



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

VLIV REKONSTRUKCE NA TRŽNÍ HODNOTU BYTOVÉ JEDNOTKY V BLANSKU

THE EFFECT OF RENOVATION ON THE MARKET VALUE OF AN APARTMENT UNIT IN BLANSKO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Anna Brzobohatá

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Martina Vařechová

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Anna Brzobohatá**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Martina Vařechová**
Akademický rok: 2018/19
Ústav: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Vliv rekonstrukce na tržní hodnotu bytové jednotky v Blansku

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se zabývá vlivem rekonstrukce na tržní hodnotu bytové jednotky v lokalitě Blansko. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy potřebné pro pochopení dané problematiky a popsány přístupy a běžně používané metody při oceňování nemovitostí podle účelu ocenění. V aplikační části budou oceněny konkrétní bytové jednotky ve dvou odlišných technických stavech a současně bude statisticky ověřen vliv rekonstrukce na tržní hodnotu.

Cíle diplomové práce:

Na základě analýzy vybraných bytových jednotek v obci Blansko bude vyhodnocen vliv rekonstrukce na jejich tržní hodnotu.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění

ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí. 1. Vydání. Ekopress, Praha, 2012

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá vlivem rekonstrukce na tržní hodnotu bytové jednotky v konkrétní lokalitě. V první části práce jsou vysvětleny pojmy, které se dané problematiky týkají. Ve druhé části je zkoumán již samotný vliv rekonstrukce na cenu jednotky. Nejprve je hodnocen analyticky a statisticky na datech z vytvořené databáze a poté konkrétně na dvou bytových jednotkách, které prošly rekonstrukcí. Ty byly oceněny třemi způsoby – porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle aktuální vyhlášky o oceňování majetku a také metodou přímého porovnání. Práce porovnává hodnotu těchto jednotek před a po provedení rekonstrukce. Dále řeší zhodnocení investice, kdy porovnává náklady na rekonstrukci s nárůstem tržní hodnoty nemovitosti.

Abstract

This thesis deals with the impact of the reconstruction on the market value of an apartment unit in a particular location. The first part of the thesis explains the terms that relate to the issue. In the second part the impact of the reconstruction on the price of the unit is examined. Firstly, it is evaluated analytically and statistically based on data from the created database and then specifically on two apartment units that have been reconstructed. These were valued in three ways - the comparative way and cost way without price adjustment coefficient according 441/2013 Sb. and method of the direct comparison. The thesis compares the value of these units before and after the reconstruction. It also deals with the evaluation of the investment when it compares the costs of reconstruction with the increase of market value of the real estate.

Klíčová slova

Bytová jednotka, rekonstrukce, tržní hodnota, analýza, statistické vyhodnocení.

Keywords

Apartment unit, renovation, market value, analysis, statistical evaluation.

Bibliografická citace

BRZOBOHATÁ, Anna. *Vliv rekonstrukce na tržní hodnotu bytové jednotky v Blansku* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112346>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. 122 s. Vedoucí práce Ing. Martina Vařechová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vliv rekonstrukce na tržní hodnotu bytové jednotky v Blansku“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla velmi poděkovat nejprve mé vedoucí diplomové práce paní Ing. Martině Vařechové za trpělivost, skvělý přístup a cenné rady, které mi na mnohých konzultacích udělovala. Dále velké díky patří také panu Ing. et Ing. Martinu Cupalovi Ph.D et Ph.D za pomoc se statistickým zpracováním. Zapomenout nesmím také na manžele Lysoňkovy a Musilovy, kteří mi dovolili jejich byt použít pro zpracování této práce a poskytli mi všechny potřebné podklady. A na závěr musím poděkovat také svému příteli, rodině a všem kamarádům, kteří mě během psaní této práce podporovali a poradili mi, když jsem v něčem tápala.

OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD.....	16
1.1 Problémová situace.....	17
2 REŠERŠE SOUČASNÉHO STAVU.....	18
3 VYMEZENÍ POJMŮ.....	20
3.1.1 Nemovitá věc.....	20
3.1.2 Pozemek.....	21
3.1.3 Stavba.....	22
3.1.4 Byt.....	23
3.1.5 Jednotka.....	24
3.1.6 Součást věci, příslušenství věci.....	24
3.1.7 Rekonstrukce.....	25
3.1.8 Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor.....	25
3.2 Oceňování.....	27
3.2.1 Cena a hodnota.....	27
3.2.2 Opotřebení.....	29
4 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....	30
4.1 Porovnávací metody.....	30
4.1.1 Metoda přímého porovnání s využitím indexů odlišnosti.....	31
4.2 Výnosové metody.....	32
4.3 Nákladové metody.....	32
4.4 Oceňování pomocí vyhlášky v aktuálním znění.....	33
4.4.1 Oceňování pozemků.....	34
4.4.2 Nákladový způsob ocenění.....	34
4.4.3 Porovnávací způsob ocenění.....	36
5 ZPRACOVÁNÍ DAT.....	37
5.1 sběr dat.....	37
5.2 Analýza.....	37
5.3 Statistické zpracování.....	37
5.3.1 Párový T-test.....	37
5.3.2 Wilcoxonův párový neparametrický test.....	37
6 POPIS LOKALITY – BLANSKO.....	38
6.1 Historie.....	38

6.2	současnost.....	40
6.2.1	<i>Obyvatelstvo.....</i>	40
6.2.2	<i>Technická vybavenost.....</i>	40
6.2.3	<i>Doprava.....</i>	41
6.2.4	<i>Kultura.....</i>	41
6.2.5	<i>Školství a sport.....</i>	42
6.2.6	<i>Zdravotnictví.....</i>	42
6.2.7	<i>Hospodářské prostředí.....</i>	42
6.3	atraktivita lokality pro obyvatele.....	43
6.4	členění města.....	43
7	TRH S BYTY VE ZKOUMANÉ LOKALITĚ.....	47
7.1	Zkoumané hypotézy	48
7.1.1	<i>Velikost.....</i>	48
7.1.2	<i>Technický stav.....</i>	48
7.1.3	<i>Druh konstrukce</i>	49
7.1.4	<i>Lokalita.....</i>	49
7.2	Analýza realitního trhu ve zkoumané lokalitě.....	50
7.2.1	<i>Vliv velikosti bytu.....</i>	50
7.2.2	<i>Vliv technického stavu bytu.....</i>	52
7.2.3	<i>Vliv druhu konstrukce.....</i>	54
7.2.4	<i>Vliv lokality.....</i>	54
7.3	Statistické zpracování	57
7.3.1	<i>Vliv druhu konstrukce.....</i>	57
7.3.2	<i>Vliv technického stavu: původní – velmi dobrý.....</i>	58
7.3.3	<i>Vliv technického stavu: původní – výborný.....</i>	59
7.4	vyhodnocení zkoumaných hypotéz	60
8	OCENĚNÍ DVOU BYTOVÝCH JEDNOTEK	61
8.1	Byt 3+1, Zborovce, Blansko.....	61
8.1.1	<i>Popis bytu.....</i>	61
8.1.2	<i>Stav před rekonstrukcí.....</i>	62
8.1.3	<i>Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav před rekonstrukcí.....</i>	65
8.1.4	<i>Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav před rekonstrukcí.....</i>	66
8.1.5	<i>Ocenění metodou přímého porovnání – stav před rekonstrukcí.....</i>	71
8.1.6	<i>Rekonstrukce.....</i>	74
8.1.7	<i>Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav po rekonstrukci.....</i>	76

8.1.8	Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav po rekonstrukci	77
8.1.9	Ocenění metodou přímého porovnání – stav po rekonstrukci	82
8.1.10	Vyhodnocení.....	85
8.2	Byt 3+kk, centrum, Blansko.....	86
8.2.1	Popis bytu.....	86
8.2.2	Stav před rekonstrukcí.....	87
8.2.3	Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav před rekonstrukcí	89
8.2.4	Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav před rekonstrukcí.....	90
8.2.5	Ocenění metodou přímého porovnání – stav před rekonstrukcí.....	95
8.2.6	Rekonstrukce.....	98
8.2.7	Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav po rekonstrukci.....	100
8.2.8	Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav po rekonstrukci	101
8.2.9	Ocenění metodou přímého porovnání – stav po rekonstrukci	106
8.2.10	Vyhodnocení.....	109
9	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ.....	110
10	ZÁVĚR.....	115
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	116
	<i>Zákony, vyhlášky, legislativní nařízení</i>	116
	<i>Diplomové práce</i>	116
	<i>Literatura</i>	117
	<i>Internetové zdroje</i>	117
	SEZNAM TABULEK	119
	SEZNAM GRAFŮ	121
	SEZNAM OBRÁZKŮ	121
	SEZNAM ZKRATEK.....	121
	SEZNAM PŘÍLOH	122

1 ÚVOD

V České republice žije přes 10 milionů lidí. Všichni někde bydlí. Někdo v rodinném domě, jiný v bytě. Obydlených bytových domů je v ČR 211 252, v nich je 2 416 033 bytů, ve kterých bydlí více než polovina obyvatelstva – asi 5,3 milionu (údaje ČSÚ na základě sčítání lidu, domu a bytů 2011).

Výhodou bytového bydlení je zejména pohodlí. Byt vyžaduje menší údržbu než rodinný dům. Menší jsou také náklady na bydlení. V okolí bytové zástavy bývá také dobrá občanská vybavenost a jsou dobře dopravně dostupné. Nevýhodou je nižší míra soukromí, hluk, absence zahrady. Často jsou na sídlištích také špatné parkovací možnosti.

Bytové bydlení se masově rozšířilo zejména po druhé světové válce a dále v době socialismu. Poptávka po bydlení byla obrovská a bylo ji třeba řešit, občas se v souvislosti s touto situací hovoří o bytové krizi. Stavěla se tedy rozsáhlá sídliště z typových panelových domů. Dříve bylo toto bydlení velmi populární, v dnešní době jeho popularita upadá a mluví se o končící životnosti těchto domů. Dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj vycházejících ze sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 je průměrné stáří bytových domů v ČR 52,4 let.

Vrchol výstavby nastal v 70. letech, kdy se ročně stavělo 70-97 tisíc bytů. (97 104 dokončených bytů v roce 1975, MMR, ČSÚ). Úpadek nastal po sametové revoluci v roce 1989. V dnešní době jsme na čtvrtinových číslech.

Potřeba střechy nad hlavou, bydlení, nějakého zázemí je jednou z hlavních lidských potřeb tak, jak je definuje Maslowova pyramida. Každý chce mít svoje bydlení, každý o něm má nějakou představu. Vkus můžou mít jednotlivci rozdílný, shodnou se ale na tom, že bydlení musí být pěkné a hlavně funkční. Což některé domy či byty, zejména ty starší, nemusí splňovat. Vybavení může být zastaralé, neodpovídající standardům doby. Řešením je obvykle rekonstrukce. Díky ní si lidé svoje bydlení upraví dle svých požadavků a potřeb.

Ta ovšem není zadarmo. Výhodou je, že se díky ní obvykle zvýší hodnota dané nemovitosti. Ale o kolik, vyplatí se byt rekonstruovat? Říká se, že náklady na rekonstrukci se ve zhodnocení bytu nevrátí. Bývají větší než zhodnocení nemovitosti. Ovšem v současné době je poptávka po bydlení poměrně vysoká. Lidé, kteří na bydlení spěchají a chtějí bydlet co nejdříve, si za opravený byt připravený ihned k nastěhování jsou často ochotni připlatit. Kdo ovšem nespěchá, zvolí spíše starý byt a opraví si jej podle svých představ.

Není však vhodné se na rekonstrukci bytu dívat pouze z finanční stránky. Pokud tedy jediným záměrem majitele není byt ihned poté prodat. Důležité je vnímat také komfort bydlení, který nám byt, upravený dle dnešních standardů, nabízí.

1.1 PROBLÉMOVÁ SITUACE

Jak již název „*Vliv rekonstrukce na tržní hodnotu bytové jednotky v Blansku*“ napovídá, tato práce hodnotí vliv rekonstrukce na tržní hodnotu nemovitosti, konkrétně bytové jednotky. Na počátku je tedy otázka: *Má technický stav nemovitosti vliv na její tržní hodnotu?* Na tuto otázku lze odpovědět analýzou databáze nabízených nemovitostí.

Poté následuje druhá myšlenka: *O kolik se po rekonstrukci zvýší tržní hodnota nemovitosti?* Druhým úkolem je tedy posouzení nákladů a tržní hodnoty. Předpoklad je, že součet hodnoty nemovitosti a nákladů na její rekonstrukci je větší než tržní hodnota nemovitosti po rekonstrukci.

$$HN + N > TH_{N+HN}$$

Daná problémová situace je zkoumána na trhu s bytovými jednotkami v lokalitě Blansko. Tento segment byl vybrán z důvodu, že je ho na trhu dostatek a jeho rekonstrukce jsou v současné době velmi časté.

Pro účely vyhodnocení jsou zvoleny dvě bytové jednotky, které prošly v uplynulém roce rekonstrukcí. Je stanovena jejich tržní hodnota před a po rekonstrukci. Použity jsou vždy tři způsoby ocenění: porovnávací způsob dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění, nákladový způsob bez koeficientu úpravy ceny dle aktuální vyhlášky, který je použit jako pomocná metoda k určení obvyklé ceny, a dále metoda přímého porovnání. Získané hodnoty jsou následně porovnány s náklady na provedení rekonstrukce. Práce se snaží potvrdit či vyvrátit předpoklad, že rekonstrukce nemovitosti nepřinese zhodnocení její tržní hodnoty ve výši nákladů.

2 REŠERŠE SOUČASNÉHO STAVU

Vlivem rekonstrukce na tržní hodnotu se v různých zaměřeních zabývalo již mnoho autorů. Některé práce jsou více obecné, jiné jsou zaměřené na konkrétní stavební úpravu či segment trhu.

Porovnáním výše investované částky do rekonstrukce bytu a nárůstu jeho hodnoty se ve své práci nazvané *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v městské části Brno – Líšeň* věnuje Ing. Radek Záleský (2016). Ten porovnává čtyři kompletně rekonstruované a čtyři částečně rekonstruované byty. Rozdíl hodnot před a po rekonstrukci uvádí od 20 do 26 % (záleží na dispozici). Největšího zhodnocení dosáhl u bytu 3+1, kde byl rozdíl hodnot 810 tisíc Kč, cena rekonstrukce 477 tisíc korun. Ve všech případech uvedených v jeho práci se investice navrátí.

Vlivem rekonstrukce bytů v panelových domech se ve své diplomové práci na téma *Hodnocení vlivu stavebních úprav a odlišných dispozic bytů na tržní hodnotu* zabývá Veronika Gilarová (2018). Ta ve své práci mimo jiné uvádí, že byty v revitalizovaných bytových domech jsou průměrně o 11,6 % dražší než byty v domech nerevitalizovaných (rozdíl činí 5000 Kč/m²). Podobný rozdíl uvádí i u porovnání rekonstruovaných a původních bytů (10,4 %).

Tématu rekonstrukce a následného zhodnocení nemovitosti se věnuje také mnoho blogových příspěvků například na stránkách realitních kanceláří, odhadců či zpravodajských serverů. Toto téma rozebírá na svých stránkách také odhadce Ing. Stanislav Endel, Ph.D. (2017), který zde publikoval článek s názvem *Rekonstrukce x zhodnocení nemovitosti* (www.ocenovani-ostrava.cz, 2017). Zde uvádí, že obvykle se investice na zhodnocení nevrátí, jako vždy však zhodnocení závisí na lokalitě. Například v Praze, kde jsou ceny nemovitostí obecně vysoké, se investice může vrátit, v ekonomicky slabších lokalitách je to ale téměř nereálné.

Rebecca Baldrige (2018) z portálu Investopedia.com se s Ing. Endelem shoduje, že záleží na lokalitě a přidává také náladu potenciálních kupujících v okolí, jaký typ bydlení poptávají. Rekonstrukci doporučuje promýšlet také s ohledem do budoucnosti. Jsou investice, které jsou nákladnější, ale v budoucnu nemovitost zhodnotí více než jiné. Například vhodné vyřešení prostoru a dispozice nemovitost zhodnotí trvale, ale zařizovací předměty zastarávají.

Tématu rekonstrukce se zabývají také další práce, ovšem už neřeší samostatný byt, ale např. celý bytový dům či rodinný domek.

Zateplením a celkovou renovací bytového domu se zabývá Vojtěch Rojíček ve své práci s názvem *Analýza vlivu ceny rekonstrukce na cenu obvyklou nájemního domu v Ostravě* (2016). Ten dochází k závěru, že renovace je rentabilní, ovšem je třeba projekt dobře naplánovat.

Zateplením bytového domu se zabývají také další práce, například *Analýza vlivu zateplení na cenu bytových jednotek ve Žďáře nad Sázavou*, jejímž autorem je Ing. Jan Dvořák (2014). Ten uvádí po revitalizaci bytového domu zvýšení hodnoty nemovitosti o 5-10 %.

Rekonstrukcí rodinného domu se pak věnují další práce:

- *Analýza vlivu rekonstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v Hodslavicích*, Ing. Veronika Filipová (2016)
- *Vliv rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti na cenu nemovitosti* věnuje Monika Tomiczková (2012).

Zde obě práce dochází k závěru, že rekonstrukce měla pozitivní vliv na hodnotu nemovitosti, která se díky tomu navýšila. Už však vzniklý rozdíl hodnot neporovnávají s náklady.

3 VYMEZENÍ POJMŮ

3.1.1 Nemovitá věc

Nemovitá věc (dříve nemovitost) je věc, která se nedá přemístit (z latinského immobilium). Nemovitostí běžně chápeme pozemek, dům či byt.

Tento pojem můžeme nalézt definovaný v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). *„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“* (§ 498).

V současné legislativě platí *„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.“* (§ 506).

Věcí nemovitou je tedy pozemek, a stavba je dle nové legislativy jeho součástí. Jednotka, resp. byt je částí větší stavby. Součástí jednotky je podíl na pozemku, na němž stavba stojí. Tímto se práce bude zabývat na dalších stránkách.

Dříve však platilo, že stavby byly samostatné a také byly věcí nemovitou (resp. nemovitostí). Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník je definuje takto: *„Věci jsou movité nebo nemovité.“* (§119, odst. 1) *„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“* (§119, odst. 2).

Nemovité věci mají některé vlastnosti, kterými jsou specifické:

- Jsou nepřemístitelné (ve většině případů).
- Ovlivňují svoje okolí.
- Jsou jedinečné – každý pozemek je jedinečný svojí polohou, tvarem. Každá stavba je odlišná svým umístěním, orientací apod.
- Obvykle mají poměrně vysokou hodnotu. Nemovitost je většinou nejdražší věc, kterou si člověk pořídí.
- Stavby mají dlouhou životnost. Životnost pozemků je prakticky neomezená.
- Pozemků je omezené množství. Nové nevzniknou, plochu zemského povrchu zvětšit nelze.

3.1.2 Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu, která je nějakým způsobem ohraničena a tím oddělena od ostatních. Má určitou výměru a nějaké určení. Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon) rozumí „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“ (§ 2, a).

Dále je možné se setkat se slovem parcela, které může být s pojmem pozemek zaměňováno. „*Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“ (§ 2, b). Parcelu dále rozlišujeme na stavební a pozemkovou a taktéž ji definuje tento zákon: „*stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou*“ (§ 2, c, d).

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, občanský zákoník definuje pozemek jako věc nemovitou. Dále říká, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem a stavba je tedy jeho součástí.

Pozemky členíme na různé druhy podle jejich určení. Tomuto členění se věnuje jak katastrální zákon, tak zákon o oceňování majetku.

Katastrální zákon „*pozemky člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky*“ (§ 3, odst. 2). Toto členění je závaznou charakteristikou, uvádí se v evidenci katastru nemovitostí a používá se například do map.

Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku vychází ve své definici z katastrálního zákona a o členění pozemků říká toto: „*pro účely oceňování se pozemky člení na*

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

- c. *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d. *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e. *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“ (§9, odst. 1)*

Stavební pozemky tento zákon dále dělí na nezastavěné a zastavěné. Stavební pozemky jsou obvykle určeny druhem pozemku v katastru, územním rozhodnutím či územním plánem.

3.1.3 Stavba

Stavbou obvykle rozumíme jednotlivý objekt, který může mít různý účel využití a vznikl stavební činností. Rozlišujeme stavby hlavní (např. rodinný dům) a stavby vedlejší, ty se obvykle nacházejí na pozemku, který tvoří jeden celek se stavbou hlavní a doplňují stavbu hlavní (např. garáž, altán, bazén, studna, kůlna a další).

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) pojem stavba definuje takto: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (§2, odst. 3) „Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“ (§2, odst. 4)*

Stavbami, konkrétně jejich členěním pro účely oceňování se zabývá také zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),

„Pro účely oceňování se stavby člení na

- a) *stavby pozemní, kterými jsou*
 - 1. *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
 - 2. *jednotky, venkovní úpravy,*
- b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
- c) *vodní nádrže a rybníky,*
- d) *jiné stavby.*

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška“ (§ 3)

3.1.4 Byt

Bytem obvykle rozumíme jednu či více místností s příslušenstvím, které jsou určeny k bydlení jedné či více osob. Obvykle je součástí většího objektu – bytového domu. Jednotlivé místnosti bytu jsou vzájemně propojeny, oproti okolí je však byt uzavřen. Příslušenstvím bytu jsou myšleny další místnosti, které umožňují užívání bytu – zejména koupelna a WC, případně komora, sklep a podobně. Důležité také je, že je byt k účelu bydlení zkolaudován.

V současné legislativě pojem „byt“ jako takový není definován. V různých předpisech můžeme najít rozdílné definice týkající se bytu.

Dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (§ 2, písm. b) se *„bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“*. Tento zákon byl nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ten však pojem byt přímo nedefinuje. Říká pouze *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“* (§ 1159). Součástí bytu je tedy i podíl na pozemku jehož součástí tato stavba je (v případě staré právní úpravy podíl pozemku, na němž stavba stojí – záleží na tom, jak je jednotka zapsána v katastru).

Dále pak tento zákon říká *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“* (§ 2236, odst. 1) *„Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“* (§ 2236, odst. 2). V režimu nájmu bytu lze tedy pronajmout i jiné prostory. Ovšem tato definice může popírat rozhodnutí stavebního úřadu a účel, ke kterému je prostor zkolaudován.

Další definici můžeme nalézt ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. Ta pro účely této vyhlášky *„bytem rozumí 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“* (§ 3, písm. g).

Z hlediska vlastnictví bytu rozlišujeme dvě hlavní možnosti. První možností je tzv. osobní vlastnictví, tento pojem však v případě vlastnictví bytu není přesný a správně se jedná o bytové spoluvlastnictví. Majitel nevlastní pouze byt samotný, ale spolu s ním i podíl na společných částech domu a také podíl na pozemku, na kterém stavba stojí. Velikost tohoto podílu je odvozená od velikosti bytu. Tyto části jsou neoddělitelné, není je možné prodat samostatně.

Druhou možností je družstevní vlastnictví. V tomto případě osoba nevlastní byt jako takový, ale je členem družstva, ve kterém má podíl odpovídající velikosti bytu.

3.1.5 Jednotka

Pro účely oceňování se obvykle nehovoří o bytu, ale o jednotce, případně o bytové jednotce. Jednotka zahrnuje nejen byt samotný, ale také podíl na společných částech domu a pozemku, na němž stavba stojí. Tyto části jsou nedělitelné, nelze tedy například prodat samostatný byt bez podílu na společných prostorách. Dle nové úpravy zákona je taktéž stavba součástí pozemku, na kterém stojí.

Definici jednotky je možné nalézt v občanském zákoníku § 1159, viz předchozí kapitola.

Pojem jednotka se nachází také v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v § 3, který definuje členění staveb. Tato definice se nachází již dříve v kapitole „Stavba“. Tento zákon dále říká, že *„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“* (§ 8, odst. 1)

3.1.6 Součást věci, příslušenství věci

Součástí věci (v tomto případě bytu) je vše, co je s věcí trvale spojeno a je s ní užíváno. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. to definuje takto: *„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“* (§ 505). Znehodnocení může být zejména funkční, kdy věc nemůže být nadále užívána ke svému účelu, či estetické nebo také finanční znehodnocení (ztráta hodnoty).

Stavba je tedy dle tohoto znění součástí pozemku (dříve nebyla). Součástí stavby jsou její jednotlivé stavební konstrukce či některé vybavení, jako například radiátory, vybavení koupelny (umyvadlo, vana).

Příslušenství věci je něco, co má stejného vlastníka a je určeno ke společnému užívání. Ovšem je snadno přemístitelné. Typickým příkladem mohou být elektrické spotřebiče, jako mikrovlnná trouba či varná konvice, které jsou příslušenstvím kuchyňské linky, resp. bytu. Stejný zákon je definuje takto: *„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.“* (§ 510, odst. 1).

Příslušenstvím bytu jsou myšleny další místnosti, které umožňují užívání bytu – zejména koupelna a WC, případně komora, sklep a podobně. Příslušenství může být i společné pro více bytů.

3.1.7 Rekonstrukce

Rekonstrukce je oprava nemovitosti, kdy jsou nahrazeny opotřebené prvky za nové za účelem dosažení technicky odpovídajícího stavu pro současnou dobu. Jedná se o úpravu, která nemění půdorysné či výškové ohraničení stavby. Při opravách domu se objevují dva pojmy, a to rekonstrukce a modernizace.

Tyto dva pojmy mají různé definice, prof. Bradáč (2016) je definuje takto:

„Rekonstrukce objektu investiční povahy prostá – stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu.“ Rekonstrukce tedy mění technické parametry, případně také účel užití nemovitosti.

„Modernizace objektu investiční povahy prostá – rekonstrukce stavební povahy doplněná takovými stavebními úpravami, jimiž se nahrazují části stavebního objektu modernějšími tak, aby se odstranily následky opotřebení způsobené technickým rozvojem, zvyšuje se vybavenost stavebního objektu, popř. se zvyšuje jeho použitelnost.“ Při modernizaci tedy zvyšujeme užité vlastnosti stavby tak, aby splňoval současné požadavky, ale neměníme její účel.

Zákon tyto pojmy ovšem opět nezná. Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. najdeme pouze pojem „změna stavby“. Definuje ji takto: *„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.“* (§ 2, odst. 5)

Rekonstrukci tedy aktuální stavební zákon nazývá stavební úpravou.

3.1.8 Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor

Pro definování nemovitosti, respektive stavby či jednotky je důležitá její velikost. Tu lze vyjádřit pomocí několika pojmů, které není vhodné zaměňovat, protože popisují odlišnou věc. Velmi často je však bohužel možné se se zaměňováním těchto vlastností setkat například v nabídkách realitních kanceláří.

Všechny tyto pojmy nalezneme současně v několika zákonech a mohou se vzájemně mírně odlišovat. Většinou se liší pouze v použití jiných slov a v upřesnění, které části budovy se do dané výměry pro účely toho konkrétního zákona započítávají či nikoliv.

Pro účely oceňování používáme definice, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí.

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ (příloha č. 1, odst. 2)

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (příloha č. 1, odst. 4)

Podlahová plocha je tedy součet ploch všech místností měřených u podlahy. Do této plochy se nezapočítávají zdi a plochy, kde podlaha v daném podlaží chybí, např. schodiště apod.

„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ (příloha č. 1, odst. 5)

Obestavený prostor je možné specifikovat jako prostor ohraničený vnějším pláštěm stavby.

Často je možné se setkat také s pojmem **užitná plocha**. Ten je definován nařízením komise (Commission Regulation (EC)) č. 1503/2006.

„Užitná plocha budovy (10) se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- *konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny),*
- *funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory),*
- *průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory).*

Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.“

3.2 OCEŇOVÁNÍ

Oceňování je činnost, kdy určitému předmětu, hmotnému i nehmotnému, přiřazujeme peněžní ekvivalent z pohledu konkrétního subjektu. Důležité je porozumět funkci oceňovaného majetku. Setkáváme se s různými druhy cen a hodnot. Tyto pojmy je nutné rozlišovat dle účelu ocenění.

3.2.1 Cena a hodnota

Obecně uznávané v tomto oboru jsou definice profesora Bradáče, který je uvádí takto:

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ (Bradáč, 2016)

Cena je tedy konkrétní suma peněz za zboží či službu. Obvykle vznikne dohodou mezi prodávajícím a kupujícím.

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. 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 ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy potřeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ (Bradáč, 2016)

Hodnota je peněžní vyjádření vztahu subjektu k danému aktivu, věci či službě. Pro různé subjekty může mít aktivum různý užitek, tedy různou hodnotu. Tu ovlivňují například citové vazby k aktivu, zájem o aktivum, okolí, vlastnická práva, věcná břemena a podobně.

