

# 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 LOKALITY NA VÝŠI OBVYKLÉ CENY BYTU V BŘECLAVI

THE INFLUENCE OF LOCATION ON THE USUAL PRICE OF AN APARTMENT IN BŘECLAV

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Barbora Formanová

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2019



# Zadání diplomové práce

Studentka:	<b>Bc. Barbora Formanová</b>
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	<b>Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.</b>
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitosti

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 lokality na výši obvyklé ceny bytu v Břeclavi

### Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci budou uvedeny základní relevantní pojmy spojené s oceňováním nemovitých věcí. Budou popsány jednotlivé metody ocenění, budou vybrány metody vhodné pro ocenění bytové jednotky. Součástí práce bude i popis lokalit města Břeclavi se zaměřením na občanské vybavení a urbanistický vývoj.

Na základě četnosti výskytu bude sestavena a vyhodnocena databáze bytových jednotek, včetně popisu a stanovení jednotlivých kritérií. Zpracované budou bytové jednotky z inzerce a také realizované prodeje. Bytové jednotky budou oceněny porovnávací metodou dle cenového předpisu a metodou přímého porovnání. Bude srovnán postup ocenění porovnávací metody podle cenového předpisu a tržního ocenění (přímé porovnání).

Stanovení ceny obvyklé a vyhodnocení cenotvorných faktorů pro bytové jednotky ve vybraných lokalitách Břeclavi.

V práci bude vyhodnocen vliv vybraných lokalit na cenu obvyklou, a to i s ohledem na platný územní plán.

### Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je zhodnocení, jaký vliv mají jednotlivé lokality města Břeclavi na cenu obvyklou bytových jednotek vč. cenové argumentace a diskuse výsledků.

### Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

KUČA, K. Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. Díl 1, A - G. Praha: Libri, 1996, 874 s. : il., plány, erby. ISBN 80-85983-13-3.

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 lokality na výši obvyklé ceny bytu ve městě Břeclavi. V první řadě jsou vymezeny základní relevantní pojmy spojené s oceňováním nemovitých věcí a jsou popsány jednotlivé metody ocenění. V další části této práce jsou formulovány problémy související s vytyčeným cílem této práce, včetně návrhu postupu jeho naplnění a vyslovení hypotéz. Poté je provedena analýza území města Břeclavi, se zaměřením na občanskou vybavenost a urbanistický vývoj. Tato část také uvádí postup vybraných metod pro ocenění bytových jednotek. Následující část je věnována popisu vybraných bytových jednotek, a také již jejich samotnému ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu a metodou přímého porovnání, včetně odborného odhadu jejich ceny obvyklé. Poslední část je věnována rekapitulaci a diskuzi všech výsledných cen stanovených v této práci. Také je zde uvedeno vyhodnocení vlivu vybraných lokalit na výši ceny obvyklé oceněných bytů.

### ***Abstract***

This diploma thesis deals with the influence of the locality on the usual price of a flat in the town of Břeclav. First of all, the basic relevant terms related to the valuation of immovable property are defined and individual valuation methods are described. In the next part of this work there are formulated problems related to the stated goal of this work, including the proposal of its fulfillment and hypothesis. Then the analysis of the territory of the town of Břeclav is carried out, focusing on civic amenities and urban development. This section also describes the process of selected methods for valuing housing units. The following section is devoted to descriptions of selected housing units and also to their actual evaluation by comparative method according to the price regulation and the direct comparison method, including the expert estimate of their price. The last part is devoted to the recapitulation and discussion of all resulting prices set in this work. There is also an evaluation of the impact of selected localities on the estimated usual price of valued apartments.

### ***Klíčová slova***

Bytová jednotka, město Břeclav, zjištěná cena, tržní hodnota, obvyklá cena

### ***Keywords***

Apartment, town Břeclav, ascertained price, market value, usual price



### ***Bibliografická citace***

FORMANOVÁ, Barbora. *Vliv lokality na výši obvyklé ceny bytu v Břeclavi* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-23]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112523>. Diplomová práce. 147 s. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.





### **Prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vliv lokality na výši obvyklé ceny bytu v Břeclavi“ 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 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**

Nejdříve bych ráda poděkovala mé vedoucí diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za její vstřícný přístup, trpělivost a cenné rady, které mi poskytovala při zpracování mé diplomové práce, a také za čas, který mi věnovala. Současně bych chtěla poděkovat majitelům bytů, kteří mi zpřístupnili své domovy pro zpracování mé diplomové práce a se vší ochotou mi poskytnuli potřebné informace. Ráda bych také poděkovala svému příteli a celé rodině za neskutečnou podporu a trpělivost.



# OBSAH

OBSAH .....	13
1 ÚVOD.....	16
2 ZÁKLADNÍ RELEVANTNÍ POJMY SPOJENÉ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITÝCH VĚCÍ A POPIS JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ.....	17
2.1 Nemovitá věc.....	17
2.1.1 Pozemky.....	17
2.1.2 Parcela.....	19
2.1.3 Stavba.....	19
2.1.4 Součást věci.....	21
2.1.5 Příslušenství věci.....	21
2.2 Relevantní terminologie související s byty.....	21
2.2.1 Bytový dům.....	21
2.2.2 Spoluvlastnictví.....	22
2.2.3 Jednotka.....	22
2.2.4 Podlahová plocha.....	24
2.3 Cena a hodnota.....	25
2.3.1 Cena zjištěná.....	26
2.3.2 Obvyklá cena.....	26
2.3.3 Mimořádná cena.....	26
2.3.4 Tržní hodnota.....	26
2.3.5 Tržní cena.....	27
2.4 Způsoby oceňování nemovitých věcí dle cenového předpisu.....	27
2.4.1 Oceňování stavebních pozemků.....	27
2.4.2 Nákladový způsob.....	29
2.4.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	30
2.4.4 Porovnávací způsob.....	32
2.5 Tržní metody oceňování nemovitých věcí.....	34
2.5.1 Nákladová metoda.....	34
2.5.2 Výnosová metoda.....	35
2.5.3 Porovnávací metoda.....	36
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	40
4 POPIS MĚSTA BŘECLAVI A VYBRANÝCH METOD PRO OCENĚNÍ BYTŮ.....	41
4.1 Město Břeclav.....	41
4.1.1 Četnost výskytu bytů.....	45

4.2	Porovnávací způsob dle cenového předpisu .....	48
4.3	Metoda přímého porovnání .....	50
5	POPIS A OCENĚNÍ VYBRANÝCH BYTŮ .....	64
5.1	Byt č. 1 .....	64
5.1.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>66</i>
5.1.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>68</i>
5.2	Byt č. 2.....	70
5.2.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>72</i>
5.2.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>74</i>
5.3	Byt č. 3.....	76
5.3.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>78</i>
5.3.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>80</i>
5.4	Byt č. 4.....	82
5.4.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>84</i>
5.4.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>86</i>
5.5	Byt č. 5.....	88
5.5.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>90</i>
5.5.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>92</i>
5.6	Byt č. 6.....	94
5.6.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>96</i>
5.6.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>98</i>
5.7	Byt č. 7 a 8.....	100
5.7.1	<i>Ocenění bytu č. 7 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>103</i>
5.7.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé bytu č. 7.....</i>	<i>105</i>
5.7.3	<i>Ocenění bytu č. 8 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>107</i>
5.7.4	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé bytu č. 8.....</i>	<i>108</i>
5.8	Byt č. 9.....	110
5.8.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>112</i>
5.8.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>114</i>
5.9	Byt č. 10 .....	117
5.9.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.....</i>	<i>119</i>
5.9.2	<i>Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé.....</i>	<i>121</i>
6	ANALÝZA VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ.....	124
6.1	Rekapitulace výsledných cen porovnávacím způsobem dle cenového předpisu .....	124
6.2	Rekapitulace výsledných cen dle metody přímého porovnání.....	128
6.3	Porovnání všech stanovených výsledných cen.....	131

6.4	Porovnání obvyklé a zjištěné ceny s cenami z cenové mapy ARK ČR .....	134
6.5	Vliv lokality na výši ceny obvyklé oceněných bytů.....	137
7	ZÁVĚR.....	141
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	142
	SEZNAM TABULEK .....	144
	SEZNAM GRAFŮ .....	145
	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	146
	SEZNAM ZKRATEK .....	147
	SEZNAM PŘÍLOH .....	147

# 1 ÚVOD

Někteří studenti mohou mít problém s výběrem tématu diplomové práce, ale já však měla jasno již od začátku mého studia v oboru realitní inženýrství. Problematika oceňování nemovitých věcí mě zaujala hned první semestr tohoto studia. U výběru předmětu ocenění jsem také dlouho neváhala. Jasnou volbou byly bytové jednotky, jelikož většina členů mé rodiny bydlí v bytech ve městě Břeclavi. Toto byl jeden z důvodů, proč jsem si také vybrala pro zpracování této práce právě město Břeclav. Dalším důvodem bylo, že jsem i já sama část svého života bydlela v tomto městě v bytovém domě. Takže město Břeclav je mi velice blízké, a rovněž jsou mi známy klady i zápory bytového bydlení v něm. Vzhledem k tomu mě velmi zajímá, zda jednotlivé lokality města Břeclavi mají vliv na cenu obvyklou bytů.

Cílem této práce je tedy zhodnocení vlivu lokality na výši ceny obvyklé bytu v Břeclavi, včetně cenové argumentace a diskuze dosažených výsledků.

Pro zpracování této práce je ovšem nejprve zapotřebí si ujasnit význam základních pojmů týkajících se oceňování nemovitých věcí, a to především se zaměřením na pojmy související s bytovými jednotkami, jelikož o mnoha z nich v současné době pojednává vícero právních předpisů ČR.

Dále je potřeba popsat jednotlivé metody ocenění nemovitých věcí, které jsou vymezeny cenovým předpisem, a také metody používané pro odhad jejich tržní hodnoty. Z těchto metod je potřeba vybrat takové, které jsou vhodné pro ocenění bytové jednotky.

Také je nezbytné provést analýzu území města Břeclavi se zaměřením na občanskou vybavenost a urbanistický vývoj. Informace z této analýzy jsou potřebné, jak pro samotné ocenění bytových jednotek, tak i pro závěrečné vyhodnocení vlivu lokality na výši jejich ceny obvyklé.

Pro toto zhodnocení poslouží deset bytových jednotek v osobním vlastnictví nacházejících se v budovách vícebytových typových a netykových. U těchto bytů bylo provedeno místní šetření se zaměřením jednotlivých obytných místností a prostorů náležících k nim, včetně získání dalších potřebných informací od majitelů těchto bytů, a také bylo provedeno ohledání jejich okolí.

Po získání všech informací uvedených výše je nutno vybrané bytové jednotky ocenit zvolenými metodami ocenění, a stanovit jejich cenu obvyklou.

V neposlední řadě je potřeba provést rekapitulaci výsledných cen stanovených vybranými metodami ocenění, včetně stanovené obvyklé ceny a vést diskuzi o nich. Vyslovené závěry o těchto výsledných cenách lze využít pro případnou eliminaci neadekvátních výsledků, které by mohly zkreslit závěr této práce, který je zaměřen na vyhodnocení vlivu lokality na výši obvyklé ceny bytové jednotky ve městě Břeclavi.



## 2 ZÁKLADNÍ RELEVATNÍ POJMY SPOJENÉ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITÝCH VĚCÍ A POPIS JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ

Tato kapitola vymezuje základní pojmy týkající se oceňování nemovitých věcí, a to především se zaměřením na pojmy související s bytovými jednotkami. Kapitola také objasňuje rozdíl mezi cenou a hodnotou nemovité věci. U relevantních pojmů, o kterých pojednává vícero právních předpisů ČR, je uvedeno srovnání jejich vymezení dle těchto předpisů. Závěr kapitoly je věnován popisu nejčastěji používaných metod ocenění nemovitých věcí.

### 2.1 NEMOVITÁ VĚC

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) dodnes pracuje s pojmem „nemovitost“, který byl původně zaveden zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. V současné době, tedy od nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový občanský zákoník“) v roce 2014, je používán především pojem „nemovitá věc“.

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [1]*

#### 2.1.1 Pozemky

Problematicke související s pozemky se zaobírá více právních předpisů ČR, přičemž jedním z nich je již zmíněný **katastrální zákon**. Dle tohoto zákona se **pozemkem** rozumí „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]

**Kategorizací pozemků** pro potřeby oceňování se v § 9 zaobírá zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“). Tento zákon člení pozemky na:

- „stavební pozemky,

- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *jiné pozemky”, které nejsou uvedeny výše. [3]*

**Stavební pozemky** dále zákon o oceňování majetku rozlišuje na:

- *„nezastavěné pozemky,*
  - *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které by byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
  - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
  - *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*
- *zastavěné pozemky,*
  - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
  - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*
- *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí”. [3]*

Přičemž **za stavební pozemek** pro potřeby zákona o oceňování majetku **se nepovažuje** pozemek zastavěný pouze:

- *„podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství,*
- *podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu,*
- *podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořící součást pozemních staveb,*
- *stavbami bez základů a studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod”. [3]*

**Stavební pozemek taktéž definuje** v § 2 odst. 1 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") jako *„část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“*. [4]

### 2.1.2 Parcela

Dle § 2 katastrálního zákona je parcela chápána jako *„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“*. Veškeré tyto parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí, přičemž se člení na stavební (evidovány v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří) a pozemkové, jež nejsou stavebními. [2]

### 2.1.3 Stavba

Pojem **stavba** je zakotven v § 2 odst. 3 stavebního zákona. Za stavby jsou v tomto právním předpise považována *„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“*. [4]

Jak již tomu je u pozemků, i v tomto případě se zákon o oceňování majetku v § 3 zaobírá **kategorizací staveb** pro potřeby ocenění, které člení na stavby pozemní (budovy, jednotky, venkovní úpravy), stavby inženýrské a speciální pozemní (např. stavby dopravní, kanalizace, komíny, studny apod.), vodní nádrže a rybníky, a jiné stavby. Za **budovy** jsou brány *„stavby prostorově soustředné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory“*. [3]

V rámci oceňování jsou **stavby posuzovány dle účelu**, pro který jsou využívány. Tento účel je uveden v dokladu na základě kterého byla stavba povolena a evidována v katastru nemovitostí. Je-li však stavba skutečně využívána k jinému účelu, než pro který byla povolena a který je uveden v katastru nemovitostí, je určena k účelu, ke kterému je z hlediska stavebního a technického vybavena. Pokud její vybavení odpovídá více účelům, je za její účel považován ten, kterým se využívá bez závad. [3]

S nabytím účinnosti nového občanského zákoníku **přestal platit fakt, že stavba a pozemek jsou vždy považovány za samostatné nemovité věci**. Nový občanský zákoník v § 3054 uvádí k této problematice následující: *„Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí“*

pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba". [1]

V některých případech dle nového občanského zákoníku je však stavba dále považována za samostatnou nemovitou věc. Tuto skutečnost uvádí tento zákoník v § 3055 následovně: „Stavba spojená se zemí pevným základem, která není pode dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na něm je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dne nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku“. [1]

Z hlediska staveb je taktéž důležité vymezit, co se rozumí pod **pojmem změna dokončené stavby**. Dle § 2 odst. 5 stavebního zákona se tímto rozumí:

- „nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- stavební úprava, při které se zachovává vnější i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby“. [4]

Na základě výše uvedeného je dále zapotřebí rozlišovat pojmy rekonstrukce, modernizace, údržba a revitalizace stavby. Tyto pojmy jsou vymezovány následovně:

- **Rekonstrukcí** se rozumí „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“. [5]
- **Modernizací** se rozumí „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“. [5]
- **Údržbou** se rozumí „pravidelná péče o stavební objekty a jejich části, kterou se zpomaluje průběh fyzického opotřebení a předchází se následkům tohoto opotřebení; při údržbě se popř. odstraňují i drobné závady.“ [5]
- **Revitalizací** se rozumí „komplexní obnovení či oživení stavby, které vlivem času a opotřebení již nevyhovují současným požadavkům na bydlení“. Revitalizace představuje nejen „výměnu stávajících nevyhovujících částí konstrukcí (okna, dveře atd.), ale především snížení provozních nákladů stavby a zajištění lepších podmínek na bydlení (tepelná pohoda, zvuková izolace)“. [6]

#### 2.1.4 Součást věci

Tento pojem je ukotven v novém občanském zákoníku, kde je mu věnován § 505 - § 509. Jeho definice zní následovně: *„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí“*. [1]

Součástí stavby jsou například konstrukce s ní spjaté, jako je zdivo, schodiště, okna, dveře, ústřední způsob vytápění i s kotlem. [5]

Dále je v novém občanském zákoníku uvedeno, že: *„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. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé“*. [1]

#### 2.1.5 Příslušenství věci

Nový občanský zákoník rovněž vymezuje pojem příslušenství věci, a to v § 510 odst. 1 následovně: *„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 jejího hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím“*. [1]

Kupříkladu jiné stavby, jako je kůlna, žumpa, vodovodní přípojka apod., mohou patřit mezi příslušenství stavby. U bytů se jedná například o komory, záchody, koupelny, sklepy, půdy, neobytné kuchyně, tedy o vedlejší místnosti a prostory užívané spolu s bytem. [5]

## 2.2 RELEVANTNÍ TERMINOLOGIE SOUVISEJÍCÍ S BYTY

Kapitola vymezuje základní pojmy související s bytovými jednotkami, které jsou relevantní pro praktickou část této práce.

#### 2.2.1 Bytový dům

Stavební zákon je prováděn vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, která v § 2 vymezuje **stavby pro bydlení**. Do těchto staveb mimo jiné náleží i *„bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena“*. [7]

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, platná k datu zpracování této diplomové práce (dále jen „oceňovací vyhláška“), uvádí v příloze č. 1, že mezi popisné informace budovy patří počet nadzemních podlaží (NP) a počet podzemních

podlaží (PP), přičemž i podkroví se považuje za podlaží. Nadzemní podlaží jsou číslována směrem nahoru (1. NP, 2. NP atd), přičemž směrem dolů jsou číslována podzemní podlaží (1. PP, 2. PP atd.). [8]

### 2.2.2 Spoluvlastnictví

V první řadě je zapotřebí vymezit pojem **vlastnictví a vlastnické právo**, které vymezuje nový občanský zákoník v § 1011 a § 1012 následovně: „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictví. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškozovat“. [1]

V rámci spoluvlastnictví se **spoluvlastníky** rozumí dvě a více osob se společným vlastnickým právem k téže věci, přičemž každá z těchto osob má stejný rozsah práv a povinností. Předpokládá se tedy, že mají totožné spoluvlastnické podíly. To však nebrání tomu, aby si mezi sebou ujednat i jiný poměr těchto podílů. Pokud spoluvlastník svým jednáním nezpůsobí újmu na právům ostatním ze spoluvlastníků, může si se svým podílem počínat dle jeho vůle. S věcí jako celkem však mohou spoluvlastníci nakládat pouze jako jedna osoba, nemohou o ní tedy rozhodovat individuálně. V tomto případě se tedy jedná o **podílové spoluvlastnictví**. [1]

Dalším formou spoluvlastnictví je tzv. **společné jmění**. „Nabude-li věc do vlastnictví více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné skutečnosti ve společenství, ať již se jedná o manžele, osoby spojené v rodinné společenství, společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, platí, že má každá z těchto osob právo k celé věci.“ V tomto případě se tedy nestanovuje výše spoluvlastnických podílů. [1]

Zvláštním formou spoluvlastnictví je **bytové spoluvlastnictví**, které představuje „spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“ V případě bytových domů se tedy jedná o skloubení více forem vlastnictví. Společné části nemovité věci podléhají bytovému spoluvlastnictví, přičemž samostatné byty mohou být například v osobním či družstevním vlastnictví. [1]

### 2.2.3 Jednotka

O tomto pojmu v současné době pojednává vícero právních předpisů ČR. Mezi tyto předpisy patří zákon o oceňování majetku, jenž v § 8 uvádí, že **jednotka** je byt nebo jej zahrnuje. Jednotku může představovat i nebytový prostor nebo jej taktéž zahrnovat. Touto eventualitou se však tato diplomová práce zabírat nebude, proto jsou dále řešeny pouze bytové jednotky (dále jen „byt“). [3]

Jednotkou je tedy byt, jehož definice vychází z § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Dle tohoto **provádějícího právního předpisu stavebního zákona** se rozumí „*bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“. [9]

Příčemž se dále dle této vyhlášky **místností** rozumí „*prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami*“, a **místností obytnou** „*část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m*“. [9]

Dle katastrálního zákona se v katastru nemovitostí evidují byty vymezené podle nového občanského zákoníku, a také dle zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), podle kterého jsou vymezeny byty evidované před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. [2]

Dle § 2 zákona o vlastnictví bytů je jednotkou mimo jiné „*byt jako vymezená část domu podle tohoto zákona*“, přičemž se bytem rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. [10]

Vedle toho **nový občanský zákoník** v § 1159 definuje jednotku následovně: „*jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá*“. Poté v § 2236 odst. 1 uvádí, že „*bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“. [1]

Z předchozího vyplývá skutečnost, že k bytu tedy náleží i **podíl na společných částech**, které jsou k dispozici všem vlastníkům bytů. Mezi vlastníky jsou podíly rozděleny buď ve stejné výši anebo dle poměru podlahové plochy bytu a celkové podlahové plochy všech bytů nacházejících se v bytovém domě. Takto vymezený podíl má podobu zlomku a musí být zapsán v katastru nemovitostí. [1]

Mezi **společné části** patří například technická zařízení a stavební konstrukce, které jsou podstatou domu, popř. bytu a jeho příslušenství (rozvody elektrické energie, plynu, vody, kanalizace až k zapojení do bytu, svislé a vodorovné nosné konstrukce, základy, střecha, komín, schodiště, domovní kotelna, sušárna, sklepní kóje, půda aj.) Přitom se za společné považuje pozemek ležící pod bytovým domem, pokud je tento dům součástí pozemku viz kapitola 2.1.3. [1; 11]

## 2.2.4 Podlahová plocha

Jak již bylo zmíněno, podlahová plocha bytu je nedílnou součástí při stanovení velikosti podílů na společných částech nemovité věci vlastníků bytů. Jelikož v současné době podléhají byty dvojímu režimu, je v tomto případě rozhodující, podle kterého zákona jsou tyto byty vymezeny viz kapitola 2.2.3.

U bytů vymezených dle **zákona o vlastnictví bytů** je v podlahové ploše tohoto bytu zahrnuta podlahová plocha všech jeho místností včetně místností tvořících jeho příslušenství. [10]

**Nový občanský zákoník** přinesl změny i ve výpočtu podlahové plochy bytu. Samotný zákon však pouze odkazuje na prováděcí právní předpis, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, který se již způsobu výpočtu podlahové plochy bytu konkrétně věnuje.

*„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“* Výsledek měření se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo. [11]

Diference ve srovnání s předešlým způsobem výpočtu podlahové plochy spočívá v tom, že není brána v úvahu existence vnitřních příček bytu. Tato novinka byla zavedena pro předcházení problémům a ulehčení práce při opětovném zjišťování této plochy v důsledku například odstranění těchto příček nebo jejich přidáním pro rozdělení místnosti. [12]

Podlahovou plochu bytů řeší i **zákon o oceňování majetku**, jelikož je stěžejním údajem pro jejich oceňování. Pro potřeby tohoto zákona se však do podlahové plochy bytu nezapočítávají půdorysné plochy svislých konstrukcí uvnitř bytu. To znamená, že jsou brány v potaz pouze plošné výměry podlah všech místností bytu a prostorů, které jsou příslušenstvím bytu (např. terasa, balkón, lodžie, sklepní kóje). Způsob výpočtu již samotný zákon ponechává na svém prováděcím právním předpise, kterým je oceňovací vyhláška. [3]

Dle přílohy č. 1 **oceňovací vyhlášky** se podlahová plocha měří v blízkosti podlahy, která je vymezena vnitřními líci zdí místností a prostorů se započítáním jejich povrchových úprav (např. obkladů, omítek), vyjma ploch okenních a dveřních ústupků. Pokud mezi příslušenství bytu patří místnosti kolektivně využívané více vlastníky bytů (např. předsiň, společné WC aj.), započítá se do podlahové plochy pouze část jejich plochy dle spoluvlastnického podílu. Výsledek měření se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhuje se na dvě desetinná místa. [8]



Přítom celková **podlahová plocha bytu zahrnuje** i podlahovou plochu:

- „arkýřů,
- výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2 m vysoké,
- místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- průmětu vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě,
- prostor galerií, kdy je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahuje alespoň 230 cm, pokud podmínky minimální světlé výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolního prostoru“. [8]

Dále **celková podlahová plocha bytu zahrnuje** i podlahovou plochu prostorů, tvořící jeho příslušenství. Započítává se tedy podlahová plocha:

- „teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,
- zasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,70,
- sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.“ [8]

## 2.3 CENA A HODNOTA

**Oceňování** představuje odhad peněžité částky, jež určuje hodnotu konkrétního předmětu, jejich souboru anebo práv. V praxi bývá pojem cena často zaměňován za pojem hodnota. Rozeznání těchto termínů při oceňovací činnosti je velmi důležitým aspektem, jelikož vyjadřují dva odlišné významy. [5]

Pro potřeby ocenění představuje **cena** „pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu“. Při tom se k hodnotě věci vztahovat může, ale i nemusí. Tento fakt vyplývá z toho, že určitá věc může mít pro různé osoby jinou hodnotu neboli užitek. Dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se cena stanovuje pro nákup či prodej dohodou (tzn. cena sjednaná) nebo pro jiné potřeby než k prodeji oceněním prostřednictvím zvláštního právního předpisu (tzn. zákona o oceňování majetku). Cena je tedy vytvářena prostřednictvím trhu. [5; 13]

Oproti tomu je **hodnotou** odhadnutá částka, která je stanovena na základě užitku plynoucího ze zboží nebo služby vlastníkov v den ocenění. Je možno ji definovat následovně: „Hodnota je peněžité částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektů nebo skupiny subjektů“. V rámci oceňování je vždy nutné uvést přesnou definici zjišťované hodnoty, jelikož jednotlivé typy hodnot mohou vykazovat různé výsledky. [5; 14]

Nový občanský zákoník v § 492 pojednává o těchto pojmech následovně. *„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem“*. [1]

### **2.3.1 Cena zjištěná**

Výsledkem ocenění na základě cenového předpisu, tedy zákona a oceňování majetku a oceňovací vyhlášky, je cena zjištěná (resp. v rámci oceňování zjištěná hodnota). Tato peněžitá částka se stanovuje odlišným způsobem oceňování (např. nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím), než cena obvyklá nebo mimořádná. [3; 14]

### **2.3.2 Obvyklá cena**

Obvyklá cena definovaná v zákoně o oceňování majetku plní taktéž charakter hodnoty. Jedná se totiž o odhadnutou částku, za kterou by měla být věc směněna na daném místě a v daném čase. Tímto zákonem je chápána jako *„cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy prodávajících a kupujících. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá ceny vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“*. [3; 5]

### **2.3.3 Mimořádná cena**

Mimořádná cena vychází z obvyklé ceny, vymezené zákonem o oceňování majetku. Má tedy povahu hodnoty. Výše této ceny však může být ovlivněna mimořádnými okolnostmi trhu, osobními poměry prodávajících či kupujících anebo zvláštní oblibou. [3]

### **2.3.4 Tržní hodnota**

Výsledná hodnota získaná na základě tržního ocenění je dle mezinárodních i evropských oceňovacích předpisů tržní hodnota, která je chápána jako *„odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivum směněno k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně“*. [15; 16]

### 2.3.5 Tržní cena

Tržní cena představuje skutečně zaplacenou částku vyplývající z obchodní transakce na trhu. Ministerstvo financí ČR uvádí, že se jedná převážně o cenu sjednanou, která může být ovlivněna zvláštními vlivy. Tuto cenu lze zjistit z kupních smluv či prodejních dokladů o zaplacení. [17]

## 2.4 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Současným cenovým předpisem je již zmíněný zákon o oceňování majetku s jeho prováděcí oceňovací vyhláškou, na kterou se zákon odkazuje a která již obsahuje konkrétní postupy a hodnoty stanovené pro jednotlivé způsoby oceňování. Informace uvedené v této práci jsou čerpány z oceňovací vyhlášky platné k datu zpracování této diplomové práce.

*Zákon o oceňování majetku „upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby, jiným účelům než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon.“ [3]*

### 2.4.1 Oceňování stavebních pozemků

U stavebního pozemku je prioritní informací to, zda leží v obci s vydanou a platnou **cenovou mapou stavebních pozemků**. Tato mapa obsahuje jeho grafické znázornění a cenu za m<sup>2</sup>. Využití této ceny pro ocenění je zákonem o oceňování majetku upřednostňováno, jelikož se jedná o sjednané ceny při prodeji těchto pozemků. Jejím vynásobením s výměrou pozemku by pak byla získána cena pozemku jako takového. [3]

Pokud obec touto cenovou mapou nedisponuje či pokud již není platná, stanoví se zjištěná cena stavebních pozemků prostřednictvím **oceňovací vyhlášky**, která u ocenění těchto pozemků postupuje následovně. Nejprve je dle § 3 oceňovací vyhlášky zapotřebí zjistit, jestli uvažovaný pozemek spadá do **obce vyjmenované či nikoliv**. Tato skutečnost je důležitá pro určení **základní ceny** a nalezneme ji v tabulce č. 1 s výčtem obcí, kterou zahrnuje příloha č. 2 oceňovací vyhlášky. Pokud se námi hledaná obec v této tabulce nenachází, jedná se o obec nevyjmenovanou. V tomto případě se převezme základní cena od obce vyjmenované, v jejíž okresu myšlená obec leží. Ta se dále upraví hodnotami kvalitativních pásem určených pro jednotlivé znaky (např. velikost, poloha, občanská vybavenost obce), uvedených taktéž v příloze č. 2, avšak v tomto případě v tabulce č. 2 oceňovací vyhlášky. Takto určená cena v Kč za m<sup>2</sup> pozemku se zaokrouhuje na celé koruny. Tento postup se neuplatní u pozemku vyjmenované obce, jelikož není potřeba její základní cenu takto upravovat. [8]

Získanou **základní cenu (ZC)** stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří či pozemků v jednotném funkčním celku s ním, je však zapotřebí dále upravit dle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky vynásobením s **indexem cenového porovnání (I)**. Vzorec pro výpočet této **základní ceny upravené (ZCU)** je tedy následující: [8]

$$ZCU = ZC \times I \quad (1)$$

**Index cenového porovnání (I)** zohledňuje daný místní trh s nemovitými věcmi, polohu pozemku v obci a vlivy omezující pozemek, jehož vzorec je následující: [8]

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (2)$$

Pro určení tohoto index je tedy nutné stanovit výši indexu trhu, indexu omezujících vlivů a indexu polohy dle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky a přílohy č. 3 tabulky č. 1 až 3 oceňovací vyhlášky. [8]

**Index trhu s nemovitými věcmi (I<sub>T</sub>)** je vyjádřen vzorcem: [8]

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (3)$$

**Veličina P<sub>i</sub>**, zde představuje hodnotu kvalitativního pásma i-tého znaku tohoto indexu, vymezená dle tabulky č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky. Index zahrnuje devět hodnotících znaků (např. situace příslušného segmentu trhu, vlastnické vztahy a rozvojové možnosti nemovité věci, význam obce apod.) s charakterizovanými kvalitativními pásmy a jejich hodnotami. [8]

**Index omezujících vlivů pozemku (I<sub>O</sub>)** je určen vzorcem: [8]

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (4)$$

**Veličina P<sub>i</sub>**, zde představuje hodnotu kvalitativního pásma i-tého znaku tohoto indexu, vymezená dle tabulky č. 2 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky. Index zahrnuje šest hodnotících znaků (např. geometrický tvar a velikost pozemku, svažitost a expozice pozemku apod.) s charakterizovanými kvalitativními pásmy a jejich hodnotami. [8]

**Index polohy (I<sub>P</sub>)** je určen vzorcem: [8]

$$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^n P_i \right) \quad (5)$$

**Veličina P<sub>i</sub>**, tady opět představuje hodnotu kvalitativního pásma i-tého znaku tohoto indexu, vymezená pro pozemky mimo jiné zastavěné rezidenčními stavbami podle tabulky č. 3 přílohy č. 3

oceňovací vyhlášky. Index vychází z posouzení jedenácti znaků s charakterizovanými kvalitativními pásmy a jejich hodnotami. Hodnoty jednotlivých kvalitativních pásem jsou zde pro rezidenční stavby rozlišeny ve dvou sloupcích dle počtu obyvatel obce, ve které se nacházejí. Druh a účel využití stavby je prvním hodnotícím znakem. Další znaky již vycházejí z posouzení samotného pozemku a jeho okolí. [8]

Tyto tři výše uvedené indexy se pro další použití zaokrouhlují na tři desetinná místa. Výsledkem tohoto postupu je tedy základní cena upravená v Kč za m<sup>2</sup> pozemku. [8]

Co se týče výměry pozemku, má oceňovací vyhláška v § 5 odst. 5 jedno omezení v podobě použití **redukčního koeficientu (R)**. Ten se použije při ocenění pozemků tvořících jednotný funkční celek s pozemkem, jehož součástí je rezidenční objekt oceňovaný nákladovým nebo porovnávacím způsobem, přesahuje-li suma jejich výměr 1 000 m<sup>2</sup>. Redukční koeficient je stanoven dle následujícího vzorce: [8]

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i} \quad (6)$$

Zjištěná **cena pozemku** pak představuje násobek základní ceny upravené (ZCU), výměry pozemku v m<sup>2</sup> či pozemků v jednotném funkčním celku a popř. redukčního koeficientu (R), pokud je stanoven. Jsou-li na pozemku stavby, které jsou jeho součástí nebo trvalé porosty na něm vzešlé, je zapotřebí jejich cenu k ceně pozemku připočítat. Celková takto zjištěná cena se dle § 50 oceňovací vyhlášky zaokrouhlí na desetikoruny. [8]

#### 2.4.2 Nákladový způsob

Nákladový způsob se používá především u staveb nepronajímaných či nedokončených nebo změněných přístavbou, nástavbou, vestavbou, modernizací či rekonstrukcí. Mezi předpoklady pro ocenění jednotky tímto způsobem patří například, že se nenachází v budově vícebytové typové či netytové nebo se jedná o nebytový prostor nebo soubor bytů a nebytových prostorů nebo o rozestavěnou jednotku. [8]

Nákladovou metodou získáme cenu stavby, která odpovídá nákladům na její pořízení v místě a čase ocenění. V ceně je tedy zohledněna poloha stavby a poměry na místním trhu, ale i stav stavby (redukce ceny o přiměřené opotřebení). [3; 5]

*„Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce“ [8]*

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{0}{100}\right) \quad (7)$$

**Základní cena upravená (ZCU)** se uvádí v Kč za měrnou jednotku. Základní cena upravená se odvíjí od účelu využití stavby a je vyjádřena násobkem **základní ceny** v Kč za příslušnou měrnou

jednotku stavby, jež jsou stanoveny oceňovací vyhláškou a jednotlivých **korekčních koeficientů**. Například u rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci, garáží a vedlejších staveb je základní cena upravována koeficienty vybavení, polohy a změny cen staveb. Ovšem u budov a hal se použijí navíc koeficienty pro přepočet základní ceny dle druhu konstrukce, velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu a průměrné výšky podlaží v objektu. [8]

Měrné jednotky jsou dány druhem a účel využití stavby, přičemž metodika jejich výpočtu je dána přílohou č. 1 oceňovací vyhlášky. Kupříkladu u rodinných domů je měrnou jednotkou metr krychlový obestavěného prostoru, u jednotek metr čtvereční podlahové plochy a u studny metr hloubky studny. Tato cena se vynásobí **počtem měrných jednotek ( $P_{mj}$ )** stavby a sníží se o její přiměřené opotřebení, kterému odpovídá vztah v závorkách. Je zapotřebí tedy stanovit **procentní opotřebení stavby ( $o$ )** s ohledem na její stáří, stav a předpokládanou další životnost pomocí metody lineární nebo analytické dle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky. [8]

Jak již bylo řečeno výše, je potřeba do **ceny stavby ( $CS$ )**, taktéž promítnou vliv polohy a trhu. Nastane-li skutečnost, že uvažovaná stavba je součástí pozemku, na kterém leží, tedy oceňuje-li se stavba i pozemek, tak index polohy a index trhu bude u nich totožný. Převezmou se tedy z ocenění pozemku, ve kterém jsou určeny dle přílohy č. 3, tabulky č. 1 a 3 oceňovací vyhlášky. [8]

*„Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce“ [8]*

$$CS = CS_N \times pp \quad (8)$$

Cena stavby jako takové je pak násobkem **ceny stavby stanovené nákladovým způsobem ( $CS_N$ )** a **koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu ( $pp$ )**, který je získán vynásobením indexu trhu s indexem polohy viz kapitola 2.4.1. [8]

### 2.4.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Kombinace nákladového a výnosového způsobu se využívá zejména pro oceňování budov a hal, které jsou částečně či celé pronajaty anebo je lze díky jejich stavebně-technickému stavu pronajmout. Jak již napovídá název metody, pro výpočet ceny stavby bude zapotřebí stavbu ocenit nákladovým způsobem dle § 12 a výnosovým způsobem dle § 32 oceňovací vyhlášky. [8]

Vzorec pro stanovení **ceny nemovitých věcí výnosovým způsobem ( $CV$ )** je následující: [8]

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (9)$$

**Roční nájemné ( $N$ )** se uvádí v Kč za rok a představuje sumu nájemného za dvanáct měsíců po sobě jdoucích. Přičemž nájemné se uvažuje pouze za pronajmutelné plochy stavby bez nákladů na služby

spojené s jejich užíváním. Neberou se tudíž v úvahu podlahové plochy společných částí stavby, které nejsou součástí nájmu a prostory, které nelze z odůvodněných příčin pronajmou. Pro výpočet se výše nájemného přebírá z nájemních smluv či dokladů o jeho zaplacení. Nelze-li tyto doklady získat nebo obsahují-li nájemné nižší než obvyklé, je nezbytné stanovit a dále pracovat s nájemným ve výši obvyklé ceny. [8]

Je-li pronajata celá stavba snižuje se roční nájemné paušálně o 40 % a o nájemné z pozemku, nemá-li stavba a pozemek, na kterém leží stejného vlastníka. Pokud však je vlastníkem jedna a táž osoba snižuje se o 5 % z ceny pozemku, stanovené dle podkapitoly 2.4.1, přičemž se však uvažuje pouze zastavěná plocha stavby. Těchto 5 % se tedy vypočte z násobku jednotkové ceny pozemku (Kč/m<sup>2</sup>) a skutečně zastavěné plochy stavby (m<sup>2</sup>). Konečný úhrn odpočtu může činit maximálně 50 % z ročního nájemného. [8]

**Míra kapitalizace (p)** je procentní veličina, jejíž hodnotu stanovuje na základě postupného vývoje úrokových měr a míry inflace v ČR oceňovací vyhláška v příloze č. 22. V této příloze je pak pro nemovité věci určena dle účelu jejich využití. U víceúčelových staveb se pro přiřazení míry kapitalizace uplatňuje převažující účel. Takto stanovenou kapitalizační míru lze navýšit či snížit o 0,1 až 0,5 %, čímž se zohlední rozdílná kapitalizační míra zbývajících částí stavby. Nastane-li situace, kdy podíly využití jsou si rovny, avšak míra kapitalizace je odlišná, aplikuje se do výpočtu ta s vyšší hodnotou. U staveb částečně pronajatých nebo s možností pronájmu se míra kapitalizace vždy navýší o 0,1 až 0,5 % pro zajištění možnosti, že by nebyla pronajata celková podlahová plocha. V souhrnu může činit kapitalizační míra maximálně 0,5 %. [5; 8]

Po výpočtu ceny výnosovým způsobem, je zapotřebí u nemovité věci posoudit jaký dopad by na ni měly změny v jejím okolí a podmínky ovlivňující výnosnost či poptávku po ní. Také je nutno uvážit její rozvojové možnosti. Po uvážení těchto skutečností se zařídí stavba do příslušné skupiny v příloze č. 23, tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky. [8]

**Cena stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu** se pak vypočte podle přílohy č. 23, tabulky č. 2 oceňovací vyhlášky. V tomto bodě výpočtu záleží na tom, do které skupiny byla stavba zařazena a zda je její cena zjištěná výnosovým způsobem (CV) větší nebo menší, příp. rovna ceně zjištěné nákladovým způsobem (CN). Například je-li stavba zaříděna do skupiny A (s pozitivním dopadem a rozvojovými možnostmi) a platí u ní, že  $CV \leq CN$ , pak je pro další postup zapotřebí určit absolutní hodnotu rozdílu ceny zjištěné výnosovým a nákladovým způsobem. Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu je vyjádřena násobkem takto vypočteného rozdílu cen a hodnoty 0,40, jež je poté připočten k ceně zjištěné výnosovým způsobem. [8]

## 2.4.4 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob se využívá pro ocenění **dokončených staveb**, a to konkrétně:

- rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků (vyjma s obestavěným prostorem přesahujícím 1 100 m<sup>3</sup>, původních zemědělských usedlostí, bez stanovené základní ceny v tabulce č. 1 přílohy č. 24 vyhlášky nebo jsou-li jejich součástí výrobní prostory),
- rekreačních a zahrádkářských chat,
- garáží (samostatných, řadových a maximálně dvoupatrových),
- jednotek, vč. jejich spoluvlastnického podílu (jedná-li se o byt nebo soubor bytů v budově vícebytové typové (J) či netytové (K) z přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky). [8]

Porovnávací metoda je založena na „*porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*“ [3]

Tento způsob ocenění představuje nepřímé porovnání oceňované nemovité věci se standardní nemovitou věcí, tzv. etalonem. V případě cenového předpisu je vytvářen pro jednotlivé druhy nemovitých věcí ministerstvem financí na základě statistického zpracování získaných informací a cen obdobných nemovitých věcí.

**Předměty ocenění** v této práci jsou dokončené byty v budovách vícebytových typových (J) a netytových (K), proto je dále popsán pouze postup pro jejich ocenění.

