování majetku*. Tedy paušální částkou 10 000 Kč.

Tab. č. 191 – Ocenění věcného břemene

<i>Věcné břemeno</i>	<i>Výpočet</i>	<i>Cena (Kč)</i>
Služebnost společné zdi	1x 10 000	10 000

Věcné břemeno chůze a jízdy

Garáž nacházející se pod budovou A je přístupna pouze po komunikaci na nově vzniklém pozemku X nacházejícím se ve vlastnictví majitele nemovitosti B. Proto je nutno zabezpečit bezproblémový přístup ke garáži pro majitele bytových jednotek v objektu A zřízením věcného břemene přes nově vzniklý pozemek X.

Cena věcného břemene jízdy a chůze bude určena dle odstavce 1 a 3 § 16b *Zákona o oceňování majetku*. Tedy ve výši pětinasobku ročního užitku.

Roční užitek je v tomto případě určen jako simulovaný nájem z hodnoty pozemku komunikace v tomto případě je použito pět procent jako simulovaný nájem z ceny uvedené v platné cenové mapě.

Tab. č. 192 – *Oceňování věcného břemene*

<i>Věcné břemeno</i>	<i>Roční užitek</i>	<i>Výpočet</i>	<i>Cena (Kč)</i>
Služebnost chůze a jízdy	217,8 (m ²) x [2 600 (kč/m ²) x 5%]	5x 28 314	141 570

Služebnost inženýrských sítí

Svody dešťové vody z části objektu A jsou stavebně vedeny do společného drenážního prostoru, který se nachází pod komunikací (na nově vzniklém pozemku X). Pro budoucí fungování je nutné ošetřit použití drenážního prostoru věcným břemenem inženýrských sítí, které je definováno v § 1267 a 1268 *Občanského zákoníku*.

Cena služebnosti inženýrské sítě bude určena jako výše simulovaného nájmu z pozemku dle odstavce 1 a 3 § 16b *Zákona o oceňování majetku*. Tedy ve výši pětinasobku ročního užitku.

Roční užitek je v tomto případě určen jako simulovaný nájem z hodnoty pozemku komunikace v tomto případě je vypočteno jako 5 procent ze součinu plochy pozemku a ceny uvedené v platné cenové mapě.

Tab. č. 193 – *Oceňování věcného břemene*

<i>Věcné břemeno</i>	<i>Roční užitek</i>	<i>Výpočet</i>	<i>Cena (Kč)</i>
Plocha jímky a rýhy		115 (m ²) + (5 * 0,6) (m ²)	
Služebnost inženýrských sítí	118 (m ²) x [2600 (Kč/m ²) x 5 %]	5x 15 340	76 700

3.7 VYPOŘÁDÁNÍ

Tato diplomová práce se zabývá reálným dělením nemovitých věcí – bytového domu s pozemku, který je ve vlastnictví dvou fyzických osob, kde každý vlastní ideální $\frac{1}{2}$ předmětných nemovitých věcí. Cílem diplomové práce bylo navrhnout možné řešení vypořádání mezi spoluvlastníky včetně stanovení finančního vypořádání mezi nimi. V předchozích kapitolách bylo provedeno ocenění původní skupiny nemovitých věcí před jejich dělením. Nemovité věci, jednotky, byly oceněny obvyklou cenou, aby byla zjištěna jejich cena na aktuálním realitním trhu. Pro potřeby majetkového vypořádání bylo provedeno ocenění i cenou určenou podle předpisu a pro úplnost i cenou nákladovou. Výsledné hodnoty, které jsou odlišné, odrážejí různý způsob výpočtu cen a i účel, ke kterým jsou stanovovány. Ve výše uvedených kapitolách bylo provedeno ocenění nemovitých věcí části A a části B tedy ve stavu po provedení stavebních úprav a rozdělení nemovitých věcí na dva samostatné soubory nemovitých věcí. Stavebně-kostrukční řešení neumožňuje rozdělení nemovitých věcí v poměru přesně odpovídajícímu majetkovým podílům spolumajitelů, proto musí dojít k následnému majetkovému vyrovnání mezi spolumajiteli, tak aby výsledný stav odpovídal rozdělení nemovitých věcí v odpovídajících majetkových podílech. Pro určení majetkového vyrovnání byly použity hodnoty určené při výpočtu obvyklé ceny nemovitých věcí a to z důvodu, že tyto hodnoty nejlépe odrážejí aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Další hodnoty stanovené metodami, které jsou definovány *Zákonem o oceňování majetku* a jeho prováděcí vyhláškou (*Oceňovací vyhláška*) lze použít jako základ pro výpočet daňové povinnosti majitelů.

3.7.1 Rekapitulace cen

Nákladová metoda

V následující tabulce jsou shrnuty výsledné hodnoty stanovené při výpočtech v předchozích kapitolách. Jedná se o cenu nemovitých věcí stanovenou nákladovou metodou.