Systém cen a hodnot je upravován mnoha předpisy. Definují je české zákony: Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ale také Evropské oceňovací standardy (EVS – European Valuation Standards) a také Mezinárodní oceňovací standardy (IVS – International Valuation Standards).

Cena zjištěná je výsledkem administrativního (úředního) oceňování dle cenového předpisu (v současnosti cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky). Postup výpočtu ceny zjištěné se řídí těmito normami a nelze o výsledku spekulovat. Není nutné analyzovat trh, cena vzniká pouze z dat uvedených v tomto předpise. Cena zjištěná se používá pro účely stanovené zvláštními předpisy. Jedná se zejména o daňové účely.

Cena pořizovací neboli „historická“ je „cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.“ (Bradáč, 2016)

Cena reprodukční neboli „reprodukční pořizovací cena“ říká, za jakou částku by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc jako novou (bez odečtu opotřebení) pořídit ke dni ocenění. Obvykle se zjišťuje za pomoci technickohospodářských ukazatelů (jednotková cena např. za 1 m³ obestavěného prostoru), tento výpočet je nejsnazší, ale nejobecnější. Dále lze cenu určit za pomoci agregovaných položek nebo podrobným položkovým rozpočtem, který je nejpřesnější, ale nejnáročnější.

Věcná hodnota je reprodukční cena snižená o opotřebení odpovídajícímu stáří a používání. V právním názvosloví je používán také pojem „časová cena“.

Výnosová hodnota nebo též „kapitalizovaná míra zisku“ vychází z očekávaných budoucích příjmů, které nemovitost vynese (obvykle příjmy z nájmu). Bradáč (2016) ji definuje jako „součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti“.

Obvyklá cena „je cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 či kupujícího ani vliv zvláštní oblíby“. (Schneiderová Heralová, 2008)

Termíny a definice vyjadřující obvyklou cenu majetku můžeme najít v mnoha českých zákonech s různými definicemi. V mezinárodním právu ji častěji nalezneme pod pojmem tržní hodnota, jedná se však o odlišný pojem pro totožnou věc. Pojem tržní hodnota definují Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) i Evropské oceňovací standardy (EVS).

Tržní hodnota „je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní“. (IVS 2017)

Tržní hodnota „má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji“. (EVS, Ort, 2013)

Tržní hodnota, případně cena obvyklá je cílem práce odhadce nejčastěji.

Tržní cena je skutečně realizovaná, zaplacená částka za zboží či službu. S tímto pojmem je také možné se setkat a je nutné jej rozlišovat od tržní hodnoty. Hodnota je návrh, nejpravděpodobněji dosažitelná částka, nemusí však být nakonec realizována a rovnat se ceně.

3.2.2 Opotřebení

Opotřebení znázorňuje zhoršení technického stavu stavby vlivem jejího stárnutí a degradace. O výši opotřebení se snižuje cena stavby. Na výpočet opotřebení existuje množství metod a jejich úprav: lineární, ze které dále vychází metoda Kusýnova, kvadratická, semikvadratická a další. Druhou důležitou skupinou jsou metody analytické.

Pro výpočet opotřebení dle vyhlášky je přípustné použití lineární či analytické metody.

Lineární metoda

Opotřebení je přímo úměrné stáří stavby. Na počátku je stavba nová a opotřebení nulové, na konci životnosti stavba zchátrá a opotřebení činí 100 %. Předpokládaná životnost je u jednotlivých druhů staveb různá, např. u rodinných domů zděných činí 100 let. Tyto doby předpokládané životnosti uvádí vyhláška.

$$\text{opotřebení} = \frac{\text{stáří stavby}}{\text{životnost stavby}} \times 100\%$$

Analytická metoda

Tato metoda zohledňuje opotřebení jednotlivých prvků staveb. Každý prvek vybavení či konstrukce mají určitý podíl na ceně stavby. Výsledné opotřebení je váženým součtem opotřebení jednotlivých prvků. Životnost jednotlivých konstrukcí a vybavení taktéž upravuje vyhláška.

$$\text{opotřebení} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{\text{stáří jednotlivých prvků}}{\text{životnost jednotlivých prvků}} \times 100\% \times \text{cenové podíly jed. prvků} \right)$$

Tato metoda pro výpočet opotřebení se použije v případě, že lineární metoda není vypovídající, např. při ocenění před nebo po rekonstrukci.

4 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

4.1 POROVNÁVACÍ METODY

Můžeme se také setkat s názvy komparativní či srovnávací metoda. Tato metoda se obvykle používá ke zjištění tržní hodnoty či ceny obvyklé. Je nejčastěji užívanou metodou při oceňování majetku. Je závislá na tržním prostředí, které je nestálé a proměňuje se.

Tato metoda srovnává hodnotu oceňované nemovitosti (jejíž hodnotu chceme zjistit) s cenami podobných nemovitostí se stejnými nebo obdobnými parametry (srovnávací nemovitosti), kterých bylo dosaženo v poslední době na trhu. Porovnávané nemovitosti by měly být co nejpodobnější, mít podobné nebo lépe stejné vlastnosti. Mezi ty řadíme zejména druh využití, polohu, velikost, technický stav. Čím jsou porovnávané nemovitosti odlišnější od nemovitosti oceňované, tím může být větší chybovost výsledku.

Nemovité věci jsou velmi často jedinečné, jejich porovnání je tedy obtížnější než u věcí movitých, které jsou velmi často vyráběny ve větším množství.

Tato metoda je závislá na existenci trhu s danou komoditou. Tržní prostředí je nutné znát. Bez jeho znalosti není možné tržní hodnotu správně určit.

Pro porovnání je třeba vytvořit databázi obdobných nemovitostí, znát jejich vlastnosti (parametry) a cenu. Údaje v databázi musí být skutečné, dostatečně podrobné, aktualizované (zejména ceny). Databáze by měla být co nejrozsáhlejší, ale současně by měla obsahovat jen skutečně srovnatelné nemovitosti.

Databázi je možné tvořit z informací z katastru nemovitostí, na základě informací o realizovaných prodejkách, z realitní inzerce, z údajů od realitních kanceláří a podobně. Je dobré pracovat se skutečně realizovanými cenami, ty je však často obtížné získat. Ceny nabídkové je třeba dle znalosti trhu přiměřeně snížit (požadované inzerované ceny jsou zpravidla vyšší, než ceny skutečně zrealizované). Je vhodné nezařazovat ceny, které mohou být zkreslené, např. při spekulativním prodeji, prodeji mezi příbuznými či jinak spřízněnými osobami.

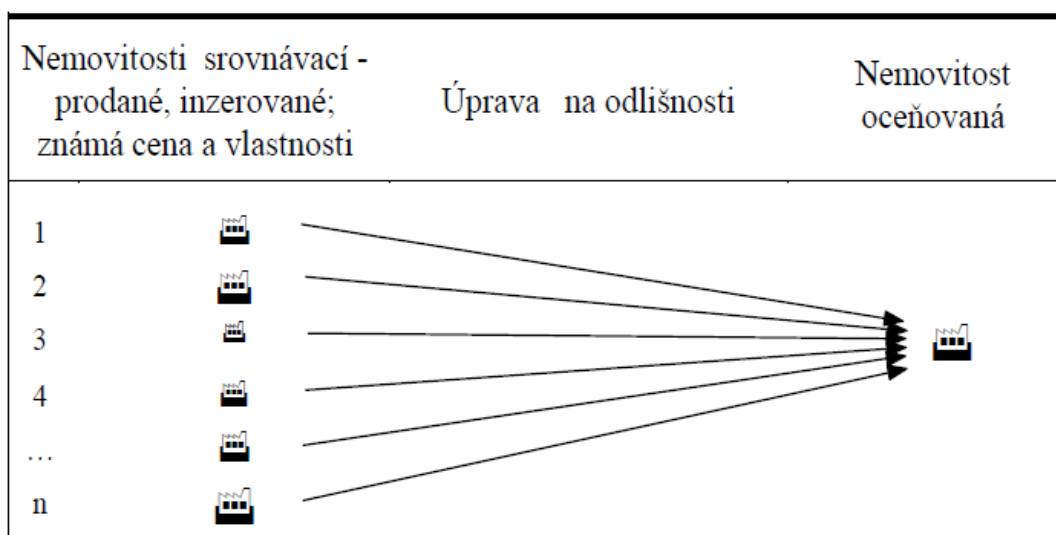
Mezi obvykle posuzované vlastnosti patří:

- Nemovitá věc samotná – typ nemovité věci, její velikost (počet podlaží, počet jednotek, podlahová plocha, zastavěná plocha, sklep, půda), technický stav (druh konstrukce, stáří, údržba a opravy), vybavení apod.
- Pozemek – velikost, orientace, umístění apod.

- Příslušenství nemovité věci.
- Lokalita – obec (občanská vybavenost, služby, dopravní dostupnost), umístění nemovitosti v rámci obce (vzdálenost do centra, vzdálenost MHD), parkování apod.

4.1.1 Metoda přímého porovnání s využitím indexů odlišnosti

Oceňovaná nemovitost je přímo porovnávaná s nemovitostmi srovnávacími. Při porovnávání se hodnotí jednotlivá zvolená kritéria a přiřazuje se jim koeficient odlišnosti. Koeficient pro shodné vlastnosti kritéria je 1,00. Pro odlišnosti se volí nižší či vyšší hodnoty, neměly by se však od hodnoty 1 příliš vzdalovat. Obvykle se doporučuje rozpětí maximálně 0,50 – 1,50, lépe 0,80 – 1,20. Větší rozdíly je nutné řádně odůvodnit. Celkovou odlišnost porovnávaných nemovitostí ukazuje index odlišnosti, který je součinem všech koeficientů. Index odlišnosti představuje vliv všech vlastností na rozdíl v ceně mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí. Cena srovnávané nemovitosti je poté vydělena indexem odlišnosti a vznikne odvozená cena oceňovaného objektu. Výsledná cena je obvykle průměrem všech takto vzniklých cen.



Obrázek č. 1: Schéma metody přímého porovnání. [Hlavinková V., 2012]

Z této metody se dále vyvinulo několik dalších metod, např. metoda nepřímého porovnání či Klimešova srovnávací metoda. V případě metody nepřímého porovnání se nejprve ze srovnávacích nemovitostí definuje jeden průměrný objekt, tzv. etalon. S tímto objektem se pak porovnávají oceňované nemovitosti. Úpravou za pomoci koeficientů vzniká přímo výsledná cena.

Klimešova metoda vychází z tabulky pěti kvalitativních tříd, do nichž se zařazují jednotlivé hodnotící znaky.

Je možné se setkat také s porovnáním odbornou rozvahou, kdy je cena odhadnuta na základě porovnání oceňované nemovitosti s vlastnostmi a cenami nemovitostí z databáze. Výsledná cena musí být řádně odůvodněna. Je to nejméně přesný odhad. Využití indexů odlišnosti přesnost výrazně zvyšuje.

4.2 VÝNOSOVÉ METODY

Používají se k určení výnosové hodnoty. Metody určují hodnotu věci dle zisku, který může v budoucnu generovat. Je to pohled na majetek z pohledu podnikatele, který z vlastnictví věci očekává výnosy.

Čistý zisk (výnos) se vypočte jako rozdíl budoucích příjmů a nákladů, které s vlastnictvím souvisí. Tento výnos se dále diskontuje (odúročí) na současnou hodnotu. Výnosová hodnota je součtem těchto výnosů.

Náklady: daně, pojištění, opravy a údržba, amortizace, správa. Příjmy: nájemné.

Věčná renta

Investici do nemovitosti a následné výnosy, které bude generovat jsou porovnávány s peněžním vkladem do peněžního ústavu s určitým úrokem a následnými pravidelnými výběry konkrétní částky (představují výnos).

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

4.3 NÁKLADOVÉ METODY

Nákladové metody se používají k určení ceny reprodukční a po odečtu opotřebení také věčné hodnoty. Cena reprodukční vyjadřuje částku, za kterou by v současné době (ke dni ocenění) bylo možné stejnou věc pořídit jako novou.

Nejpoužívanější metody zjištění výchozí hodnoty stavby:

- Propočet ceny pomocí rozpočtových ukazatelů (cena objektu v Kč vyjádřená na měrnou jednotku – m³ pro budovy, m pro liniové stavby apod.)

$$\text{Cena za objekt} = RU \text{ v Kč/m.j.} \times \text{počet m.j. objektu}$$

- Propočet pomocí agregovaných položek (cena konkrétní konstrukce v Kč vyjádřená na měrnou jednotku)
- Podrobný položkový rozpočet (výkaz výměr oceněný jednotkovými cenami stanovenými v Kč/m.j.)

- Individuální cenová kalkulace (pomocí kalkulačního vzorce, stanovení přímých i nepřímých nákladů a zisku)

Metody jsou seřazeny od nejjednodušších, ale současně nejméně přesných, po ty nejpřesnější, ale také nejkomplicovanější na výpočet.

Cenový index slouží k přepočtu známé ceny z jednoho období na cenu v jiném období (do budoucnosti i do minulosti). Vyjadřuje změnu ceny k ceně výchozí. Indexy sestavuje ČSÚ, zahrnují změnu cen materiálu, prací i inflaci.

$$I = \frac{\text{cena běžného období}}{\text{cena základního období}}$$

Cenové indexy používáme v případě, že známe cenu z jiného období než k datu ocenění.

4.4 OCEŇOVÁNÍ POMOCÍ VYHLÁŠKY V AKTUÁLNÍM ZNĚNÍ

Ocenění dle zákona o oceňování, respektive jeho prováděcí vyhlášky se využívá v administrativě pro účely stanovené zvláštními předpisy. Výsledkem ocenění je cena zjištěná. Toto ocenění použijeme zejména pro daňové účely, například k výpočtu základu daně z nabytí nemovitosti.

K určení ceny zjištěné se používá vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění platném ke dni ocenění. Jednotlivé části stanovují tyto způsoby oceňování:

- Oceňování pozemků
- Oceňování staveb
 - Oceňování staveb nákladovým způsobem
 - Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu
 - Oceňování porovnávacím způsobem
- Věcná práva k nemovitostem
- Oceňování trvalých porostů
- Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických obchodních poznatků

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobu oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (§ 1)

Postup výpočtu je tedy jasně daný tímto předpisem, volba a výpočet koeficientů jsou jasně definované. O výsledku nelze příliš spekulovat.

4.4.1 Oceňování pozemků

Vyhláška stanovuje výpočet ceny (Kč za m²) různých druhů pozemků:

- stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě (§ 3–5),
- zemědělských pozemků (§ 6),
- lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem (§ 7),
- pozemků vodní plochy (§ 8)
- a jiných pozemků (§ 9)

U pozemků vyhláška uvádí základní jednotkovou cenu (Kč za m²) která se nadále upravuje dle vlastností pozemku, které mají na jeho hodnotu vliv. Celková cena je součinem této základní ceny a výměry pozemku.

U stavebních pozemků jsou jednotkové ceny určeny dle lokality – vyjmenované obce a jejich okresy. V případě, že se nejedná o obec vyjmenovanou, základní cena se upraví dle vlastností obce (velikost, poloha, infrastruktura apod.), ve které se pozemek nachází. Dále se tato základní cena upravuje pomocí indexu trhu (zohledňující tržní prostředí), indexu polohy (zohledňující polohu v rámci obce) a indexu omezujících vlivů. Všechny tyto indexy jsou definovány v příloze č. 3 vyhlášky).

U zemědělských pozemků jsou nejdůležitější vlastností ovlivňující jejich cenu bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Cenu lesních pozemků ovlivňuje druh a stáří porostu. U vodních ploch záleží na jejich využití.

4.4.2 Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob se využívá k výpočtu věcné hodnoty, tedy reprodukční ceny snížené o opotřebení.

Vyhláška upravuje způsob k ocenění:

- budov a hal (§ 12),
- rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků (§ 13),
- rekreačních chat a zahrádkářských chat (§ 14),
- garáží (§ 15),
- vedlejších staveb (§16),
- inženýrských a speciálních pozemních staveb (§ 17),
- venkovních úprav (§ 18),
- studní (§ 19),

- hřbitovních staveb a hřbitovních zařízení (§ 20),
- jednotek (§ 21),
- rybníků, malých vodních nádrží a ostatních vodních děl (§ 22)
- a jiných specifických staveb (§ 23-29).

Vyhláška vždy uvádí základní cenu za jednotku (obvykle Kč/m² nebo Kč/m³) pro daný typ stavby. Ta by měla odpovídat průměrným nákladům na její vybudování. Základní cenu jednotek v budově vícebytové určuje příloha č. 8 na 8 020 Kč/m² v budově typové (J), resp. na 9 630 Kč/m² v budově netypové (K).

Základní cena se dále upravuje koeficienty dle vlastností, které mají na její hodnotu vliv. Mezi tyto vlastnosti patří např. druh konstrukce, vybavení, poloha a další. Dále je cena upravena koeficientem změny ceny staveb tak, aby odpovídala úrovni daného roku. Vzniká základní cena upravená.

Pro bytovou jednotku je vzorec s koeficienty stanoven takto:

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

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

ZC základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²

K₁ koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K₄ koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru

K₅ koeficient polohový

K_i koeficient změny cen staveb, vztažený k cenové úrovni roku 1994.“ (§ 21, zkráceno)

Koeficient druhu konstrukce činí pro budovy zděné 0,939, pro budovy montované z dílců betonových plošných (běžné panelové domy) je stanoven na 1,037.

Koeficient vybavení se počítá z cenových podílů jednotlivých položek konstrukcí a vybavení dle jejich provedení. Běžné je standardní provedení (specifikováno vyhláškou), za nadstandardní provedení se konstrukci připočítává 54 %, za podstandardní provedení se podíl o tuto hodnotu snižuje.

Koeficient polohový závisí na lokalitě, resp. velikosti a významu obce. Pro město Blansko, jako obec se sídlem okresního úřadu je tento koeficient 1,05.

Poslední koeficient je změna ceny staveb vztažená k roku 1994. Pro budovy tří a vícebytové byl pro rok 2018 tento koeficient stanoven na 2,167.

Takto upravená základní cena za m² se vynásobí množstvím jednotek (podlahová plocha, obestavěný prostor apod.). V případě bytu tedy podlahovou plochou. Tímto součinem je dosaženo

ceny reprodukční. Ta je na závěr snížena o opotřebení stavby, které se vypočte analyticky nebo lineárně a výsledkem je věcná hodnota.

$$CB = PP \times ZCU \quad (\text{vzorec: § 21})$$

V práci je nákladová metoda použita jako pomocná metoda k určení ceny obvyklé. Proto není postupováno dále dle vyhlášky připočtením ceny pozemku a násobením koeficientem pp . K ceně časové, získané popsáním způsobem, bude přičtena tržní hodnota příslušného podílu na pozemku získaná metodou přímého porovnání.

4.4.3 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací způsob se snaží, na rozdíl od nákladového, zohlednit také vlivy realitního trhu. Základní ceny i koeficienty jsou pravidelně upravovány tak, aby skutečně reflektovaly situaci na trhu s nemovitostmi. Vše vychází z dat Ministerstva financí ČR a Českého statistického úřadu.

Porovnávacím způsobem dle vyhlášky lze ocenit jednotky (§38) a tyto stavby:

- rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek (§ 35),
- rekreační chata a zahrádkářská chata (§36),
- garáž (§ 37).

Vyhláška stanoví základní cenu za měrnou jednotku (m^2 , m^3). Tato základní cena je určena dle lokality (kraj a vyjmenovaná obec či velikost obce) a měla by odpovídat cenám ostatních nemovitostí. Tato cena je uvedena v příloze č. 27. Blansko je vyjmenovanou obcí, pro kterou byla základní cena stanovena na 26 266 Kč/ m^2 .

Tato cena se nadále upravuje indexem dle vybavení stavby (dle přílohy č. 27) a vzniká základní cena upravená.

$$ZCU = ZC \times I_V, \quad (\text{vzorec: § 38})$$

Základní cena se dále násobí indexem trhu, který reaguje na situaci na trhu s realitami a indexem polohy, který reflektuje polohu v rámci města (dle § 4). Tato cena se vynásobí množstvím jednotek (podlahová plocha v případě bytu, u některých staveb může být použit obestavěný prostor). Tímto součinem vzniká cena bytu porovnávacím způsobem.

$$CBP = PP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (\text{vzorec: § 38})$$

K výsledné ceně staveb je nadále třeba připočítat cenu pozemku (či podílu na pozemku v případě jednotek).

$$CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + {}_pCP \quad (\text{vzorec: § 38})$$

5 ZPRACOVÁNÍ DAT

Práce se snaží mimo jiné zjistit vliv různých prvků a vlastností nemovitosti, resp. bytu, které ho charakterizují, na jeho cenu. Vztahy mezi jednotlivými vlastnostmi jde zkoumat pomocí různých metod zpracování dat. Díky tomu je možné lépe posuzovat další objekty.

5.1 SBĚR DAT

Data byla získávána z realitní inzerce. Ze všech nabízených bytů (kromě bytů, které jsou ve výstavbě) byla vytvořena databáze, která je k dispozici v přílohách.

Z databáze byly následně vypsány potřebné údaje o jednotlivých jednotkách. Byla to: dispozice, užitná plocha, celková cena (ze které byla následně vypočtena cena jednotková), stav (určen dle fotografií a popisu), konstrukční typ, lokalita a případně další důležitý cenotvorný údaj (např. vlastní parkovací stání). Z dat byly poté vybírány parametry potřebné pro daný typ vyhodnocení.

5.2 ANALÝZA

Analytické zpracování dat v této práci se vždy zaměřuje na určitý parametr, který by mohl mít vliv na cenu. Závislosti jednotlivých parametrů na jednotkové ceně jsou zobrazeny do grafů, výsledky jsou nadále hodnoceny a závislost je prokazována či vyvracena.

5.3 STATISTICKÉ ZPRACOVÁNÍ

Pro vyhodnocení statistických testů musely být porovnávané množiny stejně velké. Z větší množiny byla nadpočetná data náhodným výběrem smazána. Byla snaha o částečné vyrovnání poměru bytů dle jednotlivých dispozic.

5.3.1 Párový T-test

Párový T-test porovnává dva stejně velké soubory dat. Testuje rozdíly mezi těmito daty a střední hodnotu každé skupiny dat. Testovaná hypotéza říká, že střední hodnoty se rovnají.

5.3.2 Wilcoxonův párový neparametrický test

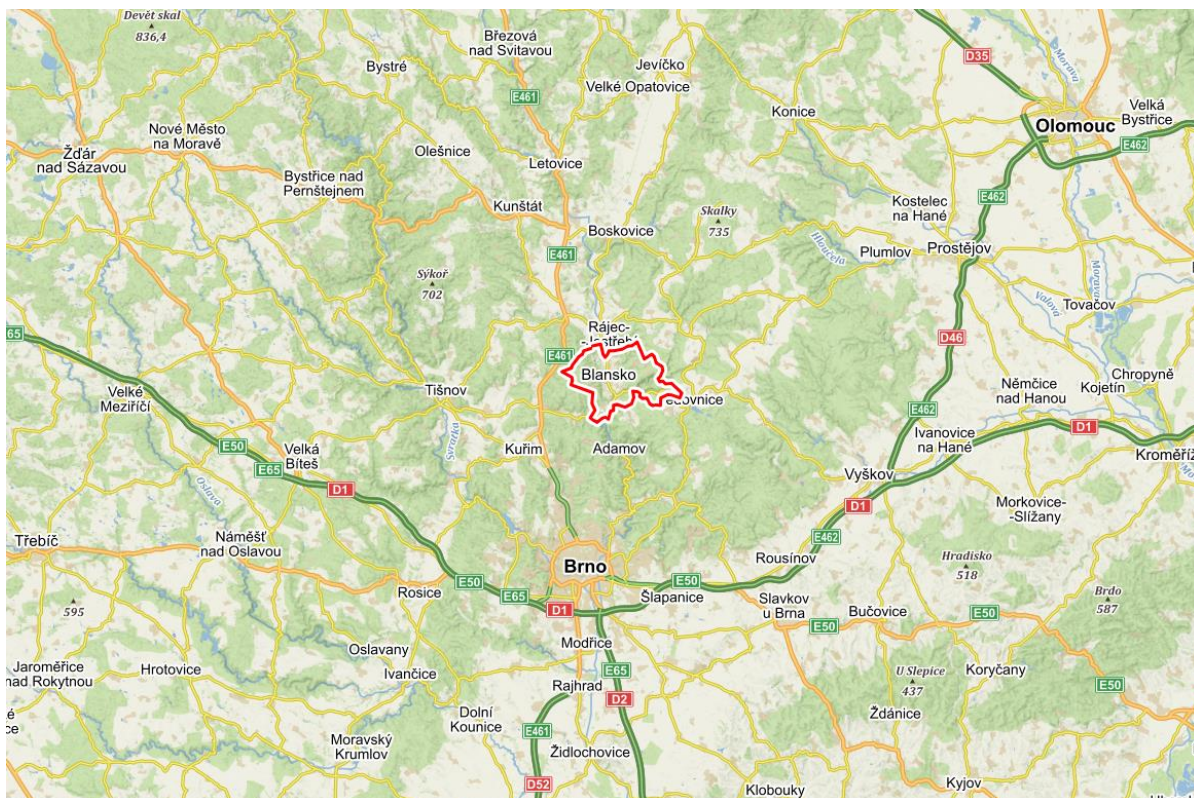
Wilcoxonův párový test porovnává dva stejně velké soubory dat. Tento test pracuje s rozdíly páru hodnot, jejichž absolutní hodnoty jsou seřazeny vzestupně. Hypotéza říká, že hodnoty jsou rovnoměrně rozděleny kolem nuly. K rozhodování je použit medián.

6 POPIS LOKALITY – BLANSKO

Blansko je město nacházející se v Jihomoravském kraji, 20 km severně od krajského města Brna. Je obcí s rozšířenou působností, dříve bylo okresním městem. Pod správu města spadají také okolní části, které dříve byly samostatnými obcemi. Těmito částmi jsou: Češkovice, Dolní Lhota, Horní Lhota, Hořice, Klepačov, Lažánky, Obůrka, Olešná, Skalní mlýn, Těchov a Žižlavice.

Z geomorfologického členění se nachází v provincii Česká vysočina, subprovincii Českomoravské, oblasti Brněnská vrchovina a celku Dražanská vrchovina.

Město leží na řece Svitavě, převážně na jejím pravém břehu. Odtud se zvedá dále do svahů. Nadmořská výška centra města je 276 m n. m. Katastrální výměra města je 4497 ha (risky.cz). Blansko se nachází na severním okraji CHKO Moravský kras, je proto také nazýváno Bránou do Moravského krasu.



Obrázek č. 2: Umístění Blanska v rámci okolí [vlastní, mapový podklad mapy.cz]

6.1 HISTORIE

Oblast Blanska byla dle archeologických nálezů osídlena již od pravěku. Dokládají to mimo jiné střepy keramiky nalezené nedaleko kostela. První osídlení se nacházelo na pravém břehu Svitavy v místě dnešního Starého Blanska. Procházela tudy významná obchodní stezka z Podunají

do Čech. První písemná zmínka o městě je z 12. století, pojednává o majetkovém, ale na pozadí hlavně politickém sporu na právo vystavět kostel. Blansko se stalo majetkem olomouckého biskupství, centrem panství se později stal hrad Blansek (východně od města).

Od 14. století je osídlen také levý břeh Svitavy, kde se nacházel tzv. manský dvůr a postupně zde vyrůstá osada Nové Blansko. Obě části se z počátku vyvíjely samostatně, v jejich držení se vystřídalo mnoho pánů. Ke spojení došlo počátkem 16. století rodem pánů z Doubravky. Na konci 16. století je Blansko povýšeno rodem Žalkovských na městys.

Koncem 17. století je zde založena železářská výroba. Tu založil slezský rod Gellhornů, který vlastnil blanenské panství. Roku 1766 toto panství získal rod Salm-Reifferscheidt, který v železářství dále pokračoval. Rozvoj Blanska započal v 19. století díky rozmachu železářství, strojírenství a také výroby litiny.

Dalším velmi důležitým milníkem pro rozvoj města byla výstavba železniční trati Brno – Česká Třebová – Praha, která probíhala v letech 1846-1849. Ta umožnila další rozvoj průmyslu.