Postup ocenění bytu, včetně jeho spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, je uveden v oceňovací vyhlášce v § 38, přičemž pro výpočet **ceny samotného bytu (CB<sub>p</sub>)** udává následující vzorec: [8]

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (10)$$

**Podlahová plocha (PP)** bytu se uvádí v m<sup>2</sup>, zaokrouhluje se na dvě desetinná místa a je stanovena dle metodiky přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.2.4. [8]

**Základní cena upravená (ZCU)** bytu se uvádí v Kč za m<sup>2</sup> jeho podlahové plochy a je vyjádřena násobkem základní ceny v Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a indexu konstrukce a vybavení bytu. [8]

Pro výpočet této základní ceny upravené (ZCU) je zapotřebí nejprve vyhledat **základní cenu (ZC)** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu v tabulce č. 1 přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky. Nachází-li se byt v obci vyjmenované v této tabulce, převezme se pro ni určená základní cena. V opačném případě je nutno zařadit obec do jedné v tabulce uvedené kategorie obcí dle počtu obyvatel a oblasti (tzn. kraje), ve které



se nachází. Poté je nutno stanovit index konstrukce a vybavení bytu ( $I_v$ ), kterým se základní cena upravuje. Vzorec pro výpočet **základní ceny upravené (ZCU)** je tedy následující: [8]

$$ZCU = ZC \times I_v \quad (11)$$

**Index konstrukce a vybavení bytu ( $I_v$ )** se vypočte prostřednictvím následujícího vzorce: [8]

$$I_v = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10} \quad (12)$$

**Veličina  $V_i$** , zde představuje hodnotu kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku tohoto indexu, vymezená dle tabulky č. 2 přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky. V rámci indexu se byt posuzuje na základě deseti znaků (např. typ stavby, společné části a příslušenství domu, vytápění bytu apod.), pro které jsou charakterizovány jejich kvalitativní pásma s příslušnými hodnotami. Tento index tedy zohledňuje jednak skutečnosti týkající se samotného bytu, tak i stavby, ve které je umístěn. Kvalitativní pásmo  $V_{10}$ , kterým se hodnotí stavebně-technický stav bytu se dále násobí koeficientem stáří ( $s$ ), čímž se zohledňuje pokles technické hodnoty bytu i stavby, ve které se nachází. [8]

Pro stanovení **koeficientu stáří ( $s$ )** je v příloze č. 27 pod tabulkou č. 2 oceňovací vyhlášky určen následující vzorec: [8]

$$s = 1 - 0,005 \times y \quad (13)$$

Pro výpočet tohoto koeficientu je zapotřebí znát stáří stavby, ve které se byt nachází, uvedené v rocích ( $y$ ). Toto stáří stavby lze dále upravit v případě, že se jedná „o stavbu, popřípadě byt po celkové rekonstrukci, pak za stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu  $s$  se považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let. Za celkovou rekonstrukci se pro tento účel považuje stavby, u níž došlo alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50 ti let se nepřihlíží.“ [8]

Koeficient stáří ( $s$ ) lze dále upravit za předpokladu, že se jedná „o stavbu, popřípadě byt s nástavbou, přístavbou, popřípadě se stavebními úpravami, jejichž objemové podíly ze stavby činí alespoň 50 % a které by se podle stáří zařadily do jiné kategorie oproti původní části stavby, lze hodnotu koeficientu  $s$ , příslušejícího původní stavbě, zvýšit o hodnotu 0,01 až 0,1.“ [8]

Do ceny bytu je na závěr potřeba promítnout vliv místního trhu s byty a vliv polohy stavby, ve které se byt nachází. Je tedy nutné **stanovit index trhu ( $I_T$ )** a **index polohy ( $I_P$ )** dle § 4 odst. 1 a přílohy č. 3 tabulky č. 1 a 3 oceňovací vyhlášky. Pokud však k bytu náleží i spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém je vystavěn (či pozemcích v jednotném funkčním celku), přebírají se hodnoty těchto indexů z ocenění tohoto pozemku. Tyto indexy budou nabývat stejnou hodnotu jak pro byt, tak i pro pozemek,

jelikož se stavba s bytem nachází na tomto pozemku, kterého ovlivňuje stejná situace na daném trhu. Popis těchto indexů a vzorce pro jejich výpočet jsou uvedeny v kapitole 2.4.1. [8]

Takto určená **cený bytu, již obsahuje** i příslušný podíl na ceně příslušenství domu, které je od ní stavebně odděleno. Jedná se především o venkovní úpravy, studny a kolektivně využívané vedlejší stavby. [8]

Je-li budova s bytem součástí pozemku, na kterém se nachází, je nutno k ceně bytu ( $CB_p$ ) **připočíst cenu spoluvlastnického podílu** na pozemku a trvalých porostech na něm vzešlých ( $pCP$ ), přičemž pozemek a trvalé poroty je nutno ocenit samostatně dle příslušných paragrafů oceňovací vyhlášky. Pro tuto skutečnost je stanoven následujícím vzorec: [8]

$$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP \quad (14)$$

## 2.5 TRŽNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tržní metody vycházejí z ekonomických principů cenové rovnováhy, předpokládaných užiteků či vynaložených nákladů. Cílem tržních metod je tedy odhad zadaného druhu hodnoty konkrétní nemovité věci k datu ocenění. [15; 18]

### 2.5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda se odvíjí především od odhadu výše předpokládaných nákladů, které by bylo zapotřebí vynaložit, aby vznikla nemovitá věc obdobná té oceňované. Jedná se tedy o stanovení **výchozí ceny**, resp. hodnoty nemovité věci, též označovanou jako reprodukční pořizovací cena, kterou „*se rozumí peněžní částka, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění jako novou*“. Přičemž je nutno tuto hodnotu ponížít o peněžní částku odpovídající případnému opotřebení této nemovité věci, pokud již byla používána. Ve výsledku se tedy jedná o stanovení **věcné hodnoty**, též označované časová cena. [5; 14]

Pro stanovení výchozí hodnoty nemovité věci se **nejčastěji využívají následující metody**:

- individuální cenová kalkulace – nejpodrobnější a nejpracnější,
- podrobný položkový rozpočet – prostřednictvím cenových položek jednotlivých konstrukcí,
- metody agregovaných položek – jednou položkou je kompletní konstrukce (souhrn dílčích konstrukcí a práce nutné k jejich zhotovení),
- propočet ceny – prostřednictvím tzv. technicko-hospodářských ukazatelů (THU), vyjadřujících cenu objektu vztahenou k měrné jednotce (například Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby, Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby). [5]

**Cenové podíly** dílčích stavebně-technických prvků často napomáhají k řešení ocenění. „Cenový podíl CP se vyjadřuje procentem, které cenově zaujímá konkrétní prvek (konstrukce ve výchozí ceně CN celé stavby. Součet cenových podílů v % pro celou stavbu musí činit 100 %. Matematicky podíl v %:“ [5]

$$CP_i = \frac{\text{cena prvku} - i - \text{na stavbě}}{\text{celkový součet cen prvků na stavbě}} \times 100 \% \quad (15)$$

Tyto cenové podíly lze však také stanovit pro jednotlivé části stavby (např. jednotlivá podlaží). Výši jednotlivých cenových podílů je možno zjistit například z katalogů ÚRS a z rozpočtu stavby, přičemž je potřeba tyto podíly upravit na základě konkrétního provedení. [5]

Jelikož lze v mnoha případech získat pro ocenění pouze cenu z jiného období, než ke kterému se ocenění provádí, je potřeba tyto ceny přepočíst tzv. **cenovými indexy**. Tyto indexy vydávají různí autoři, kteří je zpracovávají na základě srovnání cen v určitém odvětví (např. stavebnictví), přičemž v tomto odvětví je dále zpracovávají dle jednotlivých druhů výrobků. Těmito autory je například ÚRS či ČSÚ. [5]

„Pro přepočet mezi jednotlivými roky se použije poměr indexů podle vztahu:“ [5]

$$I = \frac{\text{index pro rok, ke kterému je známa cena}}{\text{index pro rok, na který je třeba cenu předpočíst}} \quad (16)$$

## 2.5.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda se využívá pro ocenění nemovitých věcí, které jsou schopny generovat výnosy ve prospěch vlastníka takovéto nemovité věci. Jedná se tedy o nemovité věci, které jsou částečně či celé pronajaty anebo je lze díky jejich stavebně-technickému stavu pronajmout. [15]

Výsledkem této metody je **výnosová hodnota**, která „je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ [5]

Výpočet této hodnoty je tedy uskutečněn zpětně „součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnu, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“ [5]

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že výnosová hodnota „je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ [5]

V případě, že jsou výnosy po celou dobu pronájmu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá, využije se vztah pro výpočet tzv. **věčné renty**. [5]

**Věčná renta** je dána vzorcem: [5]

$$C_v [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovité věci [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p. a.]}} \times 100 \% \quad (17)$$

**Čistý výnos z nemovité věci** představuje hrubý výnos z nájemného, od kterého jsou odečteny náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. [5]

**Hrubý výnos z nájemného** tedy představuje peněžní částku hrazenou nájemcem nemovité věci, ve které nejsou zahrnuty náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. [5]

**Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci** jsou náklady plynoucí pronajímateli, které musí za tuto nemovitou věc hradit. Mezi tyto náklady patří například daň z nemovitosti, pojištění nemovité věci, náklady spojené s její opravou a údržbou. [5]

**Nájemné** je tedy „peněžitá částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti.“ [5]

### 2.5.3 Porovnávací metoda

**Úlohou** porovnávacích metod je reflektovat aktuální stav konkrétního segmentu realitního trhu do ceny nemovité věci, a tak odhadnout její porovnávací hodnotu. **Princip** metod spočívá ve srovnání oceňované nemovité věci se stejnou či obdobnou nemovitou věcí, s kterou bylo v současnosti obchodováno či je na daném trhu stále nabízena. **Vychází se tedy z úvahy**, že má-li racionálně uvažující poptávající možnost výběru mezi několika vzájemně nahraditelnými nemovitými věcmi, tak zřejmě nezaplatí vyšší cenu, než za kterou jsou na trhu nabízeny. Aby nabízející nemovitou věc bez problémů prodal, musí se současným cenám obdobných nemovitostí přizpůsobit. [18]

Pro cenové porovnání je tedy stěžejní vytvořit databázi srovnávacích vzorků, tzn. nemovitých věci skutečně srovnatelných s oceňovanou nemovitostí. **Zdrojem** pro sestavení takové **databáze** mohou být:

- **kupní smlouvy** – v nich je uvedena kupní, resp. realizovaná cena nemovité věci, která může být zkreslena v důsledku například prodeje mezi příbuznými či koupí osobou se zvláštním vztahem k této věci. V současnosti je velmi obtížné získat údaje z kupních smluv přímo od účastníků transakce. Je však možnost obrátit se na katastr nemovitostí jako externí zdroj, který kupní smlouvy eviduje. Po podání žádosti u příslušného katastrálního úřadu a za určitý poplatek jsou poskytovány jejich kopie. Problémem však je, že kupní smlouvy zpravidla neobsahují dostatek informací o nemovité věci pro kritéria porovnání. Tato cena je navíc mnohdy již historickým faktem, a proto ji je potřeba cenovými indexy přepočítat k datu ocenění.

- **Realitní inzerce** – v nich jsou uveřejňovány inzerované, resp. nabídkové ceny nemovitých věcí, které jsou zpravidla vyšší než ceny, za které budou skutečně prodány. Nemovitá věc může být tedy nadhodnocena, například z důvodu případného smlouvání o její ceně s poptávajícími. Výhodnou je však bezplatný přístup na realitní servery, na kterých je zveřejňováno velké množství objektů s popisem jejich parametrů. V inzerátech však mohou být informace o nemovité věci přikrášleny, tzn. že popis nemusí odpovídat skutečnosti.
- **Cenové mapy pozemků** – jsou vytvářeny ze skutečně sjednaných cen při prodeji pozemků na území určité obce viz kapitola 2.4.1. Každá obec leč cenovou mapu pozemků pro své území nemá. Je však možno využít cenovou mapu jedné obce, po vysledování určitých konstant, které by zohlednily odlišnost dvou podobných lokalit ve srovnatelných obcích, i pro ocenění obdobného pozemku v obci bez této cenové mapy.
- **Vlastní databáze** – každý znalec či odhadce by si měl průběžně vytvářet a aktualizovat vlastní databázi se skutečně dosaženými a požadovanými prodejními cenami a nájemným. V současné době existují placené centrální databáze, do kterých znalci či odhadci vkládají jimi zjištěná data o prodeji nemovitých věcí, a za to jim jsou poskytovány záznamy o prodeji jiných nemovitých věcí z této databáze. [5; 18]

**Po shromáždění dat** by do databáze měly být z příslušného segmentu trhu vybírány takové nemovité věci, které jsou skutečně podobné především z hlediska velikosti, materiálu, kvality, užítku, umístění a projevů okolí. Díky nepřemístitelnosti nemovitých věcí je každá z nich unikátní a je tedy třeba jejich odlišnosti při porovnání promítnout do ceny. [5; 18]

K zohlednění cenového rozdílu mezi srovnávanými nemovitými věcmi, který způsobuje vliv jedné konkrétní vlastnosti nemovité věci, slouží **koeficient odlišnosti**. Představuje tedy jedno zvolené kritérium (např. velikost), kterému odpovídá jeden koeficient odlišnosti. Tento koeficient vyjadřuje kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší než ta oceňovaná. V případě, že jsou srovnávané nemovité věci v daném kritériu totožné nabývá tento koeficient hodnoty 1,00. Pokud je však srovnávací nemovitá věc lepší, než ta oceňovaná nabývá koeficient hodnoty větší než 1,00 a v opačném případě hodnoty menší než 1,00. Jelikož tyto srovnávané nemovité věci mohou být rozdílné hned z hlediska několika kritérií, označují se jednotlivé koeficienty odlišnosti jako  $K_1, K_2, \dots, K_i$ . [5]

Součin všech koeficientů odlišnosti pak vyjadřuje **index odlišnosti**, který souhrnně vyjadřuje kolikrát je srovnávací nemovitost dražší (lepší) než oceňovaná. Zohledňuje tedy vliv více vlastností nemovité věci na její cenu. [5]

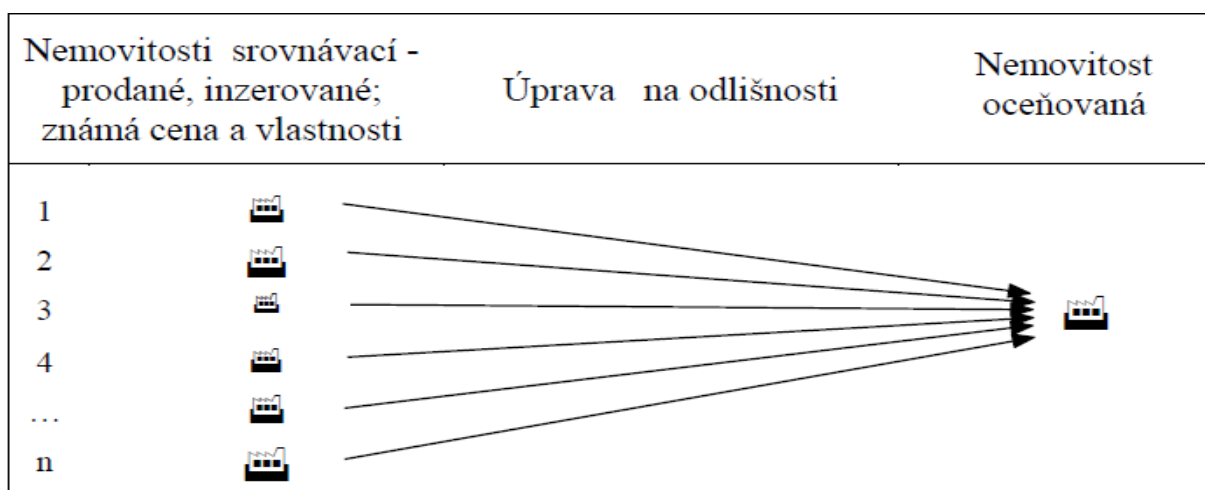
K vyhodnocení databáze pro odhad porovnávací hodnoty nemovité věci se využívá **matematických modelů**, jako je například aritmetický průměr, směrodatná odchylka a variační koeficient. [5]

Aby výsledná porovnávací hodnota odpovídala skutečnosti, je zapotřebí disponovat **dostatečným počtem vzorků**, pro které jsou známy jejich poměrně **aktuální ceny**. Ze sestavené databáze je potřeba však vyloučit extrémní hodnoty, které by mohly negativně ovlivnit odhad nejvíce pravděpodobné hodnoty oceňované nemovité věci. [5; 19]

Po utřídění databáze je nutno zvolit jednu z metod, kterou bude provedeno porovnání. Volba závisí od typu, kvality a množství vybraných vzorků. Jedná se například o metodu přímého nebo nepřímého porovnání. [18]

### **Metoda přímého porovnání**

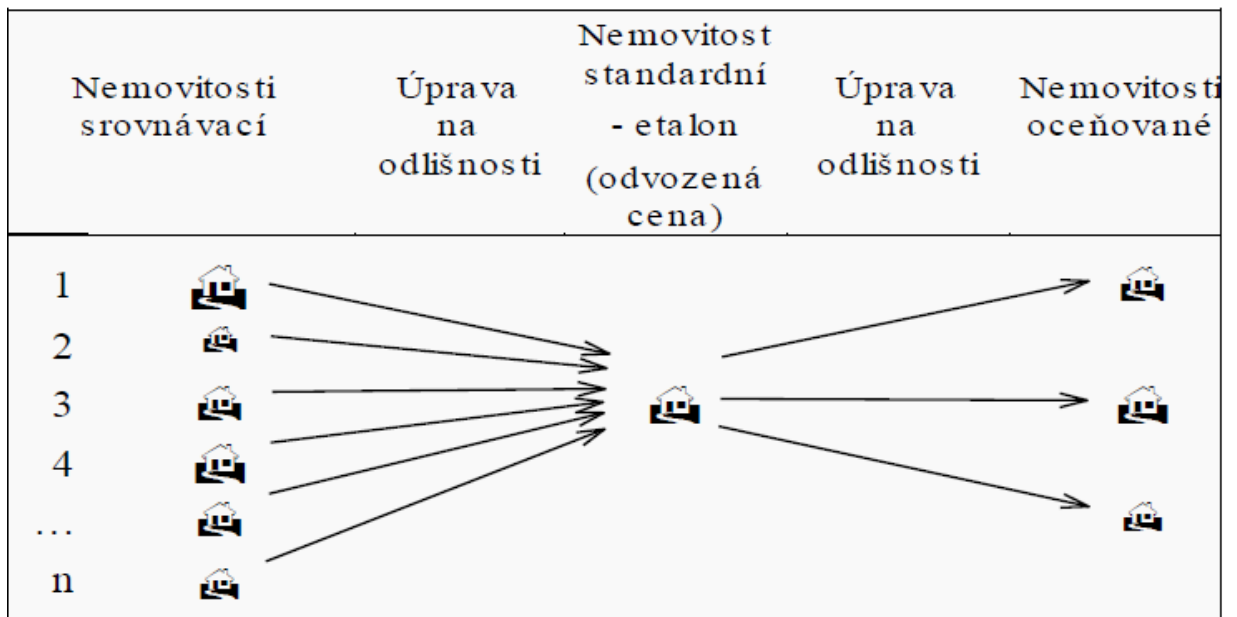
Při použití této metody mají srovnávací nemovité věci konkrétní podobu a jsou **přímo porovnávány** s vlastnostmi oceňované nemovité věci, u níž je potřeba zjistit její cenu. Párové porovnání se provádí pouze jednou, čím je postup usnadněn viz **obr. č. 1**. Avšak metoda musí být založena na kvalitní databázi s dostatkem vzorků, jinak bude nevyhovující. Takto vytvořenou databázi však nelze opakovaně použít pro ocenění nemovitých věcí stejného druhu. [18; 19]



Obr. č. 1 – Schéma porovnání nemovitostí v rámci metody přímého porovnání [19]

### **Metoda nepřímého porovnání**

V rámci této metody je vytvářena **tzv. standardní nemovitá věc (etalon)**, která reprezentuje soubor nemovitých věcí ze zpracované databáze. Je tedy definována vlastnostmi, které jsou pro daný druh nemovité věci obvyklé a její cena je odvozena prostřednictvím metody přímého porovnání. Takto vymezený etalon je pak porovnáván s oceňovanou nemovitou věcí. Jedná se tedy o nepřímé porovnání oceňované nemovité věci s jednotlivými vzorky databáze přes zvolený etalon viz **obr. č. 2**. Náročnost metody vyvažuje možnost opětovného použití vytvořeného etalonu k ocenění nemovitých věcí stejného druhu. [5; 19]



Obr. č. 2 – Schéma porovnání nemovitostí v rámci metody nepřímého porovnání [19]

### 3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Název této diplomové práce zní „*Vliv lokality na výši ceny obvyklé bytu v Břeclavi*“. Cílem této práce je tedy zhodnocení vlivu vybraných lokalit města Břeclavi na cenu obvyklou bytů, včetně cenové argumentace a diskuze dosažených výsledků.

Ze stanoveného cíle vyplývá hned několik problémů. Prvním z nich je, zda se vůbec v jednotlivých lokalitách, resp. katastrálních území města Břeclavi nacházejí bytové domy s byty v osobním vlastnictví. Z tohoto problému vyplývá další, a to jaká je situace na segmentu trhu s byty, tzn. zda je s byty v osobním vlastnictví ve městě Břeclavi vůbec obchodováno. Problém také vyplývá z práva domovní svobody majitelů vybraných bytů pro ocenění, kteří nemusejí povolit přístup do jejich domovů. Také neexistence seriózního zdroje s relevantními informacemi o bytech pro jejich ocenění představuje značný problém. Dalším problémem je zvolení vhodné metody ocenění. Problém také představuje neexistence závazné metodiky pro tržní oceňování, což v důsledku nezahrnutí kritérií majících vliv na cenu bytu, může způsobit neadekvátně odhadnutou výši obvyklé ceny bytů. Zvolení vhodného způsobu vyhodnocení vlivu lokality na výši ceny obvyklé bytu, představuje poslední problém této práce.

Pro naplnění cíle této práce je zapotřebí nejprve analyzovat území jednotlivých lokalit města Břeclavi, a to především se zaměřením na občanskou vybavenost a urbanistický vývoj. Dále je nutné sledovat četnost výskytu bytů v těchto lokalitách prostřednictvím realitní inzerce. Předpokladem je, že na území města Břeclavi je s byty obchodováno. Následně je potřeba zvolit vhodné metody pro ocenění bytů. Předpokladem je, že nejvhodnější metody pro ocenění bytů z hlediska cíle práce jsou porovnávací způsob dle cenového předpisu a metoda přímého porovnání. Poté je zapotřebí na základě četnosti výskytu bytů pro metodu přímého porovnání sestavit databáze srovnávacích bytů. Předpokladem je, že nejpočetnější skupiny jsou byty o dispozici 3+1, 2+1 a 2+kk. Dále je nutno sestavené databáze vyhodnotit, tedy určit jednotlivé cenotvorné faktory bytů. Předpokladem je, že databáze obsahují dostatek relevantních informací pro stanovení jednotlivých koeficientů odlišnosti. Následně je potřeba vybrat vhodné byty pro ocenění, které se nacházejí v jednotlivých lokalitách města Břeclavi. U vybraných bytů je potřeba provést místní šetření a následně je ocenit vybranými metodami. Předpokladem je, že majitelé vybraných bytů povolí přístup do těchto bytů a budou disponovat potřebnými informacemi o nich. Dalším krokem je odborný odhad výše obvyklé ceny. Předpokladem je, že v souladu s definicí obvyklé ceny, lze při jejím stanovování mimo jiné vycházet z vypočtené tržní hodnoty metodou přímého porovnání. Poté je zapotřebí porovnat veškeré výsledné ceny určené na základě vybraných metod ocenění, včetně stanovených obvyklých cen. Předpokladem je, že stanovená tržní hodnota je vyšší než zjištěná cena dle cenového předpisu. Na závěr je třeba vyhodnotit vliv vybraných lokalit na výši ceny obvyklé bytu, a to s ohledem na platný územní plán města. Předpokladem je, že tento vliv lze vyvodit ze stanovených obvyklých cen oceňovaných bytů a analýzy území příslušných lokalit města Břeclavi.

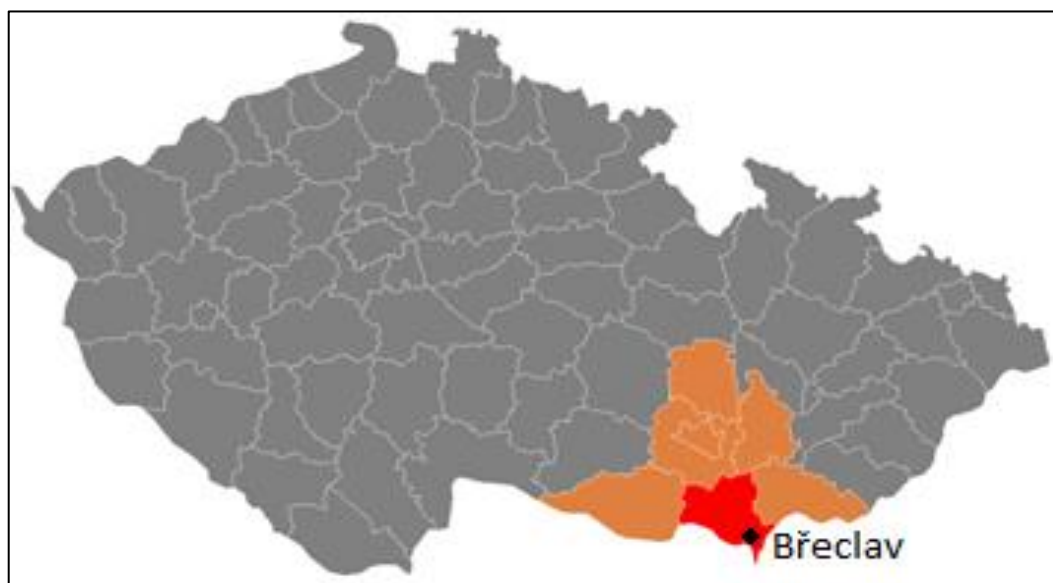


## 4 POPIS MĚSTA BŘECLAVI A VYBRANÝCH METOD PRO OCENĚNÍ BYTŮ

Tato kapitola zahrnuje popis města Břeclavi a jeho lokalit, resp. katastrálních území, se zaměřením na občankou vybavenost a urbanistický vývoj. Dále je uveden popis postupu vybraných metod pro ocenění bytů.

### 4.1 MĚSTO BŘECLAV

Město Břeclav je součástí stejnojmenného okresu Břeclav nacházejícího se v Jihomoravském kraji viz **obr. č. 3**. Toto město leží na řece Dyji cca 55 km jihovýchodně od města Brna. Břeclav je bývalé okresní město, které je v současné době obcí s rozšířenou působností s pověřeným obecním úřadem. Na katastrální ploše 7 719 ha s nadmořskou výškou 158 m nad mořem, zde žilo k datu 01.01.2018 celkem 24 797 obyvatel. Dle Českého statistického úřadu byl k 31.12.2018 ve městě Břeclavi podíl nezaměstnaných osob 3,66 %, který je ve srovnání s Jihomoravským krajem s podílem 3,86 % menší. [20; 21]



Obr. č. 3 – Mapa ČR s vyznačením polohy města Břeclavi [22]

Město je významným hraničním přechodem a železniční křižovatkou České republiky se Slovenskem a Rakouskem, přičemž v těsné blízkosti města leží dálnice D2 propojující město Brno s městem Bratislavou. Obslužnost města zajišťuje jak městská hromadná doprava prostřednictvím devíti linek autobusů, tak i linková doprava prostřednictvím šesti linek autobusů vyjíždějících do okolí města Břeclavi. Město Břeclav disponuje všemi inženýrskými sítěmi, tzn. veřejným vodovodem, kanalizací,

plynovodem, a také disponuje čističkou odpadních vod. Jelikož městem protéká řeka Dyje, nachází se část města v povodňové oblasti. [20]

Z administrativního hlediska se město dělí na **tři katastrální území**, kterými jsou Břeclav, Poštorná a Charvátská Nová Ves viz **obr. č. 4**. Tyto administrativní části tvořily původně samostatné obce, které se později sloučily a společně vytvořily jedno město. Dodnes však obyvatelé těchto částí cítí příslušnost k příslušným částem a snaží se především o jejich rozvoj, což má značný vliv na chod města a součinnost jeho částí. Z toho důvodu má každá tato část například vlastní pobočku knihovny či kulturní dům, přičemž lze u nich také identifikovat vlastní centrum. Místní obyvatelé dále vymezují severovýchodní část města jako Starou Břeclav, která ovšem není samostatným katastrálním územím. Stará Břeclav je součástí katastrálního území Břeclav a je historicky starší oproti současnému centru města. [20]



Obr. č. 4 – Katastrální území města Břeclavi [20]

**Katastrální území Břeclav** představuje území složené z bývalé samostatné obce Břeclav (dnes tzv. Stará Břeclav) a novější zástavby současného centra města Břeclavi. Tyto dvě části jsou již dnes prolnuty do jednoho celku, což v případě části města Poštorná a Charvátská Nová Ves nenastalo. [20]

**V centru města a na něj navazujících částí** dominuje bytová zástavba nižšího, ale i sídlištního typu, a dále také výrobní a obslužná zástavba (např. Nemocnice Břeclav). Z velké části se zde také nachází

historické a správní centrum města. Okrajová část města ležící za železniční tratí má funkci převážně výrobní, a také se zde nachází městská zeleň a zahrádkářská kolonie. [20]

V centru města a na něj navazujících částí je **dostupná veškerá občanská vybavenost**. Nachází se zde úřady veřejné správy, pošta, hasičský záchranný sbor, městská policie, autobusové a železniční nádraží, kino, veřejná knihovna, muzea, galerie, kulturní dům, střediska pro volný čas mládeže, kostel, hřbitov, mateřské a základní školy, gymnázium, střední školy, jazyková škola, koupaliště a krytý bazén, sportovní hřiště, tělocvičny, zimní stadion, ambulantní zařízení a Nemocnice Břeclav, středisko záchranné služby, ordinace praktických lékařů s různou specializací, sociální poradny, pobočky bank, restaurace, obchody s potravinami a mnoho dalších malých podniků nabízejících služby. [20]

**V místní části Stará Břeclav** se nachází obytná zástavba nižších rodinných domů a bytová zástavba nižšího sídlištního typu, plochy pro rekreaci s městskou zelení či pro sportovní využití a centra občanské vybavenosti. V této místní části však již tolik občanského vybavení není, a z tohoto důvodu musí její obyvatelé například za zdravotními službami dojíždět právě do centra města či na něj navazujících částí. [20]

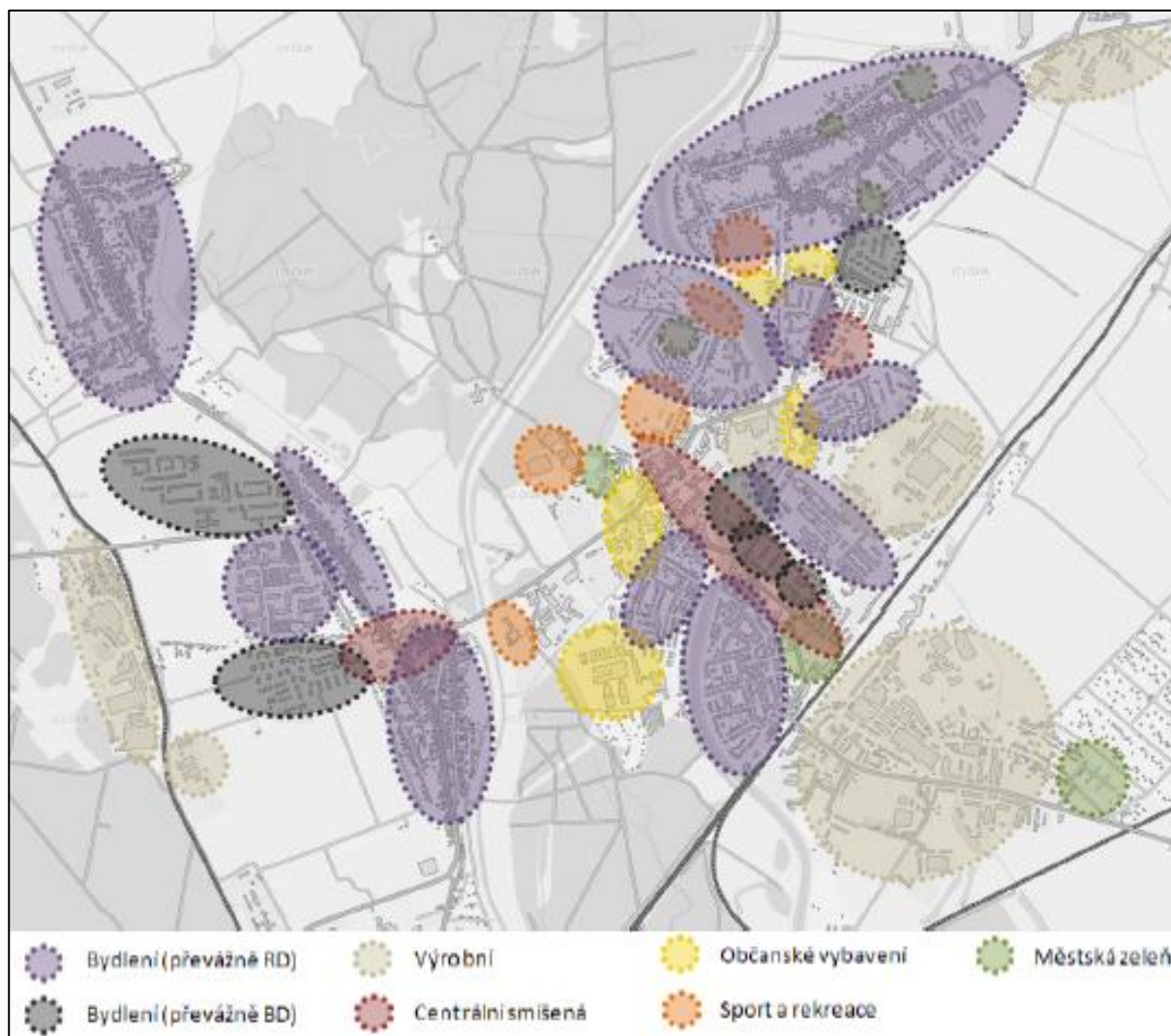
**Nevýhodou** centra města a na něj navazujících částí vedoucích k Nemocnici Břeclav jsou chybějící parkovací možnosti. V těchto částech města podléhá parkování rezidentním parkovacím kartám či se zde nacházejí veřejná zpoplatněná parkoviště. Rezidentní parkovací karty vydává městský úřad fyzickým osobám na základě dokladu o místě trvalého bydliště, přičemž tato fyzická osoba musí být vlastníkem příslušného vozidla, na které se karta vydává. Získání této karty může být tedy značně obtížné, jelikož mnoho lidí si buď trvalé bydliště nepřehlašuje anebo využívají automobil, jehož nejsou vlastníkem. Také pro lidi žijící v párech či rodiny jsou tyto karty finančně náročnější, pokud chtějí využívat více než jedno vozidlo. Druhá parkovací karta totiž stojí v některých zónách více než dvojnásobek oproti první zakoupené. Také množství parkovacích míst v těchto zónách je nedostačující, vzhledem k počtu vydaných parkovacích karet. Tato karta totiž nezajišťuje konkrétní parkovací místo, ale pouze dovoluje v dané zóně parkovat. Parkování na veřejných zpoplatněných parkovištích také neznamena dobrou možnost, i když jsou přístupné zdarma ve všední dny od 17 h do 7 h následujícího dne, v sobotu od 13 h až do pondělí do 7 h. V ostatních částech tohoto katastrálního území je již parkování zdarma. [23]

**Katastrální území Poštorná** leží na západním břehu řeky Dyje, která ho odděluje od katastrálního území Břeclav. Toto území je charakteristické velkým podílem sídlištní zástavby a rozsáhlými plochami výrobního průmyslu. V centru této části se nachází mnoho malých podniků nabízejících služby různého typu. Jedná se tedy o okrajovou část města, která má **částečně dostupnou občanskou vybavenost**, přičemž obyvatelé za ostatními službami musejí dojíždět do centra města či na

něj navazujících částí. **Značnou výhodou** této okrajové části města jsou parkovací možnosti. Parkování je zde bezplatné a je možné na parkovacích místech či podél silnice. [20]

**Katastrální území Charvátská Nová Ves** leží také na západním břehu řeky Dyje. Toto území je zastavěno hlavně rodinnými domy, čímž plní převážně funkci obytnou a má spíše vesnický charakter. Jedná se tedy o okrajovou část města, která má **částečně dostupnou občanskou vybavenost**, přičemž obyvatelé za ostatními službami musejí dojíždět buď do části města Poštorná nebo přímo do centra města či na něj navazujících částí. Také se zde nachází velké panelové sídliště v ulici Na Valtické. Toto sídliště je dle obyvatelů města méně žádané k bydlení, jelikož se zde nachází konfliktnější a hlučnější skupina obyvatel. **Značnou výhodou** této okrajové části města jsou opět parkovací možnosti. Parkování je zde také bezplatné a je možné na parkovacích místech či podél silnice. [20]

Výše zmíněné plochy s různými typy funkcí na území města Břeclavi jsou schematicky zobrazeny na **obr. č. 5**.



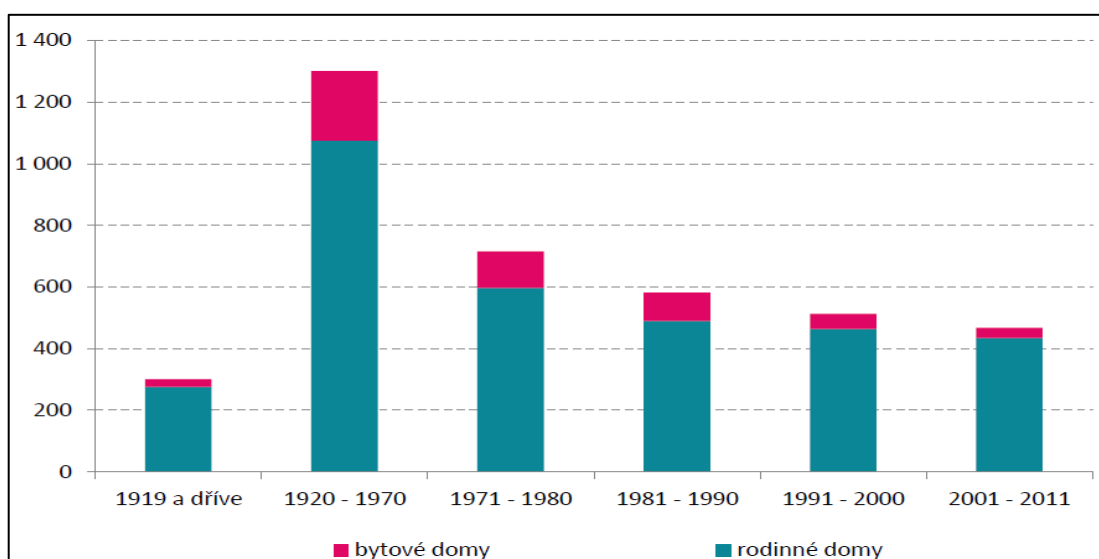
Obr. č. 5 – Schematické zobrazení ploch s různými typy převažující funkce na území města Břeclavi [20]

Město Břeclav bylo pravděpodobně založeno v první polovině 11. stol. knížetem Břetislavem I., který zde nechal vybudovat pohraniční hrad. Ten měl sloužit jako strategický bod při obraně země proti napadení z jihu. Rozvoj města byl bohužel přerušen Třicetiletou válkou a poté nájezdy Turků či Prusů. V první polovině 19. století však nastal klíčový okamžik pro rozvoj města. Byla vybudována železnice na trati Břeclav-Vídeň a Brno-Olomouc, což mělo za následek razantní rozvoj města a růst počtu jeho obyvatel. Díky tomuto získala Břeclav roku 1872 statut města. Kvůli první a posléze druhé světové válce byl rozvoj města opět přerušen, přičemž za druhé světové války bylo centrum města a čtvrt' Dubič vybombardováno. Skoro polovina obyvatel město opustila a značná část z nich se již ani po válce nevrátila. [20]

Po roce 1948 došlo ve městě k rozvoji průmyslu strojírenského, chemického, stavebních hmot i dřevařského. Přitom však byl oslaben původní potravinářský průmysl a došlo k likvidaci mnoha drobných živností. Dále také došlo k výstavbě bytových domů. V 60. letech 20. století bylo vystavěno sídliště U Jánského dvora ve Staré Břeclavi. Poté v 70. letech 20. století byly vystavěny panelové domy v centru města v ulici Jana Palacha a sídliště Dukelských hrdinů. V 70. až 80. letech bylo vybudováno sídliště v ulici Slovácká a v ulici Jana Palacha byly postaveny obchodní novostavby. V těchto letech byl také postaven kulturní dům a administrativní budovy u řeky Dyje. V 80. letech bylo vystavěno velké panelové sídliště v Charvatské Nové Vsi, a také panelové domy v Poštorné. [20; 24]

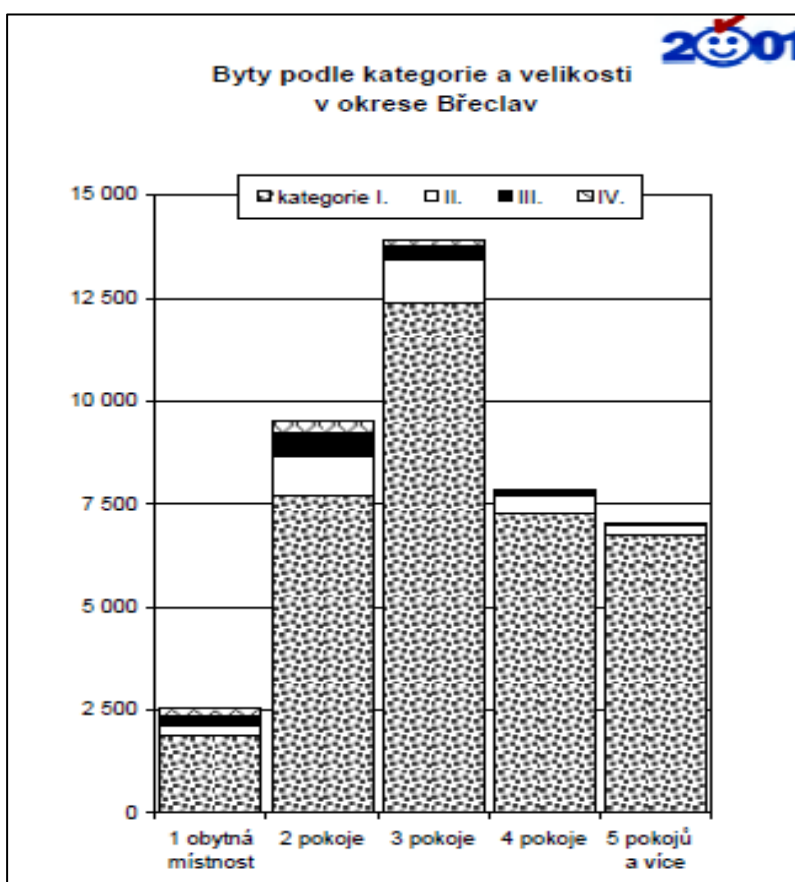
#### 4.1.1 Četnost výskytu bytů

Dle statistik Českého statistického úřadu z roku 2011 se ve městě Břeclavi nacházelo 4 443 bytů, z nich skoro 4 000 byly trvale obydleny, přičemž bytové domy zaujímaly 14% podíl na domovním fondu. Strukturu tohoto fondu dle období výstavby nebo rekonstrukce znázorňuje **graf č. 1**. [20]



Graf č. 1 – Struktura domovního fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce [20]

Dle další statistiky Českého statistického úřadu tentokrát z roku 2001 se v okrese Břeclav vyskytovaly nejvíce byty se třemi pokoji (tzn. o dispozici 3+1 či 3+kk), přičemž další nejpočetnější skupinou byly byty s dvěma pokoji (tzn. o dispozici 2+1 či 2+kk) viz **graf č. 2**. Vzhledem k zanedbatelnému množství nově vystavěných bytových domů od roku 1991 ve městě Břeclavi (viz **graf č. 1**) je pravděpodobné, že počty bytů o výše uvedených dispozicích se od roku 2001 nijak rapidně nezměnily, a proto údaje vyplývající z **grafu č. 2** jsou vypovídající pravděpodobně i pro současnost. [25]



Graf č. 2 – Byty podle kategorie a velikosti v okrese Břeclav [25]

V současné době je ve městě Břeclavi až kriticky nedostatečná nabídka bytů v osobním vlastnictví k prodeji vzhledem k markantní poptávce po nich. Počet nově postavených bytových domů ve městě je velmi nízký, přičemž většina bytů v nich je rezervována ještě v projektové fázi či jsou prodávány za příliš vysoké částky, které jsou pro místní obyvatelstvo mnohdy nedosažitelné.