Tab. č. 194 – Rekapitulace ocenění nákladovou metodou

Cena nemovitostí	46 646 000 Kč	
Cena id 1/2	23 323 000 Kč	23 323 000 Kč
Cena části A	21 140 900 Kč	
Cena části B		25 878 200 Kč
Rozdíl	- 2 133 600 Kč	+ 2 603 700 Kč

Cena určená dle předpisu

Následuje shrnutí cen stanovených porovnávací metodou dle cenového předpisu. Tato hodnota je jednou ze směrodatných hodnot pro výpočet daně z převodu nemovitých věcí, která bude v případě reálného dělení nemovitých věcí majiteli taktéž hrazena.

Tab. č. 195 – Rekapitulace ceny určené dle předpisu

Cena nemovitostí	78 667 000 Kč	
Cena id 1/2	39 333 500 Kč	39 333 500 Kč
Cena části A	35 572 000 Kč	
Cena části B		42 715 000 Kč
Rozdíl	- 3 543 500 Kč	+ 3 599 500 Kč

Ocenění věcných břemen

Tab. č. 196 – Rekapitulace ocenění věcných břemen

<i>Věcné břemeno</i>		<i>Cena (Kč)</i>
Služebnost společné zdi	stejným dílem	10 000
Služebnost chůze a jízdy	pro vlastníka části A	141 570
Služebnost inženýrských sítí	pro vlastníka části A	76 700

3.7.2 Majetkové vyrovnání

Cena obvyklá je dle definice hodnota, kterou lze dosáhnout prodejem stejného či obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. V tomto konkrétním případě jsou ceny souboru nemovitých věcí před rozdělením i po jeho rozdělení stanoveny porovnáním se skutečně uskutečněnými prodeji souboru nemovitých věcí obdobné kvality a v obdobné lokalitě, proto nejlépe určuje jejich skutečnou cenu na trhu s nemovitostmi.

Následující tabulka shrnuje hodnoty určené v předešlých kapitolách a to celkovou cenu souboru nemovitých věcí, hodnotu ideální poloviny původního souboru nemovitých věcí, hodnoty souboru nemovitých věcí části A a části B. Výsledná hodnota rozdílu je částka, o kterou se liší hodnota podílu ideální poloviny nemovitých věcí od nově nabyté části nemovitých věcí, a která musí být vyrovnána, aby došlo k hodnotovému vyrovnání mezi spoluvlastníky původního souboru nemovitých věcí.

Tab. č. 197 – Návrh majetkové vyrovnání

Cena nemovitých věcí	68 275 000 Kč	
Cena původní id. 1/2	34 137 500 Kč	34 137 500 Kč
Cena části A	31 821 000 Kč	
Cena části B		36 661 000 Kč
Rozdíl od původní id. 1/2	-2 316 500 Kč	+ 2 523 500 Kč
½ majetkového prospěchu B		+ 1 261 750 Kč
Finanční vyrovnání – má dostat	3 578 250 Kč	0 Kč

Pro reálné dělení nemovitých věcí - bytového domu s pozemky je třeba provést stavební úpravy prvků, které v původním stavu brání vzniku dvou samostatných souborů nemovitých věcí. V tomto konkrétním případě by se jednalo oddělení přesahující místnosti a části balkónu od vznikajícího souboru nemovitých věcí části A. Stavební úpravy jsou nutné pro rozdělení původního souboru nemovitých věcí na soubory A a B. Proto se oba spoluvlastníci podílejí na hrazení stavebních úprav a úhradě jiných nákladů potřebných k provedení reálného rozdělení nemovitých věcí rovným dílem.

Tab. č. 198 – Nutné náklady

Cena stavebních úprav	90 000 Kč	
Cena 1/2	45 000 Kč	45 000 Kč
Cena vypracování geometrického plánu	10 000 Kč	
Cena 1/2	5 000 Kč	5 000 Kč
Cena právních služeb	30 000 Kč	
Cena 1/2	15 000 Kč	15 000 Kč
Poplatky	5 000 Kč	
Cena 1/2	2 500 Kč	2 500 Kč
Celkem	135 060 Kč	
	67 500 Kč	67 500 Kč

Při reálném dělení předmětných nemovitých věcí vznikají i majetková práva k nemovitým věcem, které nelze vyřešit jinak. Jedná se o věcná břemena chůze a jízdy po komunikaci náležejících majiteli nemovitých částí B. Služebnost inženýrské sítě a to drenáže dešťové vody z části A do drenáže, která se nachází pod komunikací náležející majiteli nemovitých věcí B a Služebnost společné zdi, které je zřízeno, protože nově vzniklé objekty mají společnou středovou nosnou zeď. Nově vzniklá věcná práva nemají omezující charakter a nijak neomezují užívání nemovitých věcí (jednotek), na nichž věcná práva váznou, proto nijak neovlivní výslednou cenu souborů nemovitých věcí (jednotek).