V roce 1905 císař František Josef I. povýšil Blansko na město. V této době byly nejvýznamnějšími továrnami Salmovy železářské závody a Slévárenská firma Ježek. Blansko se v tomto období stává taktéž vyhledávaným turistickým cílem díky objevům prof. Karla Absolona a Dr. Jindřicha Wankela, kteří se zasloužili o objevování jeskyní Moravského krasu.

Rozvoj města je přerušen 2. světovou válkou. Z té se Blansko naštěstí rychle vzpamatovalo a v roce 1949 se stává okresním městem. V následujícím období se Blansko stává „*doslova synonymem centra strojírenského průmyslu se vším pozitivním i negativním, co k tomu patří.*“ (www.blansko.cz). Město se skokově rozvíjí. Původní firmy byly ve velké míře znárodněny a také se tu staví nové provozy velkých průmyslových firem jako bylo ČKD, ADAST či Metra. Jejich výrobky jsou vyváženy do celého světa. Rozsáhlý průmysl znamenal příliv nových zaměstnanců. Vznikají nová sídliště i občanská vybavenost. Nárůst počtu obyvatel je ohromný, za pouhých 70 let vzrostl na šestinásobek na dnešních 20 tisíc.

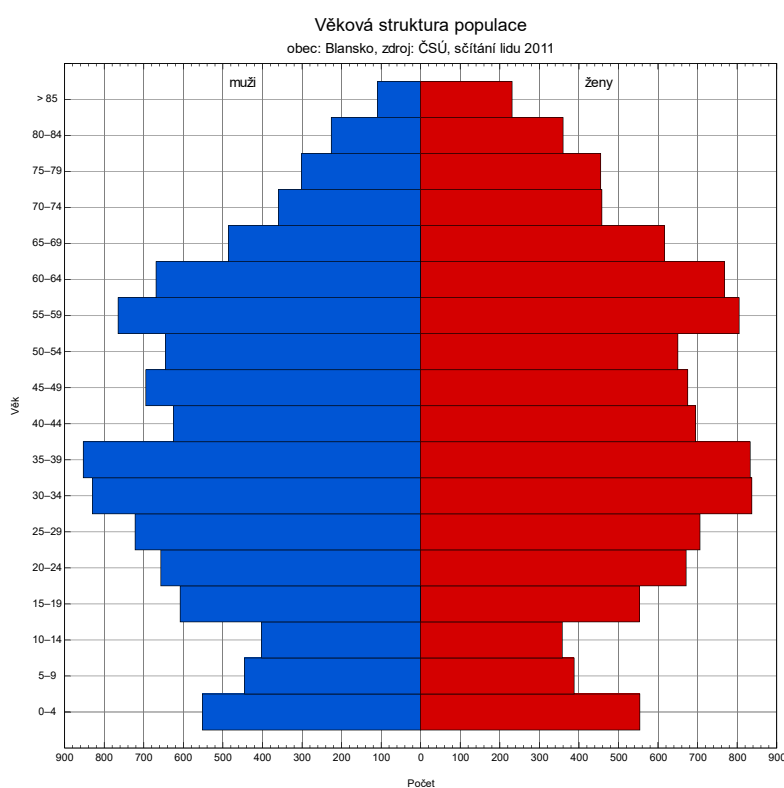
Velké změny přinesla listopadová revoluce a pád komunistického režimu v roce 1989. Ta měla za následek rozpad zdejších velkých podniků a útlum výroby. Tyto negativní jevy se však z velké části podařilo překonat, ovšem průmyslový význam města přesto značně poklesl. Blansko bylo nadále okresním městem až do roku 2003, kdy se po reformě veřejné správy stalo městem s rozšířenou působností. Strojírenský a slévárenský průmysl je ve městě i nadále poměrně významný, město se snaží o další rozvoj.

6.2 SOUČASNOST

6.2.1 Obyvatelstvo

V současnosti zde žije 20 650 obyvatel (dle MLO, 2018). V Blansku samotném žije asi 17 500 obyvatel, v okolních částech žijí zbylé 3 tisíce lidí. Děti ve věku 0–14 let zde žije přes 3000, seniorů nad 65 let je zhruba 4 400. Žen je více než mužů.

Počet obyvatel významně vzrostl v minulém století, mezi lety 1960 a 1980 se zdvojnásobil z 10 000 na 20 000. V současné době se drží přibližně na stejném čísle, výkyvy jsou v řádu jednotek obyvatel.



Obrázek č. 3: Věková struktura obyvatel obce Blansko roku 2011. [Daniel Baránek, licence: CC BY-SA 4.0, zdroj: Wikimedia Commons]

6.2.2 Technická vybavenost

V obci jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Je zde veřejný vodovod a kanalizace napojená na čistírnu odpadních vod. Celá obec je také plynofikována. Sítě elektronických komunikací (datové sítě) jsou také k dispozici.

Ve městě funguje také Hasičský záchranný sbor a několik Sborů dobrovolných hasičů. Působí zde Městská policie a Policie ČR – obvodní oddělení. Nachází se zde pošta (PSČ 678 01).

6.2.3 Doprava

Blansko je součástí IDS JMK. Jezdí sem v pravidelných půlhodinových intervalech (v době dopravní špičky dokonce v 15minutových intervalech) vlaková linka S2 Brno-Letovice. V centru Brna je cestující za půl hodiny. V Blansku jsou dvě vlakové stanice a třetí v části Dolní Lhota.

Je zde také k dispozici mnoho autobusových linek jak příměstské dopravy, zajiřdřících do okolních obcř, tak také linka MHD, spojující důležitá místa ve městě. Vřechny tyto linky využívají nově rekonstruované autobusové nádraží a opět spadají pod Integrovaný systém Jihomoravského kraje.

Důležitými dopravními tepnami jsou řelezniční trať 260 Brno – řeská Třebová s již zmíněnou linkou S2 a také nedaleká silnice 1. třřidy R43 Brno – Svitavy. I osobním automobilem je tedy možné být v Brně do 30 minut.

6.2.4 Kultura

Kulturní možnosti jsou ve městě poměrně řiroké. Funguje zde městská knihovna, která má po městě 8 poboček. Dále se zde nachází Muzeum Blanenska, které sídlí v prostorách zámku a má několik stálých expozic i dočasné výstavy.

Velkou kulturní organizací, která zastřeřuje hned několik kulturních zařizení je Kulturní řtředisko města Blanska (KSMB). Pod něj spadá Kino Blansko, Galerie města Blanska s expozicemi vřtvárného umění a také dělnický dům s velkým sálem. KSMB také pořádá řůzné kulturní akce ve městě jako Slavnosti svatého Martina a podobně. Také zde působí mnoho neziskových organizací a spolků, které se starají o další kulturní a řájmovou řinnost.

Kromě dělnického domu jsou zde k dispozici také další kulturní sály, kde se mohou konat řůzné společenské akce, plesy ři přednářky.

Ze sakrálních staveb se zde nachází katolický kostel svatého Martina a kostel Cřirke řeskoslovenské husitské. V některých řástech Blanska se také nachází menří ři vřtřší kaple. Dále se zde nachází smuteční sřň a hřbitov. Dle sřítání lidu v roce 2011 se k řřimskokatolickému náboženství hlásí téměř 6 tisíc obyvatel, k Cřirvi řs. husitské 219 obyvatel. Více než polovina obyvatel je bez vyznání.

Také zde působí mnoho neziskových organizací a spolků, které se starají o další kulturní a řájmovou řinnost, jak pro děti a mládeř, tak pro dospělé. Zajiřřují řůzné volnočasové kroužky pro děti, kulturní, sportovní a jiné společenské akce.

6.2.5 Školství a sport

Školství je v Blansku zastoupeno všemi stupni vzdělávání, až na vysoké školy. Nachází se zde několik mateřských škol, většina jich je státních, některé jsou však soukromé. Dále je zde šest základních škol, všechny od 1. do 9. ročníku. Středoškolské vzdělávání je zastoupeno gymnáziem s osmiletým i čtyřletým vzdělávacím programem, dvěma středními školami a dvěma odbornými učiteli. Také se zde nachází dvě Základní umělecké školy, které zajišťují hudební, taneční, dramatické a výtvarné vzdělání.

Sportovní odvětví ve městě také nabízí mnoho možností. Většina z nich je soustředěna na Sportovním ostrově Ludvíka Daňka, zde se nachází krytý plavecký bazén, venkovní aquapark, zimní stadion, baseballové hřiště a okruh na běhání, jízdu na kolečkových bruslích a podobně. Další sportovní vyžití nabízí rekreační oblast Palava, kde se nachází přírodní koupaliště a v zimě je zde možnost bruslení. Po celém městě je také několik krytých tělocvičen a venkovních hřišť, které patří školám, ale po vyučování jsou většinou přístupné veřejnosti. Působí zde také tělovýchovná organizace Orel, která má další sportovní zázemí.

6.2.6 Zdravotnictví

Zdravotní péče je v Blansku na velmi dobré úrovni. V okrese Blansko se nachází dvě velké nemocnice, a to právě v Blansku a druhá v Boskovicích. Společně zajišťují veškerou péči o pacienta. Obě nemocnice mají pohotovostní pracoviště s nepřetržitým provozem a stanici záchranné služby.

Dále se v Blansku nachází poliklinika a také mnoho dalších ordinací soukromých lékařů. Nachází se zde praktičtí lékaři pro děti i pro dospělé, stomatologické ambulance, ortopedická ambulance, gynekologie a mnoho dalších specialistů z různých oborů. Po městě se nachází také 8 lékáren, ta největší v nemocnici má také pohotovostní službu.

Sociální péče o seniory a handicapované pak nabízí několik zařízení s různým stupněm péče o tyto klienty.

6.2.7 Hospodářské prostředí

Jak vyplynulo zejména z historického vývoje města, v Blansku je velmi silně zastoupen těžký průmysl, strojírenství a slévárství. Tomu pomohla podpora šlechtických rodů a také poloha na jednom z hlavních železničních tahů Brno – Česká Třebová – Praha. Tento průmysl je zastoupen zejména firmou ČKD a jejími dceřinými společnostmi. Důležitá je také firma Energo Pro a její dceřiná společnost Litostroj Power či slévárenská firma Pyrotek.

Rozmanité je také odvětví obchodu a služeb. Nachází se zde mnoho maloobchodů i velkoobchodů, mnoho restauračních zařízení či drobných živnostníků s nejrůznějšími službami.

Zemědělství v Blansku není zastoupeno tak výrazně. To je dáno zejména polohou města, které leží v údolí a kolem něj se na všechny strany zvedají vysoké svahy. Zemědělskou půdu tu tedy nalezneme jen v menší míře, na většině ploch převládají lesy, které zabírají více než polovinu území, celkem 2 603 ha (risky.cz).

6.3 ATRAKTIVITA LOKALITY PRO OBYVATELE

Blansko může být pro své obyvatele poměrně zajímavou lokalitou pro život. Je za tím mnoho faktorů. Zejména dostupnost potřebných služeb a občanské vybavenosti na straně jedné a zajímavé přírodní okolí ihned za hranicí obydlené části na straně druhé.

Neméně důležité jsou také pracovní možnosti, které Blansko nabízí. Většina obyvatel nalezne uplatnění přímo v Blansku a jeho blízkém okolí nebo v Brně, které je velmi dobře dopravně dostupné.

Dobrá dopravní dostupnost může být také argumentem pro nové obyvatele, kteří si bydlení v Brně kvůli současnému raketovému nárůstu cen již nemohou dovolit, a tak hledají jinou lokalitu. A na rozdíl od raketově se rozvíjejících obcí v blízkém okolí Brna Blansko nabízí rozvinutou infrastrukturu, je zde dostupné vzdělání, zdravotnictví či široká škála obchodů, která zajišťuje potřeby pro pohodlný život. Také v ohledu kulturního vyžití či odpočinku a relaxace má město svým obyvatelům co nabízet. To většina obcí, kam nyní míří mnoho mladých, jako je například Březina, Útěchov, Moravany a podobně nabídnout nemohou. Obyvatelé jsou stále vázáni na Brno.

6.4 ČLENĚNÍ MĚSTA

Členění města vychází z jeho přirozeného historického vývoje. Původní je tzv. Staré Blansko na pravém břehu řeky, zde se osídlení objevilo nejdříve. Nachází se zde výhradně rodinné domy. Poté vznikla nová osada i na druhém břehu a časem došlo k jejich spojení v Blansko.

K rozmachu města začalo docházet po založení strojírenského a slévárenského průmyslu a za rodu Salmů. Blansko se tedy rozrůstalo o další domy. Nejprve se rozšiřovalo podél levého břehu Svitavy na úpatí svahů a dále Sadovou ulicí. Největší nárůst obyvatel však přišel po druhé světové válce, konkrétně po roce 1960, kdy se během 20 let počet obyvatel zdvojnásobil. To vyžadovalo vybudování zázemí pro obyvatele. Vznikaly nová sídliště a s nimi školy a veškerá občanská vybavenost. Na okraji města vznikala nová sídliště. Těm bohužel musela částečně ustoupit stará zástavba a město tak ztratilo původní ráz.



Obrázek č. 4: Letecký snímek Blanska z roku 1947 [vlastní, mapový podklad gis.blansko.cz]

Jako první byly na počátku 50. let vystavěny menší bytové domy mezi ulicemi Chelčického, 9. května a Údolní. Jedná se o typové zděné domy se 3-4 podlažími. Nachází se zde téměř výhradně dvoupokojové byty.

V další etapě následovaly bytové domy v centru města na Wanklově náměstí a náměstí Republiky, ty jsou z počátku 60. let. Opět jsou zděné, jsou ovšem výrazně větší. Tyto bytové domy mají 6 podlaží a více vchodů. Koncem 60. let začíná také výstavba prvních tří výškových panelových domů na sídlišti sever (10 podlaží).

Rozsáhlá vlna výstavby nastala v 70. letech. V této době byly vystaveny bytové domy na sídlišti Sever II (ulice Čelakovského a Palackého) – menší zděné bytové domy, 2 podlaží. A také bylo vystavěno celé sídliště Podlesí (panelové domy 4-6 podlaží). Koncem 70. let začíná také výstavba sídliště Sever III – zde se nachází různé typy panelových domů, menší se 4 podlažími, ale i vysoké 8podlažní.



Obrázek č. 5: Letecký snímek Blanska z roku 1977 [vlastní, mapový podklad gis.blansko.cz]

Poslední etapou výstavby v době socialismu byla v 80. letech dvě panelová sídliště s bytovými domy typu T-06B. Jedná se o sídliště Písečná (panelové domy, 8 podlaží) a sídliště Zborovce (panelové domy, 4 podlaží). Poslední domy byly ukončeny těsně před pádem komunistického režimu. Říká se, že bytové domy na Zborovcích mají jen 4 patra, protože se hroutil socialistický režim a na výstavbu původně plánovaných osmi pater již nezbyl čas a hlavně finance. To naznačuje i dispoziční řešení domu, například na schodišti je velké zrcadlo, které by umístění výtahu bez problému umožňovalo. Tento typ domu byl navrhován na 8 podlaží a málo kdy se stavěl menší. Menší výška těchto domů je však mezi místními vnímána pozitivně. Nenarušují tolik ráz města.

Porevoluční výstavba nebyla již tak rozsáhlá, místní průmysl zažil úpadek a počet obyvatel přestal skokově narůstat. Jednalo se vždy o menší domy na již vzniklých sídlištích. Počátkem nového století byly vystavěny nové bytové domy na Písečné (4 patra, zděné) a v roce 2008 byl

postaven bytový dům na prázdném prostranství na sídlišti Zborovce. Tyto domy již odpovídají moderním standardům bydlení.

Další výstavba již probíhala pouze formou jednotlivých menších bytových domů či nadstaveb na domech stávajících. Větší fáze výstavby má nastat nyní. V roce 2019 má být zahájena výstavba dalších tří bytových domů na sídlišti Písečná a také tří bytových domů v lokalitě Horní Palava.

Kolem let 2010–2015 byla všechna Blanenská sídliště postupně v několika etapách revitalizována. Jednotlivé domy také prochází různými úpravami jako je výměna oken, nové balkony, zateplení, nové výtahy a podobně.



Obrázek č. 6: Letecký snímek Blanska z roku 2018 [vlastní, mapový podklad mapy.cz]

7 TRH S BYTY VE ZKOUMANÉ LOKALITĚ

Pro účely této práce byla vytvořena databáze bytových jednotek nabízených na realitním trhu ve zkoumané lokalitě. Jiným segmentem trhu se práce nezabývá, nejsou pro práci relevantní.

U každého bytu byly sledovány především tyto parametry: dispozice, užitná plocha, celková cena, technický stav, druh konstrukce domu, lokalita a případně další uvedené podrobnosti. Z celkové ceny a plochy byla vypočtena cena za metr čtvereční.

Data do databáze byla sbírána v období od září 2018 do března 2019. Zdrojem dat byla nabídková inzerce. Zpracovávané ceny jsou tedy nabídkové, ne skutečně zrealizované. Do databáze nebyly zařazeny nabízené byty, u kterých nebyla započata výstavba (jedná se o byty v rámci developerského projektu, začátek výstavby jaro 2019). Databáze je uvedena v přílohách č. 1–4.

Za toto období se podařilo do databáze získat:

- 9 bytů o dispozici 1+1 nebo 1+kk
 - nejmenší 29 m², největší 48 m²
 - nejlevnější 1 250 000 Kč, nejdražší 1 800 000 Kč
- 17 bytů s dispozičním řešením 2+1 či 2+kk
 - nejmenší 42 m², největší 66 m²
 - nejlevnější 1 750 000 Kč, nejdražší 2 660 990 Kč
- 21 bytů s dispozicí 3+1 a 3+kk
 - nejmenší 61 m², největší 101 m²
 - nejlevnější 2 700 000 Kč, nejdražší 3 790 000 Kč
- 6 bytů o dispozici 4+1 nebo 4+kk
 - nejmenší 95 m², největší 108 m²
 - nejlevnější 3 080 000 Kč, nejdražší 3 690 000 Kč

Byty s pěti a více pokoji se za sledované období v nabídce neobjevily.

Pro účely analytického a statistického zpracování byl stav u nemovitostí hodnocen takto:

- **Výborný** – byty nové (rok výstavby od 2007 později), byty po kompletní rekonstrukci.
- **Velmi dobrý** – byty po rekonstrukci, která nebyla v kompletním rozsahu (vybudována nová kuchyně, koupelna, příp. podlahy, ale např. bez výměny topení, dveří atd.), byty po rekonstrukci, která je již staršího data.

- **Dobrý** – byty, kde byla pořízena pouze nová kuchyňská linka nebo pouze zrekonstruována koupelna. Ostatní konstrukce jsou zachovány v původním stavu.
- **Původní** – byty ve kterých nebyly dělány rozsáhlejší úpravy, pouze běžná údržba.

Na těchto datech byl zkoumán vliv vybraných vlastností bytu na jeho tržní hodnotu. Byla použita cena za metr čtvereční, která byla přepočítána z celkové ceny a užité plochy. Data může zkreslovat chybovost vyměřených ploch některých bytů. Ta v nabídkách nebývá specifikována. Někdy může být například do uvedené plochy započítána lodžie či balkon, aniž by to bylo v textu upřesněno.

Dle výsledků této analýzy budou voleny hodnocené parametry bytů a jejich váha pro adjustační matici v metodě přímého porovnání.

7.1 ZKOUMANÉ HYPOTÉZY

Na cenu nemovitosti má vliv mnoho jejích parametrů. Nejdůležitějšími parametry jsou druh nemovitosti (tím se tato práce zabývat nebude, zkoumá pouze bytové jednotky), její velikost, technický stav a lokalita. Dále cenu mohou ovlivnit právní vztahy, vybavení a příslušenství, druh vlastnictví a podobně.

Jak již bylo zmíněno, práce se zabývá pouze bytovými jednotkami. Dále tedy budou zkoumány parametry, ovlivňující pouze tento segment trhu.

7.1.1 Velikost

Podlahová plocha a jeho dispozice je základní vlastností bytu, která jeho majitele či zájemce o koupi zajímá a která má na cenu zásadní vliv.

Předpokladem je, že **cena nemovitosti roste s její velikostí**. Tento růst však není přímo úměrný. Větší nemovitosti mají jednotkovou cenu (Kč/m²) nižší než nemovitosti s menší plochou. **S navyšující se plochou jednotková cena (Kč/m²) klesá.**

Cenu dle obecných předpokladů ovlivňuje při stejné ploše také dispozice. Například velký dvoupokojový byt bude mít menší cenu než třípokojový byt o stejné podlahové ploše.

7.1.2 Technický stav

Další vlastností bytu, která má velký význam, je jeho technický stav. V obecné rovině je předpoklad takový, že **byty v lepším technickém stavu mají vyšší cenu**. Nové či zrekonstruované nemovitosti obvykle nabízí pohodlí a uživatelský standard doby. Velmi často se rekonstrukcí taktěž

sníží náklady na bydlení (zejména vytápění). Nemovitosti ve zhoršeném technickém stavu, které vyžadují rekonstrukci, a tím další investici, jsou levnější.

Nárůst hodnoty při zlepšení technického stavu se potvrzuje také při použití nákladových metod. Při jejich použití se přímo zadává stáří, resp. opotřebení jednotlivých konstrukcí a o celkové opotřebení se snižuje reprodukční cena.

Rekonstrukcí se dá nemovitost také znehodnotit. Nevhodně provedené opravy cenu nemovitosti mohou naopak snížit. Tento jev se může vyskytnout například u historických staveb, kdy rekonstrukce jejich historickou hodnotu zničí. U bytů je tento jev spíše ojedinělý a práce ho nebude reflektovat. Předpokládá se tedy výše uvedená hypotéza.

7.1.3 Druh konstrukce

Tento parametr se týká pouze staveb. Je dalším faktorem, který by na cenu nemovitosti mohl mít vliv, ačkoliv z parametrů uvedených v této kapitole má pravděpodobně nejmenší váhu. Práce se zabývá pouze bytovými jednotkami, hypotéza je tedy nastavena pouze pro bytové bydlení.

U bytových domů práce předpokládá hypotézu, že **zděné bytové domy jsou mírně dražší než domy panelové**. Tuto hypotézu potvrzuje i vyhláška, která netytovým domům (obvykle zděné) stanovuje vyšší základní cenu než domům typovým (obvykle panelové). V realitních nabídkách na portálu sreality.cz a dalších lze filtrovat, zda zájemce preferuje byt zděný, či panelový. Obecně mezi lidmi panelové bydlení na popularitě spíše ztrácí a zajímavější jsou pro zájemce o koupi bytu stavby zděné. Obvykle nebývají tak velké, mají lepší zvukové vlastnosti a provádění stavebních úprav je jednodušší. U panelových domů z 50. let, tedy u těch z prvních etap výstavby, se také začíná hovořit o jejich končící životnosti.

7.1.4 Lokalita

Dalším významným parametrem ovlivňujícím cenu je lokalita. Pod tou se skrývají další faktory jako je dopravní infrastruktura, občanská vybavenost (školy, úřady, obchody, volnočasové možnosti), pracovní příležitosti, příroda a další.

V těchto ohledech jsou lokality, kde se zmíněné faktory nachází v dobré dostupnosti a kvalitě, dražší než lokality, kde jsou tyto faktory nedostatečné. Velká města a jejich blízké okolí patří mezi významně dražší lokality, než jsou drobné obce vzdálené od větších center. To je způsobeno množstvím pracovních příležitostí a občanskou vybaveností, která je k životu potřebná.

Blansko je poměrně rozsáhlé. Většina obchodů, služeb či míst určených k zábavě je soustředěna spíše do centra města. Naopak většina bytů se nachází na sídlištích, která jsou umístěna spíše v okrajových částech města. Zde občanská vybavenost není tak rozmanitá. Vždy je možné zde nalézt menší samoobsluhu a hospodu. Za ostatním je obvykle potřeba do centra.

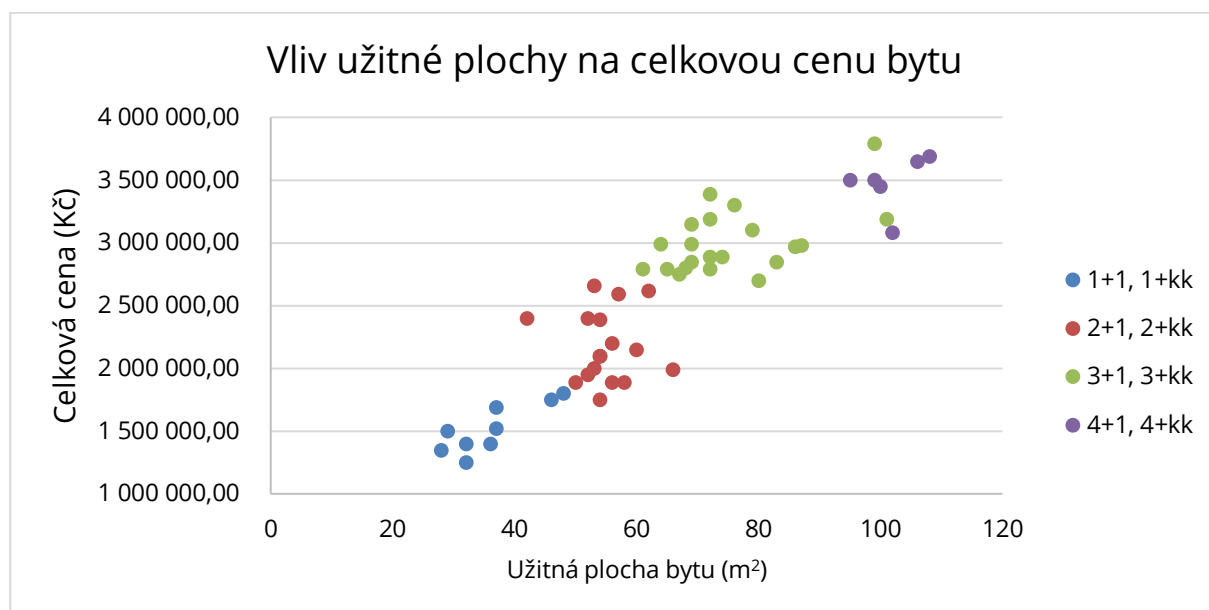
Dalším faktorem je také doprava. Dostupnost do Brna je velmi dobrá. Ovšem vlakové i autobusové nádraží se nachází na jihozápadním okraji města. Z většiny sídlišť jsou poměrně daleko (např. Zborovce přes 2 km na zastávku, 3 km na hlavní nádraží).

Tyto zmíněné faktory nastavují hypotézu, že **byty v okrajových částech města jsou z důvodu horší dostupnosti vybavenosti a dopravy levnější než byty v centru města.**

7.2 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU VE ZKOUMANÉ LOKALITĚ

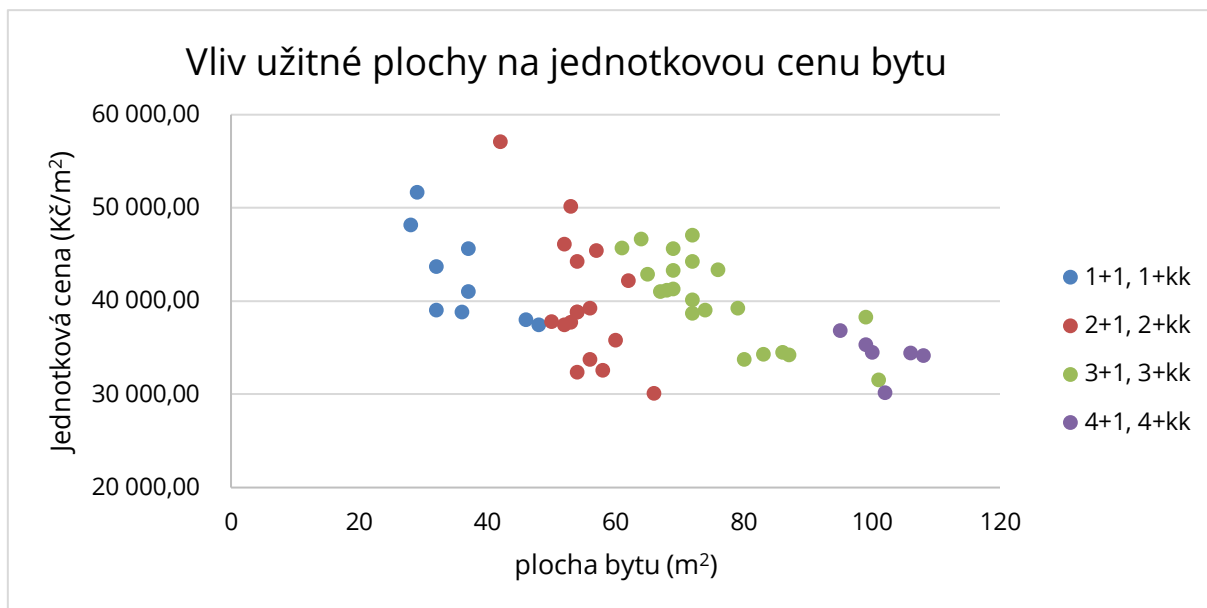
Analýza dat získaných z databáze zkoumá závislost ceny na jednotlivých parametrech a snaží se tím potvrdit či vyvrátit uvedené hypotézy. Výpis informací podstatných pro zpracování je v příloze č. 5.