Výše uvedené tvrzení v jisté míře potvrzuje **tab. č. 1**, ve které jsou uvedeny počty nabízených bytů (v osobním vlastnictví) v realitní inzerci od září 2018 do března 2019. V tabulce jsou tyto byty rozčleněny dle katastrálního území, ve kterém leží, a také dle dispozice bytu a druhu konstrukce bytového domu, ve kterém je byt umístěn.

Tab. č. 1 – Četnost výskytu bytů v osobním vlastnictví ve sledovaném období v realitní inzerci [vlastní]

Dispozice bytu	Druh konstrukce bytového domu	Katastrální území			Celkem
		Charvátská Nová Ves	Poštorná	Břeclav	
1+kk	Panelová	0	1	2	3
	Cihlová	2	0	0	2
1+1	Panelová	0	0	4	4
	Cihlová	0	0	2	2
2+kk	Panelová	0	1	0	1
	Cihlová	0	6	2	8
2+1	Panelová	1	1	3	5
	Cihlová	0	4	9	13
3+kk	Panelová	0	0	0	0
	Cihlová	0	0	4	4
3+1	Panelová	7	1	5	13
	Cihlová	0	0	8	8
4+kk	Panelová	0	0	0	0
	Cihlová	0	0	0	0
4+1	Panelová	0	0	0	0
	Cihlová	0	0	0	0
<b>Celkem</b>		<b>10</b>	<b>14</b>	<b>39</b>	<b>63</b>

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ve sledovaném období bylo nabízeno k prodeji ve městě Břeclavi celkem 63 bytů, z nich 39 se jich nachází přímo v katastrálním území Břeclav. Katastrální území Břeclav je velmi žádanou lokalitou a nejdražší částí města, a to z důvodu historické zástavby a dostupnosti veškeré občanské vybavenosti města viz kapitola 4.1.

Mezi vyhledávané lokality patří i katastrální území Poštorná, především díky jeho poloze vzhledem k centru města, a to se současným zachováním si statutu klidné lokality viz kapitola 4.1. Ve sledovaném období zde bylo nabízeno k prodeji 14 bytů.

K méně žádaným lokalitám patří katastrální území Charvátská Nová Ves, které leží poměrně daleko od centra města. Dalším důvodem je i omezená dostupnost občanské vybavenosti, a také konfliktní obyvatelstvo žijící na sídlišti Na Valtické viz kapitola 4.1. I přesto však není nouze o kupce bytů v této lokalitě, jelikož nabídka v celém městě je velice nízká. Ve sledovaném období zde bylo nabízeno k prodeji 10 bytů.

Nejpočetnější skupinou bytů z hlediska dispozice byly byty o dispozici 3+1, 2+1 a 2+kk viz **tab. č. 1**, což potvrzuje tvrzení uvedené o **grafu č. 2**.

## 4.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Jak již bylo zmíněno, je porovnávací způsob založen na „*porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*“ [3]

**Předměty ocenění** v této práci jsou dokončené byty v osobním vlastnictví, a to v budovách vícebytových typových (J) a netytových (K) ve městě Břeclavi. Tudíž je splněn požadavek pro použití porovnávacího způsobu k jejich ocenění viz kapitola 2.4.4.

Jelikož ke všem oceňovaným bytům náleží i spoluvlastnický podíl na pozemku (či pozemcích s tímto v jednotném funkčním celku), na němž je bytový dům s bytem vystavěn, je oceněn i tento pozemek. Bohužel město Břeclav nemá v současné době vydanou platnou cenovou mapu stavebních pozemků, a proto se u těchto pozemků stanoví zjištěná cena prostřednictvím oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.4.1.

V rámci postupu ocenění je jako první stanoven **index trhu s nemovitými věcmi** (dle § 4 odst. 1 a přílohy č. 3 tab. č. 1 oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.4.1.), který prostřednictvím devíti hodnotících znaků zohledňuje situaci na daném segmentu místního trhu. Jelikož jsou předmětem ocenění byty ve vyjmenované obci dle přílohy č. 27 tab. č. 1 oceňovací vyhlášky a je použit porovnávací způsob ocenění, jsou poslední tři hodnotící znaky rovny hodnotě 1,00 a neposuzují se. Uvedené kvalitativní pásma jsou vybírána na základě informací zjištěných z analýzy daného segmentu trhu (viz kapitola 4.1.1), výpisu z katastru nemovitostí o daném bytě či pozemku, platného územního plánu města Břeclavi a povodňových map ČR. Index trhu nabývá stejnou hodnotu jak pro ocenění bytu, tak i pozemku, a proto je stanoven pouze jednou viz kapitola 2.4.4. [8]

Dále je stanoven **index omezujících vlivů pozemku** (dle § 4 odst. 1 a přílohy č. 3 tab. č. 2 oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.4.1.), který je využit pro ocenění stavebního pozemku (či pozemky s tímto v jednotném funkčním celku), na němž je bytový dům s bytem vystavěn. Tento index zohledňuje pomocí šesti hodnotících znaků vlivy omezující užívání pozemku viz kapitola 2.4.1. Uvedená kvalitativní pásma jsou vybírána na základě informací zjištěných z místního šetření, geoportálu a katastrálních map ČÚZK.

Následně je stanoven **index polohy pro pozemky zastavěné rezidenčními stavbami** (§ 4 odst. 1 a přílohy č. 3 tab. č. 2 oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.4.1.), který je hodnocen na základě jedenácti znaků viz kapitola 2.4.1. Uvedená kvalitativní pásma jsou vybírána na základě informací zjištěných z výpisu z katastru nemovitostí o příslušné stavbě s bytem, která se nachází na daném pozemku, platného územního plánu města Břeclavi, regionálního informačního servisu o městě Břeclavi, místního šetření, mapových podkladů, které poskytují například internetové stránky [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



a statistik ČSÚ. Přitom sloupec pro výběr stanovených hodnot je zvolen na základě druhu a účelu stavby na pozemku dle informace z výpisu z katastru nemovitostí této stavby a počtu obyvatel města Břeclavi k 01.01.2018 dle Malého lexikonu obcí viz kapitola 4.1. Index polohy také nabývá stejnou hodnotu jak pro ocenění bytu, tak i pozemku, a proto je stanoven pouze jednou viz kapitola 2.4.4.

Tyto indexy jsou pro další výpočty zaokrouhleny dle oceňovací vyhlášky na tři desetinná místa a jsou taktéž použity pro výpočet **indexu cenového porovnání** (dle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky), který není nijak zaokrouhlen viz kapitola 2.4.1.

Pro město Břeclav je v přílohy č. 2 tab. č. 1 oceňovací vyhlášky stanovena **základní cena ve výši 1 276 Kč za m<sup>2</sup> stavebního pozemku**. Jedná se tedy o obec vyjmenovanou a tato cena se nemusí dále upravovat dle přílohy č. 2 tab. č. 2 oceňovací vyhlášky. Tuto základní cenu je však zapotřebí vynásobit stanoveným indexem cenového porovnání, čímž se získá základní cena upravená oceňovaného stavebního pozemku, která je zaokrouhlena na dvě desetinná místa viz kapitola 2.4.1. [8]

Dále je rozhodující, zda pozemek, jehož součástí je stavba tvoří jednotný funkční celek s dalšími pozemky a zda jejich celková výměra je nad 1 000 m<sup>2</sup>. Pokud je tomu tak, je zapotřebí tuto výměru upravit **redukčním koeficientem** dle § 5 odst. 5 oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.4.1. Výměra těchto pozemků je zjištěna z příslušných výpisů z katastru nemovitostí o těchto pozemcích. Redukční koeficient je použit v případě ocenění pozemků v jednotném funkčním celku jednoho z oceňovaných bytů v této práci. Tento koeficient není pro další výpočet nijak zaokrouhlen.

**Cenu pozemku či pozemků s tímto v jednotném funkčním celku bez staveb** poté získáme vynásobením základní ceny upravené a výměry daného pozemku či pozemků, popř. i redukčního koeficientu, pokud je stanoven viz kapitola 2.4.1. Tato cena je zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

Jsou-li na pozemku také vzešlé **trvalé porosty** je zapotřebí i tyto ocenit. Trvalé porosty jsou součástí ocenění pozemku jednoho z oceňovaných bytů v této práci. V případě ocenění trvalých porostů je postupováno dle § 46 a příloh č. 36, 39 a 40 oceňovací vyhlášky. [8]

K určení ceny **spoluvlastnického podílu** na pozemku a případně trvalých porostech je zapotřebí zjistit jeho výši z výpisu z katastru nemovitostí daného pozemku. Co se týče pozemků v jednotném funkčním celku, náleží téměř ke všem oceňovaným bytům stejná výše spoluvlastnického podílu na nich. Výjimku opět tvoří pozemky v jednotném funkčním celku jednoho z oceňovaných bytů. K tomuto bytu náleží spoluvlastnický podíl o různé výši na dvou pozemcích. Tato situace je řešena pomocí jednotkové ceny za m<sup>2</sup> pozemku vypočtené ze získané ceny pozemků jako celku. Touto jednotkovou cenou je poté stanovena cena pro každý pozemek zvlášť, a to vynásobením této ceny s jejich výměrou. K těmto cenám je poté připočtena příslušná cena trvalých porostů na nich vzešlých a stanovena cena příslušného

spoluvlastnického podílu. V ostatních případech je cena spoluvlastnického podílu stanovena přímo ze zjištěné ceny pozemku či pozemků bez staveb.

V rámci ocenění bytu jako takového je zapotřebí stanovit **index konstrukce a vybavení bytu** (dle § 38 odst. 1 a přílohy č. 27 tab. č. 2 oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.4.4.), který prostřednictvím deseti hodnotících znaků zohledňuje skutečnosti týkající se samotného bytu, tak i stavby, ve které je umístěn, včetně zohlednění poklesu jejich technické hodnoty prostřednictvím koeficientu stáří viz kapitola 2.4.4. Uvedené kvalitativní pásma jsou vybírána na základě informací zjištěných z místního šetření, přičemž ani k jednomu oceňovanému bytu nebyla poskytnuta projektová či jiná dokumentace. Tento index je pro další výpočty zaokrouhlen dle oceňovací vyhlášky na tři desetinná místa.

Pro město Břeclav je opět vyhláškou stanovena **základní cena ve výši 17 157 Kč, v tomto případě za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu** v příloze č. 27 tab. č. 1 oceňovací vyhlášky. Takto získanou cenu je zapotřebí vynásobit stanoveným indexem konstrukce a vybavení, čímž získáme základní cenu upravenou, která je zaokrouhlena na dvě desetinná místa. Index trhu a polohy jsou již stanoveny a jejich hodnoty se přebírají do výpočtu ceny bytu viz kapitola 2.4.4. V poslední řadě je zapotřebí stanovit podlahovou plochu bytu a prostorů užívaných spolu s bytem. U oceňovaných bytů se jednalo o balkón či lodžii, sklep či sklepní kóji. Na místním šetření tedy bylo provedeno zaměření jednotlivých místností bytu a uvedených prostorů, na jehož základě byla posléze vypočtena jejich podlahová plocha dle metodiky přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky viz kapitola 2.2.4. [8]

Po získání všech výše uvedených informací, lze stanovit **cenu bytu jako takového**. Cenu bytu tedy představuje násobek základní ceny upravené, indexu trhu, indexu polohy a celkové podlahové plochy bytu, vč. prostor užívaných spolu s ním (po krácení příslušnými koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky) viz kapitola 2.4.4. Tato cena je zaokrouhlena pro další výpočty na dvě desetinná místa.

K takto získané ceně bytu je následně připočtena cena spoluvlastnického podílu (či spoluvlastnických podílů) na pozemku (či pozemcích s tímto v jednotném funkčním celku) a případných trvalých porostech. Tato **celková cena zjištěná** je poté zaokrouhlena dle § 50 oceňovací vyhlášky na desetikoruny viz kapitola 2.4.4.

### 4.3 METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Databáze srovnávacích bytů pro účely této práce jsou zpracovány pro jeden časový úsek, tzn. že není potřeba jejich opakovaného použití, a tudíž je vybrána pro ocenění vybraných bytů metoda přímého porovnání.

Stěžejním úkolem této metody je tedy **sestavení databáze** stejných či obdobných bytů vzhledem k tomu oceňovanému, která poté složí k jejich vzájemnému cenovému porovnání. Sestavené databáze k jednotlivým oceňovaným bytům tvoří přílohu č. 2 této práce. Každá z nich obsahuje deset bytů v osobním vlastnictví, jež byly ve sledovaném období (září 2018 až březen 2019) nabízeny v realitní inzerci či byly prodány. Tyto databáze byly v uvedeném sledovaném období pravidelně aktualizovány. U srovnávacích bytů, nabízených v realitní inzerci po delší dobu, docházelo k poklesu jejich nabídkové ceny. Ve sledovaném období bylo nabízeno celkem 63 bytů viz kapitola 4.1.1, ovšem jen 57 z nich je zahrnuto do sestavených databází, jelikož o nich uveřejněné inzeráty neposkytovaly dostatek relevantních informací pro přímé porovnání s oceňovanými byty.

Nabídkové ceny jsou již v databázi uváděny bez **provize realitní kanceláři**, přičemž ve sledovaných inzerátech nebyla výše provize stanovena. Asociace realitních kanceláří ČR však doporučuje na svých webových stránkách provizi v rozmezí od 3 % do 5 % z nabízené ceny. Na základě tohoto doporučení je tedy odečtena provize u nabídkových cen pod 1,5 milionu Kč ve výši 3 %, poté od 1,5 milionu Kč do 2 milionů Kč ve výši 4 % a nad 2 miliony Kč ve výši 5 %. [26]

Zdrojem ceny **realizovaných prodejů** jsou kupní smlouvy poskytnuté z katastru nemovitostí. Bohužel jich ve sledovaném období nebylo mnoho, a proto některé sestavené databáze jsou bez cen těchto realizovaných prodejů. K získání dalších těchto cen nepomohlo ani oslovení jedné nejmenované realitní kanceláře působící ve městě Břeclavi. Tato kancelář neuskutečnila ani jeden prodej bytu ve městě Břeclavi v požadovaném časovém úseku této práce.

Srovnávací byty byly do databází vybírány především na základě lokality, resp. katastrálního území, ve kterém se nachází oceňovaný byt. Uvedené ceny v databázích jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, pro který jsou použity kritické hodnoty z mezinárodního zdroje, viz příloha č. 3 této práce. [27]

Ze získaných realizovaných cen je odvozen **koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)**, který zohledňuje rozdíl mezi nabídkovou cenou srovnávacího bytu a jeho skutečně realizovanou cenou. Tento koeficient je tedy využit pro redukci inzerovaných cen srovnávacích bytů. Koeficient je samostatně stanoven jak pro centrum města, tak i pro jeho ostatní části.

Ke stanovení výše koeficientu pro centrum města byly získány ceny ze **čtyř realizovaných prodejů** bytů nacházejících se v centru města, přičemž jeden není do výpočtu zahrnut (viz **tab. č. 2**), jelikož jeho podíl inzerované a kupní ceny je **Grubbsovým testem** vyloučen jako extrémní hodnota (viz **tab. č. 3**). Výsledná hodnota koeficientu je stanovena aritmetickým průměrem zbylých tří podílů těchto cen.

Tab. č. 2 – Odvození koeficientu redukce na pramen ceny pro centrum města [vlastní]

Č.	Lokalita	Poloha v rámci města	Druh konstrukce byt. domu	Stav bytu	Inzerovaná cena [Kč]	Kupní cena [Kč]	Podíl inzerované a kupní ceny [%]
1	Břeclav, ul. J. Palacha	Centrum	Panelová	Po rekonstrukci	850 000	850 000	100,00
2	Břeclav, ul. Slovácká	Centrum	Panelová	Po rekonstrukci	1 380 000	1 050 000	76,09
3	Břeclav, ul. Slovácká	Centrum	Panelová	Dobrý	1 450 000	1 450 000	100,00
4	Břeclav, ul. sídl. Dukelských hrdinů	Centrum	Panelová	Před rekonstrukcí	1 550 000	1 550 000	100,00
Průměrný podíl inzerované a kupní ceny [%]							100,00
<b>Odvozený koeficient redukce na pramen ceny [K<sub>rc</sub>]</b>							<b>1,00</b>

Z výše uvedené tabulky vyplynula skutečnost, že byty nabízené v centru města jsou skutečně prodávány za nabídkové ceny. Důvodem zřejmě je, že u bytů nabízených k prodeji v centru města je málo a mají takzvaně veškerou občanskou vybavenost města „na dosah ruky“, tudíž zájemcům o byt nedávají prodávající žádný prostor ke smlouvání o jejich ceně. U vyloučeného bytu je možné, že se jednalo o prodej mezi příbuznými, a proto je jeho realizovaná cena o tolik nižší než inzerovaná. Koeficient redukce na pramen ceny pro inzerované byty v centru města Břeclavi je tedy stanoven ve výši 1,00.

Tab. č. 3 – Grubbsův test pro podíly inzerovaných a kupních cen bytů v centru města [vlastní]

Poř. č. [n <sub>i</sub> ]	Podíl inzerované a kupní ceny [%]	Dto seřazené MIN – MAX [%]	Kritické hodnoty T <sub>1α</sub> = T <sub>nα</sub> pro Grubbsův test	
1.	1,0000	0,7609	<b>Sloupec</b>	<b>1</b>
2.	0,7609	1,0000	<b>n</b>	<b>T<sub>α</sub> [0,95]</b>
3.	1,0000	1,0000	3	1,150
4.	1,0000	1,0000	4	1,469
<b>Číselné charakteristiky</b>				
Průměr			0,9402	
Výběrová směrodatná odchylka [s]			0,1196	
Minimální podíl inzerované a kupní ceny [x <sub>1</sub> ]			0,7609	
Maximální podíl inzerované a kupní ceny [x <sub>n</sub> ]			1,0000	
T <sub>1</sub> = (průměr - x <sub>1</sub> )/s			1,5000	
T <sub>n</sub> = (x <sub>n</sub> - průměr)/s			0,5000	
Počet prvků [n]			4	
<b>Testová kritéria</b>				
Vybraná hladina významnosti [sloupec]			<b>1</b>	
1. posouzení	T <sub>1</sub> , T <sub>n</sub>	T <sub>nα</sub>	<b>Podmínky pro zamítnutí</b>	
Test H <sub>0</sub> : T <sub>1</sub> ≥ T <sub>1α</sub> ?	1,5000	1,469	Platí. Vylučujeme nejvyšší hodnotu.	
Test H <sub>0</sub> : T <sub>n</sub> ≥ T <sub>nα</sub> ?	0,5000	1,469	Neplatí. Nevylučujeme nejvyšší hodnotu.	

Ke stanovení výše koeficientu pro ostatní části města byly získány ceny z **pěti realizovaných prodejí** bytů nacházejících se mimo centrum města, přičemž všechny jsou zahrnuty do výpočtu koeficientu (viz **tab. č. 4**), jelikož **Grubbsův test** nevyločil žádný z vypočtených podílů jako extrémní hodnotu (viz **tab. č. 5**). Výsledná hodnota koeficientu je stanovena opět aritmetickým průměrem vypočtených podílů těchto cen.

Tab. č. 4 – Odvození koeficientu redukce na pramen ceny pro ostatní části města [vlastní]

Č.	Lokalita	Poloha v rámci města	Druh konstrukce byt. domu	Stav bytu	Inzerovaná cena [Kč]	Kupní cena [Kč]	Podíl inzerované a kupní ceny [%]
1	Poštorná, ul. Dělnická	Okrajová část	Cihlová	Po rekonstrukci	2 099 000	1 850 000	88,14
2	Poštorná, ul. Dělnická	Okrajová část	Cihlová	Dobry	1 560 000	1 550 000	99,36
3	Břeclav, ul. Smetanovo nábřeží	Navazující na centrum	Cihlová	Po rekonstrukci	1 750 000	1 660 000	94,86
4	Břeclav, ul. Fintajsova	Navazující na centrum	Cihlová	Velmi dobrý	1 850 000	1 500 000	81,08
5	Břeclav, ul. U Jánského dvora	Okrajová část	Cihlová	Velmi dobrý	2 299 999	2 100 000	91,30
Průměrný podíl inzerované a kupní ceny [%]							90,95
<b>Odvozený koeficient redukce na pramen ceny [K<sub>rc</sub>]</b>							<b>0,91</b>

Z výše uvedené tabulky je patrné, že do výpočtu koeficientu redukce na pramen ceny pro ostatní části města jsou zahrnuty byty nacházející se v částech navazujících na centrum města, tak i v okrajových částech. Koeficient není odvozen pro tyto části zvláště z důvodu značných rozdílů mezi stanovenými podíly inzerovaných a kupních cen v těchto jednotlivých částech. Pravděpodobně jsou tyto rozdíly zapříčiněny nedostatečným množstvím získaných realizovaných cen pro danou část města. Koeficient redukce na pramen ceny pro inzerované byty v ostatních částech města je tedy stanoven ve výši 0,91.

Tab. č. 5 - Grubbsův test pro podíly inzerovaných a kupních cen bytů v ostatních částech města [vlastní]

Poř.č. [n <sub>i</sub> ]	Podíl inzerované a kupní ceny [%]	Dtto seřazené MIN – MAX [%]	Kritické hodnoty T <sub>1α</sub> = T <sub>nα</sub> pro Grubbsův test	
1.	0,8814	0,8108	<b>Sloupec</b>	<b>1</b>
2.	0,9936	0,8814	<b>n</b>	<b>T<sub>α</sub> [0,95]</b>
3.	0,9486	0,9130	3	1,150
4.	0,8108	0,9486	4	1,469
5.	0,9130	0,9936	5	1,673

Číselné charakteristiky			
Průměr		0,9095	
Výběrová směrodatná odchylka [s]		0,0692	
Minimální podíl inzerované a kupní ceny [ $x_1$ ]		0,8108	
Maximální podíl inzerované a kupní ceny [ $x_n$ ]		0,9936	
$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$		1,4263	
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		1,2159	
Počet prvků [n]		5	
Testová kritéria			
Vybraná hladina významnosti [sloupec]			1
1. posouzení	$T_1, T_n$	$T_{n\alpha}$	Podmínky pro zamítnutí
Test $H_0: T_1 \geq T_{1\alpha}?$	1,4263	1,673	Neplatí. Nevylučujeme nejnižší hodnotu.
Test $H_0: T_n \geq T_{n\alpha}?$	1,2159	1,673	Neplatí. Nevylučujeme nejvyšší hodnotu.

Cenové rozdíly mezi srovnávacími a oceňovanými byty jsou zohledněny prostřednictvím **koeficientů odlišnosti** viz kapitola 2.5.3. Jelikož jsou oceňované byty mezi sebou v mnoha ohledech rozdílné, jsou stupnice pro jednotlivé koeficienty odlišnosti určeny pomocí stanovených hodnotících kvalitativních pásem, ke kterým je vytvořena obecná stupnicí jejich hodnot. Tato obecná stupnice zobrazuje, o jakou hodnotu jsou stanovená kvalitativní pásma od sebe horší nebo lepší. V rámci oceňování konkrétního bytu je tedy prvně do stupnice konkrétního koeficientu odlišnosti vynesena hodnota 1,00 u hodnotícího kvalitativního pásma odpovídajícího vlastnosti oceňovaného bytu a poté jsou od této myšlené hodnoty 1,00 upraveny ostatní hodnoty stanovených kvalitativních pásem dle jejich obecné stupnice. Pro lepší pochopení je tento postup ukázán na příkladu, vždy u popisu jednotlivých koeficientu odlišnosti vyjádřených kvalitativním způsobem.

Ze sestavených databází vyplynuly následující koeficienty odlišnosti:

- koeficient úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru města či k. ú. Poštorná,
- koeficient úpravy na velikost podlahové plochy bytu,
- koeficient úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu,
- koeficient úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží,
- koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytem,
- koeficient úpravy na stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu,
- koeficient úpravy na zastoupení kuchyně v bytě,
- koeficient úpravy na příslušenství a vybavení bytu,
- koeficient úpravy na způsob vytápění bytu,
- koeficient úpravy na parkovací možnosti.

**Koeficient úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru města či k. ú. Poštorná** je stanoven pouze u bytů v bytových domech nacházejících se v katastrálním území Poštorná a Břeclav. U bytů v bytových domech nacházejících se v katastrálním území Charvátská Nová Ves není tento koeficient využit, jelikož se oceňované byty nacházejí na sídlišti Na Valtické, jakož i srovnávací byty z databáze pro jejich ocenění. U těchto inzerovaných bytů byla zveřejněna pouze tato informace o jejich umístění, bez konkrétní polohy v rámci sídliště. V případě bytů v bytových domech nacházejících se v katastrálním území Poštorná, je určena jejich vzdálenost ke středu centra tohoto katastrálního území, kterým je hlavní křižovatka ulice Hlavní a Třídy 1. máje. Touto křižovatkou totiž vede jediná cesta do centra města jak od oceňovaného bytu, tak i všech bytů ze sestavené databáze pro jeho ocenění v dané lokalitě. Poloha bytových domů s byty v rámci katastrálního území Břeclav je stanovena již vzhledem ke středu centra města, který představuje most přes řeku Dyji z ulice 17. listopadu do ulice Jana Palacha. Na základě zjištěných vzdáleností bytových domů s byty jak oceňovaných, tak i srovnávacích je vytvořena obecná stupnice hodnot pro stanovené rozmezí vzdáleností (kvalitativní pásma) k určení tohoto koeficientu viz **tab. č. 6**.

*Tab. č. 6 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru [vlastní]*

Koeficient úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru města či k. ú. Poštorná									
<b>Vzdálenost vzhledem k centru [m]</b>	0 až 200	201 až 400	401 až 600	601 až 800	801 až 1 000	1 001 až 1 200	1 201 až 1 400	1 401 až 1 600	1 601 až 1 800
<b>Hodnota kvalit. pásma</b>	0,00	-0,01	-0,02	-0,03	-0,04	-0,05	-0,06	-0,07	-0,08

Mějme kupříkladu ocenit byt v bytovém domě, který se nachází od centra města 603 m. V tomto případě je hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu 601 až 800 m viz **tab. č. 7**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem viz **tab. č. 6**.

*Tab. č. 7 – Příklad stupnice koeficientu úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru [vlastní]*

Koeficient úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru města či k. ú. Poštorná									
<b>Vzdálenost vzhledem k centru [m]</b>	0 až 200	201 až 400	401 až 600	601 až 800	801 až 1 000	1 001 až 1 200	1 201 až 1 400	1 401 až 1 600	1 601 až 1 800
<b>Hodnota koeficientu</b>	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95

Na základě výše uvedených tabulek je určena hodnota daného koeficientu pro srovnávací byt, který se například nachází ve vzdálenosti 1 km od centra města, ve výši 0,99.

**Koeficient úpravy na velikost podlahové plochy bytu** je stanoven kvantitativním způsobem, a to konkrétně podílem podlahové plochy srovnávacího a oceňovaného bytu. Výsledný koeficient by však v případě přímého podílu podlahových ploch a braní v úvahu každého 1 m<sup>2</sup> nebyl adekvátní. Byt s větší podlahovou plochou kupříkladu zásluhou prostornější předsíně či prostornějším chodbám nemusí být lepší oproti bytu o stejné dispozici s těmito prostory menšími, a tudíž i menší podlahovou plochou. Důvodem může být například neúspornost ve vytápění těchto větších prostorů, které nejsou obytnými místnostmi či jejich nedostatečné využití, přičemž o tento prostor by mohly být větší obytné místnosti. Z tohoto důvodu je při výpočtu koeficientu omezena spodní hranice na hodnotu ve výši 0,80. Jelikož všechny oceňované byty jsou vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů (viz kapitola 2.2.3.), jsou jejich podlahové plochy pro výpočet tohoto koeficientu stanoveny v souladu s tímto zákonem viz kapitola 2.2.4.

**Koeficient úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu** je stanoven kvalitativním způsobem. Některé sestavené databáze srovnávacích bytů zahrnují i byty v bytových domech s odlišným druhem svislých nosných konstrukcí oproti příslušnému oceňovanému bytu. Tyto databáze jsou tedy tvořeny byty jak v panelových, tak i zděných bytových domech. Panelové bytové domy jsou považovány oproti zděným za horší variantu, především kvůli jejich horším tepelným a akustickým vlastnostem. Dalším rozdílem u bytových domů, ve kterých se nacházejí oceňované a srovnávací byty, je jejich stavebně-technický stav. Proto jsou stanovena čtyři kvalitativní pásma, které tento fakt zohledňují. Bytové domy, u kterých došlo k výměně původních oken a vstupních vchodových dveří za plastová, popřípadě výměně původního výtahu, stoupacího vedení, domovních zvonků či poštovních schránek, je voleno kvalitativní pásmo modernizace. Za částečně revitalizovaný bytový dům je považován takový, u kterého došlo již k zmíněné modernizaci, ale taktéž byl zatím alespoň částečně zateplen či byla provedena rekonstrukce a zateplení jeho střechy. Celkově revitalizovaný bytový dům je takový, u kterého byla provedena celkové zateplení jeho obvodového pláště, provedena rekonstrukce a zateplení střechy a zřízena nová kotelna. Prostřednictvím těchto informací jsou tedy stanovena kvalitativní pásma a k nim vytvořena obecná stupnice jejich hodnot pro určení tohoto koeficientu viz **tab. č. 8**.

*Tab. č. 8 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu [vlastní]*

<b>Koeficient úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu</b>					
<b>Popis kvalitativního pásma</b>	Panelový bytový dům	Zděný bytový dům	Modernizace	Částečná revitalizace	Celková revitalizace
<b>Hodnota kvalitativního pásma</b>	-0,05	0,00	0,00	0,02	0,04



Mějme kupříkladu ocenit byt v panelovém bytovém domě, který je po celkové revitalizaci. V tomto případě je hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu *panelový bytový dům* a celková revitalizace viz **tab. č. 9**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem viz **tab. č. 8**.

*Tab. č. 9 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu [vlastní]*

Koeficient úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu						
Popis kvalitativního pásma	Panelový bytový dům	Zděný bytový dům	Původní stav	Modernizace	Částečná revitalizace	Celková revitalizace
Hodnota koeficientu	1,00	1,05	0,95	0,96	0,98	1,00

Na základě výše uvedených tabulek je určena hodnota daného koeficientu pro srovnávací byt, který se například nachází ve zděném bytovém domě, na kterém byla provedena výměna oken a vstupních vchodových dveří za plastová (tzn. modernizace), ve výši 1,01. Tato výše je dosažená následovně. Srovnávací byt je umístěn ve zděném bytovém domu, který je oproti panelovému o hodnotu 0,05 lepší, tzn. že hodnota koeficientu je v této chvíli ve výši 1,05. Panelový bytový dům je ovšem po celkové revitalizaci, přičemž u zděného došlo pouze k modernizaci, která je o hodnotu 0,04 horší. Koeficient tedy nabývá výslednou hodnotu ve výši 1,01.

**Koeficient úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží** je stanoven kvalitativním způsobem na základě nadzemního podlaží, ve kterém je byt v bytovém domě umístěn, a zda tento dům disponuje výtahem. Byt nacházející se v přízemí bytového domu, resp. v 1. nadzemním podlaží je zahrnut v kvalitativním pásmu ostatní neuvedené a je brán oproti bytu v 2. nadzemním podlaží bez výtahu jako horší varianta. Důvodem je snadnější možnost napadení bytu vandaly z vnějšího okolí, a tudíž menší pocit bezpečí osob bydlících v tomto bytě. K vytvoření samostatné kvalitativního pásma pro byt v 2. nadzemním podlaží bez výtahu vedl fakt, že toto podlaží je stále ještě přiměřeně snadno dostupné i bez výtahu ve srovnání s dalšími vyššími podlažími. Prostřednictvím těchto informací a informací ze sestavených databází jsou tedy stanoveny kvalitativní pásma a k nim vytvořena obecná stupnice jejich hodnot pro určení tohoto koeficientu viz **tab. č. 10**.

*Tab. č. 10 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží [vlastní]*

Koeficient úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží				
Popis kvalitativního pásma	4.NP a vyšší bez výtahu	Ostatní neuvedené	2.NP bez výtahu	2.NP až 4.NP s výtahem
Hodnota kvalit. pásma	-0,05	0,00	0,02	0,05

Mějme kupříkladu ocenit byt umístěný ve 3. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem. V tomto případě je hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu *2.NP až 4.NP s výtahem* viz **tab. č. 11**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem uvedených v **tab. č. 10**.

*Tab. č. 11 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží [vlastní]*

Koeficient úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží				
Popis kvalitativního pásma	4.NP a vyšší bez výtahu	Ostatní neuvedené	2.NP bez výtahu	2.NP až 4.NP s výtahem
Hodnota koeficientu	0,90	0,95	0,97	1,00

Na základě výše uvedených tabulek je určena hodnota daného koeficientu pro srovnávací byt, který je umístěn například v 9. nadzemním patře v bytovém domě s výtahem, ve výši 0,95.

**Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytem** je stanoven kvalitativním způsobem. Jeho prostřednictvím je zohledněno, zda k bytu náleží terasa, zasklená či nezasklená lodžie, balkón a dále zděný sklep, komora umístěná ve stejném nadzemním podlaží jako byt v bytovém domě či sklepní kóje. Prostřednictvím těchto informací jsou tedy stanovena kvalitativní pásma a k nim vytvořena obecná stupnice jejich hodnot pro určení tohoto koeficientu viz **tab. č. 12**.

*Tab. č. 12 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytem [vlastní]*

Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytem								
Popis kvalitativního pásma	Bez těchto prostor	Balkón	Lodžie nezasklená	Lodžie zasklená	Terasa	Sklepní kóje	Komora	Sklep
Hodnota kvalitativního pásma	-0,05	0,02	0,03	0,05	0,06	0,02	0,03	0,05

Mějme kupříkladu ocenit byt ke kterému náleží zasklená lodžie a zděný sklep. V tomto případě je hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu *lodžie zasklená a sklep* viz **tab. č. 13**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem uvedených v **tab. č. 12**.

*Tab. č. 13 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytem [vlastní]*

Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytem								
Popis kvalitativního pásma	Bez těchto prostor	Balkón	Lodžie nezasklená	Lodžie zasklená	Terasa	Sklepní kóje	Komora	Sklep
Hodnota koeficientu	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	0,97	0,98	1,00

Na základě výše uvedených tabulek je určena hodnota daného koeficientu pro srovnávací byt například s jednou zasklenou a jednou nezasklenou lodžii a komorou ve výši 1,01. Tato výše je dosažená následovně. Zasklenou lodžii mají oba byty, hodnota koeficientu je zatím ve výši 1,00. Oproti tomu má srovnávací byt navíc další nezasklenou lodžii, které je dle obecné stupnice uvedené v **tab. č. 12** přisuzována hodnota 0,03, tzn. že hodnota koeficientu se mění na výši 1,03. Dalším rozdílem je, že oceňovaný byt má zděný sklep, kterému je přisuzována hodnota 0,05, přičemž srovnávací byt má komoru o hodnotě 0,03. Komora je tedy považována za variantu horší o hodnotu 0,02, tzn. že koeficient nabývá výsledné hodnoty 1,01.

**Koeficient úpravy na stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu** je stanoven opět kvalitativním způsobem. U oceňovaných bytů se vycházelo ze skutečností zjištěných z místního šetření a u srovnávacích bytů z informací obsažených v uveřejněných inzerátech o nich a přiložených fotografií. Tomuto kritériu je přisuzována velká váha, jelikož rekonstrukce bytů v současné domě nepatří mezi levné záležitosti. Prostřednictvím těchto informací jsou tedy stanoveny kvalitativní pásma a k nim vytvořena obecná stupnice jejich hodnot pro určení tohoto koeficientu viz **tab. č. 14**.

*Tab. č. 14 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu [vlastní]*

Koeficient úpravy na stavebně-technický stav a bytové jádro bytu						
Popis kvalitativního pásma	Umakartové bytové jádro	Zděné bytové jádro	Byt před rekonstrukcí	Byt v dobrém stavu	Byt po částečné rekonstrukci či ve velmi dobrém stavu	Byt po rekonstrukci
Hodnota kvalitativního pásma	0,00	0,05	-0,10	-0,05	0,05	0,10

Mějme kupříkladu ocenit byt, který má zděné bytové jádro a je po celkové rekonstrukci. V tomto případě je hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu *zděné bytové jádro* a taktéž *byt po rekonstrukci* viz **tab. č. 15**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem uvedených v **tab. č. 14**.

*Tab. č. 15 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu [vlastní]*

Koeficient úpravy na stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu						
Popis kvalitativního pásma	Umakartové bytové jádro	Zděné bytové jádro	Byt před rekonstrukcí	Byt v dobrém stavu	Byt po částečné rekonstrukci či ve velmi dobrém stavu	Byt po rekonstrukci
Hodnota koeficientu	0,95	1,00	0,80	0,90	0,95	1,00

Na základě výše uvedené tabulky je určena hodnota daného koeficientu pro srovnávací byt například s umakartovým bytovým jádrem a před rekonstrukcí ve výši 0,75.

**Koeficient úpravy na zastoupení kuchyně v bytě** je stanoven kvalitativním způsobem. U tohoto koeficientu jsou stanovena pouze dvě kvalitativní pásma. První možností je, že kuchyně v bytě tvoří samostatnou místnost. Oproti tomu je druhou možností, že je kuchyně spojena s obytnou místností, tzn. dispozice bytů jako jsou například 1+kk, 2+kk, 3+kk. Je zažitým faktem, že kuchyně by měla být od obytných místností oddělena, a to především kvůli hygieně a rušivým vlivům vyplývajících z vaření. V současné době jsou ovšem trendem otevřené prostory, a mnoho lidí si nechává propojit kuchyni s obývacím pokojem. Z tohoto důvodu není těmto možnostem přisuzována velká váha viz **tab. č. 16**.

*Tab. č. 16 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na zastoupení kuchyně v bytě [vlastní]*

Koeficient na zastoupení kuchyně v bytě		
Popis kvalitativního pásma	Pokoj s kuchyňským koutem	Kuchyně tvoří samostatnou místnost
Hodnota kvalitativního pásma	-0,01	0,00

Mějme kupříkladu ocenit byt o dispozici 2+kk. V tomto případě bude hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu pokoj s kuchyňským koutem viz **tab. č. 17**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem uvedených v **tab. č. 16**.

*Tab. č. 17 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na zastoupení kuchyně v bytě [vlastní]*

Koeficient na zastoupení kuchyně v bytě		
Popis kvalitativního pásma	Pokoj s kuchyňským koutem	Kuchyně tvoří samostatnou místnost
Hodnota koeficientu	1,00	1,01

Na základě výše uvedené tabulky je určen daný koeficient pro srovnávací byt s kuchyní tvořící samostatnou místnost ve výši 1,01.

**Koeficient úpravy na příslušenství a vybavení bytu** je stanoven kvalitativním způsobem. V oceňovaných i srovnávacích bytech se vyskytují různorodé kombinace jejich příslušenství a vybavení, a tudíž není stanovena pro kvalitativní pásma tohoto koeficientu absolutní obecná stupnice pro každou variantu zvlášť. Výjimku tvoří pouze hodnotící kvalitativní pásmo *samostatné WC a koupelna s WC*. Důvodem stanovení těchto dvou kvalitativních pásem je fakt, že pro mnoho poptávajících je koupelna spojená s WC nepřijatelná, a to především z důvodu hygieny. Nadstandardním vybavením se rozumí klimatizační jednotka či masážní sprchový kout. Částečným vybavením se rozumí kuchyňská linka se spotřebiči, kterou dle přiložených fotek k inzerátům srovnávacích bytů některé z těchto bytů nedisponují nebo je v těchto inzerátech uvedena informace, že byt se prodává bez vybavení. Kvalitativní pásmo *ostatní neuvedené* představuje například prodej bytu včetně jídelního nábytku či zařízení v obývacím pokoji. Další kvalitativní pásma hodnotí, zda je byt napojen na plynovod a telekomunikace.

Prostřednictvím těchto informací a informací ze sestavených databází jsou tedy vymezena kvalitativní pásma a k nim stanoveny jejich hodnoty pro určení tohoto koeficientu viz **tab. č. 18**.