Tab. č. 199 – Daňová povinnost

Daňová povinnost	Kč
<i>Objekty</i>	
Hodnota id. ½ původního objektu dle cen. předpisu	39 333 500
Hodnota větší části (část B)	42 572 000
Rozdíl hodnot	3 238 500
Daňová povinnost (4% z 75 % rozdílu hodnot)	97 155
<i>Věcná břemena</i>	
Σ hodnot věcných práv	228 270
Daňová povinnost (7% z hodnot věcných práv)	15 979
Celková daňová povinnost	113 134
Daňová povinnost 1 spoluvlastníka	56 567

Jedním z cílů reálného dělení nemovitých věcí je navrhnout způsob dělení nemovitých věcí s ohledem na velikosti vlastnických podílů k nemovitým věcem a výši kompenzace, tak aby se hodnota souboru nově vzniklých nemovitých věcí a případná kompenzace odpovídala majetkovému podílu v poměru k nově nabytému majetku druhého majitele odpovídajícím. V tomto konkrétním případě reálným dělením nemovitých věcí vzniknou dva soubory nemovitých věcí, které nejsou stejně velké, proto majitel, kterému připadne hodnotově větší soubor nemovitých věcí musí vyplatit majiteli hodnotově menšímu souboru nemovitých věcí finanční kompenzaci, která v tomto případě činí po zaokrouhlení na tisícikoruny **3 438 000 Kč**.

Tab. č. 200 – Návrh finančního vypořádání

Část A	má dostat	má dát
Vypořádání obvyklé ceny	3 578 250 Kč	0 Kč
Podíl nákladů na st. úpravy		67 500,00 Kč
Daňová povinnost		56 567,00 Kč
Suma	3 454 183,00 Kč	

Tab. č. 201 – Návrh finančního vypořádání

Část B	má dostat	má dát
Vypořádání obvyklé ceny	0 Kč	3 578 250 Kč
Podíl nákladů na st. úpravy		67 500,00 Kč
Daňová povinnost		56 567,00 Kč
Suma	3 702 317,00 Kč	

4 ZÁVĚR

Diplomová práce byla zpracována na téma „*Reálné dělení nemovitosti při vypořádání spoluvlastnictví – objekt bytového domu*“. V úvodu diplomové práce bylo formulováno pět hlavních cílů, které by měla diplomová práce obsáhnout a jejichž řešením by se práce měla zabývat. Jednotlivé cíle byly formulovány v posloupnosti a podobě, jak bývá zvykem v obecné praxi znalců, kteří vypracovávají obdobné znalecké posudky, například v případě vzniku soudního sporu.

Konkrétně byly formulovány tyto cíle:

- a) **posoudit** zda jsou předmětné nemovité věci – pozemky s objektem bytového domu, včetně součástí a příslušenství **reálně dělitelné**, za předpokladu splnění veškerých legislativních požadavků
- b) **stanovit cenu** nemovitých věcí – pozemků s objektem bytového domu, včetně všech jejích součástí a příslušenství **před reálným rozdělením** nemovitých věcí
- c) **stanovit výši nákladů**, které si vyžádá reálné rozdělení nemovitých věcí – pozemků s objektem bytového domu, včetně všech jeho součástí a příslušenství
- d) **stanovit cenu jednotlivých nemovitých věcí vzniklých po rozdělení** nemovitých věcí - pozemků s objekty bytových domů, včetně všech jejích součástí a příslušenství
- e) provést **návrh finančního vypořádání** mezi spoluvlastníky.

Diplomová práce byla rozdělena do dvou hlavních dílů a to na **teoretickou část**, kde byla shrnuta teoretická východiska potřebná pro posouzení reálného dělení nemovitých věcí, a to zejména definice používaných pojmů v závislosti na legislativě, charakteristika používaných metod pro stanovení ceny nemovitých věcí a problematika reálného dělení nemovitých věcí. Následující **praktická část** diplomové práce aplikuje jednotlivá teoretická východiska na popsany modelový případ reálného dělení nemovitých věcí. V praktické části jsou vyhodnoceny informace získané z podkladů, je provedeno ocenění souboru nemovitých věcí, návrh na jejich dělení a následné ocenění vzniklých souborů nemovitých věcí po reálném dělení spolu s návrhem na vyrovnání mezi spoluvlastníky nemovitých věcí.

Předmětem posouzení možnosti reálného dělení nemovitých věcí pro potřeby této diplomové práce jsou pozemky, na nich se nacházející bytový dům ve městě Brně, který je ve vlastnictví dvou fyzických osob, z nichž každá vlastní ideální $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí a je již rozdělena na jednotky. Soubor nemovitých věcí se nachází v klidné části města. V okolí se nachází zástavba obytných domů a veškerá občanská vybavenost. Bytový dům je pětipodlažní objekt s jedním technickým podzemním a čtyřmi obytnými nadzemními podlažími. V suterénu objektu se nacházejí dvě garáže s garážovými stáními pro obyvatele bytů v objektu. Objekt má dva samostatné vstupy z ulice a dva samostatné vjezdy do garáží. Jedná se o objekt postavený v 90. letech 20. století. Předmětné pozemky tvoří zahradu kolem objektu a je na nich umístěna příjezdová komunikace ke garážím.