7.2.1 Vliv velikosti bytu



Graf č. 1: Vliv užité plochy na celkovou cenu bytu [vlastní]

Z výsledků je možné vyčíst, že s narůstající plochou bytu roste i jeho cena. Hypotéza tedy byla potvrzena. Lze vidět pomyslné hranice, mezi kterými se pohybují ceny bytů dle jednotlivých dispozic. Např. jednopokojové byty se pohybují pod 2 miliony, třípokojový byt se naopak nenabízí za nižší cenu než 2,5 milionu.

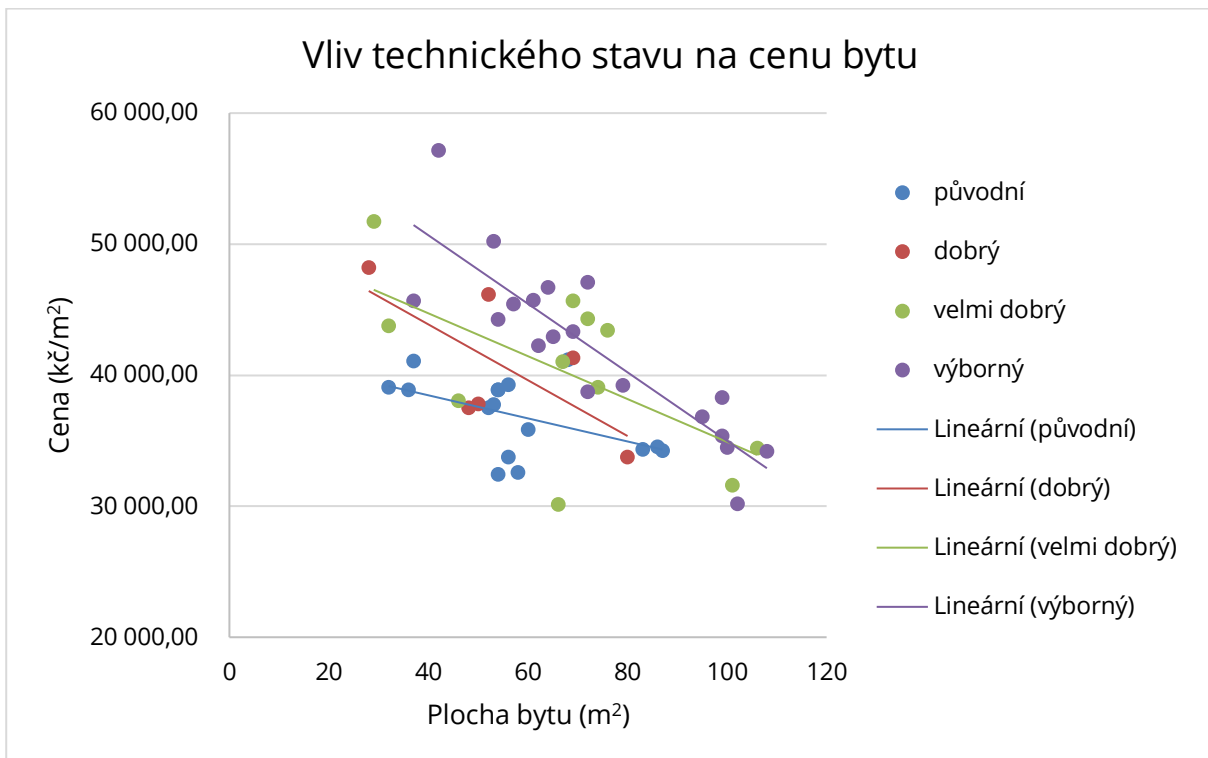


Graf č. 2: Vliv užitné plochy na jednotkovou cenu bytu [vlastní]

Z grafu je možné vyčíst, že jednotková cena (Kč/m²) klesá s rostoucí plochou bytu, což potvrzuje výše uvedený obecný předpoklad. V grafu jsou zahrnuty všechny byty nezávisle na jejich technickém stavu a dalších parametrech, proto je viditelný velký cenový rozptyl u dispozice 2+1, 2+kk. Cenu ovlivňují také další cenotvorné faktory (např. náleží parkovací stání či velká terasa, viz nejdražší byt 2+kk). Od těchto vlivů data nejsou očištěna.

Jde také vidět rozdíly mezi jednotlivými druhy dispozice, na podlahovou plochu stejně velký byt s více pokoji je dražší než byt s méně pokoji.

7.2.2 Vliv technického stavu bytu



Graf č. 3: Vliv technického stavu na cenu bytu [vlastní]

V grafu jde vidět, že byty ve výborném stavu (fialová) opravdu patří k těm nejdražším a postupně jsou jednotlivé kategorie odstupňovány k bytům původním, které jsou nejlevnější (modrá). Jednotlivé kategorie nejsou však přesně odděleny, ale částečně se prolínají. To může být ovlivněno dalšími parametry bytu, které ovlivňují jeho cenu. Taktéž může být nepřesně vyhodnocen stav, který je určován z často velmi stručných popisů a malého množství fotografií.

Největší rozdíl mezi jednotlivými technickými stavy lze vidět u nejmenších bytů. Může to předpovídat lepší zhodnocení investice u bytů o menší dispozici.

Nárůst cen je možné vidět také v následující tabulce, která je vytvořena z průměrných cen (Kč/m²) bytů o určité dispozici a stavu. U jednopokojových i třípokojových bytů lze vidět zřetelný nárůst cen se zlepšujícím se stavem. U těchto bytů je rozdíl mezi původním bytem a bytem ve výborném stavu 6 000 Kč. Což u jednopokojového bytu o ploše 35 m² činí rozdíl přes 200 000 Kč. U třípokojového bytu o velikosti 70 m² to činí 420 000 Kč.

U čtyřpokojových bytů je rozdíl téměř zanedbatelný. Ve stavu velmi dobrém byl jediný byt. Není to tedy příliš vypovídající.

Značný výkyv je možné pozorovat u dvoupokojových bytů. Jediný byt, který byl vyhodnocen jako velmi dobrý, je s velkým rozdílem cenově nejlevnější. Jedná se o podkrovní byt 2+kk o velikosti

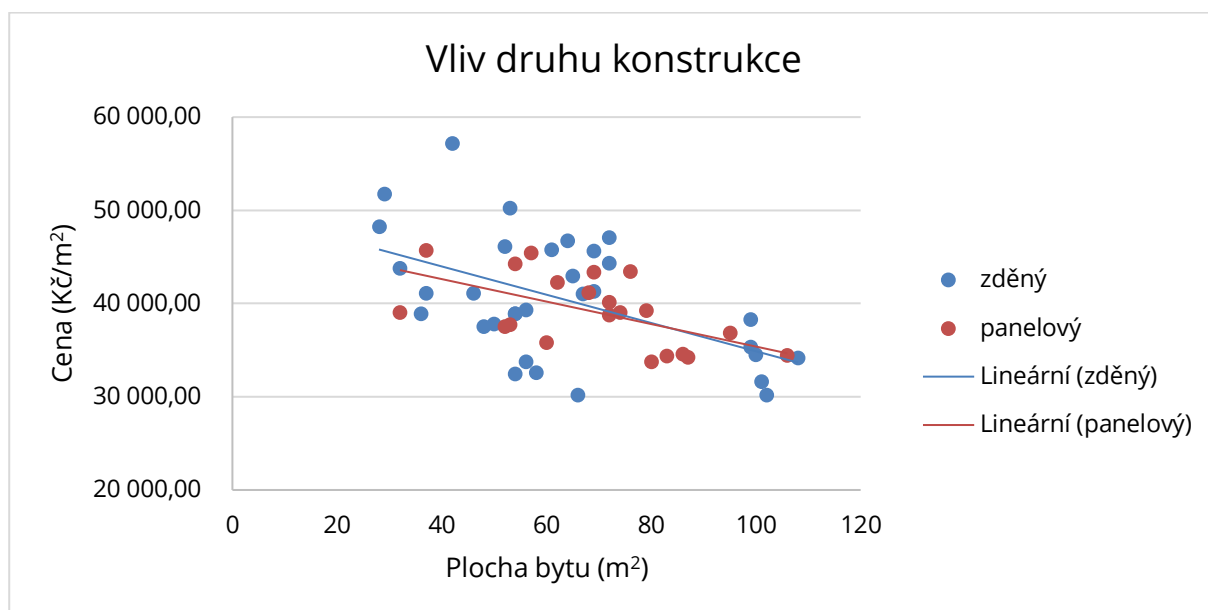
66 m² na ulici Dvorská za 1 990 000 Kč (v databázi bytů 2+1, 2+kk pod číslem 6). Jeho cena byla snížena z původních 2 140 000 Kč. Důvod takto nízké ceny nelze přesně odůvodnit. Spekulovat se dá o nízké poptávce či chybných údajích v inzerátu.

Při vynechání tohoto bytu je průměrný cenový rozdíl mezi bytem v původním stavu a bytem ve výborném stavu 10 000 Kč/m². Což u bytu o velikosti 55 m² značí rozdíl půl milionu korun. Je zajímavé, že toto je větší částka než u bytů 3+1, které by náklady na rekonstrukci měly mít vyšší. To potvrzuje graf na předchozí stránce, kde jsou u menších bytů větší cenové rozdíly mezi jednotlivými stupni technického stavu. Ceny jsou pravděpodobně ovlivněny také dalšími parametry.

dispozice	technický stav	průměrná cena (Kč/m ²)	počet vzorků
1+1	původní stav	39 677,49	3
1+1	dobry stav	42 857,14	2
1+1	velmi dobry	44 505,87	3
1+1	výborný	45 675,68	1
2+1	původní stav	36 319,59	9
2+1	dobry stav	41 967,31	2
2+1	velmi dobry	30 151,52	1
2+1	výborný	47 861,23	5
3+1	původní stav	36 075,39	4
3+1	dobry stav	37 527,17	2
3+1	velmi dobry	40 843,63	6
3+1	výborný	42 758,69	8
4+1	původní stav	-	0
4+1	dobry stav	-	0
4+1	velmi dobry	34 433,96	1
4+1	výborný	34 211,68	5

Tabulka č. 1: Vliv technického stavu na cenu bytu [vlastní]

7.2.3 Vliv druhu konstrukce



Graf č. 4: Vliv druhu konstrukce na cenu bytu [vlastní]

Z grafu, který zobrazuje vliv druhu konstrukce na jeho cenu je vidět, že mezi byty ve zděných a panelových domech nejsou významné cenové rozdíly. Jednotlivé ceny jsou rovnoměrně rozdělené. U zděných domů je pouze větší rozptyl cen a je jich více. To je způsobeno specifickou zástavbou, zděné bytové domy mezi ulicemi 9. května a Údolní obsahují pouze dvoupokojové byty.

Obecný předpoklad, že byty ve zděných domech jsou dražší než v domech panelových, se nepotvrdil. Dle těchto výsledků druh konstrukce nemá na cenu bytu vliv. V poslední době se všechny panelové domy revitalizují. V Blansku už mají všechny domy plastová okna, většina z nich je již zateplena a domy, které nejsou, tuto rekonstrukci v brzké době chystají. Na domech jsou budovány nové balkony, vyměňovány výtahy za nové. Takto revitalizované domy k bydlení slouží velmi dobře, úspory nákladů na vytápění jsou významné a mohou být zajímavé stejně jako domy zděné.

7.2.4 Vliv lokality

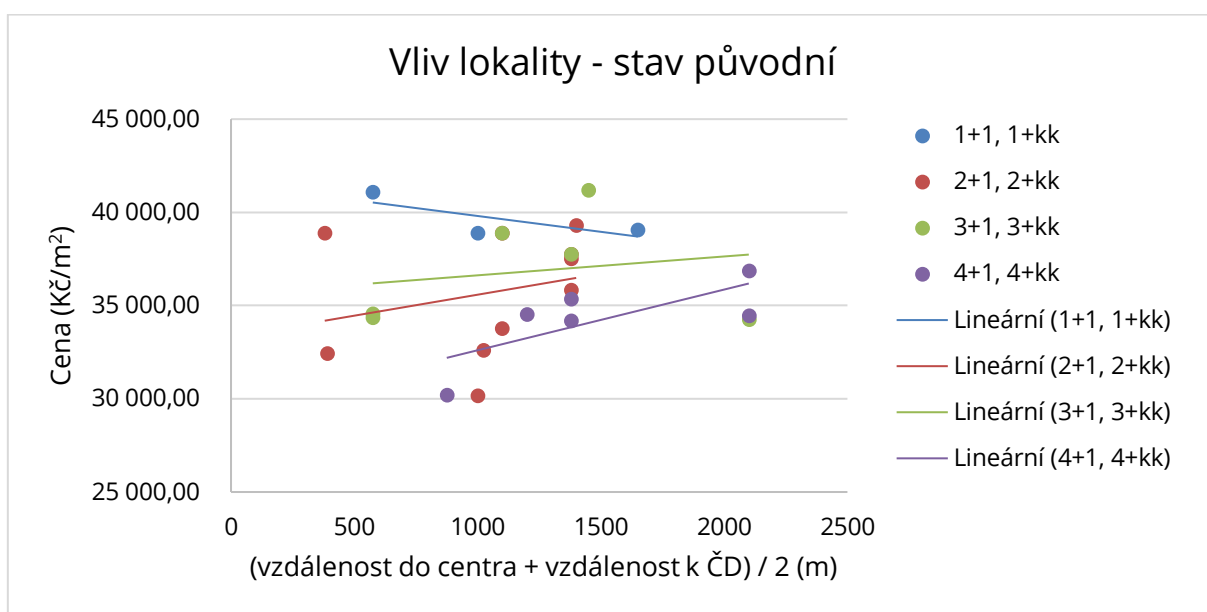
Dalším parametrem, který ovlivňuje cenu nemovitosti, je lokalita. Výrazný vliv má obec, ve které se nemovitost nachází. Zda se jedná o velké město či malou vesnici, jaká je zde doprava do větších center, jaké jsou pracovní příležitosti a podobně.

V této práci jsou zkoumány pouze byty v Blansku. Jiná lokalita není v databázi zahrnuta. Blansko je okresní město s veškerou občanskou vybaveností. Pracovních příležitostí je tu také

k dispozici dostatek. Velká část občanů také dojíždí do Brna, které je velmi dobře dostupné. Tyto skutečnosti nastavují cenu nemovitostí v lokalitě na relativně vysokou úroveň.

Blansko je poměrně rozsáhlé. Většina bytů se nachází na sídlištích, která jsou umístěna spíše v okrajových částech města. Předpokladem bylo, že byty vzdálené od centra budou vycházet cenově levněji než byty nacházející se v těsné blízkosti centra. A to jak kvůli dostupnosti služeb, tak dopravy.

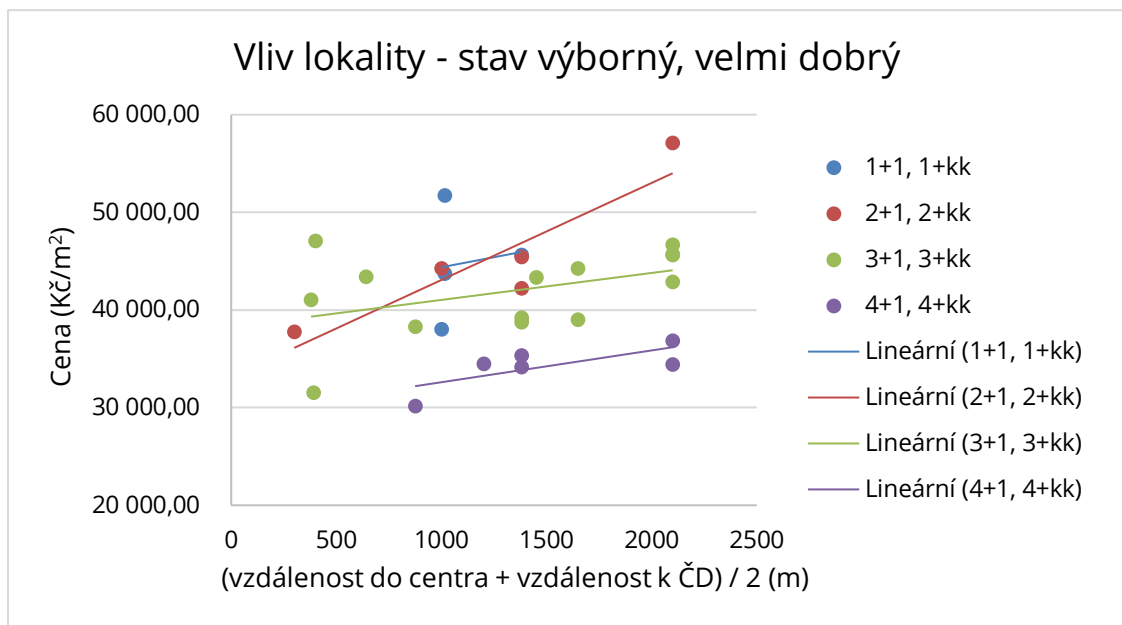
Hodnocena byla vzdálenost do centra, kde se nachází množství obchodů či úřady (počítáno na ulici Rožmitálova – mezi náměstím Svobody, náměstím Republiky a Wanklovým náměstím, toto místo považují za centrum města). Dále byla hodnocena také vzdálenost na zastávku ČD, které se v Blansku nachází dvě. Tento parametr je také důležitý, vzhledem k tomu, že množství obyvatel dojíždí za prací. Posuzován byl tedy průměr těchto dvou vzdáleností. Do závislosti tentokrát nebyla zadávána plocha bytu, ale právě výsledný průměr vzdáleností. K odstranění vlivu stavu, který hraje významnou roli, byla data rozdělena do dvou skupin – stav původní a stav velmi dobrý, výborný.



Graf č. 5: Vliv lokality na cenu bytu – původní stav [vlastní]

Z grafu je možné vidět, že nejlevnější byty se oproti předpokladu nenachází ve větší vzdálenosti od centra, ale naopak blíže k centru.

Stejný výsledek se projeví také na následujícím grafu, který sleduje byty ve výborném a velmi dobrém stavu.



Graf č. 6: Vliv lokality na cenu bytu – stav výborný, velmi dobrý [vlastní]

U bytů ve výborném a velmi dobrém stavu je větší rozptyl cen, ale výsledek je stejný jako v předchozím případě. Byty v okrajových částech města nejsou levnější než byty v centru.

Původní předpoklad, že byty v okrajových částech města budou z důvodu horší dostupnosti služeb a dopravy levnější, než byty v blízkém okolí centra města se nepotvrdil. Lokalita zvolená dle nastavených parametrů na cenu bytu spíše nemá vliv.

Okrajové lokality mohou být zajímavé pro svou dostupnost do přírody, například k rekreační oblasti Palava nebo do okolních lesů. Nachází se zde také zahrádkářské oblasti. Atraktivní může být také výhled na celé město, pokud je byt dobře umístěný. Předpokládat je možné také větší klid (není zde takový hluk z dopravy) a čistější vzduch (průmyslové objekty se nachází spíše v údolí podél řeky, sídliště jsou na kopcích).

7.3 STATISTICKÉ ZPRACOVÁNÍ

Porovnávané množiny použité pro statistické zpracování jsou k dispozici v příloze č. 6.

7.3.1 Vliv druhu konstrukce

Celkové ceny TP

Párový t-test

$$H_0: \mu_1 - \mu_2 = 0; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí H_0 : $p \leq \alpha$): nerovnice $0,7983 \leq 0,05$ neplatí.

Wilcoxonův párový neparametrický test

$$H_0: m_1 - m_2 = 0 \text{ neboli medián rozdílů je nulový}; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí H_0 : $p \leq \alpha$): nerovnice $0,5883 \leq 0,05$ neplatí.

Vliv druhu konstrukce na celkovou cenu bytu se na dané hladině významnosti neprokázal.

Jednotkové ceny UP

Párový t-test

$$H_0: \mu_1 - \mu_2 = 0; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí H_0 : $p \leq \alpha$): nerovnice $0,3411 \leq 0,05$ neplatí.

Wilcoxonův párový neparametrický test

$$H_0: m_1 - m_2 = 0 \text{ neboli medián rozdílů je nulový}; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí H_0 : $p \leq \alpha$): nerovnice $0,2586 \leq 0,05$ neplatí.

Vliv druhu konstrukce na jednotkovou cenu bytu se na dané hladině významnosti neprokázal.

7.3.2 Vliv technického stavu: původní – velmi dobrý

Celkové ceny TP

Párový t-test

$$H_0: \mu_1 - \mu_2 = 0; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,1512 \leq 0,05$ neplatí.

Wilcoxonův párový neparametrický test

$$H_0: m_1 - m_2 = 0 \text{ neboli medián rozdílů je nulový; } \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **zamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,0093 \leq 0,05$ platí.

Vliv technického stavu při porovnání původních a velmi dobrých bytů na celkovou cenu bytu se na dané hladině významnosti v t-testu neprokázal, Wilcoxonův test však vliv potvrzuje. Rozptyl hodnot v porovnávaných množinách byl poměrně velký, což snižuje význam vyhodnocení.

Jednotkové ceny UP

Párový t-test

$$H_0: \mu_1 - \mu_2 = 0; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,1055 \leq 0,05$ neplatí.

Wilcoxonův párový neparametrický test

$$H_0: m_1 - m_2 = 0 \text{ neboli medián rozdílů je nulový; } \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,1548 \leq 0,05$ neplatí.

Vliv technického stavu při porovnání původních a velmi dobrých bytů na jednotkovou cenu bytu se na dané hladině významnosti nepotvrdil.

7.3.3 Vliv technického stavu: původní – výborný

Celkové ceny TP

Párový t-test

$$H_0: \mu_1 - \mu_2 = 0; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **zamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,0003 \leq 0,05$ platí.

Wilcoxonův Párový neparametrický test

$$H_0: m_1 - m_2 = 0 \text{ neboli medián rozdílů je nulový; } \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **zamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,0005 \leq 0,05$ platí.

Vliv technického stavu při porovnání původních a výborných bytů na celkovou cenu bytu byl na dané hladině významnosti prokázán.

Jednotkové ceny UP

Párový t-test

$$H_0: \mu_1 - \mu_2 = 0; \quad \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **zamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,0003 \leq 0,05$ platí.

Wilcoxonův Párový neparametrický test

$$H_0: m_1 - m_2 = 0 \text{ neboli medián rozdílů je nulový; } \alpha = 0,05.$$

Hypotéza H_0 se **zamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,00077 \leq 0,05$ platí.

Vliv technického stavu při porovnání původních a výborných bytů na jednotkovou cenu bytu byl na dané hladině významnosti prokázán.

7.4 VYHODNOCENÍ ZKOUMANÝCH HYPOTÉZ

Předpokladem je, že **cena nemovitosti roste s její velikostí. S navyšující se plochou jednotková cena (Kč/m²) klesá.** Tyto hypotézy byly potvrzeny analytickým zkoumáním. Nárůst celkové ceny byl zřetelný. Klesající jednotková cena je také patrná, ačkoliv zde byl velký rozptyl hodnot.

Druhý předpoklad je takový, že **lepší technický stav znamená vyšší cenu.** Analytickým zkoumáním se tato hypotéza potvrzovala, byly patrné rozdíly mezi jednotlivými kategoriemi technických stavů bytů. Statisticky byl však prokázán pouze vliv rekonstrukce na výborný stav, horší stupně rekonstrukce dle statistického vyhodnocení nemají vliv. Rozdíl mezi rozptyly jednotlivých množin byl však velký, statistický výsledek nemá tedy tak velkou váhu.

U bytových domů práce předpokládá hypotézu, že **zděné bytové domy jsou mírně dražší než domy panelové.** Tato hypotéza potvrzena nebyla analyticky ani statisticky. V cenách panelových a zděných bytů nejsou patrné žádné rozdíly.

Posledním zkoumaným cenotvorným faktorem byla lokalita. Byl předpoklad, že **byty v okrajových částech města jsou levnější než byty v centru města.** Ani tato hypotéza, která byla zkoumána pouze analyticky, však potvrzena nebyla a nebyl prokázán vliv mezi lokalitou a cenou nemovitosti.

8 OCENĚNÍ DVOU BYTOVÝCH JEDNOTEK

Praktická část této diplomové práce se věnuje dvěma bytovým jednotkám, které prošly v posledním roce rekonstrukcí. Oba dva byty se nacházejí ve městě Blansko, každý byl zrekonstruován v jiném rozsahu.

Oba dva byty byly oceněny před a po rekonstrukci třemi způsoby:

- a) dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Znění platné k datu ocenění (leden 2018).
 - a. nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny
 - b. porovnávacím způsobem
- b) komparativní metodou přímého porovnání

8.1 BYT 3+1, ZBOROVCE, BLANSKO

Prvním zkoumaným bytem je byt o dispozici 3+1 na ulici Kamnářská, Blansko. Byt je v osobním vlastnictví. Součástí jednotky je také podíl na společných částech domu a na pozemku, obojí ve výši 818/49635. V textu záměrně nejsou na přání majitelů přesné informace uváděny.

8.1.1 Popis bytu

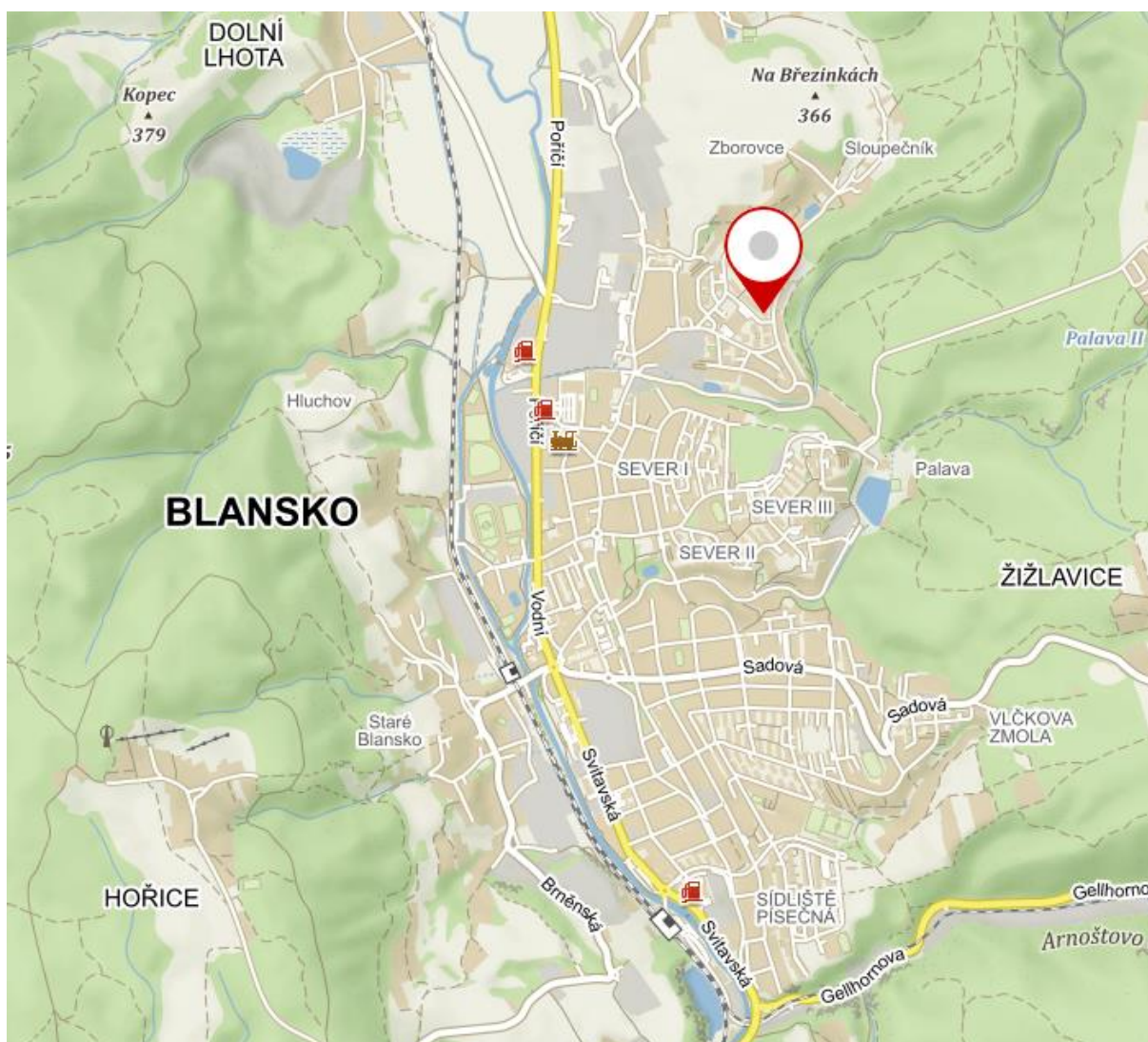
Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží panelového domu typu T-06B. Podlahová plocha bytu činí 80,12 m². Z toho kuchyně 11,99 m², obývací pokoj 20,41 m², dva pokoje – každý 13,67 m², předsíň 13,15 m², koupelna + WC 7,23 m². Orientace obytných místností je na JZ (kuchyně a obývací pokoj) a SV (oba pokoje). Všechny místnosti mají samostatný vchod z předsíně. K bytu dále náleží dvě lodžie přístupné z kuchyně a obývacího pokoje, každá o velikosti 4,15 m² a sklepní koje. Bytové jádro je od počátku zděné. Byt má vlastní plynový kotel, který slouží jak na vytápění, tak na ohřev vody.