Tab. č. 18 – Obecné hodnoty stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na zastoupení kuchyně v bytu [vlastní]

Koeficient úpravy na příslušenství a vybavení bytu					
Popis kvalitativního pásma	Hodnota kvalit. pásma	Popis kvalitativního pásma	Hodnota kvalit. pásma	Popis kvalitativního pásma	Hodnota kvalit. pásma
Nadstandardní vybavení	0,01	Samostatné WC	0,00	Plynovod	0,01
Částečné vybavení	0,02	Koupelna s WC	-0,01	Internet	0,01
Vestavěná skříň	0,01	Vana i sprchový kout	0,01	Kabelová televize	0,01
Ostatní neuvedené	0,01				

Mějme kupříkladu ocenit byt, jenž disponuje kuchyňskou linkou se spotřebiči, vestavěnou skříň, koupelnou spojenou s WC a který je napojen na plynovod. Tento byt je například srovnáván s bytem, který disponuje kuchyňskou linkou se spotřebiči, klimatizační jednotkou, samostatným WC, vanou i sprchovým koutem a je napojen na telekomunikace (internet i kabelovou televizi). Výše hodnoty daného koeficientu pro srovnávací byt je určena ve výši 1,03. Tato výše je dosažená následovně. Kuchyňskou linkou se spotřebiči disponují oba byty, hodnota koeficientu je zatím ve výši 1,00. Oproti tomu srovnávací byt nemá vestavěnou skříň, koeficient je roven 0,99, ale disponuje klimatizační jednotkou a samostatným WC a vanou i sprchovým koutem, koeficient je roven 1,02. Dále není srovnávací byt napojen na plynovod, ale oproti tomu je napojen na telekomunikace, tudíž výsledný koeficient nabývá hodnoty 1,03.

**Koeficient úpravy na způsob vytápění bytu** je stanoven kvalitativním způsobem. Stanovené kvalitativní pásma jsou odstupňované na základě energetické úspornosti a uživatelského komfortu daného způsobu vytápění. Lokální způsob vytápění patří dle mnoha statistik mezi nejméně úsporný způsob vytápění ze stanovených kvalitativních pásem, přičemž je v současné době ještě stále levnější plyn oproti elektřině. U tohoto způsobu vytápění si uživatel bytu však může bez problému regulovat teplotu dle vlastních přání. Dalším méně úsporným způsobem je dálkové vytápění, které přivádí do bytu teplo z výměňkové stanice umístěné mimo bytový dům. Vznikají tedy tepelné ztráty na vedení a uživatel bytu má menší možnosti regulace tepla. Ústřední způsob vytápění tyto tepelné ztráty snižuje, jelikož je plynový kotel umístěn přímo v bytovém domu a uživatel bytu má lepší možnosti regulace tepla. Etážový způsob vytápění je nejúspornějším způsobem vytápění z uvedených kvalitativních pásem. Důvodem je umístění plynového kotle přímo v bytu, čímž jsou ztráty tepla vedením minimální, na nákladech se nepodílí více plátců a uživatel bytu si může regulovat teplo dle vlastních přání. Za nejlepší způsob vytápění je však považováno podlahové vytápění, jehož předností je absence otopných těles

v místnostech bytu, relativně nízké náklady na vytápění spojené s jejich nízkoteplotním vytápěcím systémem a rovnoměrným rozložením teploty v bytu. Prostřednictvím těchto informací jsou tedy stanovena kvalitativní pásma a k nim vytvořena obecná stupnice jejich hodnot pro určení tohoto koeficientu viz **tab. č. 19**.

*Tab. č. 19 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na způsob vytápění bytu [vlastní]*

Koeficient úpravy na způsob vytápění bytu						
Popis kvalitativního pásma	Lokální elektrické	Lokální plynové	Dálkové	Ústřední plynové	Etážové plynové	Podlahové elektrické
Hodnota kvalit. pásma	-0,03	-0,02	0,00	0,01	0,02	0,04

Mějme kupříkladu ocenit byt s ústředním způsobem vytápění prostřednictvím plynového kotle. V tomto případě bude hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu *ústřední plynové* viz **tab. č. 20**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem uvedených v **tab. č. 19**.

*Tab. č. 20 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na způsob vytápění bytu [vlastní]*

Koeficient úpravy na způsob vytápění bytu						
Popis kvalitativního pásma	Lokální elektrické	Lokální plynové	Dálkové	Ústřední plynové	Etážové plynové	Podlahové elektrické
Hodnota koeficientu	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03

Na základě výše uvedené tabulky je určen daný koeficient pro srovnávací byt s dálkovým způsobem vytápění ve výši 0,99.

**Koeficient úpravy na parkovací možnosti** je stanoven kvalitativním způsobem. V centru města a na něj navazující část vedoucí k Nemocnici Břeclav podléhá parkování rezidentním parkovacím kartám či se zde nacházejí veřejná zpoplatněná parkoviště. Tyto parkovací karty jsou vydávány za roční poplatek a nezajišťují konkrétní parkovací místo, ale pouze dovolují v dané zóně parkovat viz kapitola 4.1. Z tohoto důvodu jsou považovány za nejhorší variantu ze stanovených kvalitativních pásem. V ostatních částech města je již parkování zdarma viz kapitola 4.1. To však neznamená, že najít volné parkovací místo nemůže být někdy značně frustrující. Prostřednictvím těchto informací a informací ze sestavených databází jsou stanovena kvalitativní pásma a k nim vytvořena obecná stupnice jejich hodnot pro určení daného koeficientu viz **tab. č. 21**.

Tab. č. 21 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na parkovací možnosti [vlastní]

Koeficient úpravy na parkovací možnosti				
Popis kvalitativního pásma	Parkovací karty či veřejné zpoplatněné parkoviště	Parkování zdarma	K bytu náleží parkovací místo	Oplocený areál s vlastním parkovacím místem
Hodnota kvalitativního pásma	-0,01	0,00	0,02	0,04

Mějme kupříkladu ocenit byt, k němuž náleží vlastní parkovací místo. V tomto případě je hodnota 1,00 přiřazena kvalitativnímu pásmu *k bytu náleží parkovací místo* viz **tab. č. 22**. Vzhledem k tomuto zjištění je vytvořena stupnice koeficientu dle stanovené obecné stupnice hodnot kvalitativních pásem uvedených v **tab. č. 21**.

Tab. č. 22 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na parkovací možnosti [vlastní]

Koeficient úpravy na parkovací možnosti				
Popis kvalitativního pásma	Parkovací karty či veřejné zpoplatněné parkoviště	Parkování zdarma	K bytu náleží parkovací místo	Oplocený areál s vlastním parkovacím místem
Hodnota koeficientu	0,97	0,98	1,00	1,02

Na základě výše uvedené tabulky je určena hodnota daného koeficientu pro srovnávací byt například s parkováním u bytového domu zdarma ve výši 0,98.

Po takto stanovených hodnotách jednotlivých koeficientů odlišnosti u příslušných srovnávacích bytů je vypočten jejich **index odlišnosti** viz kapitola 2.5.3. Tímto indexem je poté vydělena cena srovnávacího bytu po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny. Tato vypočtená cena pak představuje odvozenou cenu pro oceňovaný byt. Nabídkové či realizované ceny srovnávacích bytů jsou přepočteny na jednotkovou cenu za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro lepší vypovídající schopnost.

Jelikož je každý oceňovaný byt srovnáván s deseti byty ze sestavené databáze, je určena **výsledná odvozená jednotková cena pro oceňovaný byt** aritmetickým průměrem takto stanovených odvozených jednotkových cen od jednotlivých srovnávacích bytů. Soubor odvozených jednotkových cen je dále statisticky testován, pro zjištění adekvátnosti stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti, a tedy i výsledného indexu odlišnosti viz kapitola 2.5.3. **Cena oceňovaného bytu metodou přímého porovnání** jako takového je pak stanovena součinem této průměrné odvozené jednotkové ceny a jeho podlahové plochy. Takto stanovená cena oceňovaného bytu metodou přímého porovnání je zaokrouhlena na celé koruny.

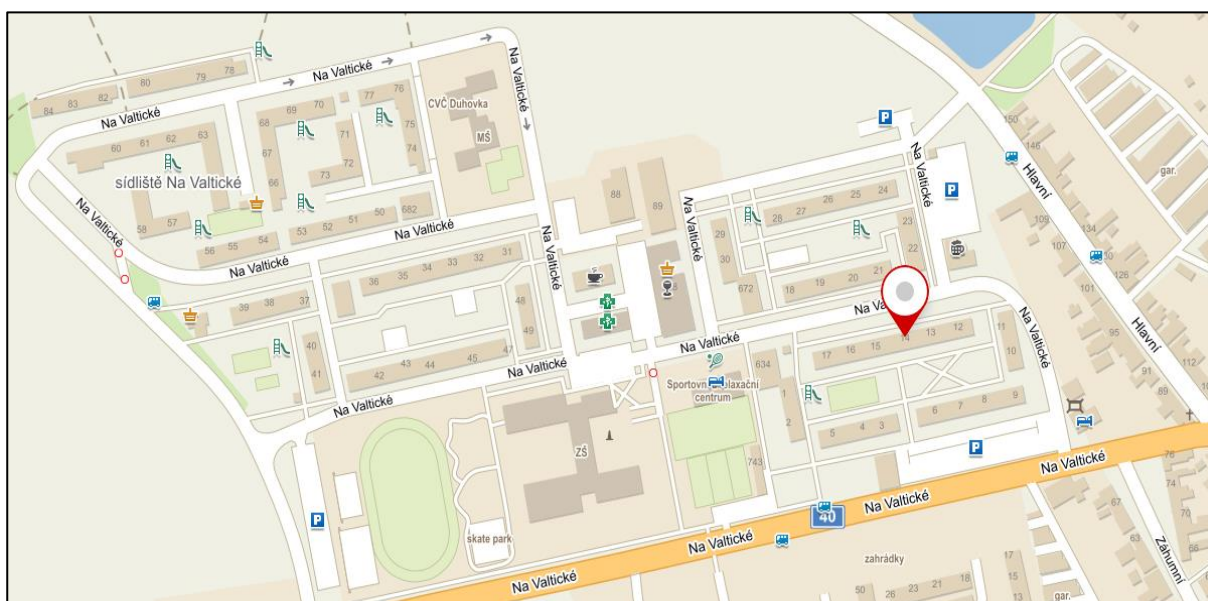
**Obvyklá cena** oceňovaných bytů je poté stanovena dle odborného odhadu odhadce na základě zvážení všech okolností (silných a slabých stránek oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech) a vypočtené tržní hodnoty metodou přímého porovnání. Obvyklá cena je tedy stanovena v souladu s její definicí v kapitole 2.3.2.

## 5 POPIS A OCENĚNÍ VYBRANÝCH BYTŮ

Tato kapitola je věnována popisu bytů vybraných pro ocenění. Dále také zahrnuje ocenění těchto bytů vybranými metodami, kterými jsou porovnávací způsob dle cenového předpisu a metoda přímého porovnání, včetně stanovení jejich ceny obvyklé.

### 5.1 BYT Č. 1

Byt (číslo jednotky 423/5) se nachází v bytovém domě č. p. 379, 422, 423, který je vystavěn na pozemku p. č. 2148, jenž tvoří jednotný funkční celek s pozemky p. č. 2136/2, 2136/3, 2136/4, 2136/5 a 2136/6, vše katastrální území Charvátská Nová Ves, ulice Na Valtické (viz **obr. č. 6**).



Obr. č. 6 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 1 [28]

**Bytový dům je typový** nezateplený s plochou střechou pokrytou pravděpodobně asfaltovými pásy a šesti nadzemními podlažními, který je v celém půdorysu podsklepen (viz **obr. č. 7**). Základy domu tvoří pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny panely. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu a dům je opatřen bleskosvodem. Dům má tři samostatné vchody, jež mají přiděleno vlastní číslo popisné a orientační. Celkem zahrnuje padesát jedna bytů, přičemž se v něm nenacházejí žádné nebytové prostory. Oceňovaný byt se nachází ve vchodě č. p. 423 s č. orientačním 14, od kterého vede chodba ke schodišti a k výtahu procházejícímu všemi podlažními. Tato část bytového domu zahrnuje celkem sedmnáct bytů. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí vždy dva byty a v každém dalším nadzemním podlaží jsou již situovány tři byty. V 1. podzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, a také sklepní kóje



náležící k jednotlivým bytům. Na bytovém domě byla provedena výměna původního výtahu, vstupních vchodových dveří a oken za plastová, přičemž vnější parapety jsou původní z pozinkovaného plechu.

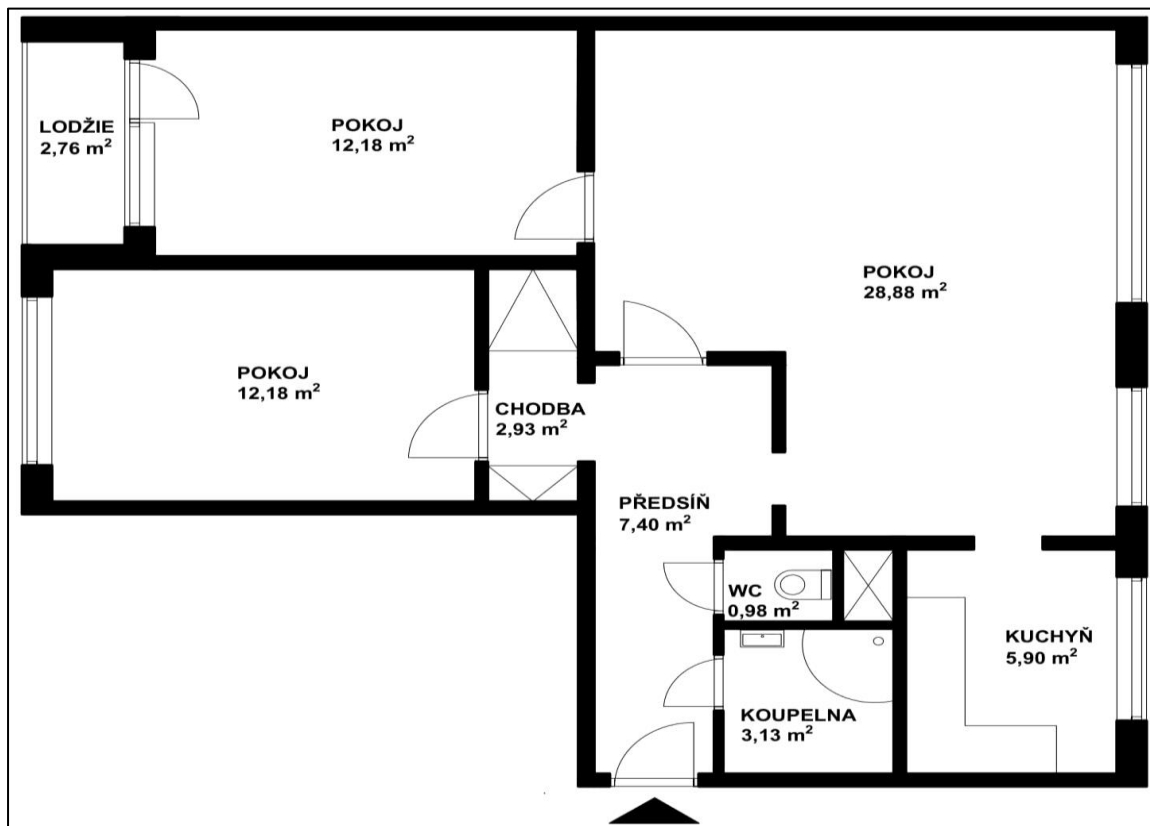


Obr. č. 7 – Bytový dům s bytem č. 1 [vlastní]

**Byt o dispozičním řešení 3+1** je umístěn v 2. nadzemním podlaží vpravo od schodiště a obsahuje tři neprůchozí pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, chodbu se dvěma vestavěnými skříněmi a předsíň (viz **obr. č. 8**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a keramickými obklady za kuchyňskou linkou, v koupelně a na WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plně a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně PVC, přičemž v koupelně a na WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, kombinovaný sporák (elektrická trouba s plynovou varnou deskou), digestoř a myčku nádobí. Nejedná se o vestavné spotřebiče. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako dálkové. Byt je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, teplovod, elektrickou síť, plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize). Bytové jádro je umakartové obložené polystyrénovými deskami. Údržba bytu je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2017 provedena výměna původních dveří a veškerých keramických obkladů. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat jako velmi dobrý.

K bytu dále náleží nezasklená lodžie a výše zmíněná sklepní kóje o výměře 2,00 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 78,34 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví, přičemž spadá do společného jmění manželů. Jelikož byl byt původně družstevní, je zatížen věcným břemenem užívání měřičů tepla umístěných na otopných tělesech, které tomuto družstvu nadále patří. K bytu taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** ve výši 730/31137 na pozemcích p. č. 2148, 2136/2, 2136/3, 2136/4, 2136/5 a 2136/6. Pozemek p. č. 2148 o výměře 708 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem. Ostatní pozemky p. č. 2136/2 s výměrou 82 m<sup>2</sup>, p. č. 2136/3 s výměrou 33 m<sup>2</sup>, p. č. 2136/4 s výměrou 29 m<sup>2</sup>, p. č. 2136/5

s výměrou 29 m<sup>2</sup> a p. č. 2136/6 s výměrou 33 m<sup>2</sup> jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku ostatní plocha.



Obr. č. 8 – Půdorysné schéma bytu č. 1 [vlastní]

### 5.1.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 1 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.1. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti bytového domu není k dispozici, proto se předpokládá s hodnotou G viz kapitola 5.1. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území Q100. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,007**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 1 této práce.

Celková výměra pozemků v jednotném funkčním celku, na kterých má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, činí 914 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.1. Pozemky jsou bez trvalých porostů a jsou rovinaté s běžnými základovými podmínkami a ležící mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 2 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům a je součástí rezidenční zástavby, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v okrajové části města, která má částečně dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné před domem a je bezplatné viz kapitola 4.1. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 170 m, což zajišťuje dobrou dostupnost centra města. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.1. Obyvatelstvo v okolí patří mezi konfliktnější a hlučnější skupinu viz kapitola 4.1. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1. V blízkosti bytového domu se nachází restaurace se zahrádkou, která má o víkendech otevírací dobu až do pozdních večerních hodin, což majitelé bytu shledávají za rušivé obzvláště v letních měsících.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 0,790**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 3 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v panelovém nezatepleném bytovém domě na sídlišti Na Valtické viz kapitola 5.1, jehož stáří je odhadováno na 39 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují dvě kolárny, kočárkárnu, a technickou místnost. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.1. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.1. Obytné místnosti bytu jsou bez výhledu, kvůli okolním vícepodlažním bytovým domům. Hodnotu bytu snižuje jeho umakartové bytové jádro, i přestože má základní příslušenství (sprchový kout, umyvadlo, WC) viz kapitola 5.1. K bytu náleží nezasklená lodžie a sklepní kóje viz kapitola 5.1. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.1. V bytě jsou dvě vestavěné skříně a kuchyňská linka na míru, které mírně zvyšují jeho cenu viz kapitola 5.1 Byt je udržovaný a ve velmi dobrém stavu viz kapitola 5.1. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení** bytu (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,757**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 5 této práce.

**Podlahová plocha** bytu po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **74,33 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je

stanovena ve výši **767 994,23 Kč**. Cena pozemků bez staveb je vyčíslena ve výši 927 801,40 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 4 této práce), přičemž **cena spoluvlastnického podílu** ve výši 730/31137 na těchto pozemcích je vypočtena na **21 752,10 Kč**. **Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemcích, po zaokrouhlení dle § 50, činí **789 750,00 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 6 této práce.

Oceňovaný byt č. 1 je zatížen věcným břemenem užívání měřičů tepla viz kapitola 5.1. Jelikož toto břemeno nijak neomezuje užívání bytu, není oceněno a odečteno od ceny bytu.

### 5.1.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 1 obsahuje pouze byty, jež byly ve sledovaném období nabízeny v realitní inzerci. Tato databáze tvoří tab. č. 1 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 1 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>cr</sub>)** je stanoven ve výši 0,91, jelikož se všechny srovnávací byty nacházejí v okrajové části města a zdrojem jejich ceny je realitní inzerce viz kapitola 4.3.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3. Výjimkou je však koeficient úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru města, který v případě ocenění bytu č. 1 není využit viz kapitola 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 1 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** má celkovou podlahovou plochu 75,58 m<sup>2</sup>, vč. sklepní kóje a bez započítání podlahové plochy lodžie viz kapitola 4.3 a 5.1. Nachází se v panelovém bytovém domě, u kterého došlo k modernizaci prvků krátkodobé životnosti viz kapitola 5.1. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.1. K bytu náleží nezasklená lodžie a sklepní kóje viz kapitola 5.1. Stavebně-technický stav bytu je velmi dobrý, přičemž bytové jádro je umakartové viz kapitola 5.1. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.1. V bytě je kuchyňská linka na míru se spotřebiči, dvě vestavěné skříně, samostatné WC a je napojen na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize) viz kapitola 5.1. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.1. Parkování před domem je zdarma viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00 viz kapitola 4.3. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 1 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 1 této práce, ve které

se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,91 do 1,05. Z toho vyplývá, že stanovené hodnoty jednotlivých koeficientů odlišnosti jsou stanoveny adekvátně. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 19 584 Kč do 35 484 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 1 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 20 445 Kč do 31 413 Kč. Toto velké rozpětí cen je pravděpodobně zapříčiněno srovnávacími byty o značně menší podlahové ploše oproti oceňovanému bytu. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,2115, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1853. Tento fakt je pravděpodobně zapříčiněn striktním dodržением jednotných hodnotících kvalitativních pásem s jejich hodnotami pro všechny oceňované byty v této práci. Dalším důvodem mohou být také neobjektivní informace uvedené v realitní inzerci o srovnávacích bytech v této méně žádané lokalitě viz kapitola 4.1.1. **Průměrná odvozená jednotková cena** pro oceňovaný byt je stanovena ve výši **25 929 Kč**, přičemž **cena bytu** č. 1 metodou přímého porovnání je vyčíslena na **1 959 729 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 2 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 1 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- velmi dobrý stavebně-technický stav bytu,
- neprůchozí obytné místnosti,
- lodžie, která přináší větší uživatelský komfort než například balkón,
- kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- dvě vestavěné skříně, které přinášejí více úložného prostoru,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- napojení na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize), případní noví majitelé bytu by již nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- náleží do společného jmění manželů, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- umístění bytu v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem, přičemž toto podlaží je relativně snadno dostupné i při případné poruše výtahu,
- parkování před bytovým domem zdarma.

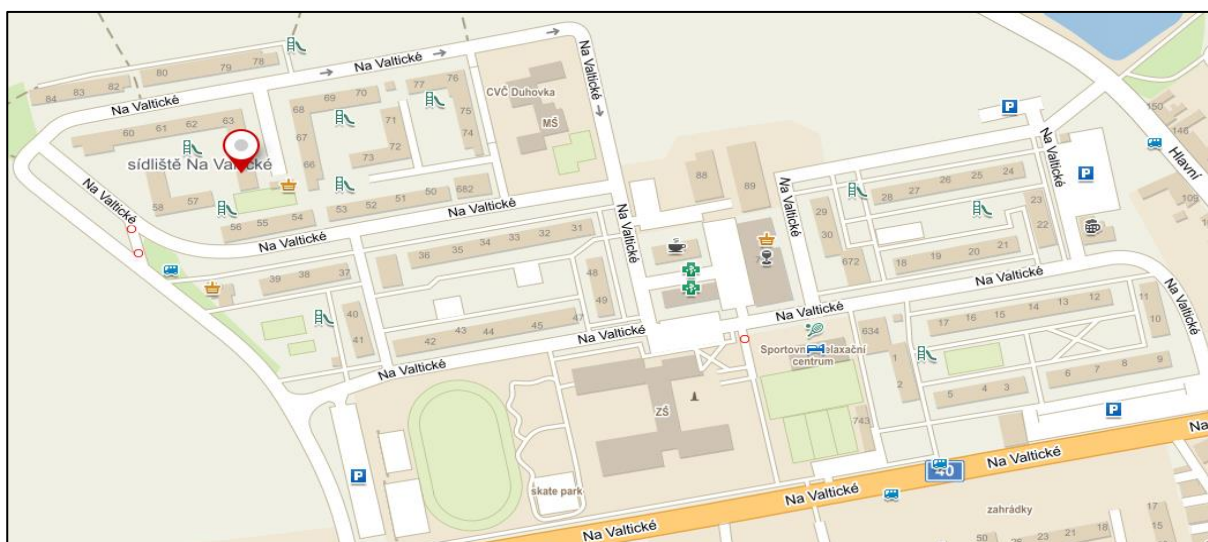
Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

- poloha bytového domu v rámci města – jedná se o vzdálenější okrajovou část, částečně dostupná občanská vybavenost,
- bytový dům je součástí sídliště – výhled z obytných místností je omezen,
- konfliktnější obyvatelstvo žijící na sídlišti,
- rušné okolí (obzvláště v letních měsících), zapříčiněné restaurací se zahrádkou v blízkosti bytového domu, která má o víkendech otvírací dobu do pozdních večerních hodin,
- nezateplený panelový bytový dům (z hlediska tepelných a akustických vlastností),
- bytový dům bude vyžadovat v budoucnu rozsáhlejší stavební úpravy,
- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu,
- umakartové bytové jádro bytu,
- dálkový způsob vytápění bytu, který nepatří mezi nejúspěšnější,
- sklepní kóje, která nezabezpečuje dostatečnou ochranu proti zcizení uloženého majetku.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 1 určena na **1 900 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 2 této práce.

## 5.2 BYT Č. 2

Byt (číslo jednotky 698/40) se nachází v bytovém domě č. p. 696, 697, 698, který je vystavěn na pozemku p. č. 2184/19, vše katastrální území Charvátská Nová Ves, ulice Na Valtické (viz **obr. č. 9**).



Obr. č. 9 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 2 [28]

**Bytový dům je typový** nezateplený s plochou střechou pokrytou pravděpodobně asfaltovými pásy a šesti nadzemními podlažními, který je v celém půdorysu podsklepen (viz **obr. č. 10**). Základy domu

tvorí pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny panely. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kromě parapetů a dům je opatřena bleskosvodem. Dům má tři samostatné vchody, jež mají přiděleno vlastní číslo popisné a orientační. Celkem zahrnuje padesát jedna bytů, přičemž se v něm nenacházejí žádné nebytové prostory. Oceňovaný byt se nachází ve vchodě č. p. 698 s č. orientačním 65, od kterého vede chodba ke schodišti a k výtahu procházejícímu všemi podlažími. Tato část bytového domů zahrnuje celkem sedmnáct bytů. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí vždy dva byty a v každém dalším nadzemním podlaží jsou již situovány tři byty. V 1. podzemním podlaží se nacházejí jednak společné, a také sklepní kóje náležící k jednotlivým bytům. Na bytovém domě byla provedena výměna stoupacího vedení, původních vstupních vchodových dveří a dřevěných oken včetně vnějších parapetů za plastová.

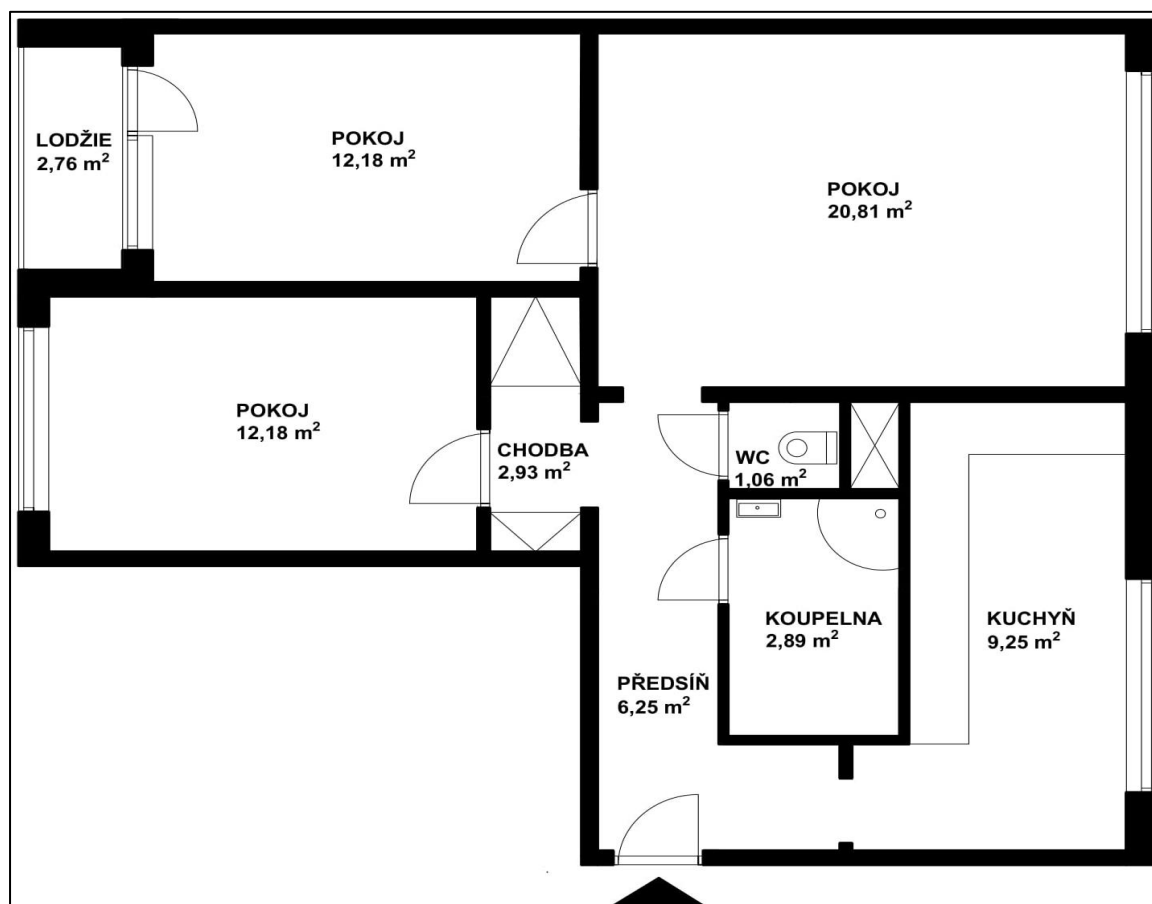


Obr. č. 10 – Bytový dům s bytem č. 2 [vlastní]

**Byt o dispozičním řešení 3+1** je umístěn v 2. nadzemním podlaží vpravo od schodiště a obsahuje tři neprůchozí pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, chodbu se dvěma vestavěnými skříněmi a předsíň (viz **obr. č. 11**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a keramickými obklady za kuchyňskou linkou, v koupelně a na WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah jsou převážně laminátové, přičemž v koupelně a na WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, kombinovaný sporák (elektrická trouba s plynovou varnou deskou), digestoř a myčku nádobí. Nejedná se o vestavné spotřebiče. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako dálkové. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, teplovod, elektrickou síť, plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba bytu je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2013 provedena výměna povrchů podlah a celková rekonstrukce koupelny, WC a kuchyně spojená s vystavěním nového zděného bytového jádra. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat jako velmi dobrý.

K bytu dále náleží nezasklená lodžie a výše zmíněná sklepní kóje o výměře 2,00 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 72,31 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví, přičemž

spadá do společného jmění manželů. K bytu taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** ve výši 701/36490 na pozemku p. č. 2184/19 o výměře 789 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem.



Obr. č. 11 – Půdorysné schéma bytu č. 2 [vlastní]

### 5.2.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 2 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.2. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti bytového domu není k dispozici, proto se předpokládá s hodnotou G viz kapitola 5.2. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.



Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,060**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 7 této práce.

Výměra pozemku, na kterém má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, je 789 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.2. Pozemek je rovinný s běžnými základovými podmínkami a leží mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 8 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům a je součástí rezidenční zástavby, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v okrajové části města, která má částečně dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné před domem a je bezplatné viz kapitola 4.1. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 200 m, což zajišťuje dobrou dostupnost centra města. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.2. Obyvatelstvo v okolí patří mezi konfliktnější a hlučnější skupinu viz kapitola 4.1. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 0,890**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 9 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v panelovém nezatepleném bytovém domě na sídlišti Na Valtické viz kapitola 5.2, jehož stáří je odhadováno na 39 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují dvě kolárny, kočárkárnu, a technickou místnost. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.2. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.2. Obytné místnosti bytu jsou bez výhledu, kvůli okolním vícepodlažním bytovým domům. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.2. K bytu náleží nezasklená lodžie a sklepní kóje viz kapitola 5.2. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.2. Hodnotu bytu mírně zvyšují dvě vestavěné skříně, kuchyňská linka na míru a laminátové podlahy v místnostech vyjma hygienického zařízení viz kapitola 5.2. Byt je udržovaný a ve velmi dobrém stavu viz kapitola 5.2. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení** bytu (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,837**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 11 této práce.

**Podlahová plocha** bytu po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **68,30 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **925 301,82 Kč**. Cena pozemku bez staveb je vyčíslena ve výši 949 782,42 Kč (výpočet

viz příloha č. 1 tab. č. 10 této práce), přičemž cena **spoluvlastnického podílu** ve výši 701/36490 na tomto pozemku je vypočtena na **18 246,03 Kč**. **Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **943 550 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 12 této práce.

## 5.2.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 2 je totožná se sestavenou pro oceňovaný byt č. 1 viz kapitola 4.3 a 5.1.1. To stejné tedy platí i o stanovení **koeficientu redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** a o použití **koeficientů odlišnosti** viz kapitola 4.3 a 5.1.1.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 2 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** má celkovou podlahovou plochu 69,55 m<sup>2</sup>, vč. sklepní kóje a bez započítání podlahové plochy lodžie viz kapitola 4.3 a 5.2. Nachází se v panelovém bytovém domě, u kterého došlo k modernizaci prvků krátkodobé životnosti viz kapitola 5.2. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.2. K bytu náleží nezasklená lodžie a sklepní kóje viz kapitola 5.2. Stavebně-technický stav bytu je velmi dobrý, přičemž bytové jádro je zděné viz kapitola 5.2. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.2. V bytě je kuchyňská linka na míru se spotřebiči, dvě vestavěné skříně, samostatné WC a je napojen na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize) viz kapitola 5.2. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.2. Parkování před domem je zdarma viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00 viz kapitola 4.3. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 2 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 3 této práce, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,87 do 1,02. Z toho vyplývá, že stanovené hodnoty jednotlivých koeficientů odlišnosti jsou stanoveny adekvátně. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 20 384 Kč do 37 115 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 2 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková cena** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 21 151 do 32 656 Kč. Toto velké rozpětí cen je pravděpodobně zapříčiněno srovnávacími byty o značně menší podlahové ploše oproti oceňovanému bytu. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,2138, přičemž variačním koeficientem ze souboru

jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1853. Tento fakt je pravděpodobně zapříčiněn dodržáním jednotných hodnotících kvalitativních pásem s jejich hodnotami pro všechny oceňované byty v této práci. Dalším důvodem mohou být také neobjektivní informace uvedené v realitní inzerci o srovnávacích bytech v této méně žádané lokalitě. **Průměrná odvozená jednotková cena** pro oceňovaný byt je stanovena ve výši **26 903 Kč**, přičemž **cena bytu** č. 2 metodou přímého porovnání je vyčíslena na **1 871 125 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 4 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 2 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- velmi dobrý stavebně-technický stav bytu,
- zděné bytové jádro,
- neprůchozí obytné místnosti,
- laminátová podlaha,
- lodžie, která přináší větší uživatelský komfort než například balkón,
- kuchyňská linka na míru se spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- dvě vestavěné skříně, které přinášejí více úložného,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- napojení na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize), případní noví majitelé bytu by již nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- náleží do společného jmění manželů, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- umístění bytu v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem, přičemž toto podlaží je relativně snadno dostupné i při případné poruše výtahu,
- bytový dům se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, což znamená levnější pojištění bytu,
- parkování před bytovým domem zdarma.

Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

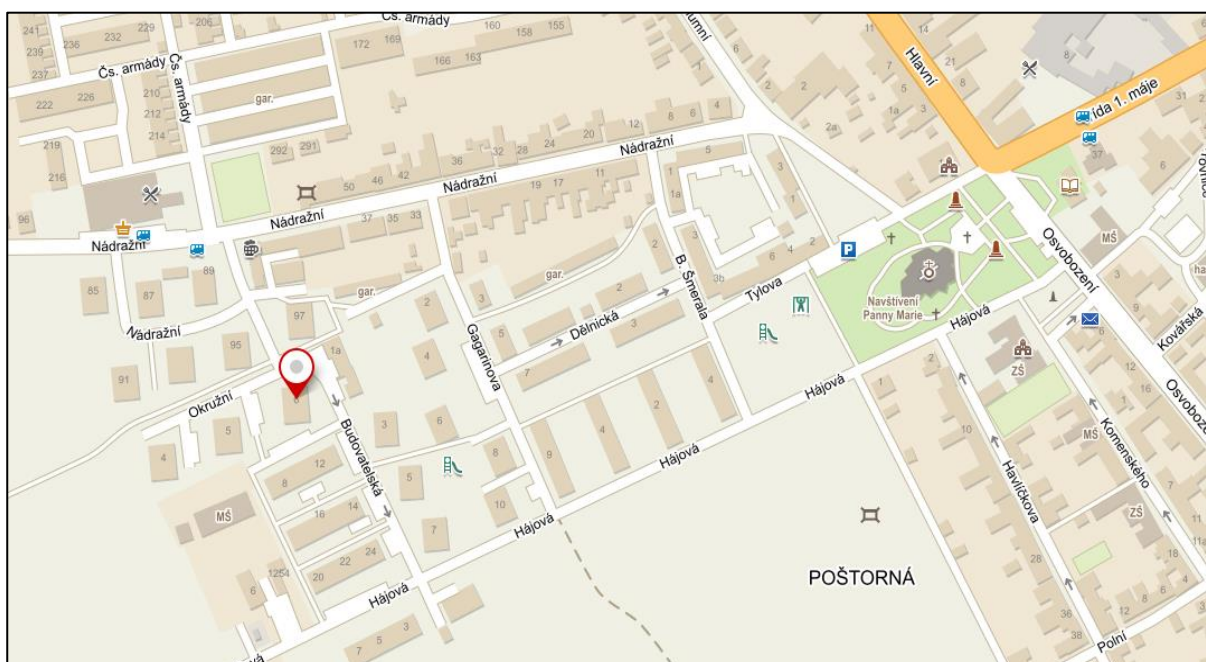
- poloha bytového domu v rámci města – jedná se o vzdálenější okrajovou část, částečně dostupná občanská vybavenost,
- bytový dům je součástí sídliště – výhled z obytných místností je omezen,
- konfliktnější obyvatelstvo žijící na sídlišti,
- nezateplený panelový bytový dům (z hlediska tepelných a akustických vlastností),

- bytový dům bude vyžadovat v budoucnu rozsáhlejší stavební úpravy,
- dálkový způsob vytápění bytu, který nepatří mezi nejúspornější,
- sklepní kóje, která nezabezpečuje dostatečnou ochranu proti zcizení uloženého majetku.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 2 určena na **1 870 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 4 této práce.

### 5.3 BYT Č. 3

Byt (číslo jednotky 852/6) se nachází v bytovém domě č. p. 852 s č. orientačním 6, který je vystavěn na pozemku p. č. 1889, vše katastrální území Poštorná, ulice Budovatelská (viz **obr. č. 12**).



Obr. č. 12 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 3 [28]

**Bytový dům je typový** s plochou střechou pokrytou pravděpodobně asfaltovými pásy a pěti nadzemními podlažními bez podsklepení (viz **obr. č. 13**). Základy domu tvoří pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny panely. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu a dům je opatřen bleskosvodem. Dům má jeden vchod, od kterého vede chodba ke schodišti a k výtahu procházejícímu všemi podlažními a zahrnuje celkem dvacet bytů. Od 2. nadzemního podlaží je v každém nadzemním podlažím situováno pět bytů. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, jeden nebytový prostor, ve kterém je provozován psí salón, a také sklepní kóje náležící k jednotlivým bytům. Bytový dům prošel celkovou revitalizací. Byla provedena nová fasáda se zateplením, rekonstrukce a zateplení střechy, výměna

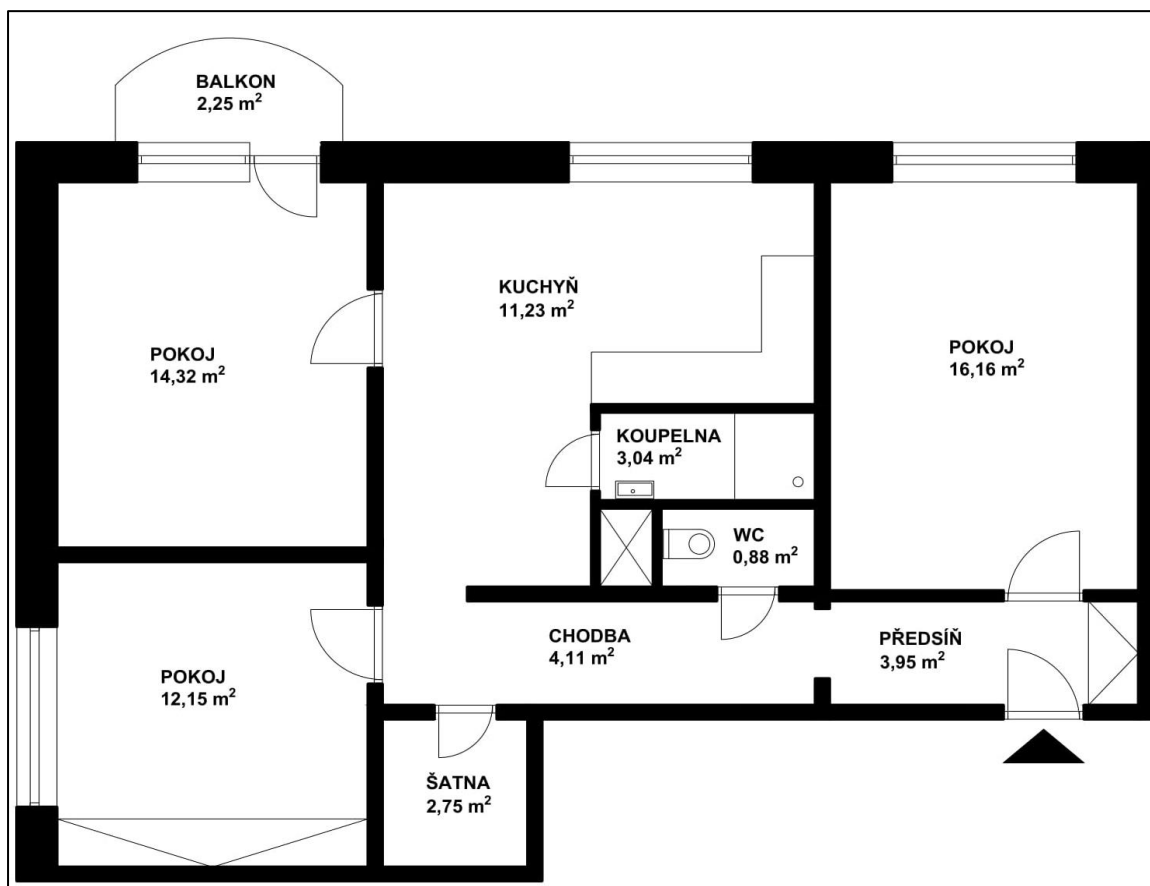
stoupacího vedení, vstupních vchodových dveří a původních dřevěných oken za plastová, přičemž vnější parapety jsou původní z pozinkovaného plechu, a zřízena nová kotelna.