4.1 VYHODNOCENÍ CÍLŮ

Cíl a)

Cílem **bylo posoudit**, zda jsou předmětné nemovité věci – pozemky s objektem bytového domu, včetně součástí a příslušenství **reálně dělitelné**, za předpokladu splnění veškerých legislativních požadavků

Pro vyhodnocení tohoto úkolu je třeba vycházet z poznatků shrnutých v kapitole č. 2.2 s názvem Vypořádání spoluvlastnictví a kapitoly č. 3.1. Popis nemovitých věcí. Po prozkoumání všech východisek a stavu předmětných nemovitých věcí lze říci, že předmětný **soubor nemovitých věcí je reálně dělitelný** na dva soubory nemovitých věcí a to za předpokladu dodržení podmínek uvedených v kapitole č. 3.3 s názvem Rozdělení nemovitých věcí, kterými jsou zejména rozdělení předmětných pozemků, nutné stavební úpravy na objektu bytového domu a ošetření věcných práv k některý částem stavby.

Cíl b)

Stanovení ceny nemovitých věcí – pozemků s objektem bytového domu, včetně všech jejích součástí a příslušenství **před** reálným **dělením** nemovitých věcí.

Pro stanovení ceny souboru nemovitých věcí před jeho rozdělením byly použity tři metody určení ceny a to nákladová metoda, porovnávací metoda dle předpisu a obvyklá cena. Rozdílné hodnoty, které byly stanoveny při výpočtu cen souboru nemovitých věcí odrážejí odlišný způsob stanovení jednotlivých cen a zejména odlišné vstupy, ze kterých výpočty vycházejí a účely, ke kterým jsou jednotlivé ceny určeny. Pro účely reálného dělení nemovitých věcí je rozhodující cena, za kterou by byl soubor předmětných nemovitých věcí na trhu obchodována tedy hodnota – obvyklá cena.

Tab. č. 202 – Rekapitulace ocenění

Cena nemovitých věcí určená nákladovou metodou	46 646 000 Kč	
Cena id ½ nemovitých věcí určená nákladovou metodou	23 323 000 Kč	23 323 000 Kč
Cena nemovitých věcí určená porovnávací metodou dle předpisu	78 667 000 Kč	
Cena id. ½ nemovitých věcí určená porovnávací metodou dle předpisu	39 333 500 Kč	39 333 500 Kč
Cena nemovitých věcí - obvyklá cena	68 275 000 Kč	
Cena id. ½ nemovitých věcí - obvyklá cena	34 137 500 Kč	34 137 500 Kč

Cíl c)

Stanovení výše nákladů, které si vyžádá reálné dělení nemovitých věcí – pozemků s objektem bytového domu, včetně všech jeho součástí a příslušenství.

Reálné dělení předmětného souboru nemovitých věcí je možné za předpokladu provedení úprav nemovitých věcí. Konkrétně se jedná o rozdělení pozemků, k oddělení přesahující místnosti mezi nově vznikajícími objekty a ošetření věcných práv k nemovitostem, a to vznikem věcných práv zajišťujících bezproblémové budoucí užívání nemovitých věcí. Konkrétní návrh a podoba potřebných úprav je popsána v kapitole 3.3 s názvem Rozdělení nemovitých věcí, kde se také nachází vyčíslení nákladů na stavební úpravy. Dále je třeba zahrnout i náklady na vypracování geometrického plánu, právní služby, správní poplatky a další.

Veškeré nutné úpravy na objektu jsou předpokladem pro reálného dělení předmětného souboru nemovitých věcí a proto se spolujatelé na úpravách podílí ve výši svých spoluvlastnických podílů tedy každý ideální 1/2 nákladů.

Tab. č. 203 – Rekapitulace nákladů na dělení nemovitých věcí

Cena stavebních úprav	90 000 Kč	
cena 1/2	45 000 Kč	45 000 Kč
Cena vypracování geometrického plánu	10 000 Kč	
cena 1/2	5 000 Kč	5 000 Kč
Cena právních služeb	30 000 Kč	
cena 1/2	15 000 Kč	15 000 Kč
Poplatky	5 000 Kč	
cena 1/2	2 500 Kč	2 500 Kč
Celkem	135 000 Kč	
	67 500 Kč	67 500 Kč

Cíl d)

Stanovení ceny jednotlivých nemovitých věcí vzniklých po rozdělení nemovitých věcí - pozemků s objektem bytového domu, včetně všech jejích součástí a příslušenství.

Nově vzniklé soubory nemovitých věcí byly stejně jako celý původní soubor nemovitých věcí oceněny třemi metodami a to nákladovou metodou, porovnávací metodou dle předpisu a cenou obvyklou. Rozdílné hodnoty odrážejí odlišný účel a vstupy, které jsou užívané jednotlivými metodami.

Tab. č. 204 – Rekapitulace cen rozdělených nemovitých věcí

Cena nemovitých věcí	Část A	Část B
Určená nákladovou metodou	21 140 900 Kč	25 878 200 Kč
Určená porovnávací metodou dle předpisu	35 572 000 Kč	42 715 000 Kč
Obvyklá cena	31 821 000 Kč	36 661 000 Kč

Cíl e)

Provedení **návrhu finančního vypořádání** mezi spoluvlastníky.