Bytový dům je z roku 1985. Celý prošel postupnou revitalizací, byl kompletně zateplen (rok 2013), byla provedena výměna oken za plastová a nové jsou také vchodové dveře do domu. Stavebně technický stav domu je dobrý. Dům má 5 nadzemních podlaží, je bez výtahu. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí sklepní kóje pro každý byt a společná kočárkárna pro každý vchod. Obytné jsou 2. – 5. nadzemní podlaží. V celém domě je celkem 70 bytů o dispozicích 1+1

až 4+1. Dům má 5 čísel popisných, tedy 5 vchodů. Ve vchodě, kde se nachází zkoumaný byt, je 12 jednotek, na každém podlaží 3 (1+1, 2+1, 3+1).

K příslušenství domu patří venkovní úpravy a přístřešek na kontejnery. V okolí převládá bytová zástavba, terén je mírně svažité. Příjezd a parkování je možné u domu na veřejné komunikaci. Parkovací možnosti jsou dobré. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

Vzdálenost do centra města činí asi 1,5 km. vzdálenost k zastávce ČD je přibližně 2 km, autobusové nádraží je ještě o jeden kilometr dále, je tedy vzdáleno asi 3 km. Nejbližší zastávka MHD je 300 metrů od domu. Na sídlišti je samoobsluha obchodní sítě Hruška a také pekárna.



Obrázek č. 7: poloha bytu Zborovce v rámci města [vlastní, mapový podklad mapy.cz]

8.1.2 Stav před rekonstrukcí

Majitelé v tomto bytě bydlí od roku 1987. Byt byl pravidelně udržován, velké zásahy v něm však prováděny nebyly. Stav je popsán v následující tabulce.

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení před rekonstrukcí
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy, izolované
2	Svislé konstrukce	panelové tl. 300 + izolační obklad EPS
3	Stropy	panelové
4	Krov, střecha	plochá
5	Krytiny střech	asfaltová krytina
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky
8	Úpravy vnějších povrchů	cemento-vápenná fasáda
9	Vnitřní obklady	keramické
10	Schody	teracové stupně, ocelové zábradlí
11	Dveře	vchodové – plné, interiérové – kazetové prosklené, podýhované. Zárubně ocelové
12	Vrata	nejsou
13	Okna	plastová, dvojsklo
14	Povrchy podlah	kuchyně, obývací pokoj, předsíň – linoleum, pokoje – koberec, koupelna – dlažba, společné komunikační prostory – beton
15	Vytápění	vlastní plynový kotel
16	Elektroinstalace	světelná, třífázová. Hliník
17	Bleskosvod	instalován
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, studená i teplá voda
19	Vnitřní kanalizace	litinové potrubí, odpad ze všech hyg. zařízení
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu, ocel
21	Ohřev teplé vody	vlastní plynový kotel – průtokový ohřivač
22	Vybavení kuchyní	plynový sporák, myčka, mikrovlnná trouba, trouba, lednice
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	WC, vana, umyvadlo
24	Výtahy	nejsou
25	Ostatní	digestoř, odvětrání malých prostor
26	Instalační prefabrikovaná jádra	zděné

Tabulka č. 2: Technický stav bytu 3+1, Zborovce před rekonstrukcí. [vlastní]



Obrázek č. 8: Kuchyně bytu 3+1, Zborovce před rekonstrukcí [vlastní]

8.1.3 Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav před rekonstrukcí

Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí				
Ocenění podle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 38, příloha 27)				
Vyjmenovaná obec a velikostní kategorie	(dle přílohy č. 27 vyhlášky)			Blansko
Základní cena	(dle přílohy č. 27 vyhlášky)	ZC	Kč/m ²	26 266,00
Cena příslušného podílu jednotky na pozemku	818/49635	_p CP	Kč	28 777,67
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	80,12
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	-	0,990
Index konstrukce vybavení	(příloha č. 27 vyhlášky)	I _V	-	0,706
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _V	ZCU	Kč/m ²	18 530,66
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	CB _p = PP x ZCU x I _T x I _P	CB _p	Kč	1 543 321,45
Cena jednotky porovnávacím způsobem	$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + {}_pCP$	C _{Jp}	Kč	1 572 099,12

Tabulka č. 3: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, porovnávací způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Cena jednotky před rekonstrukcí určená porovnávacím způsobem dle vyhlášky je 1 572 099 Kč. Tabulky pro výpočet ceny pozemku a indexu trhu, polohy a konstrukce vybavení jsou uvedeny v přílohách č. 7-11.

Při výpočtu indexu konstrukce vybavení (příloha č. 9) byl znak č. 10 Stavebně-technický stav vyhodnocen jako Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Pro toto kvalitativní pásmo náleží hodnota 0,85, jehož hodnota byla dále upravena koeficientem *s*, který zohledňuje stáří stavby.

$$s = 1 - 0,005 \cdot y$$

kde *y* je stáří stavby v rocích, tedy 34, 1 a 0,005 jsou konstanty. Výsledná hodnota znaku je tedy 0,7055.

8.1.4 Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav před rekonstrukcí

Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí				
Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 21, příloha č. 10)				
Jednotka § 21	typ	J	Kč/m ²	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	8 020,00
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	80,12
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037
Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu		K ₄		0,997
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,050
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,167

Tabulka č. 4: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Koeficient vybavení stavby (příloha č.11+21)								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod. č.	Koef.	Upr. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy, izolované	S	0,054	100,00	0,05	1,00	0,054
2	Svislé konstrukce	panelové tl 300 + izolační obklad EPS	S	0,182	100,00	0,18	1,00	0,182
3	Stropy	panelové	S	0,084	100,00	0,08	1,00	0,084
4	Krov, střecha	plochá	S	0,049	100,00	0,05	1,00	0,049
5	Krytiny střech	asfaltová krytina	S	0,023	100,00	0,02	1,00	0,023
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	100,00	0,01	1,00	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	0,057	100,00	0,06	1,00	0,057
8	Úpravy vnějších povrchů	cemento-vápenná fasáda	S	0,029	100,00	0,03	1,00	0,029
9	Vnitřní obklady	keramické	S	0,013	100,00	0,01	1,00	0,013
10	Schody	teraco	S	0,029	100,00	0,03	1,00	0,029
11	Dveře	vchodové – plné, interiérové – kazetové prosklené, podýhované. Zárubně ocelové	S	0,033	100,00	0,03	1,00	0,033
12	Vrata	neuvažují se	S	0,000	100,00	0,00	1,00	0,000
13	Okna	plastová, dvojsklo	S	0,053	100,00	0,05	1,00	0,053

14	Povrchy podlah	Kuchyně + obývací pokoj + předsíň – linoleum, pokoje – koberec, koupelna – dlažba, společné komunikační prostory – teraco	S	0,03	100,00	0,03	1,00	0,030
15	Vytápění	vlastní plynový kotel	S	0,048	100,00	0,05	1,00	0,048
16	Elektroinstalace	světelná, třífázová. Hliník	S	0,051	100,00	0,05	1,00	0,051
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	100,00	0,004	1,00	0,004
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	0,032	100,00	0,03	1,00	0,032
19	Vnitřní kanalizace	litinové potrubí, odpad ze všech hyg. zařízení	S	0,031	100,00	0,03	1,00	0,031
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu, ocel	S	0,004	100,00	0,00	1,00	0,004
21	Ohřev teplé vody	vlastní plynový kotel – průtokový ohřívač	S	0,022	100,00	0,02	1,00	0,022
22	Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák, myčka	N	0,019	100,00	0,02	1,54	0,029
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	WC, vana, umyvadlo	S	0,039	100,00	0,04	1,00	0,039
24	Výtahy	nejsou	C	0,013	100,00	0,01	0,00	0,000
25	Ostatní	digestoř, odvětrání malých prostor	S	0,057	100,00	0,06	1,00	0,057
26	instalační prefabrikovaná jádra	zděné	S	0,037	100,00	0,04	1,00	0,037
Celkem						1,00	0,997	

Tabulka č. 5: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Pozn. jádro je v tomto bytě již od počátku zděné, z tohoto důvodu byla jeho živostnost v následujícím výpočtu upravena na 100 let místo 15–25 let, které určuje vyhláška.

Výpočet opotřebení analytickou metodou						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Základy vč. zemních prací	0,05415	34,00	200	0,1700	0,921
2	Svislé konstrukce	0,18250	34,00	200	0,1700	3,103
3	Stropy	0,08423	34,00	200	0,1700	1,432
4	Krov, střecha	0,04913	34,00	150	0,2267	1,114
5	Krytiny střech	0,02306	34,00	80	0,4250	0,980
6	Klempířské konstrukce	0,00702	6,00	80	0,0750	0,053
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,05716	6,00	80	0,0750	0,429
8	Úpravy vnějších povrchů	0,02908	6,00	60	0,1000	0,291
9	Vnitřní obklady	0,01304	34,00	50	0,6800	0,886
10	Schody	0,02908	34,00	200	0,1700	0,494
11	Dveře	0,03309	34,00	80	0,4250	1,406
12	Vrata	0,00000		50	0,0000	0,000
13	Okna	0,05315	18,00	80	0,2250	1,196
14	Povrchy podlah	0,03008	34,00	80	0,4250	1,279
15	Vytápění	0,04813	6,00	50	0,1200	0,578
16	Elektroinstalace	0,05114	34,00	50	0,6800	3,478
17	Bleskosvod	0,00401	6,00	50	0,1200	0,048
18	Vnitřní vodovod	0,03209	34,00	50	0,6800	2,182
19	Vnitřní kanalizace	0,03109	34,00	60	0,5667	1,761
20	Vnitřní plynovod	0,00401	34,00	50	0,6800	0,273
21	Ohřev teplé vody	0,02206	6,00	40	0,1500	0,331
22	Vybavení kuchyní	0,02934	odhadnuto na:		0,8500	2,494
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	0,03911	34,00	60	0,5667	2,216
24	Výtahy	0,00000		50	0,0000	0,000
25	Ostatní	0,05716	34,00	50	0,6800	3,887
26	Instalační prefabrikovaná jádra	0,03710	34,00	100	0,3400	1,261
Celkem		1,00000				32,09086

Tabulka č. 6: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Výpočet ceny časové				
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,99726
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	18 871,64
Cena bytu	PP x ZCU	ZCU	Kč/m ³	1 511 996,12
Rok odhadu				2019
Rok pořízení				1985
Stáří		S	roků	34
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Opotřebení stavby		O	%	32,09
Výchozí cena bytu		CN	Kč	1 511 996,12
Odpočet na opotřebení stavby	32,09 %	O	Kč	-485 212,59
Časová cena			Kč	1 026 783,52

Tabulka č. 7: Výpočet ceny časové pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Poznámka: sklep nebyl rekonstruován a nemá na tržní hodnotu bytu po rekonstrukci (respektive na jeho zhodnocení) vliv. Proto nebyl zahrnut do ocenění.

Reprodukční cena jednotky určená nákladovým způsobem dle vyhlášky je 1 511 996 Kč. Po odpočtu opotřebení před rekonstrukcí, které bylo analytickou metodou stanoveno na 32,09 %, časová cena činí 1 026 784 Kč.

K časové ceně jednotky je připočtena hodnota podílu na pozemku ve výši 818/49635. Ta je určena metodou přímého porovnání z realizovaných cen při prodeji stavebních pozemků v Blansku v letech 2018 a 2019. Cenové údaje z KN se nachází v příloze č. 13. Výpočet tržní hodnoty pozemku je uveden v příloze č. 14. Odvozené hodnoty jsou ověřeny pomocí Grubbsova parametrického testu v příloze č. 15.

Výpočet ceny podílu na pozemku náležitých jednotce		
jednotková hodnota pozemku		3 176,00 Kč/m ²
celková hodnota pozemku	1512 m ²	4 802 110,59 Kč
hodnota příslušného podílu náležitých jednotce	818/49635	79 140,25 Kč

Tabulka č. 8: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležitých jednotce, Zborovce. [vlastní]

Podíl pozemku ve výši 818/49685 odpovídá 24,9 m². Hodnota tohoto podílu byla stanovena na 79 140 Kč. Součtem časové ceny bytu a tržní hodnoty pozemku je dosaženo věcné hodnoty bytové jednotky.

Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí	
Časová cena bytu	1 026 784 Kč
Podíl na pozemku ve výši 818/49635	79 140 Kč
Jednotka celkem	1 105 924 Kč

Tabulka č. 9: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí, Zborovce. [vlastní]

Věcná hodnota bytové jednotky 3+1 před rekonstrukcí v Blansku na sídlišti Zborovce byla stanovena na 1 105 924 Kč.

8.1.5 Ocenění metodou přímého porovnání – stav před rekonstrukcí

Č.	Pořadí dle databáze	Poloha	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
		<i>Kamnářská, Zborovce</i>	3+1	80,12	<i>2. NP (ze 4), panelový BD po revitalizaci, byt udržovaný, v původním stavu. Vlastní kotel na vytápění a ohřev vody, sklepní koje, balkon, bez výtahu.</i>
1	2	Podlesí	3+1	74	5. NP panelového BD. Byt je po rekonstrukci (7 let) - stav velmi dobrý. Šatna, balkon, sklep, výtah.
2	5	Dvorská, Sever	3+1	80	6. NP panelového BD po revitalizaci. Byt po částečné rekonstrukci – dobrý. Balkon, sklad, sklep, výtah.
3	7	Salmova, Sever	3+1	68	4. NP panelového domu. Byt před rekonstrukcí – původní. 2 šatny, sklep, velká lodžie (přes 3 pokoje), výtah.
4	10	Dvorská, Sever	3+1	72	7. NP (z 10) panelového BD po revitalizaci. WC a koupelna po rekonstrukci. Šatna, sklep, výtah.
5	12	Podlesí	3+1	72	2. patro, cihlový revitalizovaný RD. Byt po rekonstrukci – velmi dobrý. 2 lodžie, sklep, šatna.
6	13	Pekařská, Zborovce	3+1	87	2. NP, panelový dům revitalizován. Byt v původním zchovalém stavu. Vlastní kotel, 3x balkon, šatna, komora, sklep, výtah.
7	16	Bezručova	3+1	83	2. NP, v původním stavu, 3 x balkon. BD panelový, po revitalizaci. Výtah.
8	17	Sadová	3+1	69	2. NP, cihlový dům bez revitalizace. Koupelna po rekonstrukci, zbytek původní – stav dobrý. Balkon, 2 sklepy.
9	18	Sadová	3+1	76	5. NP (z 5), panelový dům (příčky zděné), po revitalizaci. Byt po částečné rekonstrukci (koupelna, rozvody, omítky) - stav velmi dobrý. Sklep, lodžie.
10	20	Bezručova	3+1	86	7. NP panelového revitalizovaného domu. Byt bez rekonstrukce. 3 lodžie, výtah, komora.

Tabulka č. 10: Soupis porovnávaných bytů, Zborovce. [vlastní]

Č.	Cena požadovaná	KCR	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč									Kč
1	2 990 000	0,90	2 691 000	0,97	1,02	1,01	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 446 066
2	2 700 000	0,90	2 430 000	1,00	1,05	1,01	1,05	1,00	1,00	0,98	1,09	2 223 089
3	2 800 000	0,90	2 520 000	0,94	1,02	1,04	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	2 570 570
4	2 890 000	0,90	2 601 000	0,96	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,06	2 453 301
5	3 190 000	0,90	2 871 000	0,96	1,02	1,01	1,10	1,00	1,00	0,98	1,06	2 696 940
6	2 980 000	0,90	2 682 000	1,03	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	2 493 208
7	2 850 000	0,90	2 565 000	1,01	1,06	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	1,07	2 400 389
8	2 850 000	0,90	2 565 000	0,94	1,07	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,01	2 550 139
9	3 300 000	0,90	2 970 000	0,98	1,07	0,99	1,10	1,00	1,00	0,98	1,12	2 661 414
10	2 970 000	0,90	2 673 000	1,03	1,06	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,10	2 440 894
Celkem průměr											Kč	2 493 601
Minimum											Kč	2 223 089
Maximum											Kč	2 696 940
Směrodatná výběrová odchylka									s		136 282	
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - s		2 357 319	
Pravděpodobná horní hranice									průměr + s		2 629 883	
KCR Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost bytu												
K2 Koeficient úpravy na polohu bytu v rámci města												
K3 Koeficient úpravy na příslušenství bytu												
K4 Koeficient úpravy na technický stav bytu												
K5 Koeficient úpravy na stav bytového domu - revitalizace												
K6 Koeficient úpravy na možnosti parkování												
K7 Koeficient úpravy na názor odhadce												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č. 11: Adjustační matice, přímé porovnání, Zborovce. [vlastní]

Odvozené hodnoty jsou ověřeny Grubbsovým parametrickým testem, který vylučuje extrémní hodnoty z datového souboru. Nulová hypotéza byla potvrzena. Test se nachází v příloze č. 16. Variační koeficient odvozených cen činí 0,0547.

Volené koeficienty

Jedná se o ceny nabídkové, zdrojem byla inzerce. Proto vstupní ceny prošly v adjustační matici úpravou koeficientem redukce na pramen ceny o hodnotě 0,90.

příslušenství	
Byt se sklepem a balkonem/lodžii, bez výtahu	0,99
<i>Byt s dvěma balkony/lodžii, sklepem, bez výtahu</i>	<i>1,00</i>
Byt se šatnou, sklepem a výtahem	1,00
Byt s balkonem a dvěma sklepy, bez výtahu	1,00
Byt se šatnou/ skladem, balkonem/lodžii, sklepem a výtahem	1,01
Byt se dvěma balkony/lodžii, sklepem a šatnou, bez výtahu	1,01
Byt se 3 balkony/lodžii a výtahem	1,01
Byt se 3 balkony, komorou a výtahem	1,02
Byt se 2 šatnami/komorami, sklepem, 3 balkony/lodžii a výtahem	1,04
technický stav bytu	
dobrý	1,05
původní	1,00
velmi dobrý	1,1
stav bytového domu	
BD po revitalizaci	1,00
BD bez revitalizace	0,95
parkovací možnosti	
vlastní parkovací místo	1,05
problémové parkování	0,98
možné parkování před domem	1,00

Tabulka č. 12: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]

8.1.6 Rekonstrukce

Rekonstrukce bytu proběhla ve dvou etapách. Nejprve byla kompletně zrekonstruována koupelna a WC. V druhé etapě byla zrekonstruována celá kuchyně.

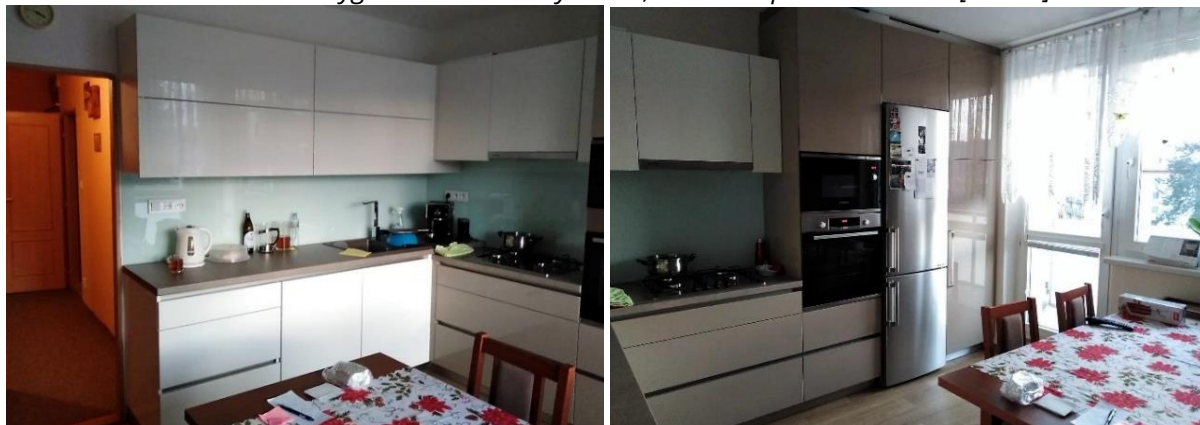
V koupelně je po rekonstrukci velký sprchový kout, umyvadlo, oddělené WC, pračka. Původně zde byla vana. Byly provedeny nové rozvody vody i elektřiny a nové obklady. Byla provedena také menší změna v dispozičním řešení. Na toaletu se nyní vchází z koupelny, dříve se na ni vstupovalo z předsíně. Cena rekonstrukce koupelny činila 250 000 Kč

V kuchyni je nová kuchyňská linka vyrobená na míru s vestavěnými spotřebiči – lednice, myčka, plynový sporák, trouba, mikrovlnka. Dříve se v kuchyni nacházely stejné druhy spotřebičů, ovšem nebyly vestavěné. Byla zde také samostatná spízní skříň, která je nyní součástí kuchyňské linky, příčka byla odstraněna. Dále byly taktéž provedeny nové rozvody vody a elektřiny. Cena rekonstrukce kuchyně včetně kuchyňské linky a spotřebičů činila také 250 000 Kč.

Celková cena rekonstrukce bytu je tedy 500 000 Kč.



Obrázek č. 9: Hygienické zázemí bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci [vlastní]



Obrázek č. 10: Kuchyně bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci [vlastní],
Obrázek č. 11: Kuchyně bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	provedení po rekonstrukci
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy, izolované
2	Svislé konstrukce	panelové tl. 300 + izolační obklad EPS
3	Stropy	panelové
4	Krov, střecha	plochá
5	Krytiny střech	asfaltová krytina
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky
8	Úpravy vnějších povrchů	cemento-vápenná fasáda
9	Vnitřní obklady	keramické
10	Schody	teracové stupně, ocelové zábradlí
11	Dveře	vchodové – plné, interiérové – kazetové prosklené, podýhované. Zárubně ocelové
12	Vrata	nejsou
13	Okna	plastová, dvojsklo
14	Povrchy podlah	Kuchyně, obývací pokoj, předsiň – linoleum, pokoje – koberec, koupelna – dlažba, společné komunikační prostory – beton
15	Vytápění	vlastní plynový kotel
16	Elektroinstalace	světelná, třífázová. měď
17	Bleskosvod	instalován
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, studená i teplá voda
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, odpad ze všech hyg. zařízení
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu, ocel
21	Ohřev teplé vody	vlastní plynový kotel – průtokový ohříváč
22	Vybavení kuchyní	plynový sporák, myčka, mikrovlnná trouba, trouba, lednice
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	WC, sprchový kout, umyvadlo
24	Výtahy	nejsou
25	Ostatní	digestoř, odvětrání malých prostor
26	Instalační prefabrikovaná jádra	zděné

Tabulka č. 13: Technický stav bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci. [vlastní]

8.1.7 Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav po rekonstrukci

Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí				
Ocenění podle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 38, příloha č. 27)				
Vyjmenovaná obec a velikostní kategorie	(dle přílohy č. 27 vyhlášky)			Blansko
Základní cena	(dle přílohy č. 27 vyhlášky)	ZC	Kč/m ²	26 266,00
Cena příslušného podílu jednotky na pozemku	818/49635	_p CP	Kč	28 777,67
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	80,12
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _p	-	0,990
Index konstrukce vybavení	(příloha č. 27 vyhlášky)	I _v	-	0,872
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _v	ZCU	Kč/m ²	22 890,82
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	CB _p = PP x ZCU x I _T x T _p	CB _p	Kč	1 906 455,91
Cena jednotky porovnávacím způsobem	$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + {}_pCP$	C _{Jp}	Kč	1 935 233,58

Tabulka č. 14: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, porovnávací způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Cena jednotky po rekonstrukci určená porovnávacím způsobem dle vyhlášky je 1 935 234 Kč. Tabulky pro výpočet ceny pozemku a indexu trhu, polohy a konstrukce vybavení jsou uvedeny v přílohách č. 7–10 a 12.

Při výpočtu indexu konstrukce vybavení byl znak č. 10 Stavebně-technický stav vyhodnocen jako Byt ve výborném stavu. Pro toto kvalitativní pásmo náleží hodnota 1,05, jehož hodnota byla dále upravena koeficientem *s*, který zohledňuje stáří stavby.

$$s = 1 - 0,005 \cdot y$$

kde *y* je stáří stavby v rocích, tedy 34, 1 a 0,005 jsou konstanty. Výsledná hodnota znaku je tedy 0,8715. Při rekonstrukci bylo vyměněno 43 % cenových podílů konstrukcí (viz tabulka č. 16, sloupec 10). Koeficient *s* se tedy již dále neupravuje (dle aktuální vyhlášky by toto bylo možné při výměně alespoň 50 % podílu konstrukcí).

8.1.8 Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav po rekonstrukci

Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí				
Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 21, příloha č. 10)				
Jednotka § 21	typ	J	Kč/m ²	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	8 020,00
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	80,12
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č.10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037
Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu		K ₄		0,997
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,050
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,167

Tabulka č. 15: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Koeficient vybavení stavby (příloha č.11+21)									
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl	Cen. podíly kcí. se stav. úpravami
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy, izolované	S	0,054	100,00	0,05	1,00	0,054	0,000
2	Svislé konstrukce	panelové tl 300 + izolační obklad EPS	S	0,182	100,00	0,18	1,00	0,182	0,000
3	Stropy	panelové	S	0,084	100,00	0,08	1,00	0,084	0,000
4	Krov, střecha	plochá	S	0,049	100,00	0,05	1,00	0,049	0,000
5	Krytiny střech	asfaltová krytina	S	0,023	100,00	0,02	1,00	0,023	0,000
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	100,00	0,01	1,00	0,007	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	0,057	100,00	0,06	1,00	0,057	0,057
8	Úpravy vnějších povrchů	cemento-vápenná fasáda	S	0,029	100,00	0,03	1,00	0,029	0,029
9	Vnitřní obklady	keramické	S	0,013	100,00	0,01	1,00	0,013	0,013
10	Schody	teraco	S	0,029	100,00	0,03	1,00	0,029	0,000
11	Dveře	vchodové – plné, interiérové – kazetové prosklené, podýhované. Zárubně ocelové	S	0,033	100,00	0,03	1,00	0,033	0,000
12	Vrata	neuvažují se	S	-	100,00	0,00	1,00	0,000	0,000
13	Okna	plastová, dvojsklo	S	0,053	100,00	0,05	1,00	0,053	0,000

14 a	Povrchy podlah	koupelna – dlažba, kuchyně – linoleum	S	0,03	25,00	0,01	1,00	0,007	0,008
14 b	Povrchy podlah	obývací pokoj + předsíň – linoleum, pokoje – koberec, společné komunikační prostory – teraco	S	0,03	75,00	0,02	1,00	0,022	0,000
15	Vytápění	vlastní plynový kotel	S	0,048	100,00	0,05	1,00	0,048	0,048
16	Elektroinstalace	světelná, třífázová. Měď	S	0,051	100,00	0,05	1,00	0,051	0,051
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	100,00	0,004	1,00	0,004	0,004
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, studená i teplá voda	S	0,032	100,00	0,03	1,00	0,032	0,032
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, odpad ze všech hyg. zařízení	S	0,031	100,00	0,03	1,00	0,031	0,031
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu, ocel	S	0,004	100,00	0,00	1,00	0,004	0,004
21	Ohřev teplé vody	vlastní plynový kotel – průtokový ohříváč	S	0,022	100,00	0,02	1,00	0,022	0,022
22	Vybavení kuchyní	plynový sporák, myčka, mikrovlnná trouba, trouba, lednice	N	0,019	100,00	0,02	1,54	0,029	0,029
23	Vnitřní hygienické vybavení vč. WC	WC, sprchový kout, umyvadlo	S	0,039	100,00	0,04	1,00	0,039	0,039
24	Výtahy	nejsou	C	0,013	100,00	0,01	0,00	0,000	0,000
25	Ostatní	digestoř, odvětrání malých prostor	C	0,057	100,00	0,06	1,00	0,057	0,057
26	Instalační prefabrikovaná jádra	zděné	S	0,037	100,00	0,04	1,00	0,037	0,000
Celkem						1,00	0,997	0,431	

Tabulka č. 16: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Pozn. jádro je v tomto bytě již od počátku zděné, z tohoto důvodu byla jeho živostnost upravena na 100 let místo 15 – 25 let, které určuje vyhláška.