Obr. č. 13 – Bytový dům s bytem č. 3 [vlastní]

**Byt o dispozičním řešení 3+1** je umístěn v 3. nadzemním podlaží vlevo od schodiště a obsahuje tři neprůchozí pokoje (v jednom z pokojů je vestavěná skříň), kuchyň, koupelnu, WC, šatnu, chodbu a předsíň s vestavěnou skříň (viz **obr. č. 14**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami, dřevěným obkladem za kuchyňskou linkou a keramickými obklady v koupelně a na WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně PVC, přičemž v koupelně a na WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, vestavnou indukční varnou desku, vestavnou elektrickou troubu a digestoř. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou síť a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba bytu je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2014 provedena výměna povrchů podlah, provedení dvou vestavěných skříní a rekonstrukce koupelny, WC a kuchyně spojená s vystavěním nového zděného bytového jádra. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat jako velmi dobrý.

K bytu dále náleží balkón a výše zmíněná sklepní kóje o výměře 4,02 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 74,86 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví. Při tom je byt v podílovém spoluvlastnictví dvou vlastníků, kteří jsou manželé a každý vlastní jednu polovinu bytu. Z toho důvodu však náleží k bytu **dva spoluvlastnické podíly**, oba ve výši 7297/239842 na pozemku p. č. 1889 o výměře 361 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem.



Obr. č. 14 – Půdorysné schéma bytu č. 3 [vlastní]

### 5.3.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 3 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.3. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt je v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti bytového domu není k dispozici, přesto se předpokládá s hodnotou C viz kapitola 5.2. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,060**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 13 této práce.

Výměra pozemku, na kterém má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, je 361 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.3. Pozemek je rovinný s běžnými základovými podmínkami a leží mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 14 této práce.

Bytový dům slouží k bytovým účelům, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v okrajové části města platným územním plánem určené k bydlení, která má částečně dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné před domem a je bezplatné viz kapitola 4.1. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 180 m, což zajišťuje dobrou dostupnost centra města. V bytovém domě se nachází jeden nebytový prostor viz kapitola 5.3. Tento fakt však není zahrnut do indexu polohy, aby nedošlo k duplicitě, jelikož je zohledněn v indexu konstrukce a vybavení. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 0,990**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 15 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v zatepleném panelovém bytovém domě viz kapitola 5.3, jehož stáří je odhadováno na 39 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují dva sklady, prádelnu, kočárkárnu, žehlírnu, sušárnu, úklidovou komoru, kotelnu, technická místnost, ale také komerční plochy, tzn. jeden nebytový prostor viz kapitola 5.3. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.3. Byt je umístěn v 3. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.3. Obytné místnosti bytu jsou orientovány na východ a sever a je z nich částečný výhled do okolí, zapříčiněný okolními budovami. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.3. K bytu náleží balkón a sklepní kóje viz kapitola 5.3. Vytápění bytu je řešeno jako ústřední viz kapitola 5.3. Hodnotu bytu mírně zvyšují dvě vestavěné skříně, kuchyňská linka na míru a vestavné spotřebiče viz kapitola 5.3. Byt je udržovaný a ve velmi dobrém stavu viz kapitola 5.3. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení** bytu (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,902**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 17 této práce.

**Podlahová plocha** bytu po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **69,37 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **1 126 576,09 Kč**. Cena pozemku bez staveb je vyčíslena ve výši 483 389,83 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 16 této práce), přičemž **cena dvou spoluvlastnických podílů**, obou ve výši 7297/239842 na tomto pozemku byla vypočtena na **29 413,49 Kč**. **Zjištěná cena bytu**

**a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **1 155 990 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 18 této práce.

### 5.3.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 3 obsahuje mimo inzerovaných bytů i dva byty, které byly ve sledovaném období prodány. Tato databáze tvoří tab. č. 2 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 2 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** je stanoven u bytů s realizovanou cenou ve výši 1,00 a s nabídkovou cenou, které se nacházejí v okrajové části města ve výši 0,91 viz kapitola 4.3.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím všech **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 3 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra katastrálního území Poštorná cca 587 m viz kapitola 4.3. Byt má celkovou podlahovou plochu 72,61 m<sup>2</sup>, vč. sklepní kóje a bez započítání podlahové plochy balkónu viz kapitola 4.3 a 5.3. Nachází se v panelovém bytovém domě, který prošel celkovou revitalizací viz kapitola 5.3. Byt je umístěn v 3. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.3. K bytu náleží balkón a sklepní kóje viz kapitola 5.3. Stavebně-technický stav bytu je velmi dobrý, přičemž bytové jádro je zděné viz kapitola 5.3. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.3. V bytě je kuchyňská linka na míru se spotřebiči, dvě vestavěné skříně, samostatné WC a je napojen na telekomunikace (internet, kabelová televize) viz kapitola 5.3. Vytápění bytu je řešeno jako ústřední plynové viz kapitola 5.3. Parkování před domem je zdarma viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00 viz kapitola 4.3. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 3 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 5, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,73 do 0,96. Nízké hodnoty tohoto koeficientu jsou pravděpodobně zapříčiněny srovnávacími byty určených k rekonstrukci, jelikož tomuto kritériu je přisuzována největší váha. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 26 017 Kč do 34 923 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 3. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena



za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 28 203 Kč do 34 460 Kč. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,0998, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1382, což je adekvátní výsledek. **Průměrná odvozená jednotková cena pro oceňovaný** byt je stanovena ve výši **31 332 Kč**, přičemž **cena bytu** č. 3 metodou přímého porovnání je vyčíslena na **2 2274 980 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 6 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 3 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- velmi dobrý stavebně-technický stav bytu,
- zděné bytové jádro,
- neprůchozí obytné místnosti,
- kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- dvě vestavěné skříně, které přinášejí více úložného prostoru,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- napojení telekomunikace (internet, kabelová televize), případní noví majitelé bytu by již nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- ústřední způsob vytápění bytu prostřednictvím plynového kotle, který patří mezi úspornější varianty,
- bytový dům po celkové revitalizaci, což znamená další úsporu financí z hlediska vytápění bytu,
- umístění bytu v 3. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem,
- bytový dům se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, což znamená levnější pojištění bytu,
- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové,
- parkování před bytovým domem zdarma.

Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

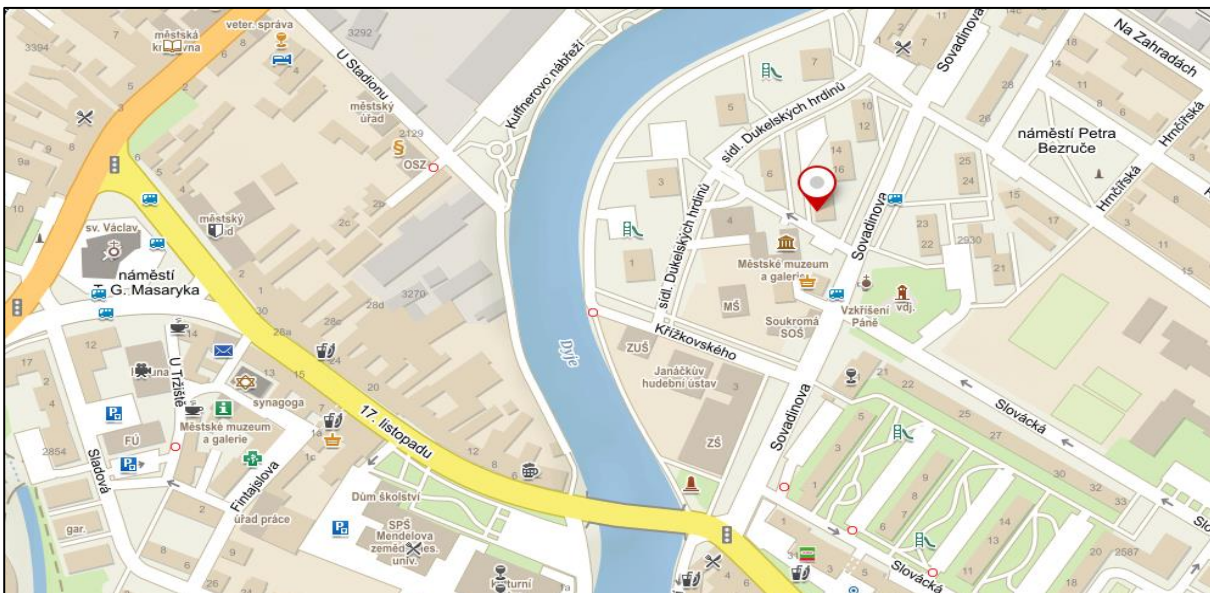
- poloha bytového domu v rámci města – jedná se o okrajovou část, částečně dostupná občanská vybavenost,
- v okolí bytového domu převažuje sídlištní zástavba – výhled z obytných místností je poněkud omezen,
- panelový bytový dům (z hlediska akustických vlastností),
- nenapojení bytu na plynovod, ke kterému je však bytový dům připojen,
- balkón, který je méně uživatelský komfortní oproti například lodžii,

- sklepní kóje, která nezabezpečuje dostatečnou ochranu proti zcizení uloženého majetku,
- byt v podílovém vlastnictví dvou vlastníků, případný prodej by mohl probíhat s možnými komplikacemi, pokud by jeden z vlastníků nevyužil předkupního práva.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 2 určena na **2 270 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 6 této práce.

## 5.4 BYT Č. 4

Byt (číslo jednotky 2655/4) se nachází v bytovém domě č. p. 2655, 2656, který je vystavěn na pozemku p. č. st. 3301, jenž tvoří jednotný funkční celek s pozemky p. č. 3729/84, 3729/85, 3729/86 a 3729/87, vše katastrální území Břeclav, ulice sídl. Dukelských hrdinů (viz **obr. č. 15**).



Obr. č. 15 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 4 [28]

**Bytový dům** je typový s plochou střechou pokrytou pravděpodobně asfaltovými pásy a čtyřmi nadzemními podlažními, který je v celém půdorysu podsklepen (viz **obr. č.16**). Základy domu tvoří pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny panely. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kromě parapetů a dům je opatřen bleskosvodem. Bytový dům má dva samostatné vchody, jež mají přiděleno vlastní číslo popisné a orientační. Celkem zahrnuje šestnáct bytů, přičemž se v něm nenacházejí žádné nebytové prostory. Oceňovaný byt se nachází ve vchodě č. p. 2655 s č. orientačním 20, od kterého vede chodba ke schodišti. Tato část bytového domů zahrnuje celkem osm bytů, přičemž nedisponuje výtahem. Od 1. nadzemního podlaží jsou v každém nadzemním podlažím situovány dva byty. V 1. podzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, a také zděné sklepy náležící k jednotlivým bytům. Bytový dům prošel celkovou

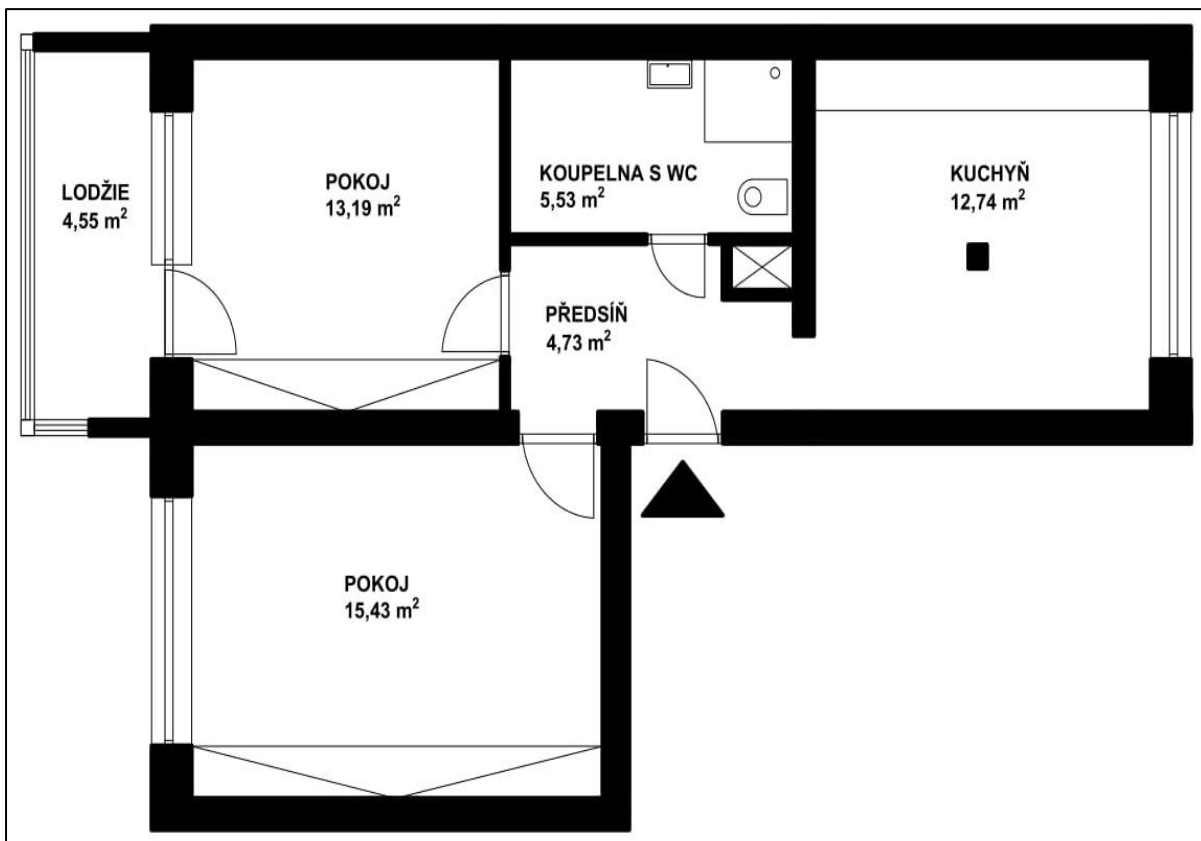
revitalizací. V roce 2012 byla provedena nová fasáda se zateplením, rekonstrukce a zateplení střechy, rekonstrukce lodžií, výměna stoupacího vedení, vstupních dveří, původních dřevěných oken a vnějších parapetů za plastová, a zřízena nová kotelná.



Obr. č. 16 – Bytový dům s bytem č. 4 [vlastní]

**Byt o dispozičním řešení 2+1** je umístěn v 2. nadzemním podlaží vpravo od schodiště a obsahuje dva neprůchozí pokoje (oba s vestavěnou skříní), kuchyň, koupelnu s WC a předsíň. (viz **obr. č. 17**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a keramickými obklady za kuchyňskou linkou a v koupelně s WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně PVC, přičemž v koupelně s WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, vestavnou plynovou varnou desku, vestavnou elektrickou troubu, digestoř a vestavěnou myčku nádobí. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynové kotle. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou síť, plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba bytu je nadprůměrná, v jejím rámci byla v roce 2018 provedena celková rekonstrukce bytu, při které bylo vystavěno i nové zděné bytové jádro. V bytě zůstaly původní pouze ocelové zárubně. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat za výborný.

K bytu dále náleží zasklená lodžie a výše zmíněný zděný sklep o výměře 7,76 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví. Vlastnické právo k bytu má jeden vlastník. K bytu taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** ve výši 587/11008 na pozemcích p. č. st. 3301, 3729/84, 3729/85, 3729/86 a 3729/87. Pozemek p. č. st. 3301 o výměře 339 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem. Ostatní pozemky p. č. 3729/84 s výměrou 11 m<sup>2</sup>, p. č. 3729/85 s výměrou 20 m<sup>2</sup>, p. č. 3729/86 s výměrou 71 m<sup>2</sup>, p. č. 3729/87 s výměrou 94 m<sup>2</sup> jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku ostatní plocha.



Obr. č. 17 – Půdorysné schéma bytu č. 4 [vlastní]

#### 5.4.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 4 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.4. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti bytového domu není k dispozici, přesto se předpokládá s hodnotou C viz kapitola 5.4. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území Q100. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,017**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 19 této práce.

Celková výměra pozemků v jednotném funkčním celku činí 535 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou bez trvalých porostů a jsou rovinnaté s běžnými základovými podmínkami a ležící mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 20 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v krajní části centra města platným územním plánem určené k bydlení, která má dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné v okolí domu, kde se nacházejí parkoviště podléhající rezidentním parkovacím kartám či veřejná zpoplatněná parkoviště viz kapitola 4.1. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 55 m, což zajišťuje dobrou dostupnost po celém městě. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.4. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1. Naproti bytovému domu se nachází sport bar se zahrádkou, který má celý týden otevírací dobu do pozdních večerních hodin. Toto majitelka bytu považuje za velmi rušivé, jelikož na tuto stranu jsou situovány obytné místnosti bytu.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 0,910**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 21 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v zatepleném panelovém bytovém domě viz kapitola 5.4, jehož stáří je odhadováno na 49 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují kolárnu, sušárnu, kotelnu a technickou místnost. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.4. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.4. Obytné místnosti bytu jsou orientovány na západ a východ a je z nich částečný výhled do okolí, zapříčiněný okolními vícepodlažními bytovými domy. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.4. K bytu náleží zasklená lodžie a zděný sklep viz kapitola 5.4. Vytápění bytu je řešeno jako ústřední plynové viz kapitola 5.4. Hodnotu bytu mírně zvyšují dvě vestavěné skříně, kuchyňská linka na míru a vestavné spotřebiče viz kapitola 5.4. Byt je po celkové rekonstrukci, a tedy ve výborném stavu viz kapitola 5.4. Vzhledem k obměně více jak 50 % objemových podílů ze stavby a bytu (viz příloha č. 1 tab. č. 24 této práce) je navýšena hodnota koeficientu stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) o hodnotu ve výši 0,07 viz kapitola 2.4.4.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení** bytu (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,910**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 23 této práce.

**Podlahová plocha bytu** po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **61,01 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **881 548,30 Kč**. Cena pozemků bez staveb je vyčíslena ve výši 631 781,50 Kč (výpočet

viz příloha č. 1 tab. č. 22), přičemž **cena spoluvlastnického podílu** ve výši 587/11008 na těchto pozemcích je vypočtena na **33 689,66 Kč. Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **915 240 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 25 této práce.

#### 5.4.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 4 obsahuje mimo inzerovaných bytů i čtyři byty, které byly ve sledovaném období prodány. Tato databáze tvoří tab. č. 3 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 3 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny ( $K_{CR}$ )** je stanoven u bytů s realizovanou cenou ve výši 1,00 a s nabídkovou cenou umístěných v bytovém domu v centru města taktéž ve výši 1,00. V sestavené databázi se ovšem nachází i jeden inzerovaný byt umístěná v bytovém domě v navazující části města, pro který je stanoven tento koeficient ve výši 0,91 viz kapitola 4.3.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím všech **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 1 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra města cca 311 m viz kapitola 4.3. Byt má celkovou podlahovou plochu 59,38 m<sup>2</sup>, vč. zděného sklepu a bez započítání podlahové plochy zasklené lodžie viz kapitola 4.3 a 5.4. Nachází se v panelovém bytovém domě, který prošel celkovou revitalizací viz kapitola 5.4. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.4. K bytu náleží zasklená lodžie a zděný sklep viz kapitola 5.4. Stavebně-technický stav bytu je výborný, jelikož byt prošel celkovou rekonstrukcí, vč. vyzdění nového bytového jádra viz kapitola 5.4. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.4. V bytě je kuchyňská linka na míru se spotřebiči, dvě vestavěné skříně, koupelna spojená s WC a je napojen na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize) viz kapitola 5.4. Vytápění bytu je řešeno jako ústřední plynové viz kapitola 5.4. Parkování před domem podléhá rezidentním parkovacím kartám viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 4 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 7, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,70 do 0,90. Nízké hodnoty tohoto koeficientu jsou pravděpodobně zapříčiněny srovnávacími byty, které mají stavebně-technický stav horší a původní umakartové jádro oproti oceňovanému, jelikož těmto kritériím je přisuzována největší váha. Svou roli také hrají podlahové plochy srovnávacích bytů, které jsou v několika případech značně menší v porovnání s oceňovaným. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 26 205 Kč do 45 715 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 4. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 30 205 Kč do 43 039 Kč. Toto velké rozpětí cen je pravděpodobně zapříčiněno z výše uvedených důvodů. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,1752, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1504, což je navzdory všemu adekvátní výsledek. **Průměrná odvozená jednotková cena pro oceňovaný** byt je stanovena ve výši **36 622 Kč**, přičemž **cena bytu** č. 4 metodou přímého porovnání je vyčíslena na **2 174 626 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 8 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 4 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- byt po celkové rekonstrukci, případní noví vlastníci by již nemuseli vynakládat finanční prostředky na případné opravy,
- zděné bytové jádro,
- neprůchozí obytné místnosti,
- zasklená lodžie, která tak vytváří jakoby další menší místnost,
- zděný sklep, který je z hlediska ochrany uloženého majetku bezpečnější,
- kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- dvě vestavěné skříně, které přinášejí více úložného prostoru,
- napojení na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize), případní noví majitelé bytu by již na toto nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- ústřední způsob vytápění bytu prostřednictvím plynové kotle, který patří mezi úspornější varianty,
- náleží do vlastnictví jediné osoby, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- poloha bytového domu – centrum města, dostupná veškerá občanská vybavenost
- zastávka MHD před bytovým domem, která zabezpečuje spojení s ostatními částmi města,



- bytový dům po celkové revitalizaci, což znamená další úsporu financí z hlediska vytápění bytu,
- umístění bytu v 2. nadzemním podlaží, i když není v bytovém domě výtah, je relativně snadno dostupné,
- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové,

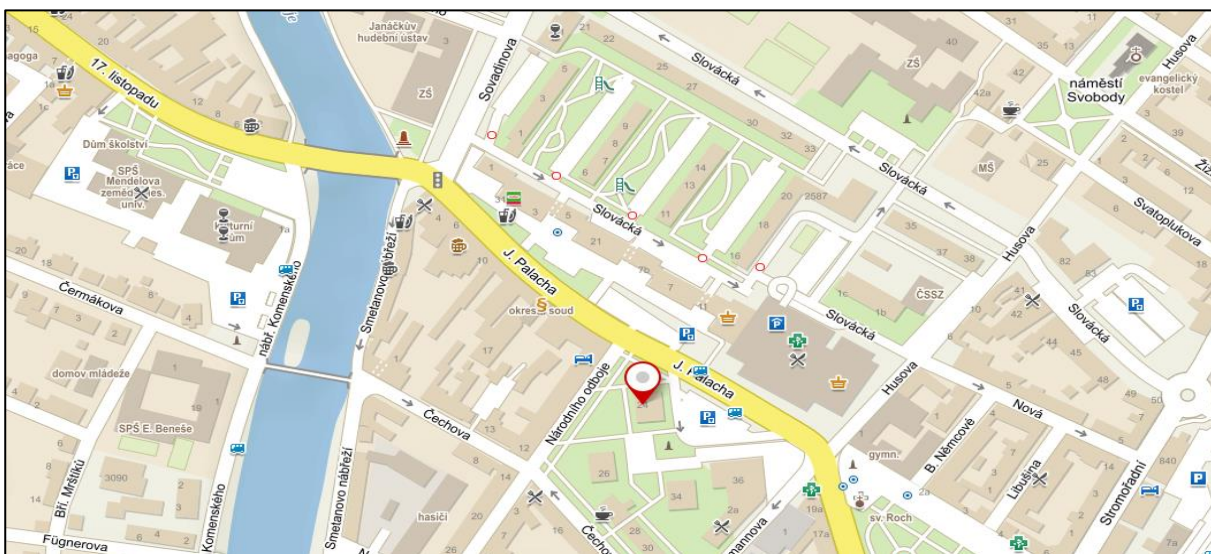
Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

- v okolí bytového domu převažuje sídlištní zástavba – výhled z obytných místností je poněkud omezen,
- rušné okolí (obzvláště v letních měsících), zapříčiněné sport barem se zahrádkou naproti obytných místností bytu, který má celý týden otvírací dobu do pozdních večerních hodin,
- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu,
- panelový bytový dům (z hlediska akustických vlastností),
- bytový dům bez výtahu, což i přes umístění bytu v 2. nadzemním podlaží může mnoho zájemců odradit od případné koupě,
- parkování před bytovým domem podléhá rezidenčním parkovacím kartám,
- koupelna spojená s WC, což je pro mnoho zájemců o koupi nepřijatelné z hlediska hygieny.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 4 určena na **2 200 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 8 této práce.

## 5.5 BYT Č. 5

Byt (číslo jednotky 2523/51) se nachází v bytovém domě č. p. 2523 s č. orientačním 24, který je vystavěn na pozemku p. č. st. 2503, vše katastrální území Břeclav, ulice Jana Palacha (viz **obr. č. 18**).



Obr. č. 18 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 5 [28]



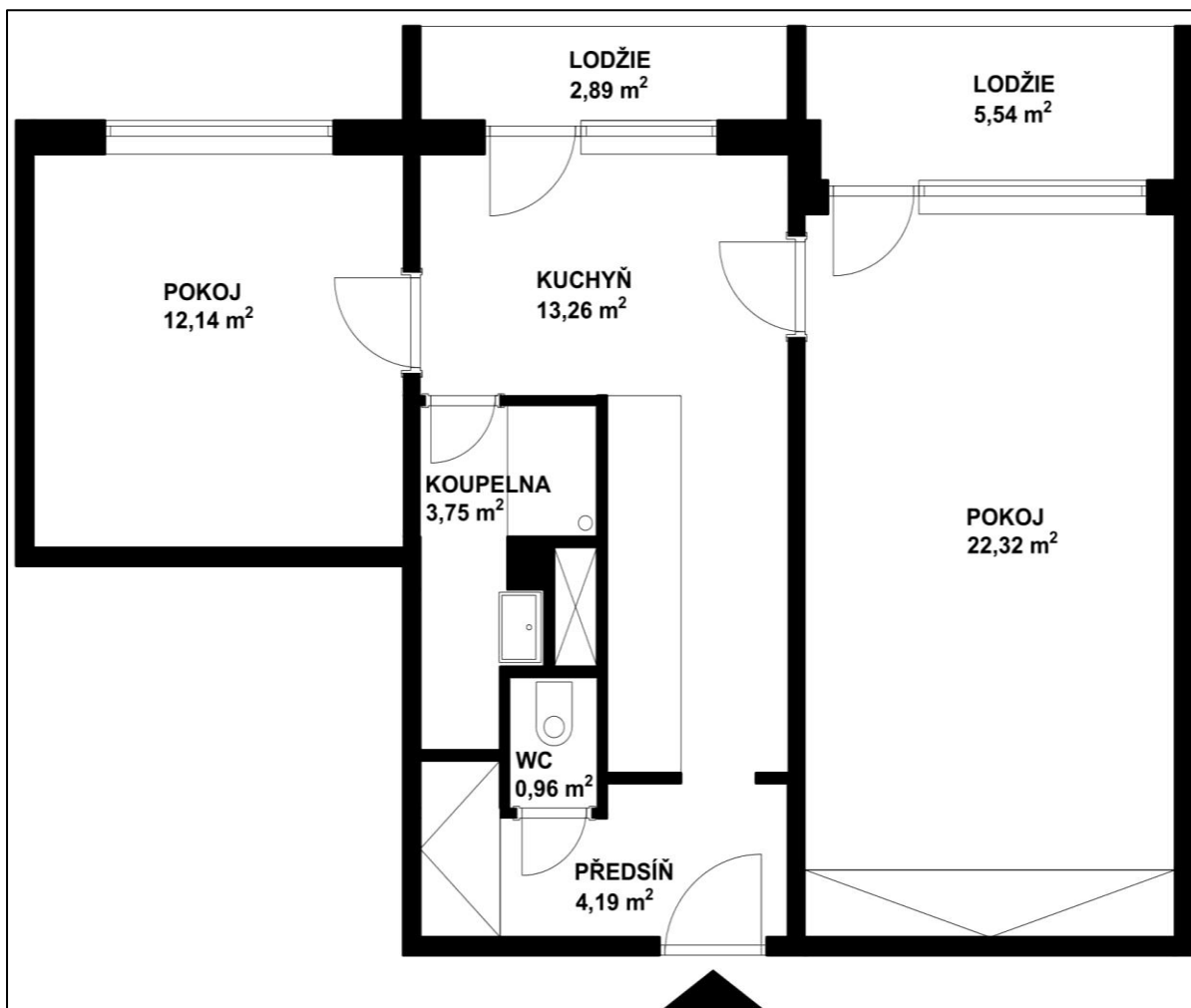
**Bytový dům je typový** s plochou střechou pokrytou pravděpodobně asfaltovými pásy a třinácti nadzemními podlažími, který je v celém půdorysu podsklepen (viz **obr. č. 19**). Základy domu tvoří pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny panely. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kromě parapetů a dům je opatřen bleskosvodem. Dům má dva vchody, od kterých vede chodba ke schodišti a ke dvěma výtahům. Celkem zahrnuje sedmdesát osm bytů. Od 1. nadzemního podlaží je v každém nadzemním podlažím situováno šest bytů. V 1. podzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, a také sklepní kóje náležící k jednotlivým bytům. Bytový dům prošel zatím částečnou revitalizací. Byla provedena nová fasáda se zateplením (zatím pouze severní strany), rekonstrukce a zateplení střechy, výměna vstupních dveří, původních dřevěných oken a vnějších parapetů za plastová.



*Obr. č. 19 - Bytový dům s bytem č. 5 [vlastní]*

**Byt o dispozičním řešení 2+1** je umístěn v 9. nadzemním podlaží vlevo od schodiště a obsahuje dva neprůchozí pokoje (v jednom z pokojů je vestavěná skříň), kuchyň, koupelnu, WC a předsíň s vestavěnou skříň (viz **obr. č. 20**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a dřevěnými obklady za kuchyňskou linkou a keramickými obklady v koupelně a na WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plně v obložkových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně keramická dlažba, přičemž ve dvou pokojích je laminátová podlaha. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, vestavnou indukční varnou desku, vestavnou elektrickou troubu, digestoř a vestavnou myčku nádobí. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako dálkové. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, teplovod, elektrickou síť a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba bytu je nadprůměrná, v jejím rámci byla v roce 2011 provedena celková rekonstrukce, po které zůstaly původní pouze ocelové zárubně vstupních dveří do bytu. Bylo vystavěno i nové zděné bytové jádro. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat za výborný.

K bytu dále náleží dvě nezasklené lodžie a výše zmíněná sklepní kóje o výměře 2,00 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 67,05 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví. Vlastnické právo k bytu má jeden vlastník. K bytu taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** ve výši 295/19543 na pozemku p. č. st. 2503 o výměře 437 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem.



Obr. č. 20 – Půdorysné schéma bytu č. 5 [vlastní]

### 5.5.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 5 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.5. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti

bytového domu není k dispozici, proto se předpokládá s hodnotou G viz kapitola 5.2. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území Q100. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,007**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 26 této práce.

Výměra pozemku, na kterém má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, je 437 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.5. Pozemek je rovinný s běžnými základovými podmínkami a leží mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 27 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům leží v centru města, a to v části platným územním plánem určené jako smíšené plochy (bydlení a občanská vybavenost), která má tedy dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné v okolí domu, kde se nacházejí parkoviště podléhající rezidentním parkovacím kartám či veřejná zpoplatněná parkoviště viz kapitola 4.1. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 40 m, což zajišťuje dobrou dostupnost po celém městě. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.5. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,110**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 28 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě, který je zatím zateplen pouze ze severní strany (viz kapitola 5.5) a jehož stáří je odhadováno na 49 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují kolárnu, a technickou místnost. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.5. Byt je umístěn v 9. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.5. Obytné místnosti bytu jsou orientovány na jih s výhled do okolí. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.5. K bytu náleží dvě nezasklené lodžie a sklepní kóje viz kapitola 5.5. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.5. Hodnotu bytu výrazně zvyšují dvě vestavěné skříně, kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči, obložkové zárubně a laminátová podlaha v místnostech vyjma hygienického zařízení a kuchyně viz kapitola 5.5. Byt je po celkové rekonstrukci, a tedy ve výborném stavu viz kapitola 5.5. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení bytu** (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,856**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 30 této práce.

**Podlahová plocha bytu** po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **58,51 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **960 500,52 Kč**. Cena pozemku bez staveb je vyčíslena ve výši 623 279,99 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 29 této práce), přičemž **cena spoluvlastnického podílu** ve výši 295/19543 na tomto pozemku je vypočtena na **9 408,36 Kč**. **Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **969 910,00 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 31 této práce.

### 5.5.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 5 je totožná se sestavenou pro oceňovaný byt č. 4 viz kapitola 4.3 a 5.4.1. To stejné tedy platí i o stanovení **koeficientu redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** a o použití **koeficientů odlišnosti** viz kapitola 4.3 a 5.4.1.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 5 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra města cca 306 m viz kapitola 4.3. Byt celkovou podlahovou plochu 58,62 m<sup>2</sup>, vč. sklepní kóje a bez započítání podlahové plochy lodžii viz kapitola 4.3 a 5.5. Nachází se v panelovém bytovém domě, který prošel částečnou revitalizací viz kapitola 5.5. Byt je umístěn v 9. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem viz kapitola 5.5. K bytu náleží dvě nezasklené lodžie a sklepní kóje viz kapitola 5.5. Stavebně-technický stav bytu je výborný, jelikož byt prošel celkovou rekonstrukcí, včetně vyzdění nového bytového jádra viz kapitola 5.5. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.5. V bytě je kuchyňská linka na míru se spotřebiči, dvě vestavěné skříně, samostatné WC a je napojen na telekomunikace (internet, kabelová televize) viz kapitola 5.5. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.5. Parkování před domem podléhá rezidentním parkovacím kartám viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 5 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 9 této práce, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,75 do 0,97. Nízké hodnoty tohoto koeficientu jsou pravděpodobně zapříčiněny srovnávacími byty, které mají stavebně-technický stav horší a původní

umakartové jádro oproti oceňovanému, jelikož těmto kritériím je přisuzována největší váha viz kapitola 4.3. Svou roli také hrají podlahové plochy srovnávacích bytů, které jsou v několika případech značně menší v porovnání s oceňovaným. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 24 189 Kč do 42 858 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 5 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 28 021 Kč do 40 048 Kč. Toto velké rozpětí cen je pravděpodobně zapříčiněno z výše uvedených důvodů. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,1767, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1504, což je navzdory všemu adekvátní výsledek. **Průměrná odvozená jednotková cena** pro oceňovaný byt je stanovena ve výši **34 035 Kč**, přičemž **cena bytu** č. 5 metodou přímého porovnání je vyčíslena na **1 995 108 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 10 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 5 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- byt po celkové rekonstrukci, případní noví vlastníci by již nemuseli vynakládat finanční prostředky na případné opravy,
- zděné bytové jádro,
- neprůchozí obytné místnosti,
- laminátové podlahy a obložkové zárubně,
- dvě nezasklené lodžie, které přinášejí větší uživatelský komfort,
- kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- dvě vestavěné skříně, které přinášejí více úložného prostoru,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- napojení na telekomunikace (internet, kabelová televize), případní noví majitelé bytu by již nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- náleží do vlastnictví jediné osoby, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- poloha bytového domu – centrum města, dostupná veškerá občanská vybavenost
- zastávka MHD před bytovým domem, která zabezpečuje spojení s ostatními částmi města,
- bytový dům po částečné revitalizaci, je tedy plánováno dokončení této revitalizace, což přinese další úsporu financí z hlediska vytápění bytu,

- umístění bytu v 9. nadzemním podlaží v bytovém domě s výtahem, které umožňuje výhled z obytných místností.
- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

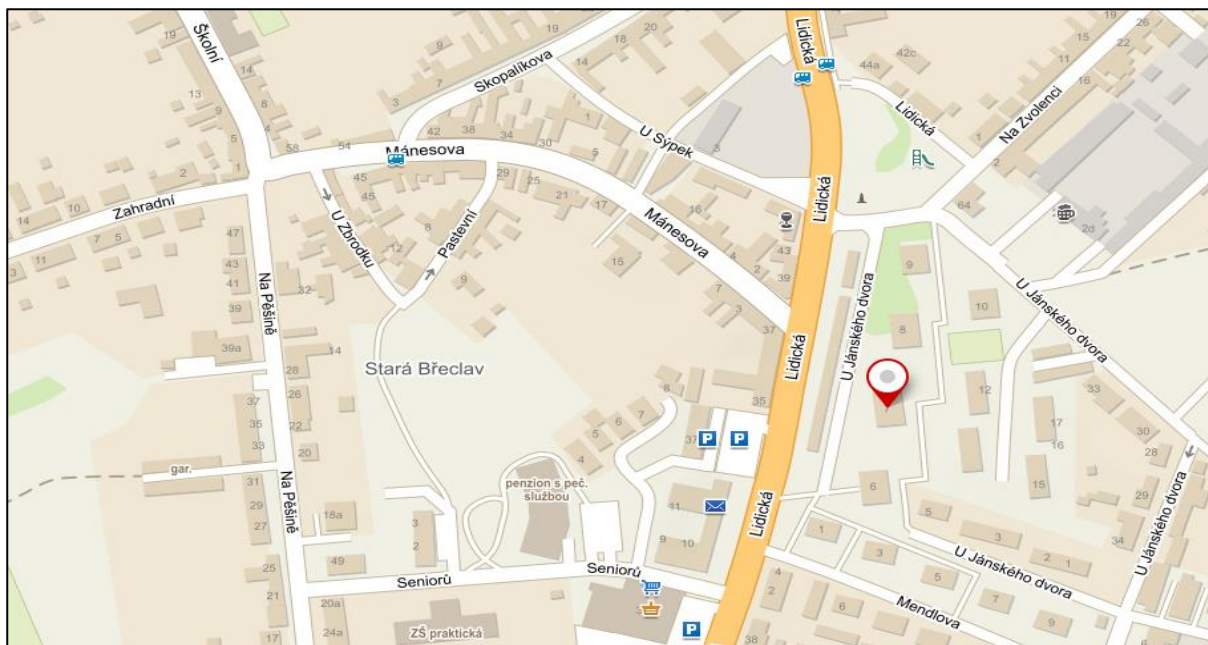
Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu,
- částečně zateplený panelový bytový dům (z hlediska tepelných a akustických vlastností),
- parkování před bytovým domem podléhá rezidenčním parkovacím kartám,
- nenapojení bytu na plynovod, ke kterému je však bytový dům připojen,
- dálkový způsob vytápění bytu, který nepatří mezi nejúspornější,
- sklepní kóje, která nezabezpečuje dostatečnou ochranu proti zcizení uloženého majetku.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 5 určena na **2 000 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 10 této práce.

## 5.6 BYT Č. 6

Byt (číslo jednotky 2567/8) se nachází v bytovém domě č. p. 2567 s č. orientačním 7, který je vystavěn na pozemku p. č. st. 3214, vše katastrální území Břeclav, ulice U Jánského dvora (viz **obr. č. 21**).



Obr. č. 21 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 6 [28]

**Bytový dům je netypový** s plochou střechou pokrytou pravděpodobně asfaltovými pásy a pěti nadzemními podlažími bez podsklepení (viz **obr. č. 22**). Základy domu tvoří pravděpodobně

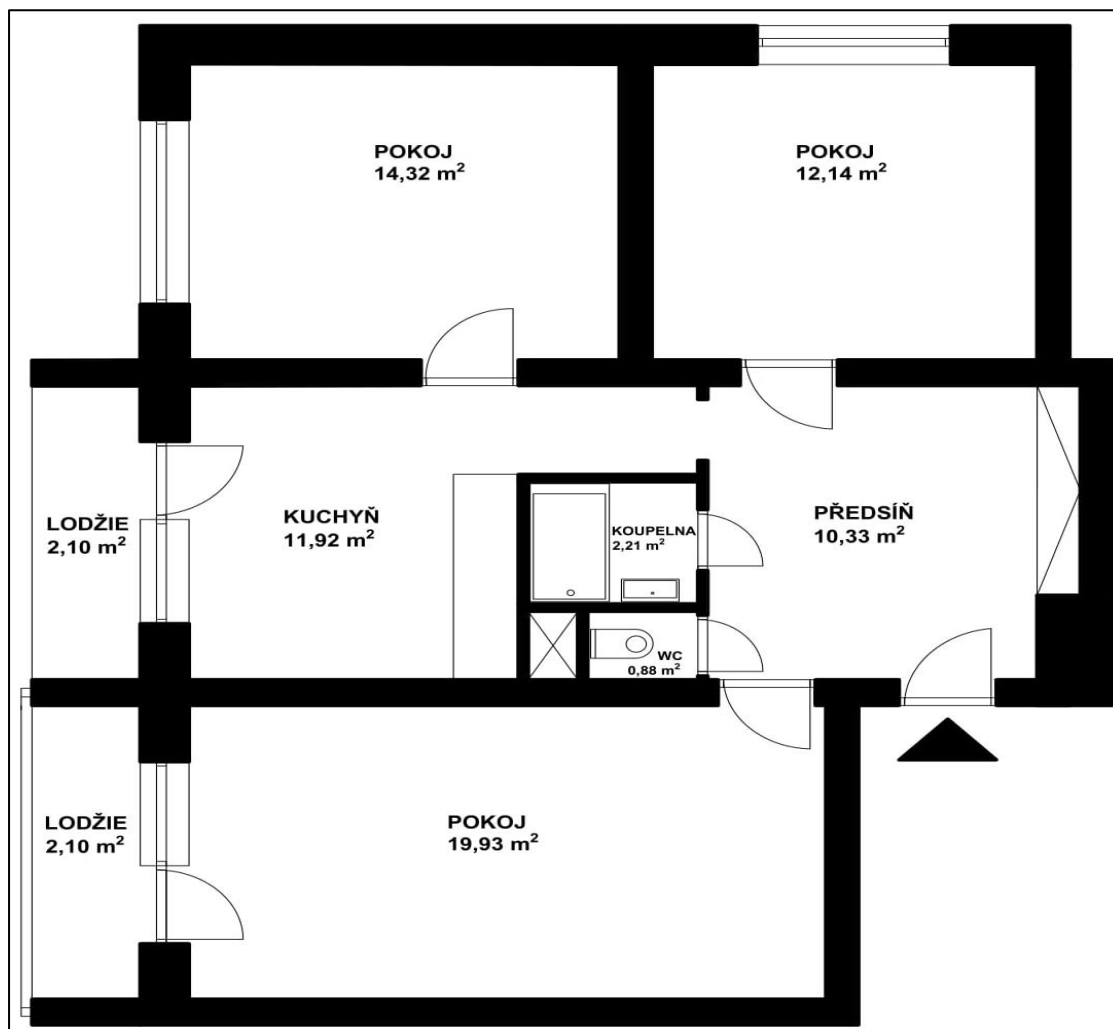
železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné pravděpodobně z cihel plných pálených a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny pravděpodobně nosníky a keramickými vložkami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kromě parapetů a dům je opatřen bleskosvodem. Dům má dva vchody, od kterých vede chodba ke schodišti, přičemž nedisponuje výtahem a zahrnuje celkem šestnáct bytů, přičemž se v něm nenacházejí žádné nebytové prostory. Od 2. nadzemního podlaží jsou v každém nadzemním podlažím situovány čtyři byty. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, a také zděné sklepy náležící k jednotlivým bytům. Bytový dům prošel revitalizací. V roce 2018 byla provedena nová fasáda se zateplením, rekonstrukce a zateplení střechy, výměna stoupacího vedení, vstupních dveří, původních dřevěných oken a vnějších parapetů za plastová, a zřízena nová kotelna.