Navrhovaný způsob reálného dělení předmětného souboru nemovitých věcí počítá se vznikem dvou nezávislých souborů nemovitých věcí. Každý soubor připadne jednomu ze spoluvlastníků původního souboru nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že nově vzniklé soubory nemovitých věcí nekorespondují s původními velikostmi spoluvlastnických podílů, kdy každému ze spoluvlastníků náležela ideální ½ souboru nemovitých věcí je třeba provést finanční vyrovnání mezi vlastníky nově vzniklých souborů nemovitých věcí. Jako podklad pro finanční vyrovnání jsou brány ceny věcí nemovitých určené obvyklou cenou jako hodnota, která nejlépe odráží skutečně obchodovatelnou hodnotu nemovitých věcí na trhu.

Tab. č. 205 – Rekapitulace návrhu finančního vypořádání

	část A		část B	
	má dostat	má dát	má dostat	má dát
Vypořádání obvyklé ceny	3 578 250 Kč	0 Kč	0 Kč	3 578 250 Kč
Podíl nákladů na st. úpravy		67 500,00 Kč		67 500,00 Kč
Daňová povinnost		56 567,00 Kč		56 567,00 Kč
Celkem	+ 3 454 183,00 Kč		- 3 702 317,00 Kč	

Z uvedeného vyplývá, že majitel části A má dostat od majitele nemovitosti 3 578 250 Kč a stejnou výší se pak majitelé podílejí na nákladech na stavební úpravy a úhradu daní.

4.2 SHRNU TÍ

Diplomová práce s názvem „*Reálné dělení nemovitosti při vypořádání spoluvlastnictví – objekt bytového domu*“ měla posoudit, zda je možné reálně rozdělit soubor nemovitých věcí a to pozemky s objektem bytového domu, včetně všech jeho součástí a příslušenství nacházející se ve vlastnictví dvou fyzických osob, z nichž každá vlastní ideální $\frac{1}{2}$ souboru nemovitých věcí. Navrhnout způsob rozdělení a finanční vypořádání mezi spolumajiteli.

Závěrem lze říci, že soubor nemovitých věcí (pozemky spolu s objektem bytového domu) **je reálně dělitelný na dva soubory nemovitých věcí** při splnění všech legislativních požadavků. V diplomové práci je navržen způsob reálného dělení souboru nemovitých věcí na dva samostatné soubory, z nich každý obsahuje část původního bytového domu tvořenou samostatným vchodem do objektu s náležejícími jednotkami a pozemky pod nově vzniklým objektem spolu s částí zahrady. Reálné dělení předmětného souboru nemovitých věcí je možné za předpokladu uskutečnění stavebních úprav (oddělení přesahující místnosti a vybudování technické místnosti), ošetření věcných práv k nově vzniklým nemovitým věcem věcnými břemeny a následného finančního vyrovnání mezi spolumajiteli. Každému ze spolumajitelů tedy následně připadne nově vzniklý soubor nemovitých věcí, jehož cena přesně neodpovídá hodnotě původního spoluvlastnického podílu o velikosti ideální $\frac{1}{2}$, proto je nutná následná finanční kompenzace mezi spolumajiteli.

Tab. č. 206 – Rekapitulace návrhu finančního vypořádání

část A	má dostat	má dát
Vypořádání obvyklé ceny	3 578 250 Kč	0 Kč
Podíl nákladů na st. úpravy		67 500,00 Kč
daňová povinnost		56 567,00 Kč
Celková bilance finančních toků	+ 3 454 183,00 Kč	

Tab. č. 207 – Rekapitulace návrhu finančního vypořádání

část B	má dostat	má dát
Vypořádání obvyklé ceny	0 Kč	3 578 250 Kč
Podíl nákladů na st. úpravy		67 500,00 Kč
Daňová povinnost		56 567,00 Kč
Celková bilance finančních toků	- 3 702 317,00 Kč	

Řešením reálného dělení souboru nemovitých věcí (pozemků s objektem bytového domu) rozděleného dle zákona č. 72/1994 Sb. na jednotky je vznik dvou nových souborů nemovitých věcí, který každý případně jednomu ze spolumajitelů původního souboru nemovitých věcí se současnou finanční kompenzací.

Z předešlého vyplývá, že navrhovaným způsobem dělení nemovitých věcí případně majiteli A soubor nemovitých věcí v obvyklé hodnotě 31 821 000 Kč a dále by měl obdržet od majitele souboru nemovitých věcí B finanční kompenzaci ve výši 3 578 250 Kč. V rámci reálného dělení nemovitostí se podílí spolumajitelé na nutných nákladech nedílnou částí. Proto čistý finanční prospěch majitele A činí po odečtení nákladů 3 454 183 Kč.

Majiteli nemovitých částí B případně soubor nemovitých věcí v obvyklé hodnotě 36 661 000 Kč, v rámci vyrovnání s majitelem souboru nemovitých věcí musí uhradit majiteli A rozdíl hodnot souborů nemovitostí ve výši 3 578 250 Kč, zároveň se musí podílet rovnou částí na nákladech na dělení nemovitých věcí. Výsledná finanční zátěž majitele nemovitých věcí části B činí 3 702 317 Kč.