Výpočet opotřebení analytickou metodou						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	Základy vč. zemních prací	0,05415	34,00	200	0,1700	0,921
2	Svislé konstrukce	0,18250	34,00	200	0,1700	3,103
3	Stropy	0,08423	34,00	200	0,1700	1,432
4	Krov, střecha	0,04913	34,00	150	0,2267	1,114
5	Krytiny střech	0,02306	34,00	80	0,4250	0,980
6	Klempířské konstrukce	0,00702	6,00	80	0,0750	0,053
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,05716	6,00	80	0,0750	0,429
8	Úpravy vnějších povrchů	0,02908	6,00	60	0,1000	0,291
9	Vnitřní obklady	0,01304	1,00	50	0,0200	0,026
10	Schody	0,02908	34,00	200	0,1700	0,494
11	Dveře	0,03309	34,00	80	0,4250	1,406
12	Vrata	0,00000		50	0,0000	0,000
13	Okna	0,05315	18,00	80	0,2250	1,196
14 a	Povrchy podlah	0,00752	1,00	80	0,0125	0,009
14 b	Povrchy podlah	0,02256	34,00	80	0,4250	0,959
15	Vytápění	0,04813	6,00	50	0,1200	0,578
16	Elektroinstalace	0,05114	1,00	50	0,0200	0,102
17	Bleskosvod	0,00401	6,00	50	0,1200	0,048
18	Vnitřní vodovod	0,03209	1,00	50	0,0200	0,064
19	Vnitřní kanalizace	0,03109	1,00	60	0,0167	0,052
20	Vnitřní plynovod	0,00401	1,00	50	0,0200	0,008
21	Ohřev teplé vody	0,02206	6,00	40	0,1500	0,331
22	Vybavení kuchyní	0,02934	1,00	30	0,0333	0,098
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	0,03911	1,00	60	0,0167	0,065
24	Výtahy	0,00000	0,00	50	0,0000	0,000
25	Ostatní	0,05716	1,00	50	0,0200	0,114
26	Instalační prefabrikovaná jádra	0,03710	34,00	100	0,3400	1,261
Celkem		1,00000				15,13346

Tabulka č. 17: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Výpočet ceny časové				
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,99726
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	18 871,64
Cena bytu	PP x ZCU	ZCU	Kč/m ³	1 511 996,12
Rok odhadu				2019
Rok pořízení				1985
Stáří		S	roků	34
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Opotřebení stavby		O	%	15,13
Výchozí cena bytu		CN	Kč	1 511 996,12
Odpčet na opotřebení stavby	32,09 %	O	Kč	-228 817,29
Časová cena			Kč	1 283 178,83

Tabulka č. 18: Výpočet ceny časové pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]

Poznámka: sklep nebyl rekonstruován a nemá na tržní hodnotu bytu po rekonstrukci (respektive na jeho zhodnocení) vliv. Proto nebyl zahrnut do ocenění.

Reprodukční cena jednotky určená nákladovým způsobem dle vyhlášky je 1 511 996 Kč. Po odpočtu opotřebení po rekonstrukci, které bylo analytickou metodou stanoveno na 15,13 %, časová cena činí 1 283 179 Kč.

K časové ceně jednotky je připočtena hodnota podílu na pozemku ve výši 818/49635. Ta je určena metodou přímého porovnání z realizovaných cen při prodeji stavebních pozemků v Blansku v letech 2018 a 2019. Cenové údaje z KN jsou k dispozici v příloze č. 13. Výpočet tržní hodnoty pozemku je uveden v příloze č. 14. Odvozené hodnoty jsou ověřeny Grubbsovým testem, který se nachází v příloze č. 15.

Výpočet ceny podílu na pozemku náležitího jednotce		
jednotková hodnota pozemku		3 176,00 Kč/m ²
celková hodnota pozemku	1512 m ²	4 802 110,59 Kč
hodnota příslušného podílu náležitího jednotce	818/49635	79 140,25 Kč

Tabulka č. 19: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležitího jednotce, Zborovce. [vlastní]

Podíl pozemku ve výši 818/49685 odpovídá 24,9 m². Hodnota tohoto podílu byla stanovena na 79 140 Kč. Součtem časové ceny bytu a tržní hodnoty pozemku je dosaženo věcné hodnoty bytové jednotky.

Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí	
Časová cena bytu	1 283 179 Kč
Podíl na pozemku ve výši 818/49635	79 140 Kč
Jednotka celkem	1 362 319 Kč

Tabulka č. 20: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky po rekonstrukci, Zborovce. [vlastní]

Věcná hodnota bytové jednotky 3+1 po rekonstrukci v Blansku na sídlišti Zborovce byla stanovena na 1 362 319 Kč.

8.1.9 Ocenění metodou přímého porovnání – stav po rekonstrukci

Č.	Pořadí dle databáze	Poloha	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
	Oceň. objekt	Kamnářská, Zborovce	3+1	80,12	2. NP (ze 4), panelový BD po revitalizaci, byt udržovaný, v původním stavu. Vlastní kotel na vytápění a ohřev vody, sklepní koje, 2x balkon. Bez výtahu.
1	1	Jasanová, Písečná	3+1	79	1. NP (ze 7), panelový BD po revitalizaci. Byt nově po rekonstrukci, zděné jádro. Kotelna v domě, solární panely. Sklepní koje, balkon, výtah.
2	2	Podlesí	3+1	74	5. NP panelového BD. Byt je po rekonstrukci (7 let). Šatna, balkon, sklep, výtah.
3	3	Salmova, Sever	3+1	69	10. NP (z 10), panelový BD po revitalizaci. Byt po rekonstrukci. Sklep, lodžie, komora, výtah.
4	4	Nám. Míru	3+kk	99	Nový mezonetový byt (stav výborný) ve 4. NP zděného revitalizovaného domu. Sklep, balkon, vyhrazené parkování.
5	5	Dvorská, Sever	3+1	80	6. NP panelového BD po revitalizaci. Byt po částečné rekonstrukci. Balkon, sklad, sklep, výtah.
6	6	Kamnářská, Zborovce	3+kk	69	2. NP (ze 4), cihlový BD – nový. Byt téměř nový. Sklep, balkon. Bez výtahu.
7	9	Pod Javory, Písečná	3+1	72	1. NP (ze 7) panelového BD, Byt je po rekonstrukci. Balkon, sklep, výtah.
8	10	Dvorská, Sever	3+1	72	Družstevní vlastnictví. 7. NP (z 10) panelového BD po revitalizaci. WC a koupelna po rekonstrukci. Šatna, sklep, balkon, výtah.
9	11	Družstevní	3+1	67	3. NP (ze 4) cihlového BD po revitalizaci. Byt po celkové rekonstrukci. Balkon, sklepní koje, šatna. Bez výtahu.
10	12	Podlesí	3+1	72	2. patro, cihlový revitalizovaný RD. Byt po rekonstrukci. 2 lodžie, sklep, šatna.
11	14	Nám. Svobody	3+1	72	2. NP bez výtahu. Po kompletní rekonstrukci. Zděný dům.
12	15	Kamnářská, Zborovce	3+kk	64	2. NP (ze 3). Zděný BD z roku 2008. Vytápění vlastním kotlem. Lodžie, park. Stání, bez sklepa.
13	18	Sadová	3+1	76	Panelový dům (příčky zděné) po revitalizaci. 5. NP (z 5). Byt po částečné rekonstrukci (koupelna, rozvody, omítky) - stav velmi dobrý. Sklep, lodžie.
14	19	Kamnářská, Zborovce	3+kk	65	3. NP zděného domu, nový (2008) - stav výborný. Vlastní plynový kotel, lodžie.

Tabulka č. 21: Soupis porovnávaných bytů, Zborovce. [vlastní]

Č.	Cena požadovaná	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč									Kč
1	3 100 000	0,90	2 790 000	0,99	1,03	1,00	1,05	1,03	1,00	1,00	1,11	2 508 259
2	2 890 000	0,90	2 601 000	0,97	1,02	1,01	1,00	1,00	1,00	0,96	0,96	2 709 045
3	2 990 000	0,90	2 691 000	0,94	1,03	1,01	1,05	1,00	1,00	0,97	1,00	2 686 572
4	3 790 000	0,90	3 411 000	1,09	1,06	0,99	1,05	1,00	1,05	1,00	1,26	2 698 519
5	2 700 000	0,90	2 430 000	1,00	1,05	1,01	0,95	1,00	1,00	0,96	0,97	2 508 288
6	3 150 000	0,90	2 835 000	0,94	1,00	0,99	1,05	1,00	1,00	0,98	0,96	2 946 512
7	2 790 000	0,90	2 511 000	0,96	1,03	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,99	2 536 682
8	2 890 000	0,90	2 601 000	0,96	1,05	1,01	0,95	1,00	1,00	0,96	0,93	2 796 559
9	2 750 000	0,90	2 475 000	0,93	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	0,97	2 549 978
10	3 190 000	0,90	2 871 000	0,96	1,02	1,01	1,00	1,00	1,00	0,97	0,96	2 990 232
11	3 390 000	0,90	3 051 000	0,96	1,08	0,97	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	3 040 351
12	2 990 000	0,90	2 691 000	0,92	1,00	0,98	1,05	1,00	1,05	0,98	0,97	2 763 894
13	3 300 000	0,90	2 970 000	0,98	1,07	0,99	0,95	1,00	1,00	0,97	0,96	3 107 862
14	2 790 000	0,90	2 511 000	0,92	1,00	0,98	1,05	1,00	1,00	0,98	0,93	2 693 346
Celkem průměr											Kč	2 752 578
Minimum											Kč	2 508 259
Maximum											Kč	3 107 862
Směrodatná výběrová odchylka											s	200 941
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	2 551 638
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	2 953 519
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost bytu												
K2 Koeficient úpravy na polohu bytu v rámci města												
K3 Koeficient úpravy na příslušenství bytu												
K4 Koeficient úpravy na technický stav bytu												
K5 Koeficient úpravy na stav BD – revitalizace												
K6 Koeficient úpravy na možnosti parkování												
K7 Koeficient úpravy na názor odhadce – vizuální zhodnocení bytu												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inserce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č. 22: Adjustační matice, přímé porovnání, Zborovce. [vlastní]

Odvozené hodnoty jsou ověřeny Grubbsovým parametrickým testem, který vylučuje extrémní hodnoty z datového souboru. Nulová hypotéza byla potvrzena. Test se nachází v příloze č. 17. Variační koeficient odvozených cen činí 0,073.

Volené koeficienty

Jedná se o ceny nabídkové, zdrojem byla inzerce. Proto vstupní ceny prošly v adjustační matici úpravou koeficientem redukce na pramen ceny o hodnotě 0,90.

příslušenství	
Byt bez dalšího příslušenství	0,97
Byt s balkonem/lodžii, bez sklepa a výtahu	0,98
Byt se sklepem a balkonem/lodžii, bez výtahu	0,99
<i>Byt s dvěma balkony/lodžii, sklepem, bez výtahu</i>	1,00
Byt se sklepem, balkonem/lodžii a výtahem	1,00
Byt se sklepem, šatnou/skladem a balkonem/lodžii, bez výtahu	1,00
Byt se sklepem, šatnou/komorou, balkonem/lodžii a výtahem	1,01
Byt se dvěma balkony/lodžii, sklepem a šatnou, bez výtahu	1,01
technický stav bytu	
dobrý	0,95
velmi dobrý	1,00
výborný	1,05
stav bytového domu	
BD po revitalizaci	1,00
BD po revitalizaci se solárními panely	1,03
BD bez revitalizace	0,95
parkovací možnosti	
vlastní parkovací místo	1,05
problémové parkování	0,98
Možné parkování před domem	1,00

Tabulka č. 23: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]

8.1.10 Vyhodnocení

	metoda	před rekonstrukcí	po rekonstrukci	rozdíl	nárůst
cena jednotky	porovnávací způsob dle vyhlášky	1 572 099 Kč	1 935 234 Kč	363 134 Kč	23 %
věcná hodnota	výpočet za pomoci nákladové metody dle vyhlášky	1 105 924 Kč	1 362 319 Kč	256 395 Kč	23 %
tržní hodnota	přímé porovnání	2 493 601 Kč	2 752 578 Kč	258 977 Kč	10 %

Tabulka č. 24: Porovnání výsledných hodnot určených jednotlivými způsoby bytové jednotky na sídlišti Zborovce. [vlastní]

Cena rekonstrukce činila 500 000 Kč, vložené náklady se tedy nezhodnotily plně výši u žádné použité metody. Nejvyšší zhodnocení nastalo při použití porovnávacího způsobu dle vyhlášky, zde je nárůst přes 360 tisíc korun. U věcné hodnoty a tržní hodnoty byl nárůst téměř stejný, a to mírně přes 250 tisíc. Tedy asi polovina ceny rekonstrukce. Dle očekávání tržní hodnota byla nejvyšší ze všech hodnot.

Při rekonstrukci bylo použito nadstandardní vybavení, kuchyňská linka byla řešena na míru v kuchyňském studiu, všechny spotřebiče jsou vestavěné. Koupelna je taktéž velkorysá. Toto se bohužel do ceny nepromítá. Metody zohledňují pouze to, zda rekonstrukce byla provedena, ovšem už ne výše jejího standardu.

Rekonstrukce nebyla kompletní, ve zbytku bytu nebyly vyměněny například podlahy či dveře. Jejich zmodernizování by opět mohlo cenu bytu navýšit.

8.2 BYT 3+KK, CENTRUM, BLANSKO

Druhým zkoumaným bytem je byt dispozičně řešený jako 3+kk v ulici A. Skotáka, Blansko. Součástí jednotky je také podíl na společných částech domu a na pozemku, obojí ve výši 21/250. V práci nejsou na přání majitelů přesné informace uváděny.

8.2.1 Popis bytu

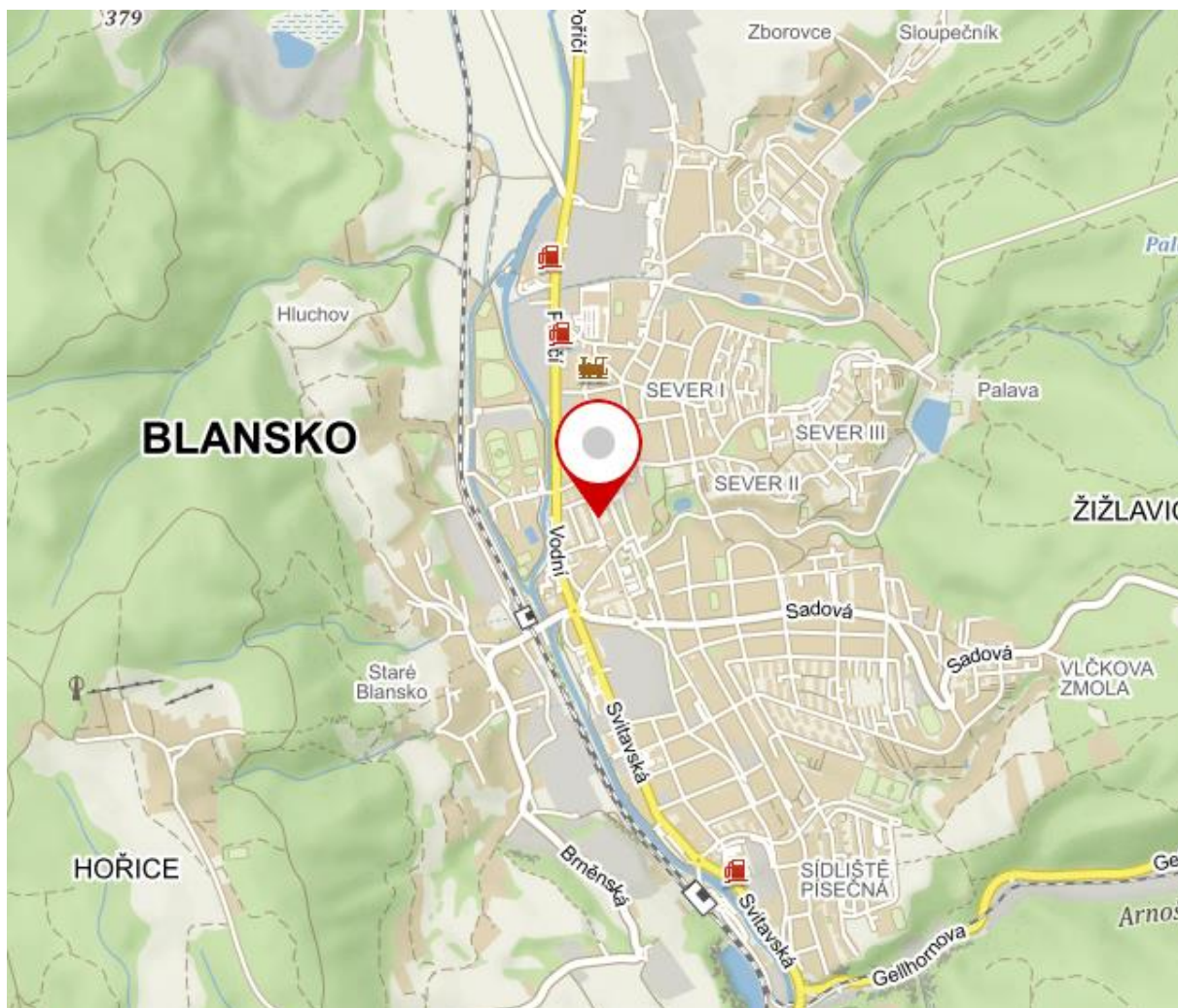
Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží zděného bytového domu. Podlahová plocha bytu je 57,14 m². Jednotlivé místnosti mají tuto plochu: Obývací pokoj + kuchyňský kout 18,16 m², pokoj 17,26 m², ložnice 13,37 m², chodba 2,88 m², WC 0,97 m², koupelna 4,50 m². Vytápění je řešeno společnou kotelnou pro celý dům. Orientace obytných místností je na východ (ložnice, pokoj) a západ (obývací pokoj s kuch. koutem a koupelna). Obývací pokoj je průchozí, ostatní místnosti ne. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. K dispozici je také společná kočárkárna.

Dům byl postaven v roce 1961. Dříve byla provedena výměna dřevěných oken za plastová (ve zkoumaném bytě však zůstala okna původní a byla vyměněna až při rekonstrukci) a v minulém roce byl také zateplen. Stavebně technický stav domu je dobrý.

Dům má 4 nadzemní podlaží. V 1. NP se nachází sklepní kóje pro jednotlivé byty, kotelna a také společná kočárkárna. V ostatních podlažích se nachází byty. V celém domě je 12 bytů ve dvou vchodech. Všechny byty měly původně dispozici 2+1, po úpravách se může dispozice lišit (jako zde 3+kk). Jedná se o netyповý dům (dle vyhlášky typ K).

K příslušenství domu patří venkovní úpravy. V okolí převládá bytová zástavba, terén je rovinný. Příjezd a parkování je možné u domu na veřejné komunikaci. Parkovací možnosti jsou dobré. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

Dům se nachází v centru města v přímém sousedství náměstí Svobody, kde se nachází např. radnice. Vzdálenost k zastávce ČD je přibližně 500 m, autobusové nádraží je o jeden kilometr dále, je tedy vzdáleno asi 1,5 km. Nejbližší zastávka MHD je 200 metrů od domu. V centru města se nachází množství menších obchodů s potravinami a dalším zbožím. Nalezneme tu také supermarket společnosti Albert. Velmi dobře dostupné jsou zde také nejrůznější služby.



Obrázek č. 12: poloha bytu centrum v rámci města [vlastní, mapový podklad mapy.cz]

8.2.2 Stav před rekonstrukcí

Byt byl v původním stavu, od jeho vzniku v něm nebyly prováděny zásadní úpravy, pouze běžná údržba. Vybavení bytu bylo taktéž původní. Byt měl před rekonstrukcí dispozici 2+1.



Obrázek č. 13: Pokoj v bytě 3+kk, centrum na počátku rekonstrukce [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení před rekonstrukcí
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2	Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3	Stropy	nosné betonové překlady vyplněné dutými betonovými profily
4	Krov, střecha	plochá
5	Krytiny střech	plechová krytina
6	Klempířské konstrukce	pozinkované
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky
8	Úpravy vnějších povrchů	břizolitové omítky
9	Vnitřní obklady	keramické obklady WC, koupelna
10	Schody	teracové stupně, ocelové zábradlí
11	Dveře	dřevěné dveře, prosklené
12	Vrata	-
13	Okna	dřevěná, zdvojená
14	Povrchy podlah	keramická dlažba, parkety
15	Vytápění	ústřední vytápění, distribuce tepla litinovými radiátory
16	Elektroinstalace	hliníkové rozvody, světelná a třífázová
17	Bleskosvod	instalován
18	Vnitřní vodovod	keramické trubky
19	Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21	Ohřev teplé vody	centrální ohřev – bojler a výměník
22	Vybavení kuchyní	plynový sporák, elektrická trouba
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	umyvadlo koupelna, umyvadlo WC, vana, záchodová mísa
24	Výtahy	-
25	Ostatní	vestavěné skříně
26	Instalační prefabrikovaná jádra	koupelna, WC, částečně kuch. kout

Tabulka č. 25: technický stav bytu 3+kk, centrum před rekonstrukcí [vlastní]

8.2.3 Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav před rekonstrukcí

Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí				
Ocenění podle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 38, příloha č. 27)				
Vyjmenovaná obec a velikostní kategorie	(dle přílohy č. 27 vyhlášky)			Blansko
Základní cena	(dle přílohy č. 27 vyhlášky)	ZC	Kč/m ²	26 266,00
Cena příslušného podílu jednotky na pozemku	21/250	_p CP	Kč	34 169,18
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	57,14
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	-	1,100
Index konstrukce vybavení	(příloha č. 27 vyhlášky)	I _V	-	0,508
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _V	ZCU	Kč/m ²	13 333,93
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	CB _p = PP x ZCU x I _T x I _P	CB _p	Kč	879 995,70
Cena jednotky porovnávacím způsobem	$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + {}_pCP$	C _{Jp}	Kč	914 164,88

Tabulka č. 26: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, porovnávací způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Cena jednotky před rekonstrukcí určená porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění je 914 165 Kč. Tabulky pro výpočet ceny pozemku a indexu trhu, polohy a konstrukce vybavení jsou uvedeny v přílohách č. 18-22.

Při výpočtu indexu konstrukce vybavení (příloha č. 22) byl znak č. 10 Stavebně-technický stav vyhodnocen jako Byt ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav). Pro toto kvalitativní pásmo náleží hodnota 0,65, jehož hodnota byla dále upravena koeficientem *s*, který zohledňuje stáří stavby.

$$s = 1 - 0,005 \cdot y$$

kde *y* je stáří stavby v rocích, tedy 58, 1 a 0,005 jsou konstanty. Výsledná hodnota znaku je tedy 0,4615.

8.2.4 Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav před rekonstrukcí

Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí				
Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 21, příloha č. 10)				
Jednotka § 21	typ	K	Kč/m ²	CZ-CC 112
Základní cena	(dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky)	ZC	Kč/m ²	9 630,00
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	54,14
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č.10 vyhlášky)	K ₁	-	0,939
Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu		K ₄	-	0,969
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,050
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,167

Tabulka č. 27: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Koeficient vybavení stavby (příloha č.11+21)								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	0,06	100,00	0,06	1,00	0,060
2	Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	0,188	100,00	0,19	1,00	0,188
3	Stropy	z betonových dílců	S	0,082	100,00	0,08	1,00	0,082
4	Krov, střecha	plochá	S	0,053	100,00	0,05	1,00	0,053
5	Krytiny střech	plechová krytina	S	0,024	100,00	0,02	1,00	0,024
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	100,00	0,01	1,00	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	0,069	100,00	0,07	1,00	0,069
8	Úpravy vnějších povrchů	břizolitové omítky	S	0,031	100,00	0,03	1,00	0,031
9	Vnitřní obklady	keramické obklady WC, koupelna	S	0,021	100,00	0,02	1,00	0,021
10	Schody	teraco	S	0,03	100,00	0,03	1,00	0,030
11	Dveře	dřevěné dveře, prosklené	S	0,032	100,00	0,03	1,00	0,032
12	Vrata	neuvažují se	S	0,000	100,00	0,00	0,00	0,000
13	Okna	dřevěná, zdvojená	S	0,054	100,00	0,05	1,00	0,054
14	Povrchy podlah	keramická dlažba, parkety	S	0,031	100,00	0,03	1,00	0,031

15	Vytápění	ústřední vytápění, distribuce tepla litinovými radiátory	S	0,047	100,00	0,05	1,00	0,047
16	Elektroinstalace	hliníkové rozvody, světelná a třífázová	S	0,052	100,00	0,05	1,00	0,052
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	100,00	0,00	1,00	0,004
18	Vnitřní vodovod	keramické trubky	P	0,033	100,00	0,03	0,46	0,015
19	Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	0,032	100,00	0,03	1,00	0,032
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,004	100,00	0,00	1,00	0,004
21	Ohřev teplé vody	centrální ohřev – bojler a výměník	S	0,021	100,00	0,02	1,00	0,021
22	Vybavení kuchyní	plynový sporák, elektrická trouba	S	0,018	100,00	0,02	1,00	0,018
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	umyvadlo koupelna, umyvadlo WC, vana, záchodová mísa	S	0,038	100,00	0,04	1,00	0,038
24	Výtahy	chybí	C	0,013	100,00	0,01	0,00	0,000
25	Ostatní	vestavěné skříně	S	0,056	100,00	0,06	1,00	0,056
Celkem						1,00	0,969	

Tabulka č. 28: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Výpočet opotřebení analytickou metodou						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Základy vč. zemních prací	0,06191	58,00	200	0,2900	1,795
2	Svislé konstrukce	0,19398	58,00	200	0,2900	5,625
3	Stropy	0,08461	58,00	200	0,2900	2,454
4	Krov, střecha	0,05469	58,00	150	0,3867	2,115
5	Krytiny střech	0,02476	58,00	80	0,7250	1,795
6	Klempířské konstrukce	0,00722	58,00	80	0,7250	0,524
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,07119	58,00	80	0,7250	5,162
8	Úpravy vnějších povrchů	0,03199	odhadnuto na:		0,8500	2,719
9	Vnitřní obklady	0,02167	odhadnuto na:		0,8500	1,842
10	Schody	0,03095	58,00	200	0,2900	0,898
11	Dveře	0,03302	58,00	80	0,7250	2,394
12	Vrata	0,00000	0,00	50	0,0000	0,000
13	Okna	0,05572	58,00	80	0,7250	4,039
14	Povrchy podlah	0,03199	58,00	80	0,7250	2,319
15	Vytápění	0,04849	odhadnuto na:		0,8500	4,122
16	Elektroinstalace	0,05365	odhadnuto na:		0,8500	4,561
17	Bleskosvod	0,00413	odhadnuto na:		0,8500	0,351
18	Vnitřní vodovod	0,01566	odhadnuto na:		0,8500	1,331
19	Vnitřní kanalizace	0,03302	odhadnuto na:		0,8500	2,806
20	Vnitřní plynovod	0,00413	odhadnuto na:		0,8500	0,351
21	Ohřev teplé vody	0,02167	17,00	40	0,4250	0,921
22	Vybavení kuchyní	0,01857	odhadnuto na:		0,8500	1,579
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	0,03921	odhadnuto na:		0,8500	3,333
24	Výtahy	0,00000	0,00	50	0,0000	0,000
25	Ostatní	0,05778	odhadnuto na:		0,8500	4,911
Celkem		1,00000				57,94551

Tabulka č. 29: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Výpočet ceny časové				
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄		0,96918
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ²	19 940,89
Cena bytu	PP x ZCU	CB	Kč	1 079 599,77
Rok odhadu				2019
Rok pořízení				1961
Stáří		S	roků	58
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Opotřebení stavby		O	%	57,95
Výchozí cena bytu		CN	Kč	1 079 599,77
Odpočet na opotřebení stavby	57,95 %	O	Kč	-625 579,64
Časová cena			Kč	454 020,13

Tabulka č. 30: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Poznámka: sklep nebyl rekonstruován a nemá na tržní hodnotu bytu po rekonstrukci (respektive na jeho zhodnocení) vliv. Proto nebyl zahrnut do ocenění.