Obr. č. 22 - Bytový dům s bytem č. 6 [vlastní]

**Byt o dispozičním řešení 3+1** je umístěn v 2. nadzemním podlaží vpravo od schodiště a obsahuje tři neprůchozí pokoje, kuchyň, koupelnu, WC a předsíň s vestavěnou skříní (viz **obr. č. 23**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami, břidlicovým obkladem po celé ploše stěny v jedné z obytných místností a keramickými obklady za kuchyňskou linkou, v koupelně a na WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah tvoří PVC v předsíni a kuchyni a dále koberce v pokojích, přičemž v koupelně a na WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku, kombinovaný sporák (elektrická trouba s plynovou varnou deskou), digestoř a myčku nádobí. Nejedná se o vestavné spotřebiče. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje vanu, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou síť, plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba bytu je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2009 provedena celková rekonstrukce koupelny, WC a kuchyně. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat jako velmi dobrý.

K bytu dále náleží dvě lodžie, z nichž jedna je zasklená a výše zmíněný zděný sklep o výměře 7,98 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 83,91 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví, přičemž spadá do společného jmění manželů. K bytu taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** ve výši 818/12777 na pozemku p. č. st. 3214 o výměře 411 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem.



Obr. č. 23 – Půdorysné schéma bytu č. 6 [vlastní]

### 5.6.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 6 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.6. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti



bytového domu není k dispozici, není k dispozici, přesto se předpokládá s hodnotou C viz kapitola 5.6. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území Q100. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,017**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 32 této práce.

Výměra pozemku, na kterém má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, je 411 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.6. Pozemek je rovinný s běžnými základovými podmínkami a leží mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 33 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v okrajové části města platným územním plánem určené k bydlení, která má částečně dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné před domem a je bezplatné viz kapitola 4.1. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 270 m, přičemž spoje z této zastávky nezajišťují dobrou dostupnost centra města. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.6. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 0,980**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 34 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v zatepleném zděném bytovém domě viz kapitola 5.6, jehož stáří je odhadováno na 59 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují prádelnu dílnu, kotelnu a technickou místnost. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.6. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.6. Obytné místnosti bytu jsou orientovány na východ a sever a je z nich částečný výhled do okolí, zapříčiněný okolními budovami. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.6. K bytu náleží jedna zasklená a jedna nezasklená lodžie, a také zděný sklep viz kapitola 5.6. Vytápění bytu je řešeno jako ústřední plynového viz kapitola 5.6. Hodnotu bytu mírně zvyšuje vestavěná skříň a břidlicový obklad po celé ploše stěny v jedné z obytných místností viz kapitola 5.6. Byt je udržovaný a ve velmi dobrém stavu viz kapitola 5.6. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení** bytu (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,811**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 36 této práce.

**Podlahová plocha bytu** po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **80,00 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **1 109 428,49 Kč**. Cena pozemku bez staveb je vyčíslena ve výši 522 685,14 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 35 této práce), přičemž **cena spoluvlastnického podílu** ve výši 818/12777 na tomto pozemku je vypočtena na **33 462,98 Kč**. **Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **1 142 890,00 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 37 této práce.

### 5.6.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 3 obsahuje mimo inzerovaných bytů i jeden byt, který byl ve sledovaném období prodán. Tato databáze tvoří tab. č. 4 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 4 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** je stanoven u bytů s realizovanou cenou ve výši 1,00 a s nabídkovou cenou umístěných v bytovém domu v navazující či okrajové části města ve výši 0,91 viz kapitola 4.3.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím všech **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 6 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra města cca 1,7 km viz kapitola 4.3. Byt má celkovou podlahovou plochu 79,71 m<sup>2</sup>, vč. zděného sklepu a bez započítání podlahové plochy lodžii viz kapitola 4.3 a 5.6. Nachází se ve zděném bytovém domě, který prošel celkovou revitalizací viz kapitola 5.6. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.6. K bytu náleží jedna zasklená a jedná nezasklená lodžie a zděný sklep viz kapitola 5.6. Stavebně-technický stav bytu je velmi dobrý, přičemž bytové jádro je zděné viz kapitola 5.6. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.6. V bytě je kuchyňská linka se spotřebiči, jedna vestavěná skříň, samostatné WC a je napojen na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize) viz kapitola 5.6. Vytápění bytu je řešeno jako ústřední plynové viz kapitola 5.6. Parkování před domem je zdarma viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00. Přehled porovnání

srovnávaných bytů s bytem č. 6 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 11 této práce, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,73 do 0,92. Nízké hodnoty tohoto koeficientu jsou pravděpodobně zapříčiněny srovnávacími byty, které mají stavebně-technický stav horší oproti oceňovanému, jelikož těmto kritériím je přisuzována největší váha viz kapitola 4.3. Svou roli také hrají prostory užívané spolu s bytem. Některé ze srovnávacích bytů totiž nedisponují ani balkónem, lodžii či terasou. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 24 113 Kč do 43 356 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 6 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 25 992 Kč do 36 936 Kč. Toto velké rozpětí cen je pravděpodobně zapříčiněno z výše uvedených důvodů. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,1739, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1824, což je navzdory všemu stále přijatelný rozdíl. **Průměrná odvozená jednotková cena pro oceňovaný** byt je stanovena ve výši **31 464 Kč**, přičemž **cena bytu** č. 6 metodou přímého porovnání je vyčíslena na **2 508 019 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 12 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 6 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- velmi dobrý stavebně-technický stav bytu,
- zděné bytové jádro,
- neprůchozí obytné místnosti,
- jedna zasklená lodžie, která tak vytváří jakoby další menší místnost a jedna nezasklená lodžie, která přináší další prostor pro trávení volného času,
- zděný sklep, který je z hlediska ochrany uloženého majetku bezpečnější,
- kuchyňská linka se spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- jedna vestavěná skříň, která přináší více úložného prostoru,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- napojení na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize), případní noví majitelé bytu by již na toto nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- ústřední způsob vytápění bytu prostřednictvím plynové kotle, který patří mezi úspornější varianty,

- náleží do společného jmění manželů, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- zděný bytový dům po celkové revitalizaci, což znamená další úsporu financí z hlediska vytápění bytu,
- umístění bytu v 2. nadzemním podlaží, i když není v bytovém domě výtah, je relativně snadno dostupné,
- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové,
- parkování před bytovým domem zdarma.

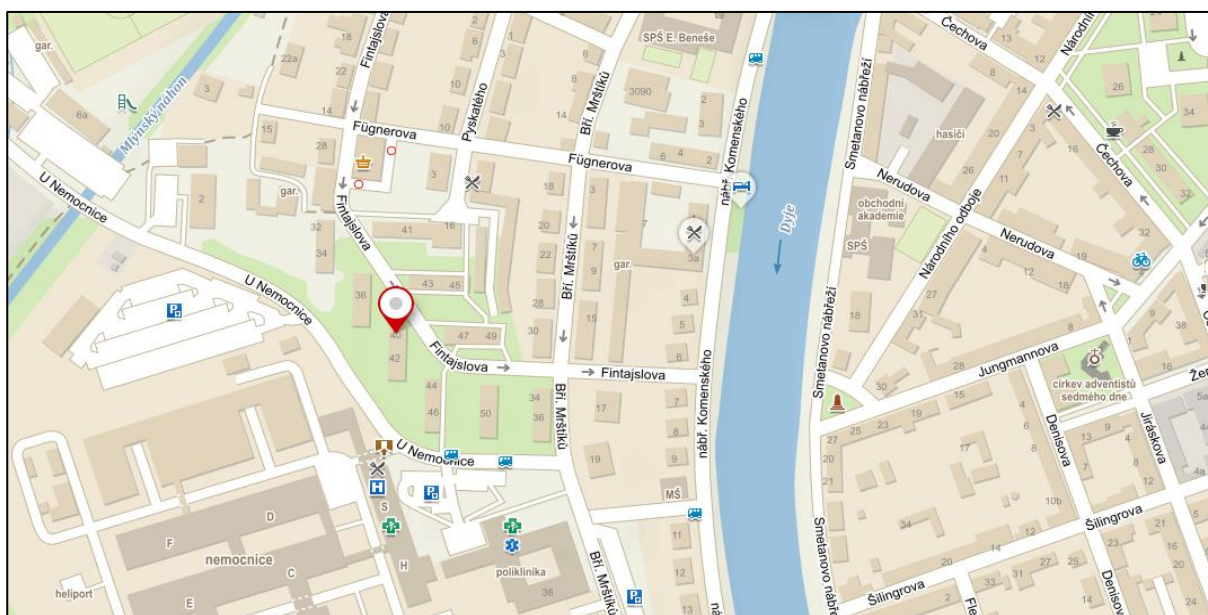
Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

- poloha bytového domu v rámci města – jedná se o okrajovou část, částečně dostupná občanská vybavenost,
- bytový dům je součástí sídliště – výhled z obytných místností je poněkud omezen,
- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 6 určena na **2 500 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 12 této práce.

## 5.7 BYT Č. 7 A 8

Tyto byty se nacházejí v bytovém domě č. p. 2357, 2358, který je vystavěn na pozemku p. č. st. 2166/1, vše katastrální území Břeclav, ulice Fintajslova (viz **obr. č. 24**).



Obr. č. 24 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 7 a 8 [28]

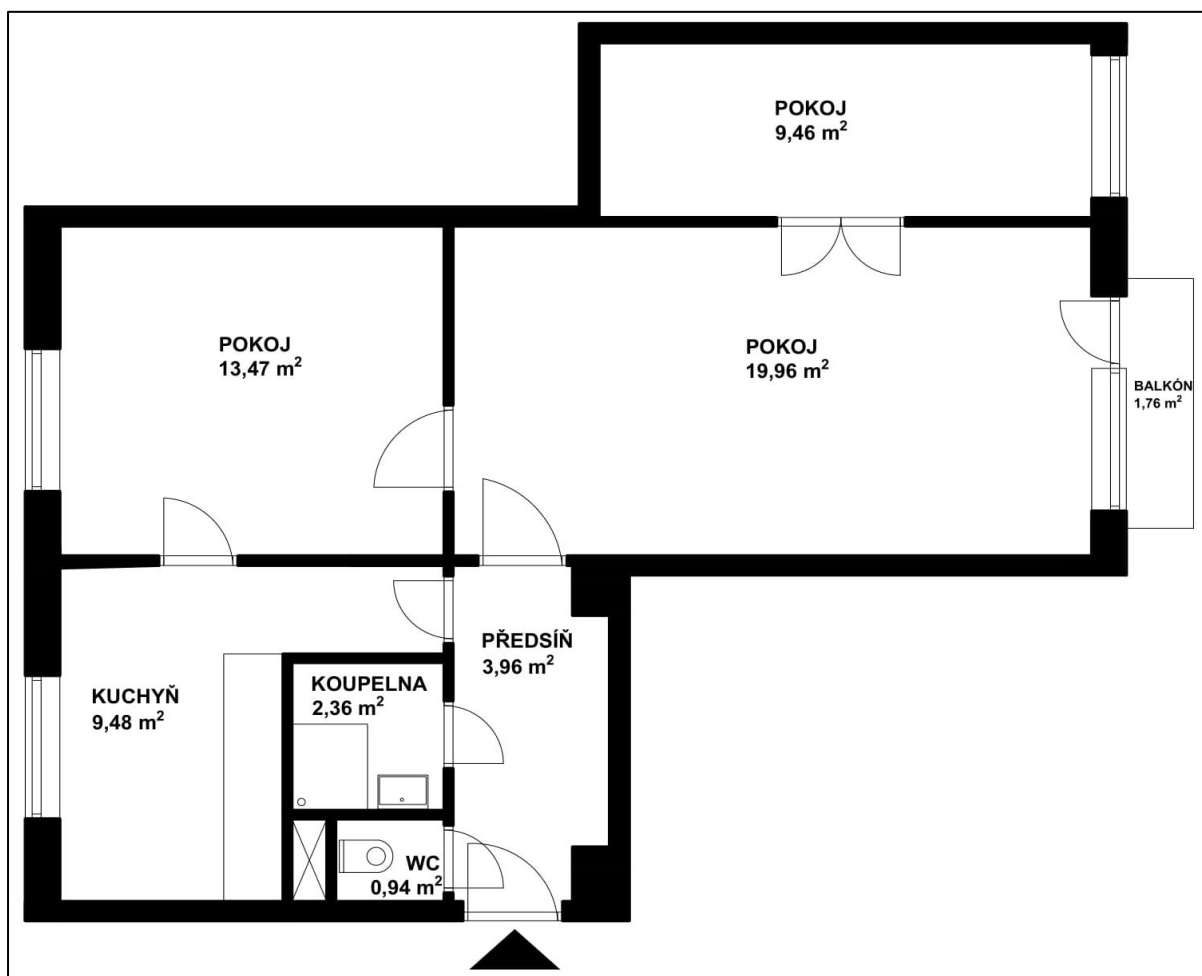
**Bytový dům** je netypový s valbovou střechou pokrytou pálenými taškami, bez účelově využívaného podkroví a čtyřmi nadzemními podlažími bez podsklepení (viz **obr. č. 25**). Základy domu tvoří pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné pravděpodobně z cihel plných pálených a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny pravděpodobně nosníky a keramickými vložkami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu a dům je opatřen bleskosvodem. Dům má dva samostatné vchody, jež mají přiděleno vlastní číslo popisné a orientační. Celkem zahrnuje osmnáct bytů, přičemž se v něm nenacházejí žádné nebytové prostory. Oceňované byty se nacházejí ve vchodě č. p. 2357/40, od kterého vede chodba ke schodišti. Tato část bytového domu zahrnuje celkem devět bytů, přičemž nedisponuje výtahem. Od 2. nadzemního podlaží jsou v každém nadzemním podlažím situovány tři byty. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, a také zděné sklepy náležící k jednotlivým bytům. Bytový dům prošel zatím částečnou revitalizací. Byla provedena nová fasáda se zateplením (zatím pouze štítové zdi), výměna vstupních dveří, původních dřevěných oken za plastová, přičemž vnější parapety jsou původní z pozinkovaného plechu.



*Obr. č. 25 - Bytový dům s bytem č. 7 a 8 [vlastní]*

**Byt č. 7** (číslo jednotky 2357/10) o **dispozičním řešení 3+1** je umístěn v 2. nadzemním podlaží nalevo od schodiště a obsahuje tři pokoje (z toho dva průchozí), kuchyň, koupelnu, WC a předsíň (viz **obr. č. 26**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a keramickými obklady za kuchyňskou linkou a v koupelně. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně koberce, přičemž v koupelně je keramická dlažba a na WC je položeno PVC. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku, kombinovaný sporák (elektrická trouba s plynovou varnou deskou). Nejedná se o vestavný spotřebič. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako dálkové. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, teplovod, elektrickou síť, plynovod. Údržba bytu je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2007 provedena celková rekonstrukce koupelny, WC a kuchyně. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat jako velmi dobrý.

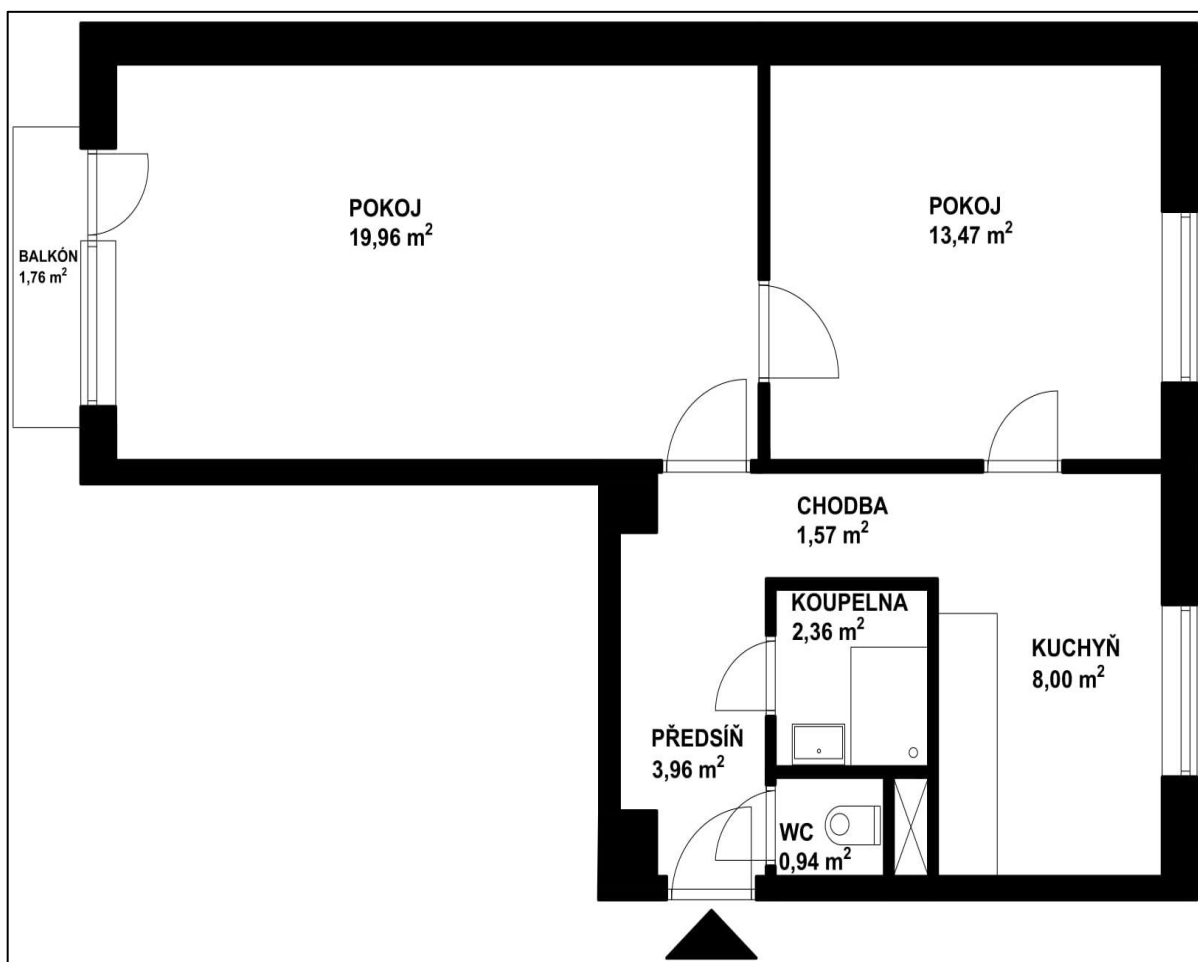
K bytu dále náleží balkón a výše zmíněný zděný sklep o výměře 7,68 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu 69,07 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví. Vlastnické právo k bytu má jeden vlastník.



Obr. č. 26 – Půdorysné schéma bytu č. 7 [vlastní]

**Byt č. 8** (číslo jednotky 2357/15) o **dispozičním řešení 2+1** je umístěn v 3. nadzemní podlaží napravo od schodiště a obsahuje dva průchozí pokoje, kuchyň, koupelnu, WC a předsíň (viz **obr. č. 27**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a keramickými obklady za kuchyňskou linkou, v koupelně a na WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně koberce, přičemž v koupelně a na WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku, elektrický sporák a digestoř. Nejedná se o vestavné spotřebiče. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako dálkové. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, teplovod a elektrickou síť. Údržba bytu je nadprůměrná. V jejím rámci byla v roce 2009 provedena celková rekonstrukce bytu, přičemž v bytě zůstaly původní pouze dveře a ocelové zárubně. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat za výborný.

K bytu dále náleží balkón a výše zmíněný zděný sklep o výměře 3,96 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 55,98 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví. Vlastnické právo k bytu má jeden vlastník.



Obr. č. 27 – Půdorysné schéma bytu č. 8 [vlastní]

K bytu č. 7 i č. 8 taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** na pozemku p. č. st. 2166/1 o výměře 438 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem.

### 5.7.1 Ocenění bytu č. 7 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 7 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.7. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz

kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti bytového domu není k dispozici, proto se předpokládá s hodnotou G viz kapitola 5.7. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území Q100. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,007**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 38 této práce.

Výměra pozemku, na kterém má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, je 438 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.7. Pozemek je rovinný s běžnými základovými podmínkami a leží mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 39 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v části navazující na centrum města platným územním plánem určené k bydlení, která má dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné v okolí domu, kde se nacházejí parkoviště podléhající rezidentním parkovacím kartám či veřejná zpoplatněná parkoviště viz kapitola 4.1 Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 110 m, což zajišťuje dobrou dostupnost centra města. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.7. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,080**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 40 této práce.

Oceňovaný byt se nachází ve zděném bytovém domě, u kterého jsou zatím zatepleny pouze štítové zdi (viz kapitola 5.7) a jehož stáří je odhadováno na 59 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují dvě kočárkárny, tři kolárny, prádelna, sušárna, žehlárna a technická místnost. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.7. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.7. Obytné místnosti bytu jsou orientovány na východ a západ a je z nich částečný výhled do okolí, zapříčiněný okolními vícepodlažními bytovými domy a vzrostlými stromy. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.7. K bytu náleží balkon a zděný sklep viz kapitola 5.7. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.7. Byt je udržovaný a ve velmi dobrém stavu viz kapitola 5.5. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.



Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení bytu** (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,776**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 42 této práce.

**Podlahová plocha bytu** po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **66,07 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **956 666,44 Kč**. Cena pozemku bez staveb je vyčíslena ve výši 607 825,74 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 41 této práce), přičemž **cena spoluvlastnického podílu** ve výši 673/10892 na tomto pozemku je vypočtena na **37 556,62 Kč**. **Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **994 220,00 Kč**. Výpočet celková zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 43 této práce.

### 5.7.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé bytu č. 7

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 7 obsahuje mimo inzerovaných bytů i jeden byt, který byl ve sledovaném období prodán. Tato databáze tvoří tab. č. 5 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 5 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** je stanoven u bytových jednotek s nabídkovou cenou a umístěných v bytovém domu v navazující části města ve výši 0,91 a v centru města ve výši 1,00 viz kapitola 4.3. V sestavené databázi se také nachází jedna bytová jednotka s realizovanou cenou, pro kterou je stanoven tento koeficient ve výši 1,00.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím všech **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 7 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra města cca 737 m viz kapitola 4.3. Byt má celkovou podlahovou plochu 67,31 m<sup>2</sup>, vč. zděného sklepu a bez započítání podlahové plochy balkónu viz kapitola 4.3 a 5.7. Nachází se ve zděném bytovém domě, který prošel částečnou revitalizací viz kapitola 5.7. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.7. K bytu náleží balkón a zděný sklep viz kapitola 5.7. Stavebně-technický stav bytu je velmi dobrý, přičemž bytové jádro je zděné viz kapitola 5.7. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.7. V bytě je kuchyňská linka se spotřebiči, samostatné WC a je napojen na plynovod viz kapitola 5.7. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.7. Parkování před domem podléhá rezidentním parkovacím kartám viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 7 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 13 této práce, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,81 do 1,10. Z toho vyplývá, že stanovené hodnoty jednotlivých koeficientů odlišnosti jsou stanoveny adekvátně. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 21 762 Kč do 35 857 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 7 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 25 283 Kč do 33 519 Kč. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,1401, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1604, což je adekvátní výsledek. **Průměrná odvozená jednotková cena** pro oceňovaný byt je stanovena ve výši **29 401 Kč**, přičemž **cena bytu** č. 7 metodou přímého porovnání je vyčíslena na **1 978 968 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 14 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 7 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- velmi dobrý stavebně-technický stav bytu,
- zděné bytové jádro,
- zděný sklep, který je z hlediska ochrany uloženého majetku bezpečnější,
- kuchyňská linka se spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- napojení na plynovod, případní nový majitelé bytu by již na toto nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- náleží do vlastnictví jediné osoby, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- zděný bytový dům po částečné revitalizaci, je tedy plánováno dokončení této revitalizace, což přinese další úsporu financí z hlediska vytápění bytu,
- umístění bytu v 2. nadzemním podlaží, i když není v bytovém domě výtah, je relativně snadno dostupné,
- poloha bytového domu v rámci města – jedná se o navazující část města v blízkosti Nemocnice Břeclav, dostupná veškerá občanská vybavenost,

- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

- bytový dům je součástí sídlištní zástavby – výhled z obytných místností je omezen,
- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu,
- bytový dům bez výtahu, což i přes umístění bytu v 2. nadzemním podlaží může mnoho zájemců odradit od případné koupě,
- parkování před bytovým domem podléhá rezidenčním parkovacím kartám,
- obytné místnosti bytu jsou průchozí, což značně omezuje jejich způsob využití,
- byt nedisponuje vestavěnými skříněmi, která by přinášela více úložného prostoru bez případného zakoupení dalšího šatního nábytku,
- nenapojení bytu na telekomunikace (internet, kabelová televize) – mnoho zájemců o byt těmto telekomunikacím přikládá v dnešní době velkou váhu,
- balkón, který je méně uživatelský komfortní oproti například lodžii,
- dálkový způsob vytápění bytu, který nepatří mezi nejúspornější.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 7 určena na **1 900 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 14 této práce.

### 5.7.3 Ocenění bytu č. 8 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

Oceňovaný byt se nachází ve stejném bytovém domě jako oceňovaný byt č. 7, tzn. že index trhu, index omezujících vlivů a index polohy jsou rovny těm stanoveným v kapitole 5.7.1, přičemž mají i společné některé znaky týkající se indexu konstrukce a vybavení bytu.

**Index trhu** je tedy **roven hodnotě 1,007** viz příloha č. 1 tab. č. 38 této práce. **Index omezujících vlivů** je **roven hodnotě 1,000** viz příloha č. 1 tab. č. 39 této práce. **Index polohy** je **roven hodnotě 1,080** viz příloha č. 1 tab. č. 40 této práce.

**U indexu konstrukce a vybavení** bytu jsou již však malé rozdíly oproti oceňovanému bytu č. 7. Oceňovaný byt je umístěn v 3. nadzemním podlaží a je ve výborném stavu viz kapitola 5.7. Ostatní informace jsou totožné s oceňovaným bytem č. 7 viz kapitola 5.7.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení bytu** (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,814**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 44 této práce.

**Podlahová plocha bytu** po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **55,73 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takové porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **816 085,92 Kč**. Cena pozemku bez staveb je jako u oceňovaného bytu č. 7 vyčíslena

ve výši 607 825,74 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 41 této práce), přičemž **cena spoluvlastnického podílu** ve výši 570/10892 na tomto pozemku je vypočtena na **31 808,73 Kč**. **Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **847 890,00 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 45 této práce.

#### **5.7.4 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé bytu č. 8**

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 8 obsahuje mimo inzerovaných bytů i dva byty, které byly ve sledovaném období prodány. Tato databáze tvoří tab. č. 6 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 6 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** je stanoven u bytů s realizovanou cenou ve výši 1,00 a s nabídkovou cenou umístěných v bytovém domu v navazující části města ve výši 0,91. V sestavené databázi se také ovšem nachází jedn byt nacházející se v bytovém domě v centru města, pro který je stanoven tento koeficient ve výši 1,00 viz kapitola 4.3.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím všech **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 8 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra města cca 737 m viz kapitola 4.3. Byt má celkovou podlahovou plochu 54,22 m<sup>2</sup>, vč. zděného sklepu a bez započítání podlahové plochy balkónu viz kapitola 4.3. Nachází se ve zděném bytovém domě, který prošel částečnou revitalizací viz kapitola 5.7. Byt je umístěn v 3. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.7. K bytu náleží balkón a zděný sklep viz kapitola 5.7. Stavebně-technický stav bytu je výborný, jelikož byt prošel celkovou rekonstrukcí a má zděné bytové jádro viz kapitola 5.7. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.7. V bytě je kuchyňská linka se spotřebiči, samostatné WC a není napojen na plynovod ani telekomunikace viz kapitola 5.7. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.7. Parkování před domem podléhá rezidentním parkovacím kartám viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 8 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 15 této práce, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,82 do 1,20. Z toho vyplývá, že stanovené hodnoty

jednotlivých koeficientů odlišnosti jsou stanoveny adekvátně. Odvozené jednotkové ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 22 941 Kč do 35 857 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 8 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 26 163 Kč do 32 612 Kč. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,1097, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1328, což je adekvátní výsledek. **Průměrná odvozená jednotková cena** pro oceňovaný byt je stanovena ve výši **29 387 Kč**, přičemž **cena bytu č. 8 metodou přímého porovnání** je vyčíslena na **1 593 385 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 16 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 8 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- byt po celkové rekonstrukci, případní noví vlastníci by již nemuseli vynakládat finanční prostředky na případné opravy,
- zděné bytové jádro,
- zděný sklep, který je z hlediska ochrany uloženého majetku bezpečnější,
- kuchyňská linka se spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- náleží do vlastnictví jediné osoby, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- zděný bytový dům po částečné revitalizaci, je tedy plánováno dokončení této revitalizace, což přinese další úsporu financí z hlediska vytápění bytu,
- poloha bytového domu v rámci města – jedná se o navazující část města v blízkosti Nemocnice Břeclav, dostupná veškerá občanská vybavenost,
- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

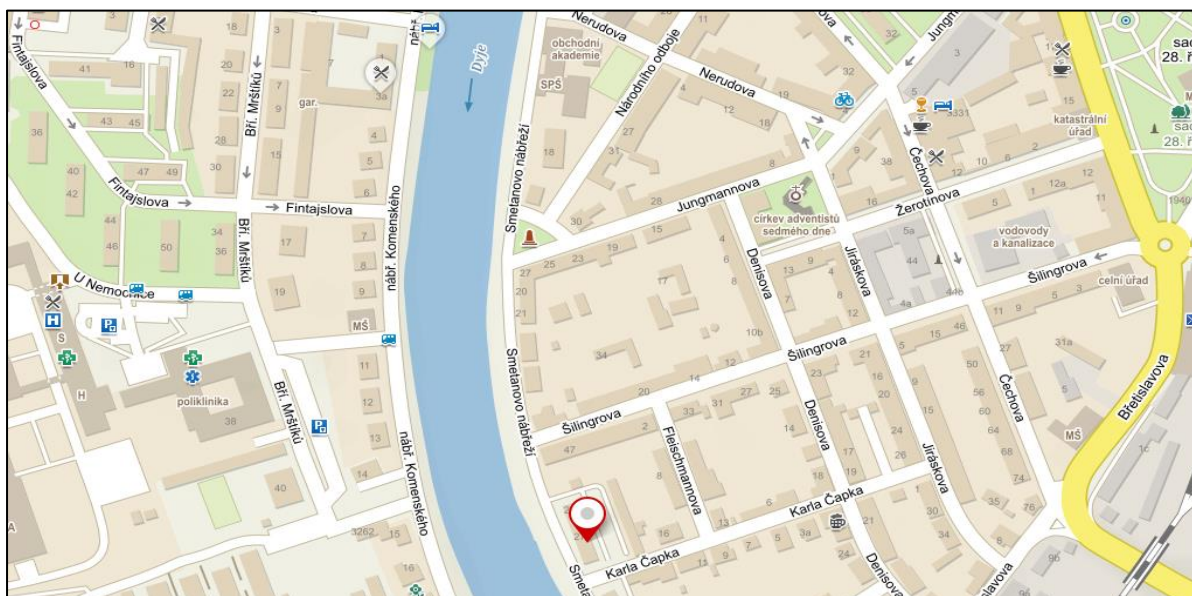
- bytový dům je součástí sídlištní zástavby – výhled z obytných místností je poněkud omezen,
- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu,
- umístění bytu v 3. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu, což může mnoho zájemců odradit od případné koupě,
- parkování před bytovým domem podléhá rezidenčním parkovacím kartám,

- byt nedisponuje vestavěnými skříněmi, která by přinášela více úložného prostoru bez případného zakoupení dalšího šatního nábytku,
- nenapojení bytu na telekomunikace (internet, kabelová televize) – mnoho zájemců o byt těmto telekomunikacím přikládá v dnešní době velkou váhu,
- balkón, který je méně uživatelský komfortní oproti například lodžii,
- dálkový způsob vytápění bytu, který nepatří mezi nejúspornější.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 8 určena na **1 550 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 16 této práce.

## 5.8 BYT Č. 9

Byt (číslo jednotky 2197/4) se nachází v bytovém domě č. p. 2197, 2198, 2199, který je vystavěn na pozemku p. č. st. 1975, jenž tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p. č. 3673/7, vše katastrální území Břeclav, ulice Smetanovo nábřeží (viz **obr. č. 28**).



Obr. č. 28 – Mapa s označením bytového domu s bytem č. 9 [28]

**Bytový dům je netypový** s valbovou střechou pokrytou pálenými taškami, bez účelově využívaného podkroví a třemi nadzemními podlažními, který je v celém půdorysu podsklepen (viz **obr. č. 29**). Základy domu tvoří pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné pravděpodobně z cihel plných pálených a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny pravděpodobně betonovými prefabrikáty. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kromě parapetů a dům je opatřen bleskosvodem. Dům má tři samostatné vchody, jež mají přiděleno vlastní číslo popisné a orientační. Celkem zahrnuje osmnáct bytů, přičemž se v něm nenacházejí žádné

nebytové prostory. Oceňovaný byt se nachází ve vchodě č. p. 2197 s číslem orientačním 28, od kterého vede chodba ke schodišti. Tato část bytového domu zahrnuje celkem šest bytů, přičemž nedisponuje výtahem. Od 1. nadzemního podlaží jsou v každém nadzemním podlažím situovány dva byty. V 1. podzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, a také zděné sklepy a sklepní kóje náležící k jednotlivým bytům. Na bytovém domě byla provedena výměna vstupních dveří, původních dřevěných oken a vnějších parapetů za plastová.

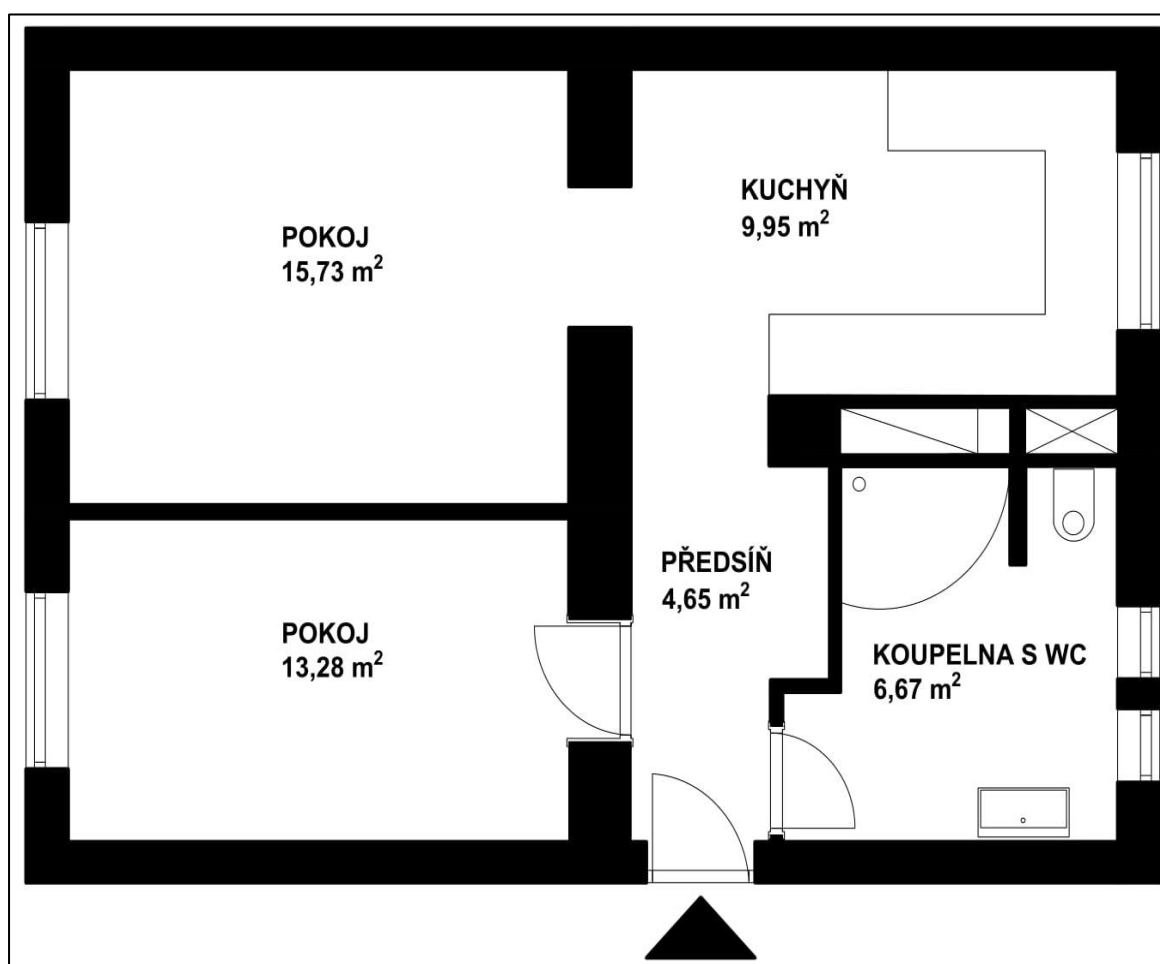


Obr. č. 29 – Bytový dům s bytem č. 9 [vlastní]

**Byt o dispozičním řešení 2+1** je umístěn v 2. nadzemním podlaží vpravo od schodiště a obsahuje dva neprůchozí pokoje, kuchyni, koupelnu s WC a předsíň (viz **obr. č. 30**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a keramickými obklady za kuchyňskou linkou a v koupelně s WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v obložkových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně laminátová podlaha, přičemž v koupelně s WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, vestavnou indukční varnou desku, vestavnou elektrickou troubu a digestoř. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje rohovou vanu, umyvadlo a WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako etážové prostřednictvím plynového kotle umístěného v koupelně. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, elektrickou síť, plynovod. Údržba bytu je nadprůměrná. V roce 2014 byla provedena celková rekonstrukce bytu, po které zůstaly původní pouze ocelové zárubně vstupních dveří do bytu. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat za výborný. Byt je bez balkónu, lodžie či terasy, ale náleží k němu výše zmíněný zděný sklep o výměře 3,54 m<sup>2</sup> a sklepní kóje o výměře 2,20 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 56,02 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví. Vlastnické právo k bytu má jeden vlastník.

K bytu taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** ve výši 9/185 na pozemku p. č. st. 1975 o výměře 1 342 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a není v celém rozsahu zastavěn bytovým domem. Na tomto pozemku jsou vzešlé trvalé porosty (tři smrky ztepilé), přičemž se na něm dále nachází chodník vedoucí k jednotlivým vchodům do bytového domu

a u každého vchodu lavice. Dále rovněž **spoluvlastnický podíl** ve výši 1/19 na pozemku p. č. 3673/7 o výměře 497 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zahrada. Na tomto pozemku jsou taktéž vzešlé trvalé porosty (dvě švestky, jedna meruňka, jeden ořešák vlašský), přičemž se na něm dále nachází tři klepadla na koberce a pískoviště. Tento pozemek je zatížen věcným břemenem zatěžující spoluvlastnický podíl, které bylo zřízeno dle tvrzení správce budovy kvůli hypotečnímu úvěru. Jelikož toto břemeno nijak neomezuje užívání parcely, není oceněno, a tedy ani odečteno od ceny bytu.



Obr. č. 30 – Půdorysné schéma bytu č. 9 [vlastní]

### 5.8.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 9 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.8. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti



bytového domu není k dispozici, proto se předpokládá s hodnotou G viz kapitola 5.8. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území Q100. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,007**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 46 této práce.

Celková výměra pozemků v jednotném funkčním celku, na kterých má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, činí 1 839 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.8. Pozemky jsou rovinnaté s běžnými základovými podmínkami a ležící mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 47 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v části navazující na centrum města platným územním plánem určené k bydlení, která má dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné na pozemku, kde je k bytu vyhrazené vlastní parkovací místo. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 660 m a nachází se až v centru města, a proto je hodnocen tento znak jako nezajišťující dobrou dostupnost centra města. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.8. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,050**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 48 této práce.

Na výše uvedených pozemcích se nacházejí i **trvalé porosty** na nich vzešlé. Na pozemku p. č. st. 1975 jsou vzrostlé tři smrky ztepilé, jejichž předpokládaná stáří je 32 let viz příloha č. 1 tab. č. 50 této práce. Dva z těchto smrků jsou v částečné zápoji a jeden má proschlé větve, které jsou zdravotně silně narušené. Na pozemku p. č. 3673/7 jsou vzrostlé dvě švestky (předpokládané stáří 15 let), jedna meruňka (předpokládané stáří 30 let), jeden ořešák vlašský (předpokládané stáří 45 let), na kterých nebyly vizuálně shledány žádné nedostatky pro snížení základní ceny viz příloha č. 1 tab. č. 51 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v nezatepleném zděném bytovém domě viz kapitola 5.8, jehož stáří je odhadováno na 59 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují kolárnu, sklad, a technickou místnost. Byt má vlastní parkovací místo na pozemku viz výše. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.8. Obytné místnosti bytu jsou orientovány na západ s výhledem na řeku Dyji. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.8. Byt

nezahrnuje balkón ani lodžii, ale náleží k němu zděný sklep a sklepní kóje viz kapitola 5.8. Vytápění bytu je řešeno jako etážové plynové viz kapitola 5.8. Hodnotu bytu výrazně zvyšuje kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči, obložkové zárubně a laminátová podlaha v místnostech vyjma hygienického zařízení viz kapitola 5.8. Byt je po celkové rekonstrukci, a tedy ve výborném stavu viz kapitola 5.8. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení bytu** (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,985**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 52 této práce.