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí 7. přepracované a doplněné vydání*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2008. 736 str. ISBN 978-80-7204-578-5
- [2] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., *Úřední oceňování majetku 2014*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o Brno., 2013. 314 str. ISBN 978-80-7204-867-0
- [3] ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.
- [4] ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X
- [5] ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X
- [6] ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi – příklad č. II. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X
- [7] DROCHYTKA, M. KLEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. *Soudní inženýrství*. 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X
- [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník platný k 1.1.2014
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 68/2007 Sb., zákona č. 191/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 345/2009 Sb., zákona č. 379/2009 Sb., zákona č. 424/2010 Sb, zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 142/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 350/2012 Sb.
- [10] Vyhláška č. 268/2009 Sb, o technických požadavcích na stavby ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.
- [11] Vyhláška č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území., ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb., vyhlášky č. 22/2010 Sb., vyhlášky č. 431/2012 Sb.
- [12] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

- [13] Vyhláška č 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku účinná k 1.1.2014

- [14] Výkresová dokumentace objektu
- [15] Technická zpráva k objektu
- [16] Kupní smlouvy srovnávacích reprezentantů

- [17] www.cuzk.cz
- [18] www.mapy.cz
- [19] www.brno.cz

6 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Popis byt. jednotky č. 1	47
Tab. č. 2 – Popis byt. jednotky č. 2	48
Tab. č. 3 – Popis byt. jednotky č. 3	48
Tab. č. 4 – Popis byt. jednotky č. 4	49
Tab. č. 5 – Popis byt. jednotky č. 5	49
Tab. č. 6 – Popis byt. jednotky č. 7	50
Tab. č. 7 – Popis byt. jednotky č. 8	50
Tab. č. 8 – Popis byt. jednotky č. 9	51
Tab. č. 9 – Popis byt. jednotky č. 11	51
Tab. č. 10 – Popis byt. jednotky č. 12	52
Tab. č. 11 – Popis byt. jednotky č. 13	52
Tab. č. 12 – Popis byt. jednotky č. 14	53
Tab. č. 13 – Popis byt. jednotky č. 15	53
Tab. č. 14 – Popis byt. jednotky č. 16	54
Tab. č. 15 – Popis byt. jednotky č. 17	55
Tab. č. 16 – Popis byt. jednotky č. 18	55
Tab. č. 17 – Popis byt. jednotky č. 19	56
Tab. č. 18 – Popis byt. jednotky č. 20	56
Tab. č. 19 – Výpis pozemků	59
Tab. č. 20 – Zařazení stavby dle Oceňovací vyhlášky	61
Tab. č. 21 – Stanovení K_3	62
Tab. č. 22 – Průměrná zastavěná plocha podlaží a průměrná výška podlaží	62
Tab. č. 23 – Výpočet K_4	63
Tab. č. 24 – Stanovení K_5	64
Tab. č. 25 – Stanovení K_3	64
Tab. č. 26 – Rekapitulace stanovených koeficientů	64
Tab. č. 27 – Výpočet základní ceny	64
Tab. č. 28 – Opotřebením stavby	65
Tab. č. 29 – Stanovení K_5	66
Tab. č. 30 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	66
Tab. č. 31 – Objem venkovních úprav	66
Tab. č. 32 – Výpočet ceny venkovních úprav	67
Tab. č. 33 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	67
Tab. č. 34 – Objem venkovních úprav	67
Tab. č. 35 – Výpočet ceny venkovních úprav	68
Tab. č. 36 – Zařazení venkovních úprav	68
Tab. č. 37 – Objem venkovních úprav	68
Tab. č. 38 – Výpočet ceny venkovních úprav	68
Tab. č. 39 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	69
Tab. č. 40 – Objem venkovních úprav	69
Tab. č. 41 – Výpočet ceny venkovních úprav	69
Tab. č. 42 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	70
Tab. č. 43 – Objem venkovních úprav	70
Tab. č. 44 – Výpočet ceny venkovních úprav	70
Tab. č. 45 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	71
Tab. č. 46 – Objem venkovních úprav	71
Tab. č. 47 – Výpočet ceny venkovních úprav	71
Tab. č. 48 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	72