Reprodukční cena jednotky určená nákladovým způsobem dle aktuální oceňovací vyhlášky je 1 079 600 Kč. Po odpočtu opotřebení před rekonstrukcí, které bylo analytickou metodou stanoveno na 57,95 %, časová cena činí 454 020 Kč.

K časové ceně jednotky je připočtena hodnota podílu na pozemku ve výši 21/250. Ta je určena metodou přímého porovnání z realizovaných cen při prodeji stavebních pozemků v Blansku v letech 2018 a 2019. Cenové údaje jsou k dispozici v příloze č. 13. Výpočet tržní hodnoty pozemku je uveden v příloze č. 24. Odvozené hodnoty jsou ověřeny Grubbsovým testem, který se nachází v příloze č. 25.

Výpočet ceny podílu na pozemku náležitých jednotce		
jednotková hodnota pozemku		3 284,85 Kč/m ²
celková hodnota pozemku	317 m ²	1 041 296 Kč
hodnota příslušného podílu náležitých jednotce	21/250	87 468,87 Kč

Tabulka č. 31: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležitých jednotce, centrum. [vlastní]

Podíl pozemku ve výši 21/250 odpovídá 26,6 m². Hodnota tohoto podílu byla stanovena na 87 469 Kč. Součtem časové ceny bytu a tržní hodnoty pozemku je dosaženo věcné hodnoty bytové jednotky.

Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí	
Časová cena bytu	454 020 Kč
Podíl na pozemku ve výši 818/49635	87 469 Kč
Jednotka celkem	541 489 Kč

Tabulka č. 32: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí, centrum. [vlastní]

Věcná hodnota bytové jednotky 2+1 před rekonstrukcí v centru Blanska na ulici A. Skotáka byla stanovena na 541 489 Kč.

8.2.5 Ocenění metodou přímého porovnání – stav před rekonstrukcí

Č.	Pořadí dle databáze	Poloha	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt		A. Skotáka, centrum, Blansko	2+1	57,14	4. NP (ze 4), zděný BD, byt v původním stavu. Centrální vytápění, sklepní koje, balkon. Bez výtahu.
1	1	Pod Javory, Písečná	2+1	52	6. NP (ze 7). Panelový BD. Před rekonstrukcí. Sklep, lodžie, výtah.
2	2	Pod Javory, Písečná	2+1	60	5. NP (z 9), panelový BD po revitalizaci. Byt před rekonstrukcí. Šatna, lodžie, sklep, výtah.
3	3	Seifertova, centrum	2+1	52	3. NP bez výtahu, BD po revitalizaci. Koupelna zděná, asi po rekonstrukci (spíš drobná). Lodžie, sklep.
4	5	Vodní	2+kk	50	zděný BD, byt po částečné rekonstrukci. K dispozici sklep.
5	8	Chelčického	2+1	58	3. NP zděného domu. Lodžie, vlastní vytápění. Byt k rekonstrukci.
6	10	9. května	2+1	56	3. NP, zděný částečně revitalizovaný dům. Byt v původním stavu. 2 sklepy, balkon.
7	13	Družstevní	2+1	54	1. NP (ze 4), zděný BD po revitalizaci, byt v původním stavu, lodžie.
8	14	Sever	2+1	56	3. NP, zděný dům po revitalizaci. Byt původní. Sklep, lodžie, výtah.
9	15	centrum	2+1	54	2. NP (ze 3), dům po revitalizaci, byt původní. Vytápění vlastním plyn. topením v každém pokoji.
10	16	9. května	2+1	54	zděný dům po částečné revitalizaci, byt původní. Lodžie, dva sklepy.
11	17	Písečná	2+1	53	9. NP (z 9), revitalizovaný panelový BD. Byt původní. Lodžie, výtah, sklep.

Tabulka č. 33: Soupis porovnávacích nemovitostí, centrum. [vlastní]

Č.	Cena požadovaná	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňované ho objektu odvozená
	Kč		Kč									Kč
1	1 950 000	0,90	1 755 000	0,98	0,95	1,01	1,00	1,00	1,00	1,02	0,96	1 821 273
2	2 150 000	0,90	1 935 000	1,01	0,95	1,02	1,00	1,05	1,00	1,02	1,05	1 841 198
3	2 399 000	0,90	2 159 100	0,98	0,99	1,00	1,05	1,05	0,98	1,00	1,05	2 047 743
4	1 890 000	0,90	1 701 000	0,98	1,00	0,99	1,05	1,00	1,00	1,00	1,01	1 682 513
5	1 899 000	0,90	1 709 100	1,00	0,97	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1 677 704
6	1 890 000	0,90	1 701 000	1,00	0,96	1,01	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 702 668
7	2 100 000	0,90	1 890 000	0,99	1,00	0,99	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	1 842 994
8	2 200 000	0,90	1 980 000	1,00	0,95	1,01	1,00	1,05	1,00	1,02	1,03	1 931 105
9	1 750 000	0,90	1 575 000	0,99	0,99	0,90	1,00	1,05	0,98	1,00	0,91	1 731 120
10	2 100 000	0,90	1 890 000	0,99	0,96	1,01	1,00	1,03	1,00	1,00	0,99	1 905 244
11	2 000 000	0,90	1 800 000	0,99	0,95	1,01	1,00	1,05	1,00	1,02	1,02	1 772 703
Celkem průměr											Kč	1 814 206
Minimum											Kč	1 677 704
Maximum											Kč	2 047 743
Směrodatná výběrová odchylka											s	116 251
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	1 697 955
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 930 457
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny											
K1	Koeficient úpravy na velikost bytu											
K2	Koeficient úpravy na polohu bytu v rámci města											
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu											
K4	Koeficient úpravy na technický stav bytu											
K5	Koeficient úpravy na stav BD - revitalizace											
K6	Koeficient úpravy na parkovací možnosti											
K7	Koeficient úpravy na názor odhadce											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka č. 34: Adjustační matice, přímé porovnání, centrum. [vlastní]

Odvozené hodnoty jsou ověřeny Grubbsovým parametrickým testem, který vylučuje extrémní hodnoty z datového souboru. Nulová hypotéza byla potvrzena. Test se nachází v příloze č. 25. Variační koeficient odvozených cen činí 0,064.

Volené koeficienty

Jedná se o ceny nabídkové, zdrojem byla inzerce. Proto vstupní ceny prošly v adjustační matici úpravou koeficientem redukce na pramen ceny o hodnotě 0,90.

příslušenství	
Byt bez dalšího příslušenství, vytápění plyn. Topením v každém pokoji zvlášť	0,90
Byt se sklepem nebo balkonem/lodžií, bez výtahu	0,99
<i>Byt se sklepem a balkonem/lodžií, bez výtahu</i>	<i>1,00</i>
Byt se sklepem, balkonem/lodžií a výtahem	1,01
Byt se dvěma sklepy a balkonem/lodžií, bez výtahu	1,01
Byt se sklepem, šatnou, balkonem/lodžií a výtahem	1,02
technický stav bytu	
Původní	1,00
Dobrý	1,05
stav bytového domu	
BD bez revitalizace	1,00
BD po částečné revitalizaci	1,03
BD po revitalizaci	1,05
Parkovací možnosti	
vlastní parkovací místo	1,05
problémové parkování	0,98
Možné parkování před domem	1,00

Tabulka č. 35: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]

8.2.6 Rekonstrukce

Rekonstrukce bytu byla velmi rozsáhlá. Zahrnovala stavební úpravy a změnu dispozice z 2+1 na 3+kk. V celém bytě byly vyměněny rozvody elektřiny (dříve hliník, nyní měď) i vodovodu a kanalizace (nově vše v plastovém provedení), plynová přípojka byla zaslepena. Nahrazeny byly také původní litinové radiátory za nové plechové. Rekonstrukce zahrnovala také výměnu oken za plastová, která byla jako jediná na domě ještě původní. Byly udělány nové omítky, vyměněny všechny dveře. V celém bytě jsou také nové podlahové krytiny – vinylová krytina v obytných místnostech a na chodbě, dlažba na WC a v koupelně.

V kuchyni byla zařízena také nová kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči (indukční deska, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba, myčka na nádobí). Koupelna i WC jsou taktéž celé nové.

Celková cena rekonstrukce činila 700 000 Kč.



Obrázek č. 14: Koupelna bytu 3+kk, centrum, po rekonstrukci [vlastní]

Obrázek č. 15: Kuchyně bytu 3+kk, centrum, po rekonstrukci [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	provedení po rekonstrukci
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2	Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3	Stropy	nosné betonové překlady vyplněné dutými betonovými profily
4	Krov, střecha	plochá
5	Krytiny střech	plechová krytina
6	Klempířské konstrukce	pozinkované
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky
8	Úpravy vnějších povrchů	zateplení polystyrenem, venkovní vápenná omítka
9	Vnitřní obklady	keramické obklady WC, koupelna
10	Schody	Teracové stupně, ocelové zábradlí
11	Dveře	MDF interiérové dveře s částečným prosklením
12	Vrata	-
13	Okna	plastová, dvojskla
14	Povrchy podlah	WC, koupelna – keramická dlažba; obytné místnosti, chodba – vinylová krytina lepená na korku
15	Vytápění	ústřední vytápění, distribuce tepla plechovými radiátory
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová (indukční deska)
17	Bleskosvod	instalován
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky – rozvod studené a teplé vody
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí napojené na původní litinové potrubí
20	Vnitřní plynovod	zaslepen
21	Ohřev teplé vody	centrální ohřev – bojler a výměník
22	Vybavení kuchyní	indukční deska, horkovzdušná trouba, myčka, mikrovlnná trouba, digestoř
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	umyvadlo koupelna, umyvadlo WC, vana, záchodová mísa se zabudovaným modulem v sádkartonové zdi
24	Výtahy	-
25	Ostatní	vestavěné skříně, ventilátory WC a koupelna, koaxiální kabely pro příjem TV signálu, utp kabely
26	Instalační prefabrikovaná jádra	koupelna, WC, částečně kuch. kout

Tabulka č. 36: Technický stav bytu 3+kk, centrum po rekonstrukci [vlastní]

8.2.7 Ocenění dle vyhlášky, porovnávací způsob – stav po rekonstrukci

Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí				
Ocenění podle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 28, příloha č. 10)				
Vyjmenovaná obec a velikostní kategorie	dle přílohy č. 27 vyhlášky			Blansko
Základní cena	(dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky)	ZC	Kč/m ²	26 266,00
Cena příslušného podílu jednotky na pozemku	818/49635	_p CP	Kč	34 169,18
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	57,14
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _T	-	1,05 0
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	I _P	-	1,10 0
Index konstrukce vybavení	(příloha č. 27 vyhlášky)	I _V	-	0,93 6
Základní cena upravená	ZCU = ZC × I _V	ZC U	Kč/m ²	24 573,16
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	CB _p = PP × ZCU × I _T × I _P	CB _p	Kč	1 621 747,22
Cena jednotky porovnávacím způsobem	$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + {}_pCP$	C _{Jp}	Kč	1 655 916,41

Tabulka č. 37: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, porovnávací způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Cena jednotky po rekonstrukci určená porovnávacím způsobem dle vyhlášky je 1 655 916 Kč. Tabulky pro výpočet ceny pozemku a indexu trhu, polohy a konstrukce vybavení jsou uvedeny v přílohách 18.– 21 a 23.

Při výpočtu indexu konstrukce vybavení (příloha č. 23) byl znak č. 10 Stavebně-technický stav vyhodnocen jako byt ve výborném stavu. Pro toto kvalitativní pásmo náleží hodnota 1,05, jehož hodnota byla dále upravena koeficientem *s*, který zohledňuje stáří stavby.

$$s = 1 - 0,005 \cdot y$$

kde *y* je stáří stavby v rocích, tedy 34, 1 a 0,005 jsou konstanty. Dle aktuální vyhlášky je možno hodnotu koeficientu *s* zvýšit o 0,01 až 0,1 v případě, že při rekonstrukci bylo vyměněno 50–60 % cenových podílů konstrukcí. Při této rekonstrukci bylo vyměněno 58,6 % konstrukcí (viz tabulka č. 39, sloupec 10). Vzhledem k tomu, že se toto číslo velmi blíží horní hranici, tedy 60 % a při rekonstrukci byla provedena výměna všech možných konstrukcí, hodnotu koeficientu byla navýšena o nejvyšší přípustnou hodnotu, tedy 0,1. Výsledná hodnota znaku je tedy 0,8505.

8.2.8 Ocenění dle vyhlášky, nákladový způsob – stav po rekonstrukci

Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci				
Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 21, příloha č. 10)				
Jednotka § 21	typ	K	Kč/m ²	CZ-CC 112
Základní cena	(dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky)	ZC	Kč/m ²	9 630,00
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	54,14
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č.10 vyhlášky)	K ₁		0,939
Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu		K ₄		1,02
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅		1,050
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i		2,167

Tabulka č. 38: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum.
[vlastní]

Koeficient vybavení stavby (příloha č.11+21)									
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl	Cen. podíly kcí. se stav. úpravami
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	0,060	100,00	0,06	1,00	0,060	0,000
2	Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	0,188	100,00	0,19	1,00	0,188	0,000
3	Stropy	z betonových dílců	S	0,082	100,00	0,08	1,00	0,082	0,000
4	Krov, střecha	plochá	S	0,053	100,00	0,05	1,00	0,053	0,000
5	Krytiny střech	plechová krytina	S	0,024	100,00	0,02	1,00	0,024	0,000
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	100,00	0,01	1,00	0,007	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	0,069	100,00	0,07	1,00	0,069	0,069
8	Úpravy vnějších povrchů	zateplení polystyrenem, venkovní vápenná omítka	S	0,031	100,00	0,03	1,00	0,031	0,031
9	Vnitřní obklady	keramické obklady WC, koupelna	S	0,021	100,00	0,02	1,00	0,021	0,021
10	Schody	teraco	S	0,030	100,00	0,03	1,00	0,030	0,000
11	Dveře	MDF interiérové dveře s část. prosklením	S	0,032	100,00	0,03	1,00	0,032	0,032
12	Vrata	neuvažují se	S	0,000	100,00	0,00	1,00	0,000	0,000
3	Okna	plastová, dvojskla	S	0,054	100,00	0,05	1,00	0,054	0,054

14	Povrchy podlah	WC + koupelna – keramická dlažba; obytné místnosti, chodba - vinylová krytina lepená na korku	S	0,031	100,00	0,03	1,00	0,031	0,031
15	Vytápění	ústřední vytápění, distribuce tepla plechovými radiátory	S	0,047	100,00	0,05	1,00	0,047	0,047
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová – měď	S	0,052	100,00	0,05	1,00	0,052	0,052
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	100,00	0,00	1,00	0,004	0,004
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky – rozvod studené a teplé vody	S	0,033	100,00	0,03	1,00	0,033	0,033
19	Vnitřní kanalizace	plastové potrubí napojené na původní litinové potrubí	S	0,032	100,00	0,03	1,00	0,032	0,032
20	Vnitřní plynovod	zaslepen	C	0,004	100,00	0,00	0,00	0,000	0,000
21	Ohřev teplé vody	centrální ohřev – bojler a výměník	S	0,021	100,00	0,02	1,00	0,021	0,021
22	Vybavení kuchyní	indukční deska, horkovzdušná trouba, myčka, mikrovlnná trouba, digestoř	N	0,018	100,00	0,02	1,54	0,027	0,028
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	umyvadlo koupelna, umyvadlo WC, vana, záchodová mísa se zabudovaným modulem v sádkartonové zdi	S	0,038	100,00	0,04	1,00	0,038	0,038
24	Výtahy	-	C	0,013	100,00	0,01	0,00	0,000	0,000
25	Ostatní	vestavěné skříně, ventilátory WC a koupelna, koaxiální kabely pro příjem TV signálu, utp kabely	N	0,056	100,00	0,06	1,54	0,086	0,086
Celkem						1,00	1,023	0,586	

Tabulka č. 39: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Výpočet opotřebení analytickou metodou						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	Základy vč. zemních prací	0,05865	58,00	200	0,2900	1,701
2	Svislé konstrukce	0,18378	58,00	200	0,2900	5,330
3	Stropy	0,08016	58,00	200	0,2900	2,325
4	Krov, střecha	0,05181	58,00	150	0,3867	2,003
5	Krytiny střech	0,02346	58,00	80	0,7250	1,701
6	Klempířské konstrukce	0,00684	1,00	80	0,0125	0,009
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,06745	1,00	80	0,0125	0,084
8	Úpravy vnějších povrchů	0,03030	1,00	60	0,0167	0,051
9	Vnitřní obklady	0,02053	1,00	50	0,0200	0,041
10	Schody	0,02933	58,00	200	0,2900	0,850
11	Dveře	0,03128	1,00	80	0,0125	0,039
12	Vrata	0,00000		50	0,0000	0,000
13	Okna	0,05279	1,00	80	0,0125	0,066
14	Povrchy podlah	0,03030	1,00	80	0,0125	0,038
15	Vytápění	0,04595	1,00	50	0,0200	0,092
16	Elektroinstalace	0,05083	1,00	50	0,0200	0,102
17	Bleskosvod	0,00391	1,00	50	0,0200	0,008
18	Vnitřní vodovod	0,03226	1,00	50	0,0200	0,065
19	Vnitřní kanalizace	0,03128	1,00	60	0,0167	0,052
20	Vnitřní plynovod	0,00000		50	0,0000	0,000
21	Ohřev teplé vody	0,02053	17,00	40	0,4250	0,872
22	Vybavení kuchyní	0,02710	1,00	30	0,0333	0,090
23	Vnitřní hygienické vybavení včetně WC	0,03715	1,00	60	0,0167	0,062
24	Výtahy	0,00000		50	0,0000	0,000
25	Ostatní	0,08430	1,00	50	0,0200	0,169
Celkem		1,00000				15,74871

Tabulka č. 40: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Výpočet ceny časové				
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄		1,02296
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ²	21 047,41
Cena bytu	PP x ZCU	CB	Kč	1 139 506,99
Rok odhadu				2019
Rok pořízení				1985
Stáří		S	roků	58
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Opotřebení stavby		O	%	15,75
Výchozí cena bytu		CN	Kč	1 139 506,99
Odpočet na opotřebení stavby	15,75 %	O	Kč	-179 457,61
Časová cena			Kč	960 049,38

Tabulka č. 41: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, porovnávací způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]

Poznámka: sklep nebyl rekonstruován a nemá na tržní hodnotu bytu po rekonstrukci (respektive na jeho zhodnocení) vliv. Proto nebyl zahrnut do ocenění.

Reprodukční cena jednotky určená nákladovým způsobem dle vyhlášky je 1 139 507 Kč. Po odpočtu opotřebení po rekonstrukci, které bylo analytickou metodou stanoveno na 15,75 %, časová cena činí 960 049 Kč.

K časové ceně jednotky je připočtena hodnota podílu na pozemku ve výši 21/250. Ta je určena metodou přímého porovnání z realizovaných cen při prodeji stavebních pozemků v Blansku v letech 2018 a 2019. Výpočet tržní hodnoty pozemku je uveden v příloze č. 24. Odvozené hodnoty jsou ověřeny Grubbsovým testem, který se nachází v příloze č. 25.

Výpočet ceny podílu na pozemku náležícího jednotce		
jednotková hodnota pozemku		3 284,85 Kč/m ²
celková hodnota pozemku	317 m ²	1 041 296 Kč
Hodnota příslušného podílu náležícího jednotce	21/250	87 468,87 Kč

Tabulka č. 42: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležícího jednotce, centrum. [vlastní]

Podíl pozemku ve výši 21/250 odpovídá 26,6 m². Hodnota tohoto podílu byla stanovena na 87 469 Kč. Součtem časové ceny bytu a tržní hodnoty pozemku je dosaženo věcné hodnoty bytové jednotky.

Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí	
Časová cena bytu	960 049 Kč
Podíl na pozemku ve výši 818/49635	87 469 Kč
Jednotka celkem	1 047 518 Kč

Tabulka č. 43: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí, centrum. [vlastní]

Věcná hodnota bytové jednotky 2+1 před rekonstrukcí v centru Blanska na ulici A. Skotáka byla stanovena na 1 047 518 Kč.

8.2.9 Ocenění metodou přímého porovnání – stav po rekonstrukci

Č.	Pořadí dle databáze	Poloha	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
		<i>A. Skotáka, centrum, Blansko</i>	3+kk	57,14	4. NP (ze 4), zděný BD, byt po kompletní rekonstrukci. Centrální vytápění, sklepní koje, balkon. Bez výtahu.
1	3	Seifertova, centrum	2+1	52	3. NP bez výtahu, BD po revitalizaci. Koupelna zděná, po částečné rekonstrukci – stav dobrý. Lodžie, sklep.
2	4	Pod Javory, Písečná	2+1	52	Byt po kompletní rekonstrukci, panelový dům, revitalizován. Sklep. Balkon. 6. NP (ze 7).
3	5	Vodní	2+kk	50	Zděný BD, byt po částečné rekonstrukci. K dispozici sklep.
4	7	Dvorská	2+1	54	2. NP, po kompletní rekonstrukci, balkon, sklep. Panelový dům bez výtahu.
5	11	Kamnářská, Zborovce	2+kk	42	zděný dům, nový (2008), terasa, park. místo.
6	12	Jasanová, Písečná	2+1	62	Ložnice vytvořena z šatny (3. pokoj). Byt po rekonstrukci. BD po částečné revitalizaci. Lodžie, sklep, výtah.
7	3	Salmova	3+1	69	10. NP (z 10), panelový dům po revitalizaci. Byt po rekonstrukci. Sklep, lodžie, výtah.
8	6	Kamnářská, Zborovce	3+kk	69	2. NP (ze 4), nový zděný dům. Sklep, balkon.
9	11	Družstevní	3+1	67	3. NP cihlového domu. Balkon, sklep, šatna. Po celkové rekonstrukci.
10	15	Kamnářská, Zborovce	3+kk	64	2. NP (ze 3), cihlový dům z r. 2008. Lodžie, park. Stání. bez sklepa.
11	19	Kamnářská, Zborovce	3+kk	65	3. NP, nový zděný dům. Vlastní plyn. kotel. Balkon, Parkovací stání.
12	21	Kamnářská, Zborovce	3+kk	61	3. NP nový zděný dům, balkon, vlastní plyn. kotel.

Tabulka č. 44: Soupis porovnávacích nemovitostí, centrum. [vlastní]

č.	Cena požadovaná	K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňované ho objektu odvozená
	Kč		Kč										Kč
1	2 399 000	0,90	2 159 100	0,97	0,95	0,99	1,00	0,90	1,00	0,98	0,97	0,79	2 747 342
2	2 590 000	0,90	2 331 000	0,97	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	0,82	2 843 708
3	1 890 000	0,90	1 701 000	0,96	0,95	1,00	0,99	0,90	1,00	1,00	0,97	0,79	2 157 803
4	2 390 000	0,90	2 151 000	0,98	0,95	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2 377 449
5	2 400 000	0,90	2 160 000	0,92	0,95	0,92	1,02	1,00	1,02	1,05	1,00	0,88	2 451 010
6	2 620 000	0,90	2 358 000	1,03	0,95	0,95	1,01	1,00	0,97	1,00	1,00	0,91	2 593 699
7	2 990 000	0,90	2 691 000	1,06	1,00	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	2 658 845
8	3 150 000	0,90	2 835 000	1,06	1,00	0,92	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	2 836 301
9	2 750 000	0,90	2 475 000	1,05	1,00	1,00	1,01	0,95	1,00	1,00	0,98	0,99	2 508 831
10	2 990 000	0,90	2 691 000	1,04	1,00	0,92	1,05	1,00	1,02	1,05	0,98	1,05	2 554 910
11	2 790 000	0,90	2 511 000	1,04	1,00	0,92	0,99	1,00	1,02	1,05	0,98	1,00	2 515 750
12	2 790 000	0,90	2 511 000	1,02	1,00	0,92	0,99	1,00	1,02	1,00	0,98	0,93	2 695 911
Celkem průměr												Kč	2 563 111
Minimum												Kč	2 157 803
Maximum												Kč	2 843 708
Směrodatná výběrová odchylka												s	199 417
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	2 363 693
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	2 762 528
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na velikost bytu													
K2 Koeficient úpravy na dispoziční řešení													
K3 Koeficient úpravy na polohu bytu v rámci města													
K4 Koeficient úpravy na vybavení a příslušenství bytu													
K5 Koeficient úpravy na technický stav bytu													
K6 Koeficient úpravy na stav BD – revitalizace													
K7 Koeficient úpravy na parkovací možnosti													
K8 Koeficient úpravy na názor odhadce – vizuální zhodnocení													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tabulka č. 45: Adjustační matice, přímé porovnání, centrum. [vlastní]

Odvozené hodnoty jsou ověřeny Grubbsovým parametrickým testem, který vylučuje extrémní hodnoty z datového souboru. Nulová hypotéza byla potvrzena. Test se nachází v příloze č. 27. Variační koeficient odvozených cen činí 0,0778.

Volené koeficienty

Jedná se o ceny nabídkové, zdrojem byla inzerce. Proto vstupní ceny prošly v adjustační matici úpravou koeficientem redukce na pramen ceny o hodnotě 0,90.

příslušenství	
Byt se sklepem nebo balkonem/lodžii, bez výtahu	0,99
<i>Byt se sklepem a balkonem/lodžii, bez výtahu</i>	1,00
Byt se sklepem, balkonem/lodžii a výtahem	1,01
Byt se sklepem, šatnou a balkonem/lodžii, bez výtahu	1,01
Byt s terasou	1,02
Dispozice	
2+1, 2+kk	0,95
3+1, 3+kk	1,00
technický stav bytu	
výborný	1,00
Velmi dobrý	0,95
Dobrý	0,90
stav bytového domu	
BD po částečné revitalizaci	0,97
BD po revitalizaci	1,00
Nový BD	1,02
parkovací možnosti	
vlastní parkovací místo	1,05
problémové parkování	0,98
Možné parkování před domem	1,00

Tabulka č. 46: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]

8.2.10 Vyhodnocení

	metoda	před rekonstrukcí	po rekonstrukci	rozdíl	nárůst
cena jednotky	porovnávací způsob dle vyhlášky	914 165 Kč	1 655 916 Kč	741 752 Kč	81 %
věcná hodnota	výpočet za pomoci náladové metody dle vyhlášky	541 489 Kč	1 047 518 Kč	506 029 Kč	93 %
tržní hodnota	přímé porovnání	1 814 206 Kč	2 563 111 Kč	748 905 Kč	41 %

Tabulka č. 47: Porovnání výsledných hodnot určených jednotlivými způsoby bytové jednotky v centru města [vlastní]

Cena rekonstrukce činila 700 000 Kč, vložené náklady se zhodnotily u dvou způsobů ocenění ze tří. Zhodnocení je taktéž u tržní hodnoty nemovitosti, která je pro majitele nejdůležitější. Zhodnocení nevyšlo pouze u věcné hodnoty, kde je nárůst o 500 tisíc. Přesto je při použití této metody hodnota jednotky po rekonstrukci téměř dvojnásobná oproti hodnotě před rekonstrukcí.

Rekonstrukce bytu byla kompletní, šlo se tzv. na cihlu, byla provedena úprava dispozice bytu a byly vyměněny všechny konstrukce, které je možné modernizovat. Současně s rekonstrukcí bytu byla provedena také renovace celého bytového domu. To majitelům přineslo další zhodnocení navíc.

9 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Výsledky této práce jsou částečně očekávané, částečně však překvapivé. Ne všechny hypotézy se potvrdily. V první polovině praktické části byl vliv rekonstrukce a dalších vlastností zkoumán statisticky a analyticky.