**Podlahová plocha bytu** po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **53,33 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **952 945,50 Kč**. Cena pozemků bez staveb je vyčíslena ve výši 2 254 749,62 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 49 této práce), přičemž jednotková cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku je 1 226,07 Kč. Tato jednotková cena je použita pro výpočet ceny spoluvlastnických podílů na uvedených pozemcích, jelikož ke každému náleží jiná výše viz kapitola 4.2. Cena pozemku p. č. st. 1975 o výměře 1 342 m<sup>2</sup> je stanovena na 1 645 385,94 Kč. Cena pozemku p. č. 3673/7 s výměrou 497 m<sup>2</sup> je stanovena na 609 356,79 Kč. Trvalé porosty (tři smrky ztepilé) vzrostlé na pozemku p. č. st. 1975 jsou oceněny na 27 442,80 Kč viz příloha č. 1 tab. č. 50 této práce. Trvalé porosty (tři švestky, jedna meruňka, jeden ořešák vlašský) vzrostlé na pozemku p. č. 3673/7 jsou oceněny na 4 544,00 Kč viz příloha č. 1 tab. č. 51 této práce. **Cena spoluvlastnického podílu** ve výši 9/185 na pozemku p. č. st. 1975 a trvalých porostů na něm vzešlých je vypočtena na **81 380,86 Kč** a na pozemku p. č. 3673/7 na **32 310,57 Kč**. **Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemcích a trvalých porostech, po zaokrouhlení dle § 50, činí **1 066 640 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 53 této práce.

### 5.8.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 3 obsahuje mimo inzerovaných bytů i dva byty, které byly ve sledovaném období prodány. Tato databáze tvoří tab. č. 7 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 7 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** je stanoven u bytů s realizovanou cenou ve výši 1,00 a s nabídkovou cenou umístěných v bytovém domu v navazující či okrajové části města ve výši 0,91. V sestavené databázi se také ovšem nachází jeden byt nacházející se v bytovém domě v centru města, pro který je stanoven tento koeficient ve výši 1,00 viz kapitola 4.3.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím všech **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 9 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra města cca 755 m viz kapitola 4.3. Byt má celkovou podlahovou plochu 56,02 m<sup>2</sup>, vč. zděného sklepu a sklepní kóje viz kapitola 4.3 a 5.8. Nachází se ve zděném bytovém domě, u kterého došlo k modernizaci prvků krátkodobé životnosti viz kapitola 5.8. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.8. K bytu náleží zděný sklep a sklepní kóje, přičemž nedisponuje ani balkónem, lodžii či terasou viz kapitola 5.8. Stavebně-technický stav bytu je výborný, jelikož byt prošel celkovou rekonstrukcí a má zděné bytové jádro viz kapitola 5.8. Kuchyň v bytu tvoří samostatnou místnost viz kapitola 5.8. V bytě je kuchyňská linka na míru se spotřebiči, koupelna spojená s WC a je napojen na plynovod viz kapitola 5.8. Vytápění bytu je řešeno jako etážové plynové viz kapitola 5.8. Parkování je možné na pozemku, kde je k bytu vyhrazené vlastní parkovací místo viz kapitola 5.8.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 8 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 17 této práce, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,73 do 1,01. Nízké hodnoty tohoto koeficientu jsou pravděpodobně zapříčiněny srovnávacími byty určenými k rekonstrukci, jelikož těmto kritériím je přisuzována největší váha viz kapitola 4.3. **Odvozené jednotkové ceny** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 23 806 Kč do 39 932 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 9 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 27 043 Kč do 35 936 Kč. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,1412, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1405, což je adekvátní výsledek. **Průměrná odvozená jednotková cena** pro oceňovaný byt je stanovena ve výši **31 490 Kč**, přičemž **cena bytu č. 9 metodou přímého porovnání** je vyčíslena na **1 764 047 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 18 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 9 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- byt po celkové rekonstrukci, případní noví vlastníci by již nemuseli vynakládat finanční prostředky na případné opravy,
- zděné bytové jádro,
- neprůchozí obytné místnosti,
- laminátové podlahy a obložkové zárubně,
- zděný sklep, který je z hlediska ochrany uloženého majetku bezpečnější,
- sklepní kóje, která přináší další prostor pro uskladnění majetku,
- kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- napojení na plynovod, případní nový majitelé bytu by již na toto nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- etážový způsob vytápění bytu prostřednictvím plynového kotle, který patří mezi úspornější varianty,
- náleží do vlastnictví jediné osoby, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- zděný bytový dům, který i bez zateplení přináší lepší tepelné a akustické vlastnosti, oproti panelovému bytovému domu,
- poloha bytového domu v rámci města – jedná se o navazující část města, dostupná veškerá občanská vybavenost,
- umístění bytu v 2. nadzemním podlaží, i když není v bytovém domě výtah, je relativně snadno dostupné,
- z obytných místností je výhled na řeku Dyji, u které je bytový dům umístěn,
- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové,
- k bytu náleží parkovací místo, což je v rámci parkovacích možností ve městě velmi podstatné kritérium při koupi bytu.

Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

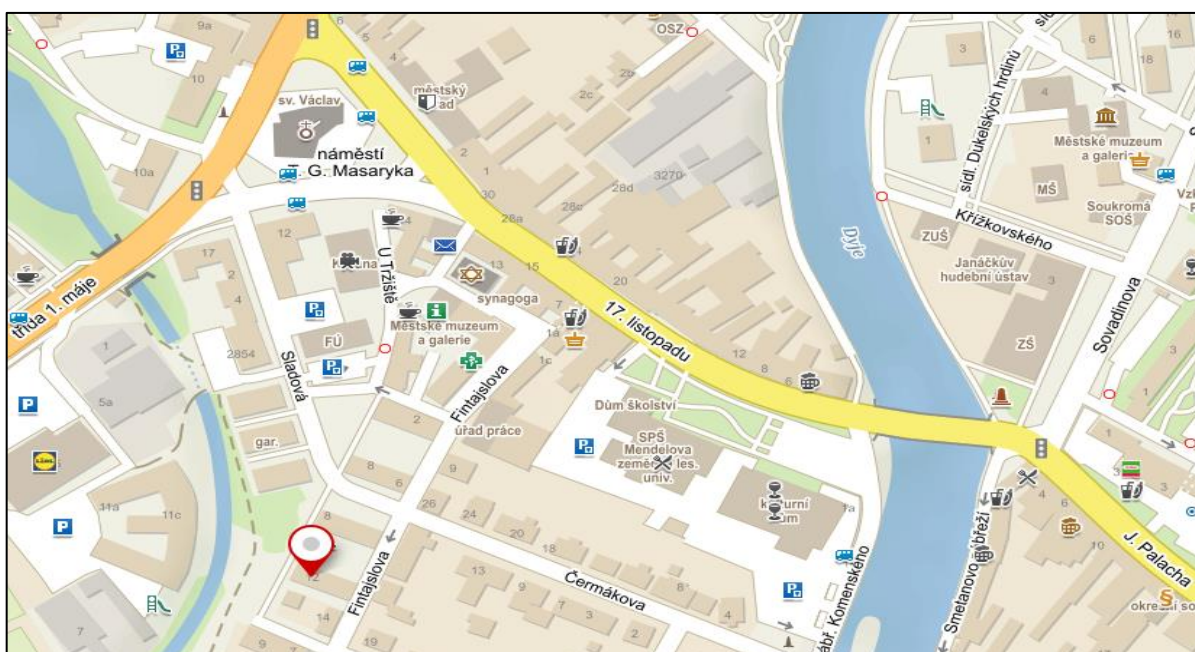
- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu,
- bytový dům bude vyžadovat v budoucnu rozsáhlejší stavební úpravy,
- bytový dům bez výtahu, což i přes umístění bytu v 2. nadzemním podlaží může mnoho zájemců odradit od případné koupě,
- zastávka MHD se od bytového domu nachází až v centru města,
- koupelna spojena s WC, což je pro mnoho zájemců o koupi nepřijatelné z hlediska hygieny,
- byt nedisponuje vestavěnými skříněmi, která by přinášela více úložného prostoru bez případného zakoupení dalšího šatního nábytku,

- nenapojení bytu na telekomunikace (internet, kabelová televize) – mnoho zájemců o byt těmto telekomunikacím přikládá v dnešní době velkou váhu,
- byt nedisponuje balkónem, lodžii ani terasou,
- sklepní kóje, která nezabezpečuje dostatečnou ochranu proti zcizení uloženého majetku.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 9 určena na **1 800 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 18 této práce.

## 5.9 BYT Č. 10

Byt (číslo jednotky 2387/15) se nachází v bytovém domě č. p. 2386, 2387, který je vystavěn na pozemku p. č. st. 2177/1, vše katastrální území Břeclav, ulice Fintajsova (viz **obr. č. 31**).



Obr. č. 31 – Mapa s označením polohy bytového domu bytem č. 10 [28]

**Bytový dům** je netypový s plochou střechou pokrytou pravděpodobně asfaltovými pásy a pěti nadzemními podlažními bez podsklepení (viz **obr. č. 32**). Základy domu tvoří pravděpodobně železobetonové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné pravděpodobně z cihel plných pálených a vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny pravděpodobně nosníky a keramickými vložkami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kromě parapetů a dům je opatřen bleskosvodem. Dům má dva samostatné vchody, jež mají přiděleno vlastní číslo popisné a orientační. Celkem zahrnuje dvacet šest bytů, přičemž v něm nejsou žádné nebytové prostory. Oceňovaný byt se nachází ve vchodě č. p. 2387 s č. orientačním 12, od kterého vede chodba ke schodišti. Tato část bytového domu zahrnuje celkem dvanáct bytů, přičemž nedisponuje výtahem. Od 2. nadzemního

podlaží jsou v každém nadzemním podlažím situovány tři byty. V 1. nadzemním podlaží se nacházejí jednak společné prostory, a také sklepní kóje náležící k jednotlivým bytům. Bytový dům prošel celkovou revitalizací. Byla provedena nová fasáda se zateplením, rekonstrukce a zateplení střechy, výměna stoupacího vedení, vstupních dveří a původních dřevěných oken včetně vnějších parapetů za plastová.

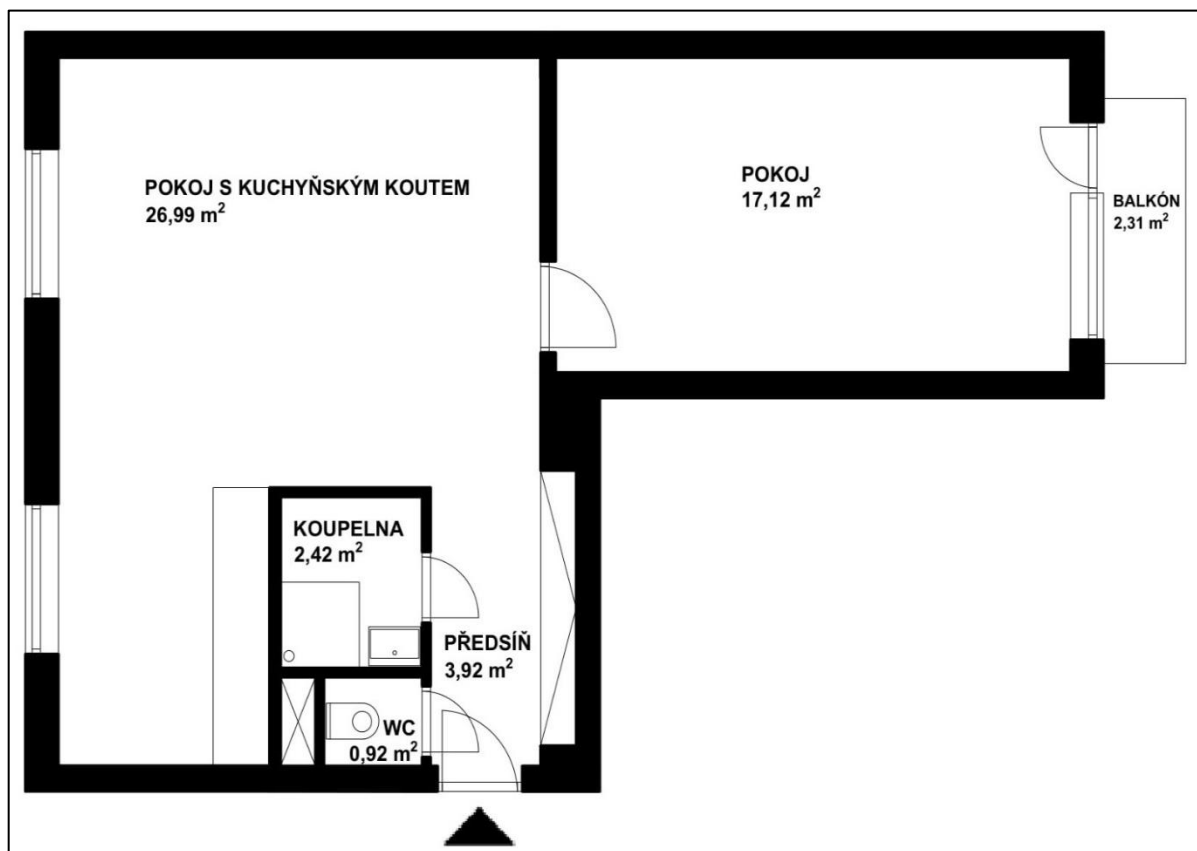


*Obr. č. 32 – Bytový dům s bytem č. 10 [vlastní]*

**Byt o dispozičním řešení 2+kk** je umístěn v 2. nadzemním podlaží vlevo od schodiště a obsahuje jeden pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu, WC a předsiň s vestavěnou skříň (viz **obr. č. 33**). Vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a keramickými obklady za kuchyňskou linkou, v koupelně a na WC. Dveře v bytě jsou dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních, povrchy podlah tvoří převážně PVC, přičemž v koupelně a na WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, kombinovaný sporák (elektrická trouba s plynovou varnou deskou), digestoř a myčku nádobí. Nejedná se o vestavné spotřebiče. Vnitřní hygienické vybavení zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako dálkové. Byt je dále napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, teplovod, elektrickou síť, plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba bytu je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2015 provedena rekonstrukce koupelny, WC a pokoje s kuchyňským koutem. Stavebně-technický stav lze tedy předpokládat jako velmi dobrý.

K bytu dále náleží balkón a výše zmíněná sklepní kóje o výměře 2,00 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytu je 55,68 m<sup>2</sup>. Byt je v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví. Vlastnické právo k bytu má jeden vlastník. K bytu taktéž náleží **spoluvlastnický podíl** ve výši 545/13757 na pozemku p. č. st. 2177/1 o výměře 394 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěný bytovým domem. Tento pozemek je zatížen věcným břemenem zatěžující spoluvlastnický podíl, které bylo zřízeno dle tvrzení správce budovy kvůli

hypotečnímu úvěru. Jelikož toto břemeno nijak neomezuje užívání parcely, není oceněno, a tedy ani odečteno od ceny bytu.



Obr. č. 33 – Půdorysné schéma bytu č. 10 [vlastní]

### 5.9.1 Ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

K ocenění bytu č. 10 porovnávacím způsobem dle cenového předpisu jsou zapotřebí následující souhrnné informace o něm a jeho okolí. Zdroje těchto informací a postup při oceňování jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Oceňovaný byt se nachází ve městě Břeclavi, ve kterém poptávka po bytech je mnohonásobně vyšší než jejich nabídka viz kapitola 4.1.1. Jedná se o byt se spoluvlastnickým podílem na pozemku viz kapitola 5.9. Dle platného územního plánu města Břeclavi se jedná o stabilizovanou část města viz kapitola 4.1.1. Byt není v podílovém spoluvlastnictví, není pronajat a průkaz energetické náročnosti bytového domu není k dispozici, přesto se předpokládá s hodnotou C viz kapitola 5.9. Bytový dům se dle povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území Q100. Poslední tři hodnotící znaky tohoto indexu nejsou posouzeny a jsou rovny hodnotě 1,00 viz kapitola 4.2.

Na základě těchto informací je vypočten **index trhu** (dle rovnice č. 3 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,017**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 54 této práce.

Výměra pozemku, na kterém má oceňovaný byt spoluvlastnický podíl, je 394 m<sup>2</sup> viz kapitola 5.9. Pozemek je rovinný s běžnými základovými podmínkami a leží mimo chráněné území či ochranná pásma.

Na základě těchto informací je vypočten **index omezujících vlivů** (dle rovnice č. 4 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,000**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 55 této práce.

Bytový dům slouží výhradně k bytovým účelům, přičemž k 01.01.2018 mělo město Břeclav přes 20 000 obyvatel viz kapitola 4.1. Bytový dům se nachází v krajní části centra města platným územním plánem určené k bydlení, která má dostupnou občanskou vybavenost viz kapitola 4.1. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě ve městě viz kapitola 4.1. Přístup a příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci. Parkování je možné v okolí domu, kde se nacházejí parkoviště podléhající rezidentním parkovacím kartám či veřejná zpoplatněná parkoviště viz kapitola 4.1. Zastávka MHD je vzdálena od bytového domu cca 300 m, což zajišťuje dobrou dostupnost po celém městě. V bytovém domě se nenacházejí žádné nebytové prostory, tzn. že je bez možnosti komerčního využití viz kapitola 5.9. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Dle ČSÚ byla k 31.12.2018 ve městě nezaměstnanost nižší, než je průměr v JMK viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací je vypočten **index polohy** (dle rovnice č. 5 viz kapitola 2.4.1), který je **roven hodnotě 1,110**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 56 této práce.

Oceňovaný byt se nachází v zatepleném zděném bytovém domě viz kapitola 5.9, jehož stáří je odhadováno na 59 let viz kapitola 4.1. Společné části domu zahrnují prádelnu, kočárkárnu a technickou místnost. Příslušenství domu je standardní, tzn. bez dopadu na cenu bytu viz kapitola 5.9. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.9. Obytné místnosti bytu jsou orientovány na sever a jih a je z nich částečný výhled do okolí, zapříčiněný okolními vícepodlažními bytovými domy. Byt má úplné základní příslušenství standardního provedení viz kapitola 5.9. K bytu náleží balkón a sklepní kóje viz kapitola 5.9. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.9. Hodnotu bytu mírně zvyšují vestavěná skříň a kuchyňská linka na míru viz kapitola 5.9. Byt je udržovaný a ve velmi dobrém stavu viz kapitola 5.9. Rozsah stavebních úprav nepřekročil 50 % objemových podílů ze stavby a bytu, tudíž nejsou vstupní hodnoty pro koeficient stáří (dle rovnice č. 13 viz kapitola 2.4.4) nijak upravovány.

Na základě těchto informací je vypočten **index konstrukce a vybavení bytu** (dle rovnice č. 12 viz kapitola 2.4.4), který je **roven hodnotě 0,811**. Výpočet obsahuje příloha č. 1 tab. č. 58 této práce.

**Podlahová plocha bytu** po úpravě koeficienty dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky (viz kapitola 2.2.4) je **51,96 m<sup>2</sup>**. **Cena bytu** jako takového porovnávacím způsobem podle § 38 oceňovací vyhlášky je stanovena ve výši **816 160,13 Kč**. Cena pozemku bez staveb je vyčíslena ve výši 567 533,36 Kč (výpočet viz příloha č. 1 tab. č. 57 této práce), přičemž **cena spoluvlastnického podílu** ve výši 545/13757 na



tomto pozemku je vypočtena na **22 483,51 Kč. Zjištěná cena bytu a spoluvlastnického podílu** na pozemku, po zaokrouhlení dle § 50, činí **838 640,00 Kč**. Výpočet celkové zjištěné ceny zahrnuje příloha č. 1 tab. č. 59 této práce.

### 5.9.2 Tržní ocenění metodou přímého porovnání a stanovení ceny obvyklé

Sestavená **databáze** pro přímé porovnání (viz kapitola 4.3) s bytem č. 3 obsahuje mimo inzerovaných bytů i dva byty, které byly ve sledovaném období prodány. Tato databáze tvoří tab. č. 8 přílohy č. 2 této práce. Uvedené ceny v databázi jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, přičemž žádná z hodnot není vyloučena viz příloha č. 3 tab. č. 8 této práce.

**Koeficient redukce na pramen ceny (K<sub>CR</sub>)** je stanoven u bytů s nabídkovou cenou umístěných v bytovém domu v navazující či okrajové části města ve výši 0,91, v centru města ve výši 1,00 a s realizovanou cenou ve výši 1,00 viz kapitola 4.3.

Cenový rozdíl mezi srovnávacím a oceňovaným bytem je zohledněn prostřednictvím všech **koeficientů odlišnosti** vytyčených v kapitole 4.3.

Pro úpravu stupnic jednotlivých použitých koeficientů odlišnosti uvedených v kapitole 4.3., jsou zapotřebí následující souhrnné informace o bytě č. 10 a jeho okolí.

**Oceňovaný byt** je umístěn v bytovém domě vzdáleném od středu centra města cca 522 m viz kapitola 4.3. Byt má celkovou podlahovou plochu 53,37 m<sup>2</sup>, vč. sklepní kóje a bez započítání podlahové plochy balkónu viz kapitola 4.3 a 5.9. Nachází se ve zděném bytovém domě, který prošel celkovou revitalizací viz kapitola 5.9. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží v bytovém domě bez výtahu viz kapitola 5.9. K bytu náleží balkón a sklepní kóje viz kapitola 5.9. Stavebně-technický stav bytu je velmi dobrý, přičemž má byt zděné bytové jádro viz kapitola 5.9. Kuchyň v bytu je součástí obytné místnosti viz kapitola 5.9. V bytě je kuchyňská linka na míru se spotřebiči, jednu vestavěnou skříň, samostatné WC a je napojen na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize) viz kapitola 5.9. Vytápění bytu je řešeno jako dálkové viz kapitola 5.9. Parkování před domem podléhá rezidentním parkovacím kartám viz kapitola 4.1.

Na základě těchto informací o oceňovaném bytě je jednotlivým stanoveným hodnotícím kvalitativním pásmům přiřazena u příslušných koeficientů odlišnosti hodnota 1,00. Přehled porovnání srovnávaných bytů s bytem č. 10 je uveden v příloze č. 4 tab. č. 19 této práce, ve které se nacházejí rozhodující informace o těchto bytech se stanovenými hodnotami příslušných koeficientů odlišnosti.

Ze stanovených hodnot jednotlivých koeficientů odlišnosti u srovnávacích bytů se vypočtené **indexy odlišnosti** pohybují v rozmezí hodnot od 0,83 do 1,08. Z toho vyplývá, že stanovené hodnoty jednotlivých koeficientů odlišnosti jsou stanoveny adekvátně. **Odvozené jednotkové ceny** za

m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybují od 23 617 Kč do 44 388 Kč, přičemž ani jedna z odvozených jednotkových cen není **Grubbsovým testem** vyloučena viz příloha č. 5 tab. č. 10 této práce. Pro oceňovaný byt se **pravděpodobná odvozená jednotková** cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pohybuje v rozmezí od 26 544 Kč do 37 981 Kč. Toto velké rozpětí cen je pravděpodobně zapříčiněno srovnávacími byty o značně menší podlahové ploše oproti oceňovanému bytu, a také těmi, které jsou určeny k rekonstrukci. **Variační koeficient** stanovený ze souboru odvozených jednotkových cen nabývá hodnoty 0,1773, přičemž variačním koeficientem ze souboru jednotkových cen po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny nabývá hodnoty 0,1259. Tento fakt je pravděpodobně zapříčiněn dodržáním jednotných hodnotících kvalitativních pásem s jejich hodnotami pro všechny oceňované byty v této práci. **Průměrná odvozená jednotková cena pro oceňovaný** byt je stanovena ve výši **32 262 Kč**, přičemž **cena bytu č. 10 metodou přímého porovnání** je vyčíslena na **1 721 834 Kč**. Výpočty obsahuje příloha č. 4 tab. č. 20 této práce.

Pro vyčíslení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č. 10 je zapotřebí mimo jiné si uvědomit, jaké silné a slabé stránky tento byt má.

Mezi **silné stránky** oceňovaného bytu patří:

- velmi dobrý stavebně-technický stav bytu,
- zděné bytové jádro,
- prostornější obytné místnosti,
- kuchyňská linka na míru se spotřebiči, které by při prodeji zůstaly v bytě,
- jedna vestavěná skříň, která přináší více úložného prostoru,
- samostatné WC, které je pro mnoho zájemců o koupi důležitým kritériem z hlediska hygieny,
- napojení na plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize), případní noví majitelé bytu by již nemuseli investovat finanční prostředky na toto připojení,
- náleží do vlastnictví jediné osoby, případný prodej bez možných komplikací oproti například podílovému vlastnictví,
- zděný bytový dům po celkové revitalizaci, což znamená další úsporu financí z hlediska vytápění bytu,
- poloha bytového domu – centrum města, dostupná veškerá občanská vybavenost,
- umístění bytu v 2. nadzemním podlaží, i když není v bytovém domě výtah, je relativně snadno dostupné,
- obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

Naopak mezi **slabé stránky** oceňovaného bytu náleží:

- bytový dům je součástí sídlištní zástavby – výhled z obytných místností je poněkud omezen,

- bytový dům se nachází v území tzv. 100-leté vody, což znamená dražší pojištění bytu,
- bytový dům bez výtahu, což i přes umístění bytu v 2. nadzemním podlaží může mnoho zájemců odradit od případné koupě,
- parkování před bytovým domem podléhá rezidenčním parkovacím kartám,
- kuchyně pojená s obytnou místností, což značně omezuje způsob využití této místnosti a pro některé zájemce o koupi by tohle mohlo být nepřijatelné také z hlediska hygieny a rušivých vlivů spojených s vařením,
- dálkový způsob vytápění bytu, který nepatří mezi nejúspornější,
- balkón, který je méně uživatelský komfortní oproti například lodžii,
- sklepní kóje, která nezabezpečuje dostatečnou ochranu proti zcizení uloženého majetku.

Na základě uvedených kladů a záporů oceňovaného bytu, poptávce na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi (viz kapitola 4.1.1) a výše vypočtených hodnot, je **obvyklá cena** bytu č. 10 určena na **1 700 000 Kč** viz příloha č. 4 tab. č. 20 této práce.

## 6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Tato kapitola zahrnuje rekapitulaci a diskuzi výsledných cen stanovených vybranými metodami ocenění, kterými jsou porovnávací způsob dle cenového předpisu a metoda přímého porovnání, včetně odhadnuté ceny obvyklé u vybraných oceňovaných bytů. Závěr kapitoly je věnován zhodnocení vlivu lokality na výši ceny obvyklé oceňovaných bytů.

### 6.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Předmětem ocenění je deset dokončených bytů v osobním vlastnictví ve městě Břeclavi, z nichž polovina se nachází v budově vícebytové typové (J) a druhá polovina v budově vícebytové netypové (J), přičemž ke každému z těchto bytů náleží i spoluvlastnický podíl na pozemku, popř. pozemcích v jednotném funkčním celku anebo trvalých porostech na nich vzešlých. V rámci ocenění dle cenového předpisu je tedy samostatně oceněn byt, pozemek a popř. trvalé porosty, přičemž z ceny pozemku a trvalých porostů je dále vypočtena cena příslušné výše spoluvlastnického podílu na nich.

Jelikož nejsou vstupní parametry pro všechny oceňované byty nastaveny stejně, nelze s jistotou určit, který index v rámci jejich ocenění měl největší vliv na jejich cenu. U jednotlivých indexů lze však vytyčit hodnotící znaky, které nejvíce ovlivnily výši jejich hodnoty.

Index trhu je nejvíce ovlivněn situací na realitním trhu s byty ve městě Břeclavi. V rámci tohoto hodnotícího znaku je u všech oceňovaných bytů vybráno kvalitativní pásmo *Poptávka je vyšší než nabídka* s použitím nejvyšší hodnoty, kterou oceňovací vyhláška stanovuje. Ve městě Břeclavi je počet nabízených bytů k prodeji nedostatečný, přičemž počet poptávajících po nich stále roste viz kapitola 4.1.1. Index také ovlivnilo povodňové riziko stanovené u oceňovaných bytů, které se nacházejí v záplavovém území řeky Dyje, která protéká městem viz kapitola 4.1.

Index omezujících vlivů je stanoven u pozemků všech oceňovaných bytů ve výši 1,000, tudíž jejich cenu nijak neovlivnil.

Index polohy je nejvíce ovlivněn polohou pozemku v obci, konfliktním obyvatelstvem žijícím v příslušném bytovém domě či jeho okolí, a také rušivými vlivy z okolí bytových domů, jež v případě oceňovaných bytů představují objekty, ve kterých jsou poskytovány pohostinské služby viz kapitola 5.1.1.

Index konstrukce a vybavení bytu je nejvíce ovlivněn stavebně-technickým stavem oceňovaného bytu a s ním souvisejícím koeficientem stáří, jelikož oceňované byty se nacházejí v bytových domem vystavěných v rozmezí let 1960 až 1980 viz kapitola 4.1. Vliv má také druh svislých nosných konstrukcí bytového domu, ve kterém se oceňovaný byt nachází. Přičemž u panelových domů je rozhodující, zda

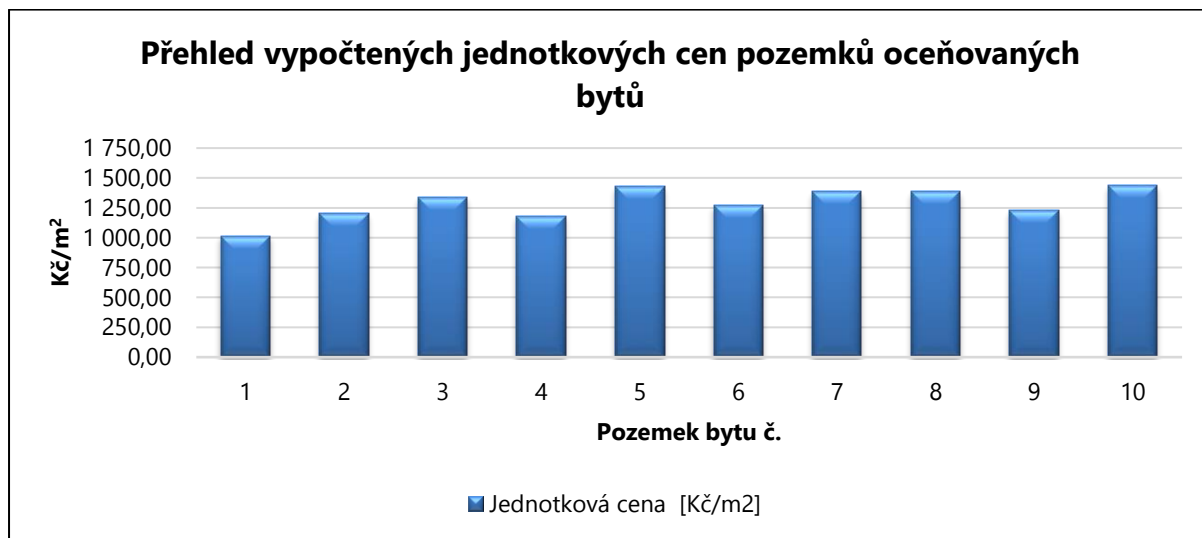
mají či nemají zateplený obvodový plášť. Velký podíl na ceně má i vybavení bytu jako například vestavěné skříně, kuchyňské linky na míru s vestavnými spotřebiči apod., popř. i jeho bytové jádro viz kapitola 5.

Pro přehlednost jsou v následující **tab. č. 23** shrnuty výsledné zaokrouhlené ceny oceňovaných bytů uvedených v kapitole 5. Tyto výsledné ceny jsou přepočteny na jednotkové ceny za m<sup>2</sup> pozemku či podlahové plochy bytu.

Tab. č. 23 – Shrnutí jednotlivých vypočtených cen u oceňovaných bytů dle cenového předpisu [vlastní]

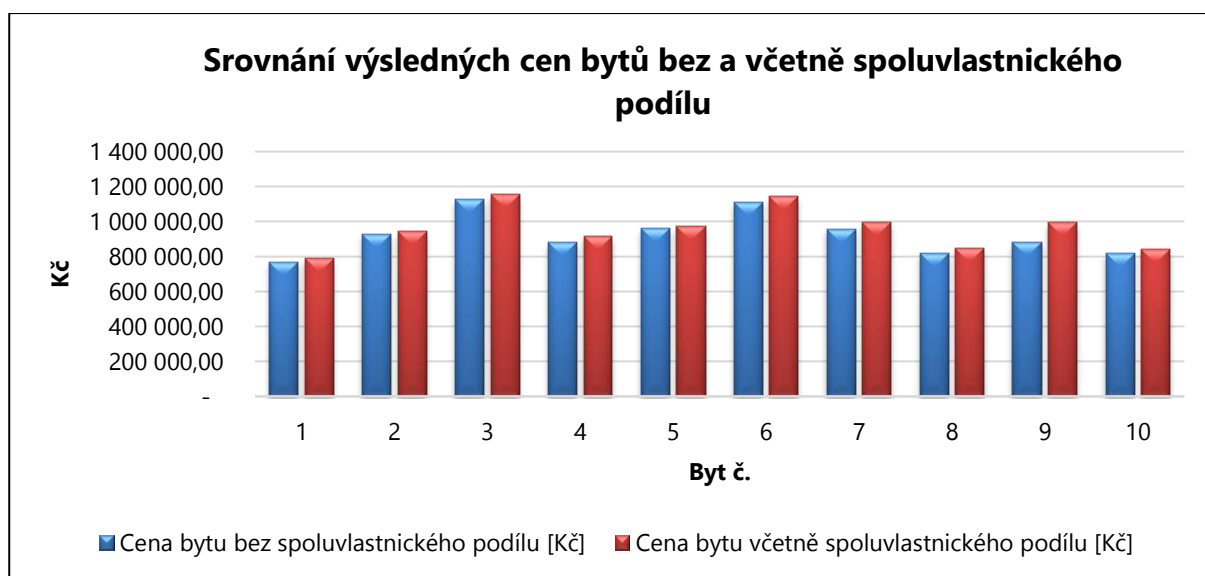
Byt č.	Lokalita	Poloha v rámci města	Dispozice	PP [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku bez staveb [Kč]	JC pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena trvalých porostů [Kč]	Cena spol. podílu [Kč]	Cena bytu [Kč]	JC bytu [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena bytu a spol. podílu porovnávacím způsobem [Kč]	JC bytu vč. spol. podílu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Chanvátická Nová Ves, ul. Na Valtické	Okrajová část	3+1	74,33	914	927 801,40	1 015,10	0,00	21 752,10	767 994,23	10 332,22	789 750,00	10 624,92
2	Chanvátická Nová Ves, ul. Na Valtické	Okrajová část	3+1	68,30	789	949 782,42	1 203,78	0,00	18 246,03	925 301,82	13 547,61	943 550,00	13 814,79
3	Poštorná, ul. Budovatelská	Okrajová část	3+1	69,37	361	483 389,83	1 339,03	0,00	29 413,49	1 126 576,09	16 240,11	1 155 990,00	16 664,12
4	Břeclav, ul. sídl. Dukelských hrdinů	Centrum	2+1	61,01	535	631 781,50	1 180,90	0,00	33 689,66	881 548,30	14 449,24	915 240,00	15 001,48
5	Břeclav, ul. Jana Palacha	Centrum	2+1	58,51	437	623 279,99	1 426,27	0,00	9 408,36	960 500,52	16 416,01	969 910,00	16 576,82
6	Břeclav, ul. U Janského dvora	Okrajová část	3+1	80,00	411	522 685,14	1 271,74	0,00	33 462,98	1 109 428,49	13 867,86	1 142 890,00	14 286,13
7	Břeclav, ul. Fintajšova	Navazující na centrum	3+1	66,07	438	607 825,74	1 387,73	0,00	37 556,62	956 666,44	14 479,59	994 220,00	15 047,98
8	Břeclav, ul. Fintajšova	Navazující na centrum	2+1	53,73	438	607 825,74	1 387,73	0,00	31 808,73	816 085,92	15 188,65	847 890,00	15 780,57
9	Břeclav, ul. Smetanovo nábřeží	Navazující na centrum	2+1	53,33	1839	2 254 749,62	1 226,07	31 986,80	113 691,43	881 353,56	16 526,41	995 040,00	18 658,17
10	Břeclav, ul. Fintajšova	Centrum	2+kk	51,96	394	567 533,36	1 440,44	0,00	22 483,51	816 160,13	15 707,47	838 640,00	16 140,11

Výše vypočtených jednotkových cen za m<sup>2</sup> pozemku uvedených v **tab. č. 23**, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím **grafu č. 3**.



*Graf č. 3 – Přehled vypočtených jednotkových cen pozemků oceňovaných bytů dle cenového předpisu [vlastní]*

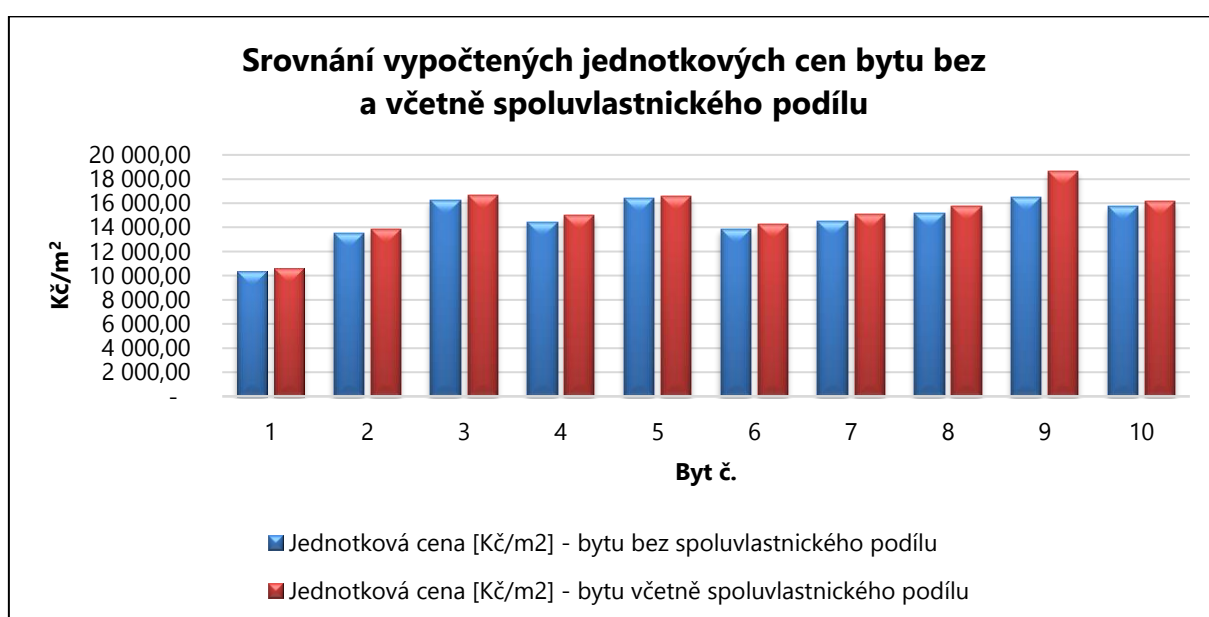
Jednotková cena za m<sup>2</sup> pozemku se pohybuje v rozmezí od 1 015,10 Kč do 1 440, 44 Kč. Nejnižší jednotková cena náleží pozemku, který leží v okrajové části města (katastrální území Charvatská Nová Ves). Oproti tomu nejvyšší jednotková cena náleží pozemku, který leží v krajní části centra města Břeclavi. Rozdíl těchto dvou cen je pouhých 425,44 Kč za m<sup>2</sup> pozemku. Z tohoto vyplývá, že u pozemků, jejichž součástí je bytový dům, se jednotková cena za m<sup>2</sup> pozemku nijak zvlášť v jednotlivých lokalitách města neliší. V rámci bytového spoluvlastnictví je cena pozemku rozdělena mezi jednotlivé majitele bytů, tudíž tento pozemek nemá významný vliv na cenu samotného bytu viz **graf č. 4**.



*Graf č. 4 - Srovnání výsledných cen bytů bez a včetně spoluvlastnického podílu dle cenového předpisu [vlastní]*

Rozdíl mezi cenou bytu jako takového a cenou bytu včetně spoluvlastnického podílu činí v průměru 26 424,23 Kč. U bytů nacházejících se v panelovém bytovém domě (byt č. 1, 2, 3, 4 a 5) činí tento rozdíl v průměru 22 503,81 Kč, přičemž u bytů nacházejících se ve zděném bytovém domě (byt č. 6, 7, 8 a 10) je v průměru 31 324,76 Kč. V těchto průměrných cenách nejsou započítány ceny vypočtené u bytu č. 9. Důvodem je, že u tohoto bytu je rozdíl v těchto cenách ve výši 113 686,44 Kč. Tento fakt je zapříčiněn trvalými porosty vzešlými na pozemcích v jednotném funkčním celku, na němž má tento byt spoluvlastnický podíl. U ostatních oceňovaných bytů se již na pozemcích trvalé porosty nevyskytovaly, viz **tab. č. 23**.

Výše vypočtených jednotkových cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu uvedených v **tab. č. 23**, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím **grafu č. 5**.



*Graf č. 5 – Srovnání vypočtených jednotkových cen bytů bez a včetně spoluvlastnického podílu dle cenového předpisu [vlastní]*

Rozdíl mezi jednotkovou cenou bytu jako takového a jednotkovou cenou bytu včetně spoluvlastnického podílu činí v průměru 412,02 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. U bytů nacházejících se v panelovém bytovém domě (byt č. 1, 2, 3, 4 a 5) činí tento rozdíl v průměru 384,03 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, přičemž u bytů nacházejících se ve zděném bytovém domě (byt č. 6, 7, 8 a 10) je v průměru 502,82 Kč. V těchto průměrných cenách opět nejsou započítány ceny vypočtené u bytu č. 9, u kterého je rozdíl mezi těmito cenami ve výši 2 134,76 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, který je taktéž zapříčiněn trvalými porosty viz výše.

## 6.2 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN DLE METODY PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Jak již je zmíněno v předcházející kapitole, předmětem ocenění je deset dokončených bytů v osobním vlastnictví nacházejících se v panelových nebo zděných bytových domech ve městě Břeclavi, ke kterým náleží také spoluvlastnický podíl na pozemku, popř. trvalých porostech.

V rámci této metody se cena tohoto spoluvlastnického podílu již nestanovuje, jelikož je již zahrnut v odvozených jednotkových cenách za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, a tedy i ve výsledné tržní hodnotě oceňovaného bytu. Nabídkové ceny inzerovaných bytů či kupní ceny z realizovaných prodejů, ze kterých je odvozena jednotková cena pro oceňovaný byt, již totiž cenu jejich spoluvlastnické podílu obsahují.

Jelikož je vytvořena pro jednotlivé koeficienty odlišnosti jednotná obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem pro všechny oceňované byty stejná (viz kapitola 4.3), lze u těchto koeficientů, resp. cenotvorných faktorů, posoudit jejich význam při tvoření ceny bytu.