Tab. č. 49 – Objem venkovních úprav	72
Tab. č. 50 – Výpočet ceny venkovních úprav	72
Tab. č. 51 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	73
Tab. č. 52 – Objem venkovních úprav	73
Tab. č. 53 – Výpočet ceny venkovních úprav	73
Tab. č. 54 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	74
Tab. č. 55 – Objem venkovních úprav	74
Tab. č. 56 – Výpočet ceny venkovních úprav	74
Tab. č. 57 – Určení K_i	74
Tab. č. 58 – Zařazení venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	75
Tab. č. 59 – Objem venkovních úprav	75
Tab. č. 60 – Výpočet ceny venkovních úprav	75
Tab. č. 61 – Rekapitulace cen venkovních úprav	76
Tab. č. 62 – Stanovení I_p	79
Tab. č. 63 – Stanovení I_r	78
Tab. č. 64 – Popis bytové jednotky č. 1	80
Tab. č. 65 – Stanovení I_v	80
Tab. č. 66 – Ocenění bytu č. 1	80
Tab. č. 67 – Popis bytové jednotky č. 2	81
Tab. č. 68 – Stanovení I_v	81
Tab. č. 69 – Ocenění bytu č. 2	82
Tab. č. 70 – Popis bytové jednotky č. 3	82
Tab. č. 71 – Stanovení I_v	83
Tab. č. 72 – Ocenění bytu č. 3	83
Tab. č. 73 – Popis bytové jednotky č. 4	84
Tab. č. 74 – Stanovení I_v	84
Tab. č. 75 – Ocenění bytu č. 4	84
Tab. č. 76 – Popis bytové jednotky č. 5	85
Tab. č. 77 – Stanovení I_v	85
Tab. č. 78 – Ocenění bytu č. 5	86
Tab. č. 79 – Popis bytové jednotky č. 7	86
Tab. č. 80 – Stanovení I_v	86
Tab. č. 81 – Ocenění bytu č. 7	87
Tab. č. 82 – Popis bytové jednotky č. 8	87
Tab. č. 83 – Stanovení I_v	87
Tab. č. 84 – Ocenění bytu č. 8	88
Tab. č. 85 – Popis bytové jednotky č. 9	89
Tab. č. 86 – Stanovení I_v	89
Tab. č. 87 – Ocenění bytu č. 9	89
Tab. č. 88 – Popis bytové jednotky č. 11	90
Tab. č. 89 – Stanovení I_v	90
Tab. č. 90 – Ocenění bytu č. 11	90
Tab. č. 91 – Popis bytové jednotky č. 12	91
Tab. č. 92 – Stanovení I_v	91
Tab. č. 93 – Ocenění bytu č. 12	92
Tab. č. 94 – Popis bytové jednotky č. 13	92
Tab. č. 95 – Stanovení I_v	92
Tab. č. 96 – Ocenění bytu č. 13	93
Tab. č. 97 – Popis bytové jednotky č. 14	94
Tab. č. 98 – Stanovení I_v	94
Tab. č. 99 – Ocenění bytu č. 14	94

Tab. č. 100 – Popis bytové jednotky č. 15	95
Tab. č. 101 – Stanovení I _v	95
Tab. č. 102 – Ocenění bytu č. 15	95
Tab. č. 103 – Popis bytové jednotky č. 16	96
Tab. č. 104 – Stanovení I _v	96
Tab. č. 105 – Ocenění bytu č. 16	97
Tab. č. 106 – Popis bytové jednotky č. 17	97
Tab. č. 107 – Stanovení I _v	97
Tab. č. 108 – Ocenění bytu č. 17	98
Tab. č. 109 – Popis bytové jednotky č. 18	99
Tab. č. 110 – Stanovení I _v	99
Tab. č. 111 – Ocenění bytu č. 18	99
Tab. č. 112 – Popis bytové jednotky č. 19	100
Tab. č. 113 – Stanovení I _v	100
Tab. č. 114 – Ocenění bytu č. 19	101
Tab. č. 115 – Popis bytové jednotky č. 20	101
Tab. č. 116 – Stanovení I _v	101
Tab. č. 117 – Ocenění bytu č. 20	102
Tab. č. 118 – Rekapitulace ocenění porovnávací metodou dle předpisu	103
Tab. č. 119 – Smlouva 1	106
Tab. č. 120 – Smlouva 2	106
Tab. č. 121 – Smlouva 3	106
Tab. č. 122 – Smlouva 4	107
Tab. č. 123 – Smlouva 5	107
Tab. č. 124 – Propočet ceny - smlouva 1	108
Tab. č. 125 – Propočet ceny - smlouva 2	108
Tab. č. 126 – Propočet ceny - smlouva 3	108
Tab. č. 127 – Propočet ceny - smlouva 4	108
Tab. č. 128 – Propočet ceny - smlouva 5	108
Tab. č. 129 – Průměrná obvyklá cena bytových jednotek	109
Tab. č. 130 – Výpočet ceny oceňovaných bytových jednotek	110
Tab. č. 131 – Rekapitulace ocenění jednotek obvyklou cenou	112
Tab. č. 132 – Věcná práva	117
Tab. č. 133 – Výkaz výměr stavebních prací	119
Tab. č. 134 – Popis upravené bytové jednotky č. 2	122
Tab. č. 135 – Výpis bytových jednotek částí A	123
Tab. č. 136 – Ocenění pozemků částí A	123
Tab. č. 137 – Převzat hodnoty- nákladová metoda ocenění	124
Tab. č. 138 – Průměrná zastavěná plocha podlaží, průměrná výška podlaží	125
Tab. č. 139 – Výpočet K ₄	125
Tab. č. 140 – Rekapitulace koeficientů	126
Tab. č. 141 – Výpočet základní ceny- část A	127
Tab. č. 142 – Opotřebení stavby	127
Tab. č. 143 – Stanovení K ₅	128
Tab. č. 144 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	128
Tab. č. 145 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	129
Tab. č. 146 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	129
Tab. č. 147 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	129
Tab. č. 148 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	130
Tab. č. 149 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	130
Tab. č. 150 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	131