Potvrdil se vliv hlavní vlastnosti bytu a tou je jeho velikost. Byty s větší užitnou plochou jsou dle očekávání dražší než byty menší. Situace, kdy by tato závislost neplatila, není reálná. Současně s navyšující se plochou klesá jednotková cena. Tato závislost byla také očekávaná. U porovnání jednotkových cen byl vidět nemalý rozptyl mezi jednotlivými hodnotami, obzvláště u dvoupokojových bytů.

Dále byl zkoumán cenotvorný faktor lokality. Není pochyb o tom, že lokalita (v makro měřítku – region) hraje také velkou roli, co se ovlivnění ceny týče. Souvisí s ekonomickou situací v regionu, s dostupností pracovních příležitostí. Atraktivní lokality jsou žádanější a tudíž dražší. Lokalita v rámci města už tak významný vliv nemá. Záleží samozřejmě na jeho velikosti, například v Brně či dalších krajských městech by se jistě podařilo vliv rozdílných lokalit prokázat (např. okrajové části oproti centru). V rámci Blanska však tento vliv analýzou prokázán nebyl, ačkoliv jsem mírný rozdíl očekávala. Blansko je relativně malé město, kterýkoliv jeho okraj je z centra chůzí dostupný za méně než půl hodiny. Centrum láká na lepší vybavenost, dostupnost příměstské dopravy, okrajové části naopak nabízí přírodu v okolí. Záleží tedy na požadavcích jednotlivců, zda upřednostní jednu či druhou variantu.

Třetí hodnocený parametr byl konstrukční systém domu, zda je zděný či panelový. Očekávala jsem, že zděné domy budou mírně dražší než domy panelové. Myslela jsem si, že popularita panelového bydlení upadá a zděné domy jsou pro své obyvatele zajímavější. A to zejména z důvodu lepší akustiky či snazšího provedení případných stavebních úprav. Taktéž se mluví o končící životnosti prvních panelových domů, která byly vystavěny v 50. letech. Proto byla nastavena tato hypotéza. Ta se ovšem nepotvrdila analytickým zkoumáním ani statistickým porovnáním. Vliv konstrukčního systému na cenu tedy prokázán nebyl.

Důvodem může být zvyšující se úroveň panelových domů. V posledních zhruba 10 letech jsou všechny panelové domy v Blansku postupně revitalizované. Všechny mají již vyměněná původní dřevěná okna za lepší plastová, domy jsou zateplovány, mají nové balkony, jsou vyměňovány výtahy. Komfort panelových domů je vyšší, než byl dříve. Dalším možným důvodem je stáří domů. Zděné bytové domy byly v Blansku stavěny hned v prvních etapách rozvoje města, tedy v 50. – 60. letech. Panelové domy se zde začaly stavět až později, většina jich je ze 70. – 80. let,

jsou tedy průměrně o 20 let mladší. Dalším možným důvodem je, že zájemcům o koupi domu na konstrukčním řešení spíše nezáleží a žádná z variant není obecně preferována.

Posledním a pro práci nejzásadnějším zkoumaným cenotvorným vlivem byl technický stav. Zkoumaná hypotéza říkala, že lepší technický stav znamená vyšší cenu. Pro účely vyhodnocení byly byty dle technického stavu rozděleny do čtyř kategorií: původní, dobrý (byla provedena drobná rekonstrukce), velmi dobrý (zrekonstruována kuchyně a koupelna, zbytek původní) a výborný (po kompletní rekonstrukci).

Nejprve byly cenové rozdíly mezi jednotlivými kategoriemi hodnoceny analyticky. Průměrné ceny v jednotlivých kategoriích narůstají (až na jednu výjimku), ale jednotlivé hodnoty vyobrazené v grafu se v rámci kategorií prolínají, není jasně viditelná hranice mezi jednotlivými technickými stavy.

Následně byl vliv technického stavu posuzován také pomocí statistických testů. Při porovnání původního a velmi dobrého stavu vliv nebyl prokázán. Jediný test, kdy vliv vyšel statisticky významný je Wilcoxonův test použitý pro porovnání celkových cen. Tento výsledek byl pro mě překvapivý, očekávala jsem, že při zrekonstruování kuchyně a koupelny bude cenový rozdíl již znatelný. Je to vybavení, které nemá příliš dlouhou životnost a znatelně stárne. Naopak při porovnání původního a výborného stavu byl vliv prokázán u všech testování. Tento výsledek byl pro práci pozitivní a potvrzuje, že rekonstrukce (ale pouze, pokud je kompletní) má vliv na cenu jednotky. Další otázkou je její návratnost, které se budu věnovat záhy.

Obecně bylo vidět, že ceny bytu ovlivňuje mnoho parametrů a nejsou jasně dány jedinou vlastností. Nemožnost očistit ceny o další parametry občas analýzu lehce komplikovala. Například u vlivu polohy jsem se pokusila alespoň částečně odstranit vliv technického stavu a porovnat zvlášť byty ve výborném a velmi dobrém stavu a zvlášť byty v dobrém a původním stavu. I přes to výsledky nebyly příliš zřetelné.

Dalším možným důvodem velkých rozptylů cen při jednotlivých porovnáních mohly být také chybné údaje v inzerátech, zejména co se užitné plochy týče. Často jsou i realitními makléři zaměňovány jednotlivé pojmy jako je užitná plocha, podlahová plocha a podobně. V některých plochách bytu jsou započteny balkony či sklepy, jinde nejsou. Byty, které jsou v typově stejných domech, mají odlišnou plochu, ač by teoreticky měly být stejné. Domnívám se, že u některých vzorků v databázi jsou uvedeny chybné údaje, protože se značně odlišují od ostatních.

V další části práce jsem porovnávala vliv rekonstrukce na dvou konkrétních bytových jednotkách. Obě se nacházely v Blansku a v roce 2018 prošly rekonstrukcí. První byl byt 3+1 na ulici

Kamnářská na sídlišti Zborovce, tedy na okraji města. Zde majitelé vybudovali novou koupelnu a kuchyň, včetně rozvodů. Ostatní místnosti zůstaly původní, neměnily se například dveře či podlahové krytiny.

Druhý byt se nachází na ulici A. Skotáka, tedy v samotném centru Blanska. Majitelé ho kompletně zrekonstruovali a také provedli dispoziční úpravy, kdy z bytu 2+1 vybudovali 3+kk. Současně s rekonstrukcí bytu proběhlo také zateplení a revitalizace celého domu.

Byty jsem oceňovala třemi metodami před rekonstrukcí i po rekonstrukci. Výsledné hodnoty jsem porovnávala s náklady na rekonstrukci.

První použitou metodou byl porovnávací způsob dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění (dle §38). Tato metoda se pokouší o porovnání s ostatními nemovitostmi pomocí stanovené základní ceny a její následné úpravy indexy. Základní ceny i indexy vznikly zpracováním tržních dat z Ministerstva financí a Českého statistického úřadu. Ovšem výsledná cena tržní hodnotě absolutně neodpovídá a je asi o třetinu nižší. To může být způsobeno vývojem trhu za poslední roky. Vyhláška je platná pro rok 2018, pro rok 2019 zatím nebyla vydána. Trh se ale od té doby velmi změnil a ceny narostly do poměrně vysokých částek. Tento růst již vyhláška nereflektuje.

Jako další slabou stránku této metody považuji hodnocení technického stavu. Ten je zahrnut v Indexu konstrukce a vybavení I_v. Technický stav zde zohledňuje pouze jeden znak s pěti definovanými kvalitativními pásmy. Jejich popis je však velmi nevyovídající a je obtížné vybrat vhodnou kategorii. Na tomto jsem se u porovnávací metody poměrně zdržela. Nevěděla jsem, zda byt v centru zařadit do IV. nebo V. kategorie kvalitativního pásma. Zda byt z 50. let v původním stavu předpokládá provedení rozsáhlejších stavebních úprav či je rekonstrukce nutná. Nakonec jsem se rozhodla pro IV. kategorii, ačkoliv ve své práci považuji původní stav za nejhorší. Byt má svoje sociální zázemí, není vybydlený. Proto jsem ne zvolila V. kategorii.

Taktéž jsem zvažovala, do které kategorie zařadit byt na Zborovcích po rekonstrukci. Ve své práci jsem ho ohodnotila stavem velmi dobrým, tedy druhým nejlepším, ovšem měla jsem pocit, že kategorii „byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou“ neodpovídá. Proto jsem ho zařadila do kategorie „byt ve výborném stavu“ stejně jako byt v centru, ačkoliv oba měly jiný stupeň rekonstrukce. Ten byl však zohledněn následnou úpravou koeficientem s.

Další použitou metodou byl nákladový způsob dle aktuální oceňovací vyhlášky (dle §21). Tato metoda však byla použita jako pomocná metoda k určení věcné hodnoty. Nebyl tedy použit koeficient úpravy ceny. Nákladovým způsobem jsem získala cenu časovou bytu, ke které jsem

připočetla tržní hodnotu pozemku. Výsledkem byla věcná hodnota celé jednotky. Věcná hodnota byla dle očekávání nižší než hodnota tržní.

Poslední použitou metodou byla metoda přímého porovnání. Výsledkem je tržní hodnota. U bytů jsem pracovala s nabídkovými cenami, které jsem získala z realitní inzerce. Nabídková cena obvykle není zobchodovaná, realizovaná cena je obvykle menší. Proto jsem vstupní ceny v adjustační matici upravila koeficientem redukce ceny 0,9.

Tato metoda je asi nejpoužívanější metodou. Tržní hodnota je nejčastěji požadovaným cílem a také nejlépe odpovídá realitě. Dá se očekávat, že za výslednou částku by bytová jednotka skutečně mohla být zobchodována.

Byt na Zborovcích byl zrekonstruován pouze částečně, jeho nový stav jsem ohodnotila jako velmi dobrý. Cena rekonstrukce činila 500 000 Kč. Tato částka se zhodnotila pouze částečně. Při tržním ocenění vychází nárůst ceny asi o 250 000 Kč, tedy polovinu investované částky. Osobně jsem cenu po rekonstrukci očekávala mírně vyšší, zhodnocení jsem však také nepředpokládala. Toto potvrzuje výsledek ze statistického vyhodnocení, kdy se neprokázal statisticky významný rozdíl mezi byty původními a byty ve stavu velmi dobrém.

V ocenění se příliš nerozlišuje nákladnost rekonstrukce, zda bylo použito běžné vybavení z obchodních řetězců nebo vše bylo řešeno na míru ve studiu či ve spolupráci s designérem. Při této rekonstrukci se jednalo o druhý případ, kuchyně je vyhotovena na míru kuchyňským studiem, vybavení je možné považovat za nadstandartní. Tomu také odpovídá cena rekonstrukce.

Pokud by došlo na prodej této nemovitosti, nový majitel by se pravděpodobně pustil ještě do úprav zbytku bytu, tedy výměny podlah, dveří, případně radiátorů a rozvodů. Jsou to z uživatelského hlediska drobnosti, které ovšem vytváří první dojem při vstupu do bytu. A pokud by se někdo chtěl pouštět do rekonstrukce, pravděpodobně si koupí spíš byt starší, který si opraví celý dle svého vkusu. Byt bude levnější a ušetřené peníze může vložit právě do rekonstrukce. Vkus je bohužel individuální, a ne každému zájemci může vyhovovat, jak je rekonstrukce provedena.

Byt v centru byl zrekonstruován kompletně, bylo opraveno doslova vše, co mohlo být. Cena rekonstrukce činila 700 000 Kč. Zde se rekonstrukce zhodnotila, nárůst tržní hodnoty byl o 750 000 Kč. Potvrzuje to trend z analýzy, kdy u menších bytů byl nárůst tržní hodnoty po rekonstrukci větší a také výsledky statistického zkoumání, kde se projevil významný rozdíl mezi cenami bytů v původním stavu a byty ve výborném stavu. Rekonstrukci si majitelé částečně dělali svépomocí, dle jimi poskytnutých informací si sami řešili zdicí práce a elektrické rozvody. To pomohlo snížit náklady na rekonstrukci a mohlo pomoci výslednému zhodnocení.

Současně s rekonstrukcí bytu bylo provedeno také zateplení celého domu. To majitelům taktéž pomohlo jejich byt zhodnotit. Veronika Gilarová (2018) a Jan Dvořák (2014) ve svých pracích shodně uvádějí, že zateplení a celková renovace BD byt zhodnotí o asi 10 %, což by činilo částku kolem 200 000 Kč. Je tedy možné, že bez provedení oprav na domě by majitelé zhodnocení taktéž nedosáhli a že jim tato časová souhra oprav velmi pomohla.

Myslím si, že je větší poptávka po kompletně zrekonstruovaných bytech než po bytech zrekonstruovaných pouze částečně. Zrekonstruované byty dle mého mínění vyhledávají lidé, kteří na koupi a následné nastěhování spěchají a na rekonstrukci nemají čas. Anebo se do rekonstrukce jednoduše pouštět nechtějí a to, jak je byt proveden jim vyhovuje. Pokud se někdo má pustit do oprav, koupí starší byt a opraví si raději vše po svém. To vysvětluje důvod, proč se první byt zhodnotil a druhý ne.

Je zajímavé, že Radek Záleský (2016) ve své práci dosáhl zhodnocení ve všech případech, a to jak u rekonstrukce částečné, tak kompletní. Dosahoval ve své práci výrazně vyšších cenových rozdílů než já nyní a také částky na provedení rekonstrukce byly v jeho případě nižší. Realitní trh se v posledních třech letech proměnil, ovšem ceny bytů narůstaly ještě rychleji než ceny prací, proto bych v návaznosti na jeho práci očekávala výsledek stejný – že se rekonstrukce zhodnotí.

Jinak se však alespoň na jednom bytu potvrdila v úvodu nastíněná situace, a to že součet hodnoty nemovitosti a nákladů na její rekonstrukci je větší než tržní hodnota nemovitosti po rekonstrukci. Je k diskuzi, zda by ke zhodnocení došlo i u druhého bytu v případě, že by současně s rekonstrukcí bytu nebyl bytový dům také zrenovován a zateplen.

10 ZÁVĚR

Práce zkoumala vliv rekonstrukce na tržní hodnotu bytové jednotky v Blansku. Tento vliv byl prokazován analyticky, statisticky a následně také na dvou konkrétních bytech, které prošly rekonstrukcí.

Analyticky byl mírný nárůst ceny znatelný, ovšem jednotlivé skupiny, rozdělené dle technického stavu se prolínaly. Statisticky se podařilo prokázat, že rekonstrukce má vliv na cenu v případě, že je udělána kompletně. U částečně zrekonstruovaných bytů vliv potvrzen nebyl.

První byt byl rekonstruovaný pouze částečně. Nárůst tržní hodnoty neodpovídal nákladům na rekonstrukci. Investovaná částka se zhodnotila pouze částečně. To potvrzuje také výsledky statistického zpracování.

Druhý byt byl zrekonstruován kompletně, současně s jeho rekonstrukcí proběhlo také zateplení bytového domu, v němž se byt nachází. Částka investovaná do rekonstrukce se zhodnotila, navýšení tržní hodnoty mírně převýšilo náklady. Ovšem není jisté, zda by zhodnocení nastalo v případě, že by souběžně s rekonstrukcí dům nebyl zateplen.

Úvodní předpoklad, že součet hodnoty nemovitosti a nákladů na její rekonstrukci je větší než tržní hodnota nemovitosti po rekonstrukci, byl potvrzen pouze částečně.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Zákony, vyhlášky, legislativní nařízení

Commission Regulation (EC) No 1503/2006 of 28 September 2006 implementing and amending Council Regulation (EC) No 1165/98 concerning short-term statistics as regards definitions of variables, list of variables and frequency of data compilation. Dostupné také z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32006R1503>

Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

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

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 256/2013 sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník

Diplomové práce

DVOŘÁK, J., 2014. Analýza vlivu zateplení na cenu bytových jednotek ve Žďáře nad Sázavou. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. 207 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Veronika Šebková.

FILIPOVÁ, V., 2016. Analýza vlivu rekonstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v Hodslavicích. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 70 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová

GILAROVÁ, V., 2018. Hodnocení vlivu stavebních úprav a odlišných dispozic bytů na tržní hodnotu nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 107 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D..

ROJÍČEK, V. 2016. Analýza vlivu ceny rekonstrukce na cenu obvyklou nájemního domu v Ostravě. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 194 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

TOMICZKOVÁ, Monika, 2011. Vliv rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti na cenu nemovitosti. Brno. 77 s., 38 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza.

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

Literatura

BRADÁČ, Albert, 2016. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-930-1.

European Valuation Standards. Eight edition. Tegova, 2016. ISBN 978-90-819060-1-2.

HLAVINKOVÁ, Vítězslava, 2012. Tržní oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. ISBN 978-80-214-4557-4.

Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

ORT, Petr, 2013. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, 2008. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické. ISBN 978-80-01-04032-4.

The appraisal of real estate. 14th edition. Chicago, IL: Appraisal Institute, [2013]. ISBN 978-193-5328-384.

ZAZVONIL, Zbyněk, 2012. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-88-0.

Internetové zdroje

BALDRIGE, Rebecca, 2018. Will Your Home Remodeling Pay Off?. Investopedia [online]. 29. 5. 2018 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/08/add-value-to-real-estate.asp>

BARÁNEK, Daniel. licence: CC BY-SA 4.0. Wikipedia.org [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Blansko#/media/File:S%C4%8D%C3%ADt%C3%A1n%C3%AD_obyvatelstva_2011,_581283_Blansko,_v%C4%9Bkov%C3%A1_struktura.svg

BEDŇÁROVÁ, Iveta. Parametrické testy – Studentův t-test. BIOSTATISTIKA Multimediální výukový text pro studenty VFU Brno [online]. Brno [cit. 2019-04-14]. Dostupné z: <https://cit.vfu.cz/statpotr/POTR/Teorie/Predn3/ttest.htm>

BEDŇÁROVÁ, Iveta. Wilcoxonův test. BIOSTATISTIKA Multimediální výukový text pro studenty VFU Brno [online]. Brno [cit. 2019-04-14]. Dostupné z: <https://cit.vfu.cz/statpotr/POTR/Teorie/Predn4/Wilcoxon.htm>

Blansko. RIS - Regionální Informační Servis [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=581283>

Blansko. Wikipedie: Otevřená encyklopedie [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Blansko>

ENDEL, Stanislav, 2017. Rekonstrukce x zhodnocení nemovitosti. In: Odhady cen nemovitostí: Odhadce nemovitostí pro Ostravu a okolí Více zde: <https://www.ocenovani-ostrava.cz/> [online]. Ostrava, 09.11.2017 [cit. 2019-05-12]. Dostupné z: <https://www.ocenovani-ostrava.cz/news/rekonstrukce-x-zhodnoceni-nemovitosti/>

Historie města Blanska: Vznik a vývoj města Blanska. Město Blansko [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.blansko.cz/historie-mesta/>

Informace o městě Blansku: Obyvatelstvo – statistické údaje [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.blansko.cz/mesto-blansko/obyvatelstvo>

Letecké snímky: GIS Blansko [online]. Blansko [cit. 2019-01-30]. Dostupné z: http://gis.blansko.cz:5080/flex_vlastni/index.html?config=apps%2Fvlastni%2Fconfig_ortofoto_ex.xml&fbclid=IwAR0WADrQ-Aau3D7ZcoJsPzKcRWJ7UChtON9zPv5cx6oSXltyUEYo3oOsCc

Malý lexikon obcí ČR 2018. In: Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018>

Mapy.cz [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni>

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Bydlení v České republice v číslech (září 2016). Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1, 2016. ISBN 978-80-7538-109-5. [cit. 2019-05-12]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\)-web.pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016)-web.pdf?ext=.pdf)

Nový občanský zákoník – změny, které by Vás měly zajímat – 8. část – Pojem a definice bytu. Czech point 101 [online]. Srpen 11, 2014 [cit. 2019-01-22]. Dostupné z:

http://www.czechpoint101.com/cs/novy-obcansky-zakonik-zmeny-ktere-by-vas-mely-zajimat-8-cast-pojem-a-definice-bytu/?fbclid=IwAR0t0zK36--PVwSgsjKGnduzjCWI9P2CZNY_uA44Z61vPmTJ2-i2fHFNecE

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Vliv technického stavu na cenu bytu [vlastní]	53
Tabulka č. 2: Technický stav bytu 3+1, Zborovce před rekonstrukcí. [vlastní]	63
Tabulka č. 3: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, porovnávací způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	65
Tabulka č. 4: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	66
Tabulka č. 5: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	67
Tabulka č. 6: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	68
Tabulka č. 7: Výpočet ceny časové pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	69
Tabulka č. 8: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležícího jednotce, Zborovce. [vlastní]	69
Tabulka č. 9: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí, Zborovce. [vlastní]	70
Tabulka č. 10: Soupis porovnávaných bytů, Zborovce. [vlastní]	71
Tabulka č. 11: Adjustační matice, přímé porovnání, Zborovce. [vlastní]	72
Tabulka č. 12: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]	73
Tabulka č. 13: Technický stav bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci. [vlastní]	75
Tabulka č. 14: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, porovnávací způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	76
Tabulka č. 15: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	77
Tabulka č. 16: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	78
Tabulka č. 17: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	79
Tabulka č. 18: Výpočet ceny časové pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, Zborovce. [vlastní]	80
Tabulka č. 19: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležícího jednotce, Zborovce. [vlastní]	80
Tabulka č. 20: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky po rekonstrukci, Zborovce. [vlastní]	81
Tabulka č. 21: Soupis porovnávaných bytů, Zborovce. [vlastní]	82
Tabulka č. 22: Adjustační matice, přímé porovnání, Zborovce. [vlastní]	83

Tabulka č. 23: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]	84
Tabulka č. 24: Porovnání výsledných hodnot určených jednotlivými způsoby bytové jednotky na sídlišti Zborovce. [vlastní]	85
Tabulka č. 25: technický stav bytu 3+kk, centrum před rekonstrukcí [vlastní]	88
Tabulka č. 26: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, porovnávací způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	89
Tabulka č. 27: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	90
Tabulka č. 28: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	91
Tabulka č. 29: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	92
Tabulka č. 30: Výpočet ceny bytové jednotky před rekonstrukcí, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	93
Tabulka č. 31: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležícího jednotce, centrum. [vlastní]	93
Tabulka č. 32: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí, centrum. [vlastní]	94
Tabulka č. 33: Soupis porovnávacích nemovitostí, centrum. [vlastní]	95
Tabulka č. 34: Adjustační matice, přímé porovnání, centrum. [vlastní]	96
Tabulka č. 35: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]	97
Tabulka č. 36: Technický stav bytu 3+kk, centrum po rekonstrukci [vlastní]	99
Tabulka č. 37: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, porovnávací způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	100
Tabulka č. 38: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	101
Tabulka č. 39: Výpočet koeficientu vybavení stavby pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	102
Tabulka č. 40: Výpočet opotřebení analytickou metodou pro bytovou jednotku po rekonstrukci, nákladový způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	103
Tabulka č. 41: Výpočet ceny bytové jednotky po rekonstrukci, porovnávací způsob dle vyhlášky, centrum. [vlastní]	104
Tabulka č. 42: Výpočet hodnoty podílu na pozemku náležícího jednotce, centrum. [vlastní]	104
Tabulka č. 43: Rekapitulace věcné hodnoty bytové jednotky před rekonstrukcí, centrum. [vlastní]	105
Tabulka č. 44: Soupis porovnávacích nemovitostí, centrum. [vlastní]	106
Tabulka č. 45: Adjustační matice, přímé porovnání, centrum. [vlastní]	107
Tabulka č. 46: Použité koeficienty v adjustační matici pro výpočet přímým porovnáním. [vlastní]	108
Tabulka č. 47: Porovnání výsledných hodnot určených jednotlivými způsoby bytové jednotky v centru města [vlastní]	109

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Vliv užité plochy na celkovou cenu bytu [vlastní]	50
Graf č. 2: Vliv užité plochy na jednotkovou cenu bytu [vlastní]	51
Graf č. 3: Vliv technického stavu na cenu bytu [vlastní]	52
Graf č. 4: Vliv druhu konstrukce na cenu bytu [vlastní]	54
Graf č. 5: Vliv lokality na cenu bytu – původní stav [vlastní]	55
Graf č. 6: Vliv lokality na cenu bytu – stav výborný, velmi dobrý [vlastní].....	56

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Schéma metody přímého porovnání. [Hlavinková V.].....	31
Obrázek č. 2: Umístění Blanska v rámci okolí [vlastní, mapový podklad mapy.cz]	38
<i>Obrázek č. 3: Věková struktura obyvatel obce Blansko roku 2011. [Daniel Baránek, licence: CC BY-SA 4.0, zdroj: Wikimedia Commons].....</i>	<i>40</i>
Obrázek č. 4: Letecký snímek Blanska z roku 1947 [vlastní, mapový podklad gis.blansko.cz]	44
Obrázek č. 5: Letecký snímek Blanska z roku 1977 [vlastní, mapový podklad gis.blansko.cz]	45
Obrázek č. 6: Letecký snímek Blanska z roku 2018 [vlastní, mapový podklad mapy.cz]	46
Obrázek č. 7: poloha bytu Zborovce v rámci města [vlastní, mapový podklad mapy.cz].....	62
Obrázek č. 8: Kuchyně bytu 3+1, Zborovce před rekonstrukcí [vlastní].....	64
Obrázek č. 9: Hygienické zázemí bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci [vlastní]	74
Obrázek č. 10: Kuchyně bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci [vlastní], Obrázek č. 11: Kuchyně bytu 3+1, Zborovce po rekonstrukci [vlastní]	74
Obrázek č. 12: poloha bytu centrum v rámci města [vlastní, mapový podklad mapy.cz]	87
Obrázek č. 13: Pokoj v bytě 3+kk, centrum na počátku rekonstrukce [vlastní]	87
Obrázek č. 14: Koupelna bytu 3+kk, centrum, po rekonstrukci [vlastní] Obrázek č. 15: Kuchyně bytu 3+kk, centrum, po rekonstrukci [vlastní].....	98

SEZNAM ZKRATEK

ČSÚ..... Český statistický úřad

MMR... Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

IVS..... international valuation standards (mezinárodní oceňovací standardy)

EVS..... european valuation standards (evropské oceňovací standardy)

RU rozpočtový ukazatel

m.j..... měrná jednotka

MLO.... Malý lexikon obcí

kk kuchyňský kout
BD bytový dům
RD rodinný dům
NP nadzemní podlaží

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Databáze nabízených prodejů bytů 1+1, 1+kk
Příloha č. 2: Databáze nabízených prodejů bytů 2+1, 2+kk
Příloha č. 3: Databáze nabízených prodejů bytů 3+1, 3+kk
Příloha č. 4: Databáze nabízených prodejů bytů 4+1, 4+kk
Příloha č. 5: Výpis z databáze
Příloha č. 6: Statisticky porovnávané množiny
Příloha č. 7: Index trhu – Zborovce
Příloha č. 8: Index polohy – Zborovce
Příloha č. 9: Index omezujících vlivů pozemku – Zborovce
Příloha č. 10: Výpočet ceny pozemku dle vyhlášky – Zborovce
Příloha č. 11: Index konstrukce vybavení, byt před rekonstrukcí – Zborovce
Příloha č. 12: Index konstrukce vybavení, byt po rekonstrukci – Zborovce
Příloha č. 13: Cenové údaje z KN
Příloha č. 14: Výpočet tržní hodnoty pozemku metodou přímého porovnání – Zborovce
Příloha č. 15: Grubbsův parametrický test, tržní hodnota pozemku – Zborovce
Příloha č. 16: Grubbsův parametrický test, tržní hodnota bytu před rekonstrukcí – Zborovce
Příloha č. 17: Grubbsův parametrický test, tržní hodnota bytu po rekonstrukci – Zborovce
Příloha č. 18: Index trhu – centrum
Příloha č. 19: Index polohy – centrum
Příloha č. 20: Index omezujících vlivů pozemku – centrum
Příloha č. 21: Výpočet ceny pozemku dle vyhlášky – centrum
Příloha č. 22: Index konstrukce vybavení, byt před rekonstrukcí – centrum
Příloha č. 23: Index konstrukce vybavení, byt po rekonstrukci – centrum
Příloha č. 24: Výpočet tržní hodnoty pozemku metodou přímého porovnání – centrum
Příloha č. 25: Grubbsův parametrický test, tržní hodnota pozemku – centrum
Příloha č. 26: Grubbsův parametrický test, tržní hodnota bytu před rekonstrukcí – centrum
Příloha č. 27: Grubbsův parametrický test, tržní hodnota bytu po rekonstrukci – centrum