Tab. č. 151 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	131
Tab. č. 152 – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	131
Tab. č. 153 – Rekapitulace oceněná nákladovou metodou části A	132
Tab. č. 154 – Převzaté hodnoty- porovnání dle předpisu	133
Tab. č. 155 – Popis upravené bytové jednotky č. 2	133
Tab. č. 156 – Stanovení I _v	134
Tab. č. 157 – Ocenění upraveného bytu č. 2	134
Tab. č. 158 – Rekapitulace ocenění části A porovnávací metodou dle předpisu	135
Tab. č. 159. – Ocenění upravené bytové jednotky č. 2	136
Tab. č. 160. – Rekapitulace bytových jednotek části A	136
Tab. č. 161. – Rekapitulace cen bytových jednotek části A- obvyklá cena	137
Tab. č. 162. – Popis upravené bytové jednotky č. 11	139
Tab. č. 163. – Výpis bytových jednotek části B	139
Tab. č. 164. – Ocenění pozemků části B	139
Tab. č. 165. – Převzaté hodnoty – nákladová metoda	140
Tab. č. 166. – Průměrná zastavěná plocha podlaží a průměrná výška podlaží	141
Tab. č. 167. – Stanovení K ₄	141
Tab. č. 168. – Rekapitulace koeficientů	142
Tab. č. 169. – Výpočet základní ceny části B	142
Tab. č. 170. – Opatření stavby	143
Tab. č. 171. – Stanovení K ₅	144
Tab. č. 172. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	144
Tab. č. 173. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	144
Tab. č. 174. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	145
Tab. č. 175. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	145
Tab. č. 176. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	146
Tab. č. 177. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	146
Tab. č. 178. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	147
Tab. č. 179. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	147
Tab. č. 180. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	148
Tab. č. 181. – Výpočet ceny venkovních úprav dle Oceňovací vyhlášky	148
Tab. č. 182. – Rekapitulace ocenění nákladovou metodou části B	149
Tab. č. 183. – Ceny bytových jednotek části B- porovnávací metoda dle vyhlášky	150
Tab. č. 184. – Popis upravené bytové jednotky č. 11	151
Tab. č. 185. – Stanovení I _v	150
Tab. č. 186. – Ocenění upravené bytové jednotky č. 11	151
Tab. č. 187. – Rekapitulace ocenění části B porovnávací metodou	152
Tab. č. 188. – Ocenění upravené bytové jednotky č. 11	153
Tab. č. 189. – Rekapitulace bytových jednotek části B	153
Tab. č. 190. – Rekapitulace cen bytových jednotek části B – obvyklá cena	154
Tab. č. 191. – Ocenění věcného břemene	155
Tab. č. 192. – Ocenění věcného břemene	155
Tab. č. 193. – Ocenění věcného břemene	156
Tab. č. 194. – Rekapitulace ocenění nákladovou metodou	158
Tab. č. 195. – Rekapitulace ceny určené dle předpisu	158
Tab. č. 196. – Rekapitulace ocenění věcných břemen	158
Tab. č. 197. – Návrh majetkového vyrovnání	159
Tab. č. 198. – Nutné náklady	160
Tab. č. 199. – Daňová povinnost	160
Tab. č. 200. – Návrh finančního vypořádání	161
Tab. č. 201. – Návrh finančního vypořádání	161

Tab. č. 202. – Rekapitulace ocenění	164
Tab. č. 203. – Rekapitulace nákladů na dělení nemovitých věcí	165
Tab. č. 204. – Rekapitulace cen rozdělených nemovitých věcí	165
Tab. č. 205. – Rekapitulace návrhu finančního vypořádání	166
Tab. č. 206. – Rekapitulace návrhu finančního vypořádání	167
Tab. č. 207. – Rekapitulace návrhu finančního vypořádání	167

7 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 Výřez z cenové mapy města Brna	41
Obr. č. 2 Pohled na stavbu	41
Obr. č. 3 Pohled na stavbu	41
Obr. č. 4 Výřez z Katastrální mapy	42
Obr. č. 5 Snímek letecké mapy oblasti	43
Obr. č. 6 Výřez z cenové mapy města Brna	58
Obr. č. 7 Návrh rozdělení objektu	115
Obr. č. 8 Návrh rozdělení objektu	115
Obr. č. 9 Návrh rozdělení objektu a pozemků	116

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Občanský zákoník – zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník platný od 1.1.2014,

Katastrální zákon - zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Stavební zákon - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákona č. 68/2007 Sb., zákona č. 191/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 345/2009 Sb., zákona č. 379/2009 Sb., zákona č. 424/2010 Sb, zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 142/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 350/2012 Sb..

Zákon o oceňování majetku – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000Sb, zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

Oceňovací vyhláška – vyhláška č 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku účinná k 1.1.2014

Vyhláška o technických požadavcích na stavby – vyhláška č. 268/2009 Sb, o technických požadavcích na stavby ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.

9 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č.1 List vlastnictví a snímek katastrální mapy
- Příloha č.2 Výkresová dokumentace objektu bytového domu
- Příloha č.3 Nákres průběhu přípojek objektu
- Příloha č.4 Fotodokumentace nemovitých věcí
- Příloha č.5 Mapy
- Příloha č.6 Snímek Územní plánu, snímek Cenové mapy oblasti
- Příloha č.7 Grafický návrh dělení nemovitých věcí (KM, letecké snímky)
- Příloha č.8 Výpočet OP