Největší vliv na cenu bytu má koeficient odlišnosti zohledňující stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu, nimiž je přisuzována velká váha, protože do rekonstrukce bytu je v současné době zapotřebí investovat finanční částky až v řádech sto tisíců korun českých viz kapitola 4.3.

Poté má velký vliv na cenu bytu velikost jeho podlahové plochy. Aby byl však tento cenotvorný faktor vyhodnocen adekvátně, je koeficient úpravy na velikost podlahové plochy bytu stanoven podílem podlahové plochy srovnávacího a oceňovaného bytu, a to však s omezením spodní hranice na hodnotu ve výši 0,80. Není tedy při výpočtu brán v potaz každý 1 m<sup>2</sup> této plochy, jelikož větší podlahová plocha nemusí vždy znamenat, že je byt lepší, resp. dražší (viz kapitola 4.3).

Dále má velký vliv na cenu bytu nadzemní podlaží, ve kterém se byt v bytovém domě nachází, a také zda bytový dům disponuje výtahem. Tato kritéria jsou pro většinu zájemců o koupi bytu velice důležitá, a to především z hlediska snadné dostupnosti bytu, uživatelského komfortu a ochrany před vnějšími vlivy, jako je například vandalismus (viz kapitola 4.3).

Nehledě na předchozí, je velmi důležitým cenotvorným faktorem existence prostor užívaných spolu s bytem. Tedy zda k bytu náleží terasa, zasklená či nezasklená lodžie, balkón anebo zděný sklep, komora či sklepní kóje. Každý zájemce o koupi bude tuto skutečnost zkoumat, ať již z důvodu možnosti trávení volného času na čerstvém vzduchu či možnosti disponovat dalším úložným prostorem.

Mezi méně významné cenotvorné faktory patří druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu. Panelové bytové domy jsou oproti zděným považovány za horší, především z hlediska jejich tepelných a akustických vlastností. V současné době je mnoho panelových domů již



revitalizovaných, čímž se dostávají alespoň na srovnatelnou úroveň v tepelných vlastnostech zděných domů viz kapitola 4.3.

Dalším méně významným faktorem je příslušenství a vybavení bytu, způsob vytápění bytu, parkovací možnosti v okolí bytového domu a poloha bytového domu vzhledem k centru města. Těmto faktorům je přisuzována přibližně stejná váha viz příloha č. 4 této práce.

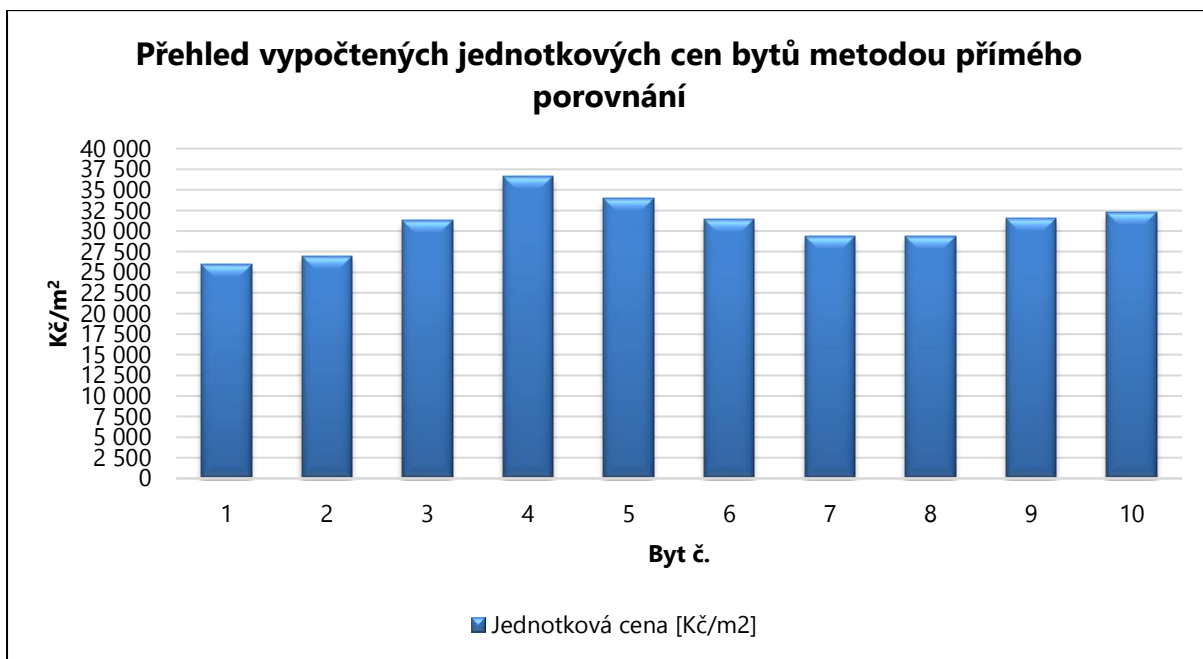
Skoro až zanedbatelným cenotvorným faktorem je zastoupení kuchyně v bytě. Tedy, zda kuchyně v bytě tvoří samostatnou místnost či je spojena s obytnou místností. Mnozí majitelé bytů si nechávají propojit kuchyni s obývacím pokojem, a to i přes zažitý fakt, že má být kuchyně především z hygienických důvodů a rušivých vlivů oddělena od ostatních místností viz kapitola 4.3.

Pro přehlednost jsou v následující **tab. č. 24** shrnuty výsledné zaokrouhlené jednotkové ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy oceňovaných bytů, a také ceny těchto bytů jako takových uvedených v kapitole 5.

*Tab. č. 24 - Shrnutí výsledných cen bytů metodou přímého porovnání [vlastní]*

Byt č.	Lokalita	Poloha v rámci města	Dispozice	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Tržní hodnota určená metodou přímého porovnání [Kč]
1	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	Okrajová část	3+1	75,58	25 929	1 959 729
2	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	Okrajová část	3+1	69,55	26 903	1 871 125
3	Poštorná, ul. Budovatelská	Okrajová část	3+1	72,61	31 332	2 274 980
4	Břeclav, ul. sídl. Dukelských hrdinů	Centrum	2+1	59,38	36 622	2 174 626
5	Břeclav, ul. Jana Palacha	Centrum	2+1	58,62	34 035	1 995 108
6	Břeclav, ul. U Jánského dvora	Okrajová část	3+1	79,71	31 464	2 508 019
7	Břeclav, ul. Fintajslova	Navazující na centrum	3+1	67,31	29 401	1 978 968
8	Břeclav, ul. Fintajslova	Navazující na centrum	2+1	54,22	29 387	1 593 385
9	Břeclav, ul. Smetanovo nábřeží	Navazující na centrum	2+1	56,02	31 490	1 764 047
10	Břeclav, ul. Fintajslova	Centrum	2+kk	53,37	32 262	1 721 834

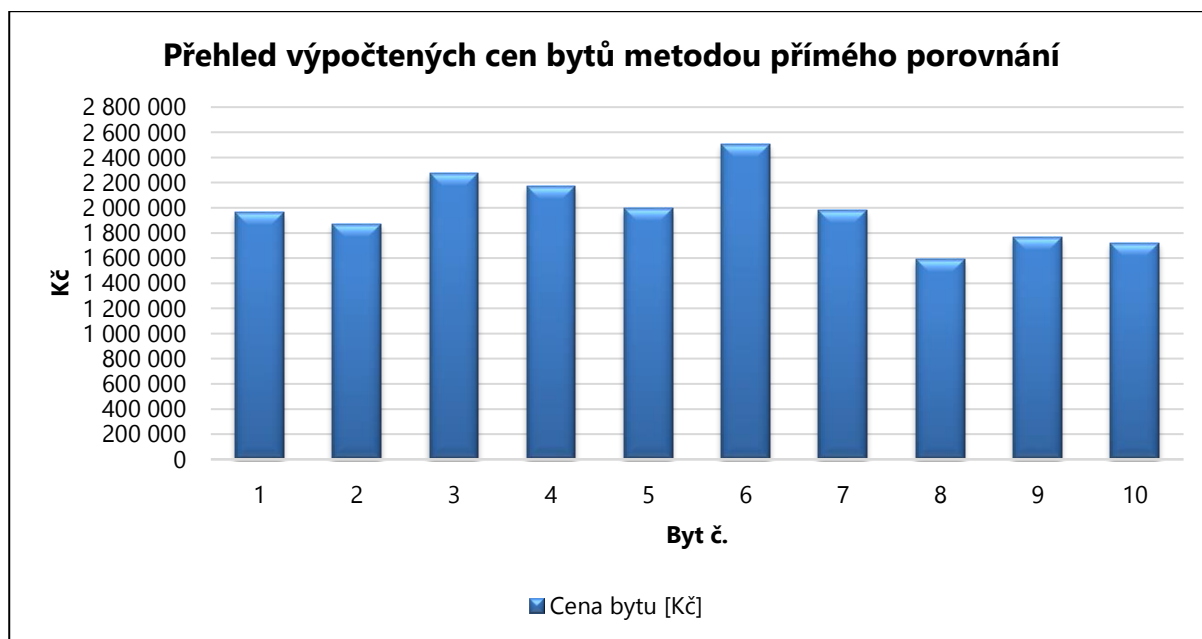
Výše vypočtených jednotkových cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu uvedených v **tab. č. 24**, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím **grafu č. 7**.



Graf č. 6 – Přehled vypočtených jednotkových cen bytů metodou přímého porovnání [vlastní]

Jednotková cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se pohybuje v rozmezí 25 929 Kč až 36 622 Kč. U bytu č. 4 vyšla jednotková cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu nejvyšší ze všech. To však neznamená, že je tento byt ve výsledku nejdražší ze všech oceňovaných. Ve většině případů platí fakt, že čím větší má byt podlahovou plochu, tím jeho jednotková cena za m<sup>2</sup> této plochy klesá, přičemž jeho konečná cena roste.

Výše vypočtených cen bytů jako takových uvedených v **tab. č. 24**, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím **grafu č. 8**.



Graf č. 7 – Přehled vypočtených cen bytů metodou přímého porovnání [vlastní]

### 6.3 POROVNÁNÍ VŠECH STANOVENÝCH VÝSLEDNÝCH CEN

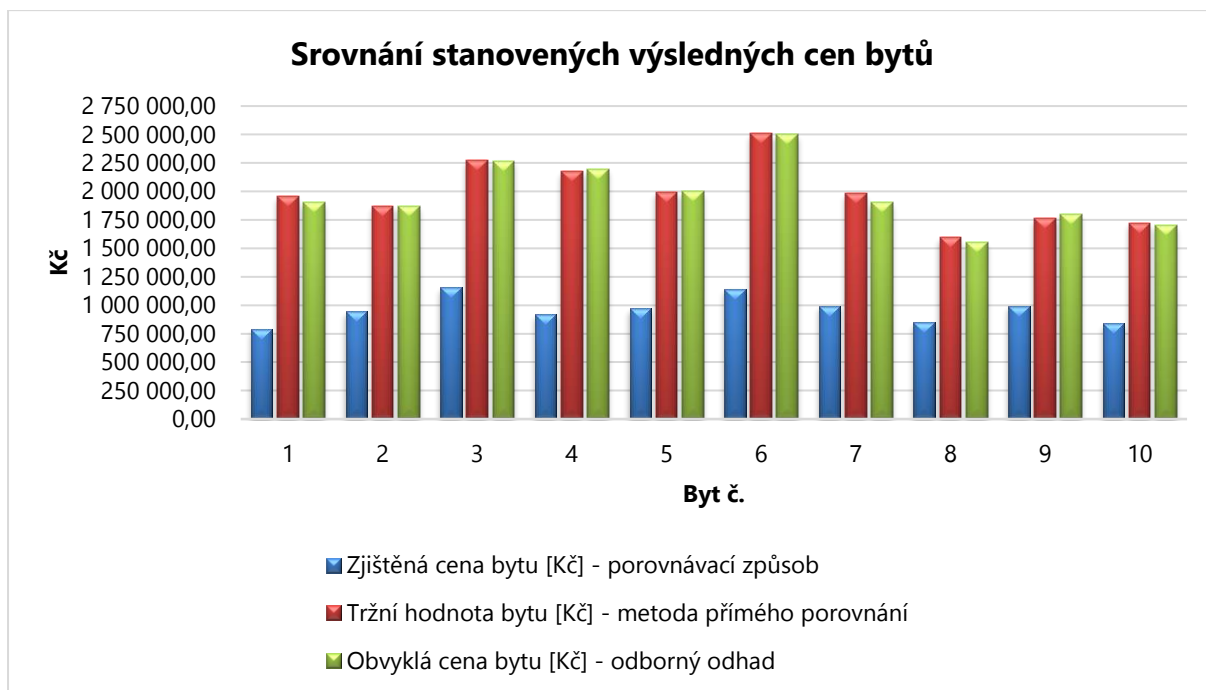
V rámci této práce je u oceňovaných bytů stanovena cena zjištěná porovnávacím způsobem dle cenového předpisu, tržní hodnota metodou přímého porovnání a obvyklá cena. Odhadnutá výše ceny obvyklé se odvíjí právě z vypočtené tržní hodnoty, zvážení silných a slabých stránek oceňovaného bytu, a také od poptávky na realitní trhu po bytech ve městě Břeclavi. Popis oceňovaných bytů, včetně jejich ocenění, je uveden v kapitole 5.

Pro přehlednost jsou tyto veškeré stanovené výsledné ceny oceňovaných bytů shrnuty v následující **tab. č. 25**, a to i s přepočtem těchto cen na jednotkové ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy příslušného oceňovaného bytu. Jednotlivé tržní hodnoty uvedené v této tabulce, již zahrnují cenu spoluvlastnického podílu na pozemku, popř. trvalých porostech viz kapitola 6.2. Aby bylo porovnání jednotlivých cen adekvátní, zahrnuje cena zjištěná, uvedená rovněž v této tabulce, cenu bytu i cenu spoluvlastnického podílu na pozemku, popř. trvalých porostech, viz kapitola 6.1.

Tab. č. 25 – Shrnutí všech výsledných cen vybranými způsoby ocenění včetně ceny obvyklé [vlastní]

Byt č.	Lokalita	Poloha v rámci města	Porovnávací způsob dle cenového předpisu		Metoda přímého porovnání		Obvyklá cena stanovená odborným odhadem	
			JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zjištěná cena [Kč]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Tržní hodnota [Kč]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena [Kč]
1	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	Okrajová část	10 624,92	789 750	25 929	1 959 729	25 139	1 900 000
2	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	Okrajová část	13 814,79	943 550	26 903	1 871 125	26 887	1 870 000
3	Poštorná, ul. Budovatelská	Okrajová část	16 664,12	1 155 990	31 332	2 274 980	31 263	2 270 000
4	Břeclav, ul. sídl. Dukelských hrdinů	Centrum	15 001,48	915 240	36 622	2 174 626	37 050	2 200 000
5	Břeclav, ul. Jana Palacha	Centrum	16 576,82	969 910	34 035	1 995 108	34 118	2 000 000
6	Břeclav, ul. U Jánského dvora	Okrajová část	14 286,13	1 142 890	31 464	2 508 019	31 364	2 500 000
7	Břeclav, ul. Fintajslova	Navazující na centrum	15 047,98	994 220	29 401	1 978 968	28 228	1 900 000
8	Břeclav, ul. Fintajslova	Navazující na centrum	15 780,57	847 890	29 387	1 593 385	28 587	1 550 000
9	Břeclav, ul. Smetanovo nábřeží	Navazující na centrum	18 658,17	995 040	31 490	1 764 047	32 131	1 800 000
10	Břeclav, ul. Fintajslova	Centrum	16 140,11	838 640	32 262	1 721 834	31 853	1 700 000

Výše všech dosažených výsledných cen bytů uvedených v **tab. č. 25**, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím **grafu č. 8**.



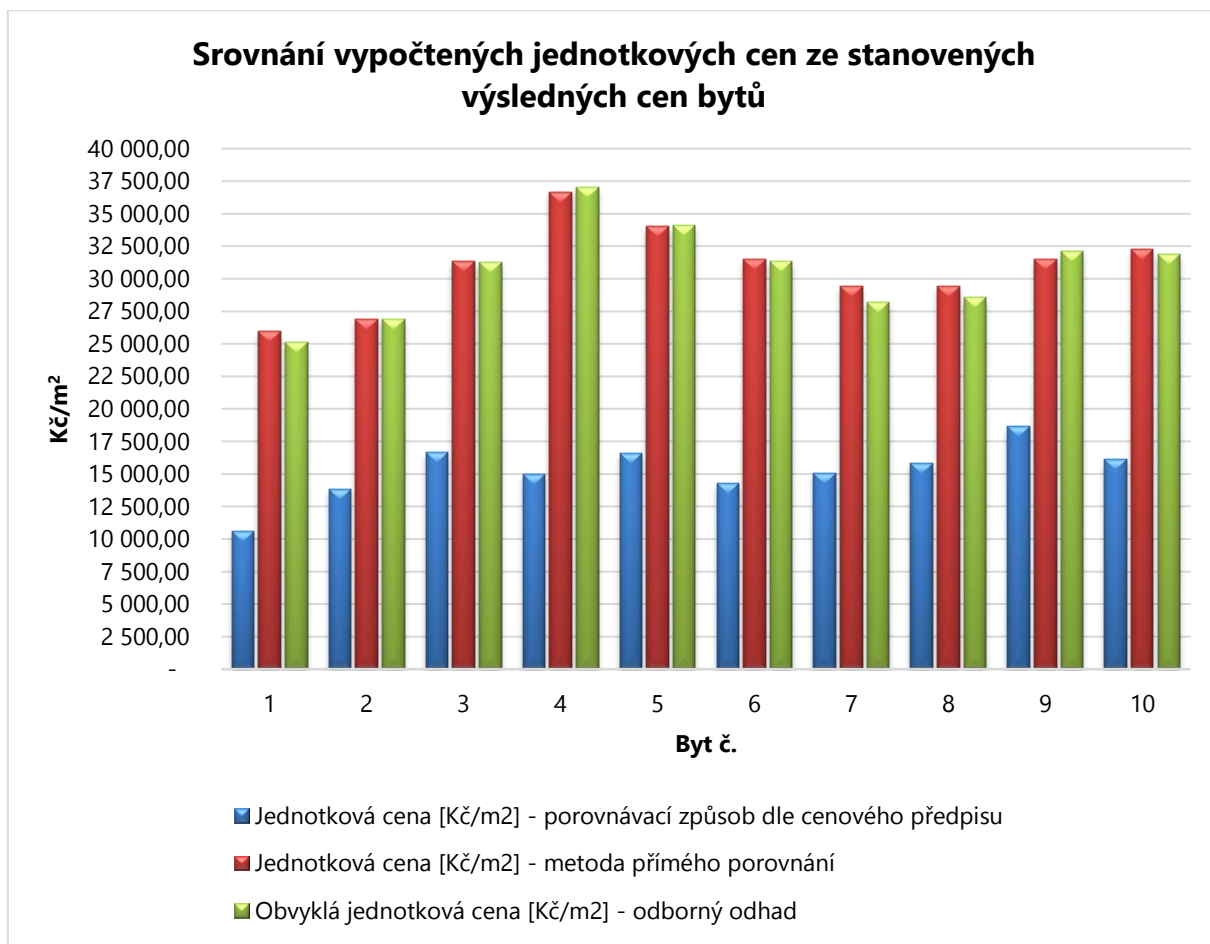
*Graf č. 8 - Srovnání stanovených výsledných cen bytů [vlastní]*

Z **grafu č. 8** je na první pohled vidět značný rozdíl mezi cenami zjištěnými a tržními hodnotami, stanovenými u jednotlivých oceňovaných bytů. Rozdíl mezi těmito hodnotami činí v průměru 1 024 870,12 Kč.

Cena zjištěná je stanovena na základě oceňovací vyhlášky, která je platná k datu zpracování této diplomové práce. To znamená, že jednotlivé ceny a hodnoty kvalitativních pásem hodnotících znaků u příslušných indexů jsou platné od 01.01.2018. Jelikož tyto ceny i hodnoty zpracovává ministerstvo financí na základě informací poskytnutých z jednotlivých finančních úřadů, které byly aktuální minimálně pro rok 2017, není tato oceňovací vyhláška schopna vystihnout aktuální stav trhu v roce 2019. Vyvození nějakých závěrů z porovnání těchto dvou hodnot, by tedy nebylo adekvátní.

Z **grafu č. 8** je dále zjevné, že u jednotlivých bytů výše obvyklé ceny přiměřeně kopíruje výši tržní hodnoty. Při odborném odhadu obvyklé ceny u jednotlivých oceňovaných bytů je vycházeno jak z poptávky na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi, tak z vypočtené tržní hodnoty, která v převážné míře prostřednictvím koeficientů odlišnosti zohledňuje silné a slabé stránky oceňovaného bytu, jež jsou pro odhad obvyklé ceny taktéž rozhodující, viz kapitola 5.

Výše všech vypočtených jednotkových cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu uvedených v **tab. č. 25**, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím **grafu č. 9**.



Graf č. 9 – Srovnání vypočtených jednotkových cen ze stanovených výsledných cen bytů [vlastní]

Větší rozdíly mezi tržní hodnotou a cenou obvyklou jsou patrné z **grafu č. 9** u bytu č. 1, 4, 7, 8, 9 a 10. Největší rozdíl mezi těmito hodnotami je zaznamenán u bytu č. 7, který činí 78 968 Kč. V tomto případě je tržní hodnota o 3,99 % vyšší než obvyklá cena. Tento rozdíl je způsobem slabými stránkami oceňovaného bytu, které nejsou v tržní hodnotě zohledněny (například výhled z obytných místností a povodňové riziko viz kapitola 5.7.2), a také zohledněním poptávky na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi viz kapitola 4.1.1. To samé platí i pro byt č. 1, 8 a 10. Naopak u bytu č. 4 a 9, je cena obvyklá oproti tržní hodnotě vyšší. Největší rozdíl mezi těmito hodnotami je zaznamenán u bytu č. 9, který činí 35 953 Kč. V tomto případě je tržní hodnota o 2,00 % nižší než obvyklá cena. Tento rozdíl je způsobem silnými stránkami oceňovaného bytu, které nejsou v tržní hodnotě zohledněny (například výhled z obytných místností a bezproblémové obyvatelstvo v okolí viz kapitola 5.8.2), a také zohledněním poptávky na realitním trhu po bytech ve městě Břeclavi viz kapitola 4.1.1.

## 6.4 POROVNÁNÍ OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY S CENAMI Z CENOVÉ MAPY ARK ČR

Pro další srovnání jsou využity ceny z cenové mapy Asociace realitních kanceláří ČR. Tato asociace ji vytváří jako pomůcku pro realitní makléře, ale i širokou veřejnou k orientaci na trhu s nemovitými věcmi a o cenových hladinách. Informace (skutečně realizované ceny) pro tvorbu této mapy dodávají jak členské, tak i nečlenské kanceláře asociace a další subjekty. Z této mapy lze vyčíst průměrné ceny v m<sup>2</sup> a cenové rozdíly v okolí konkrétního bodu na mapě. Toto okolí, při velkém přiblížení konkrétního bodu na mapě, představuje čtverec o straně 500 metrů. Uveřejněné ceny jsou aktualizovány měsíčně. Asociace sbíraná data rozděluje dle stáří domu, rekonstrukce apod., avšak z těchto všech údajů stanovuje pouze průměrné cenové úrovně (tzn. z nových i starých domů). Uvedené ceny v mapě jsou bez DPH. Mapa nabízí tři cenové vrstvy, a to prodej bytů či domů a pronájem bytů. [29]

V následující **tab. č. 26** jsou tedy uvedeny ceny získané z cenové mapy ARK ČR (z cenové vrstvy *prodej bytů*), které jsou stanoveny pro okolí bytových domů s oceňovanými byty.

Tab. č. 26 – Ceny uvedené v cenové mapě ARK ČR [29]

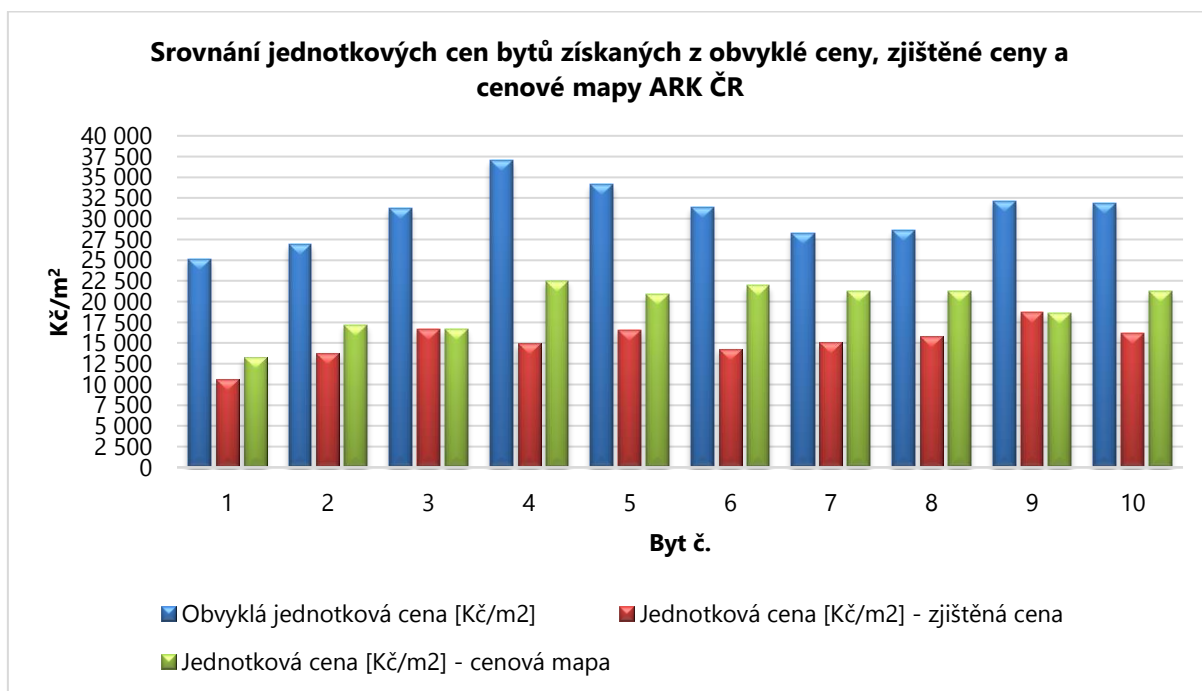
Byt č.	Lokalita	Cena v místě [Kč/m <sup>2</sup> ]	Vypočtená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	10 001 až 15 000	13 221
2	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	15001 až 20 000	17 188
3	Poštorná, ul. Budovatelská	15001 až 20 000	16 699
4	Břeclav, ul. sídliště Dukelských hrdinů	20 0001 až 25 000	22 479
5	Břeclav, ul. Jana Palacha	20 001 až 25 000	20 843
6	Břeclav, ul. U Jánského dvora	20 0001 až 25 000	21 957
7	Břeclav, ul. Fintajslova	20 001 až 25 000	21 244
8	Břeclav, ul. Fintajslova	20 001 až 25 000	21 244
9	Břeclav, ul. Smetanovo nábřeží	15 001 až 20 000	18 595
10	Břeclav, ul. Fintajslova	20 001 až 25 000	21 244

Pro další porovnání jsou v následující **tab. č. 27** uvedeny jednak jednotkové ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy oceňovaného bytu vypočtené z jejich obvyklé ceny a zjištěné ceny bytu včetně spoluvlastnického podílu, a taktéž průměrné ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu získané z cenové mapy, jejichž prostřednictvím je pro porovnání s výší obvyklé a zjištěné ceny vypočtena cena oceňovaného bytu.

Tab. č. 27 – Srovnání ceny obvyklé a zjištěné s cenami z cenové mapy ARK ČR [vlastní]

Byt č.	Lokalita	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena		Zjištěná cena		Cenová mapa	
			[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]
1	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	75,58	25 139	1 900 000	10 624,92	789 750	13 221	999 243
2	Charvátská Nová Ves, ul. Na Valtické	69,55	26 887	1 870 000	13 814,79	943 550	17 188	1 195 425
3	Poštorná, ul. Budovatelská	72,61	31 263	2 270 000	16 664,12	1 155 990	16 699	1 212 514
4	Břeclav, ul. sídliště Dukelských hrdinů	59,38	37 050	2 200 000	15 001,48	915 240	22 479	1 334 803
5	Břeclav, ul. Jana Palacha	58,62	34 118	2 000 000	16 576,82	969 910	20 843	1 221 817
6	Břeclav, ul. U Jánského dvora	79,71	31 364	2 500 000	14 286,13	1 142 890	21 957	1 750 192
7	Břeclav, ul. Fintajslova	67,31	28 228	1 900 000	15 047,98	994 220	21 244	1 429 934
8	Břeclav, ul. Fintajslova	54,22	28 587	1 550 000	15 780,57	847 890	21 244	1 151 850
9	Břeclav, ul. Smetanovo nábřeží	56,02	32 131	1 800 000	18 658,17	995 040	18 595	1 041 692
10	Břeclav, ul. Fintajslova	53,37	31 853	1 700 000	16 140,11	838 640	21 244	1 133 792

Výše vypočtených jednotkových cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu uvedených v tab. č. 27, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím grafu č. 10.

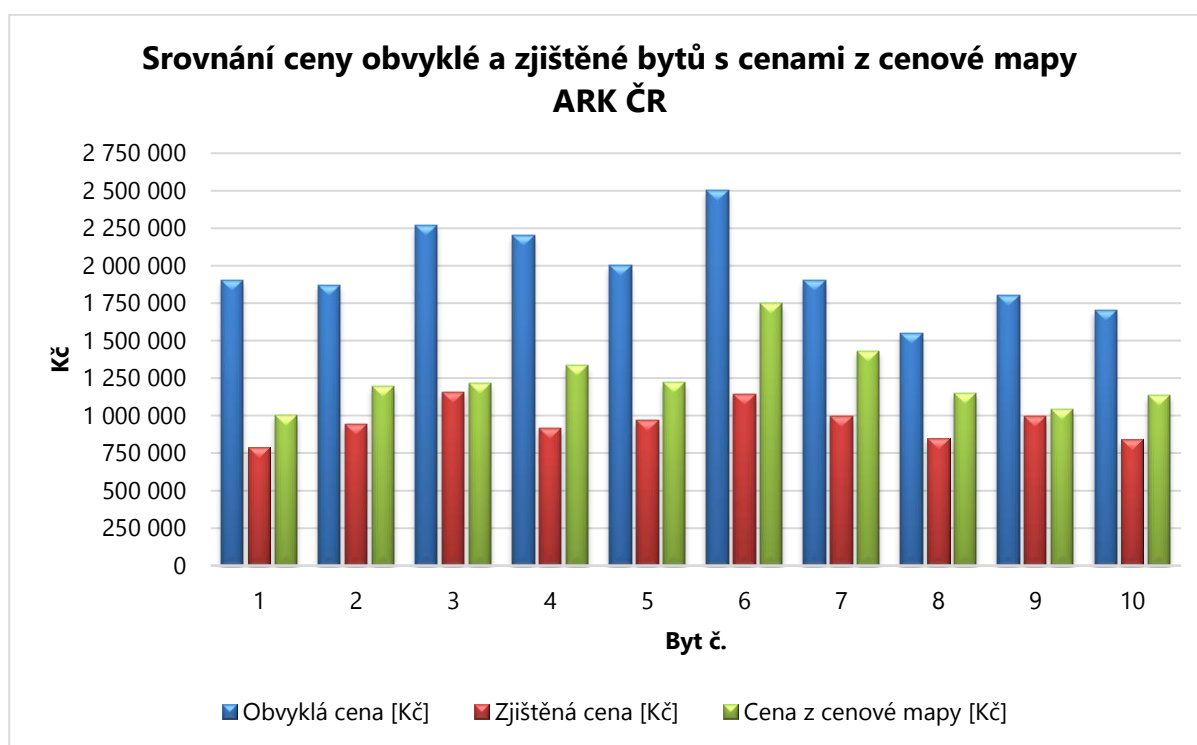


Graf č. 10 - Srovnání jednotkových cen bytů získaných z obvyklé ceny, zjištěné ceny a cenové mapy ARK ČR [vlastní]

Jak vyplývá z **grafu č. 10**, u všech oceňovaných bytů jsou průměrné ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu získané z cenové mapy výrazně nižší než jednotkové ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy oceňovaného bytu vypočtené z ceny obvyklé. Rozdíl mezi těmito hodnotami v průměru činí 11 191 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Tyto rozdíly mohou být zapříčiněny například nedodržením uvedené pravidelnosti aktualizace cen v cenové mapě, započítáním ceny bytů nacházejících se v nových či starších bytových domech do jediné průměrné ceny v daném místě, a také započítáním bytů o velmi rozdílném stavebně-technickém stavu.

Tyto průměrné ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu jsou již však o něco bližší jednotkovým cenám za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vypočteným ze zjištěné ceny oceňovaných bytů. Rozdíl mezi těmito hodnotami v průměru činí 4 212 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy, přičemž u bytu č. 3 a 9 jsou tyto dvě hodnoty téměř totožné. Je tedy velmi pravděpodobné, že ceny uvedené v cenové mapě nevystihují aktuální stav na trhu, jakož je tomu i u současné oceňovací vyhlášky viz kapitola 6.3

Výše vypočtených cen bytů uvedených v **tab. č. 27**, jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím **grafu č. 11**. Rozdíl mezi cenou obvyklou bytu a cenou bytu vypočítanou ze získané průměrné ceny z cenové mapy činí v průměru 721 874 Kč, přičemž v porovnání s cenou zjištěnou činí 287 814,26 Kč.



Graf č. 11 - Srovnání ceny obvyklé a zjištěné bytů s cenami z cenové mapy ARK ČR [vlastní]



## 6.5 VLIV LOKALITY NA VÝŠI CENY OBVYKLÉ OCENĚNÝCH BYTŮ

Cílem této diplomové práce je zhodnocení, jaký vliv mají vybrané lokality města Břeclavi na obvyklou cenu bytů.

Město Břeclav se skládá ze tří lokalit, resp. katastrálních území: Charvátská Nová Ves, Poštorná a Břeclav viz kapitola 4.1. I když tyto území tvořily kdysi samostatné obce, nerozlišuje pro ně cenový předpis základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu v rámci porovnávacího způsobu ocenění. Tento předpis stanovuje pouze základní cenu za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro území celého města Břeclavi. Z tohoto důvodu, mimo jiné, nelze tuto základní cenu pro vyhodnocení vlivu lokality využít viz kapitola 6.3.

**Prvním parametrem** pro zhodnocení vlivu lokality na cenu obvyklou bytu je tedy **katastrální území**. V následující **tab. č. 28** jsou ceny obvyklé bytů stanovené v rámci této práce seříděny z hlediska katastrálních území, ve kterých se nacházejí bytové domy s oceňovanými byty.

Tab. č. 28 – Přehled vypočtených obvyklých cen z hlediska katastrálních území [vlastní]

Katastrální území	Byt č.	Dispozice	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena stanovená odborným odhadem	
				JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena bytu [Kč]
Charvátská Nová Ves	1	3+1	75,58	25 139	1 900 000
	2	3+1	69,55	26 887	1 870 000
Poštorná	3	3+1	72,61	31 263	2 270 000
Břeclav	4	2+1	59,38	37 050	2 200 000
	5	2+1	58,62	34 118	2 000 000
	6	3+1	79,71	31 364	2 500 000
	7	3+1	67,31	28 228	1 900 000
	8	2+1	54,22	28 587	1 550 000
	9	2+1	56,02	32 131	1 800 000
	10	2+kk	53,37	31 853	1 700 000

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro katastrální území Charvátská Nová Ves činí 26 013 Kč. Bohužel v rámci katastrálního území Poštorná je k dispozici pouze jeden oceňovaný byt, jehož jednotková cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 31 263 Kč. Tato jediná cena nemá dostačující vypovídající charakter. Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro katastrální území Břeclav činí 31 904 Kč.

**Rozdíl mezi průměrnou cenou** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu stanovenou pro katastrální území Charvátská Nová Ves a Břeclav činí 5 981 Kč, což znamená 18,47% rozdíl mezi těmito cenami. Byty v bytových domech nacházejících se v katastrální území Břeclav jsou jednoznačně dražší oproti bytům v bytových domech ležících v katastrálním území Charvátská Nová Ves. Důvodů je hned několik.

**Katastrální území Břeclav** je tvořeno jak nižší bytovou zástavbou, tak i zástavbou sídlištního typu, přičemž se zde nachází i výrobní a obslužná zástavba. Z převážné části se zde také nachází historické a správní centrum města. Toto katastrální území disponuje veškerou občanskou vybaveností města, a také autobusovým a vlakovým nádražím viz kapitola 4.1. Ve sledovaném období bylo v tomto katastrálním území nabízeno celkem 39 bytů k prodeji viz kapitola 4.1.1

Oproti tomu je **katastrální území Charvátská Nová Ves** tvořeno hlavně rodinnými domy a velkým panelovým sídlištěm v ulici Na Valtické, přičemž má toto území spíše vesnický charakter. Jedná se o okrajovou část města, která je poměrně vzdálená od jeho centra. Také tato část disponuje pouze částečnou občanskou vybaveností, tudíž její obyvatelé musejí za ostatními službami dojíždět do ostatních částí tohoto města. Tato lokalita nedisponuje vlakovým ani autobusovým nádražím, tudíž jsou dopravní možnosti značně omezeny. Panelové sídliště je v povědomí mnoha obyvatel tohoto města bráno za poslední možnost k bydlení. Důvodem jsou obyvatelé tohoto sídliště, kteří patří do skupiny konfliktnějších a hlučnějších obyvatel viz kapitola 4.1. Ve sledovaném období bylo v tomto katastrálním území nabízeno celkem 10 bytů k prodeji viz kapitola 4.1.1

Z analýzy území města Břeclavi uvedené v kapitole 4.1 vyplynulo, že město Břeclav se skládá z centra města, částí navazujících na toto centrum a okrajových částí.

**Druhým parametrem** pro zhodnocení vlivu lokality na cenu obvyklou bytu jsou tedy jeho jednotlivé části. V následující **tab. č. 29** jsou ceny obvyklé bytů stanovené v rámci této práce seříděny z hlediska polohy bytového domu s oceňovaným bytem vzhledem k centru města.

*Tab. č. 29 - Přehled vypočtených obvyklých cen z hlediska jednotlivých částí města [vlastní]*

Poloha v rámci města	Byt č.	Dispozice	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena stanovená odborným odhadem	
				JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena bytu [Kč]
Okrajová část	1	3+1	75,58	25 139	1 900 000
Okrajová část	2	3+1	69,55	26 887	1 870 000
Okrajová část	3	3+1	72,61	31 263	2 270 000
Okrajová část	6	3+1	79,71	31 364	2 500 000
Navazující na centrum	7	3+1	67,31	28 228	1 900 000
Navazující na centrum	8	2+1	54,22	28 587	1 550 000
Navazující na centrum	9	2+1	56,02	32 131	1 800 000
Centrum	4	2+1	59,38	37 050	2 200 000
Centrum	5	2+1	58,62	34 118	2 000 000
Centrum	10	2+kk	53,37	31 853	1 700 000

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro okrajovou část města činí 28 663 Kč, přičemž průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro část navazující na centrum města činí 29 649 Kč. Pro samotné centrum města je vypočtena průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu ve výši 34 340 Kč.

**Rozdíl mezi průměrnou cenou** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu stanovenou pro okrajovou část města a část navazující na jeho centrum činí 985 Kč, což znamená 3,32% rozdíl mezi těmito cenami.

**Rozdíl mezi průměrnou cenou** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu stanovenou pro okrajovou část města a jeho centrum činí 5 677 Kč, což znamená 16,53% rozdíl mezi těmito cenami.

**Rozdíl mezi průměrnou cenou** za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu stanovenou pro část navazující na centrum města a jeho centrum činí 4 692 Kč, což znamená 16,66% rozdíl mezi těmito cenami.

Z výše uvedeného vyplynulo, že byty jsou nejlevnější v okrajových částech města, o něco dražší jsou v částech města navazujících na jeho centrum a nejdražší byty jsou v samotném centru města. Tento fakt je zapříčiněn z následujících důvodů.

**Okrajové části města** disponují pouze částečnou občanskou vybaveností, tudíž musejí jejich obyvatelé za ostatními službami dojíždět do ostatních částí. Dopravní možnosti jsou pro místní obyvatele značně omezeny, jelikož se v těchto částech nenachází autobusové ani vlakové nádraží. V převážné míře se jedná o vzdálenější části od centra města, které mají spíše vesnický charakter. Značnou výhodou těchto částí jsou však parkovací možnosti. Parkování je zde zdarma a je možné na parkovacích místech či podél silnice. Ve sledovaném období bylo v okrajových částech nabízeno celkem 31 bytů k prodeji.

**V navazujících částech** na centrum města jsou již byty o něco málo dražší než v těch okrajových. Tyto navazující části se nacházejí relativně blízko u centra města, které je tedy dostupné i pěší chůzí, což jim zabezpečuje dostupnost veškeré občanské vybavenosti města. Výhodou těchto částí jsou opět parkovací možnosti, které přinášejí bezplatné parkování. Výjimku ovšem představuje část vedoucí od centra města k Nemocnici Břeclav, ve které parkování podléhá rezidentním parkovacím kartám viz kapitola 4.1. Ve sledovaném období bylo v navazujících částech nabízeno 19 bytů k prodeji.

Nejdražší částí je **centrum města**, což se již v malé míře prokázalo u odvozování koeficientu redukce na pramen ceny u metody přímého porovnání. V centru města je nabízeno poměrně málo bytů k prodeji, přičemž tyto byty mají veškerou občanskou vybavenost města takzvaně „na dosah ruky“. Na každém kroku se také nacházejí zastávky MHD a v krajní části centra je vedle sebe umístěno autobusové i vlakové nádraží. Z tohoto důvodu si mohou nabízející cenu bytu nadhodnotit a nedávat poptávajícím žádný prostor ke smlouvání o jejich ceně. Značnou nevýhodou centra města jsou chybějící parkovací možnosti. V této části města podléhá parkování rezidentním parkovacím kartám, které jsou vydávány za roční poplatek viz kapitola 4.1. Ve sledovaném období bylo v centru města nabízeno pouze 13 bytů k prodeji.

S ohledem na **platný územní plán města Břeclavi**, který od roku 2017 umožňuje výstavbu velkého počtu nových bytových domů, je počet developerských projektů minimální. [30]

V roce 2018 byly uskutečněny pouze dva developerské projekty zaměřené na bytové bydlení, přičemž v rámci jednoho z nich byla na bytovém dům přestavěna administrativní budova a v rámci druhého byl postaven jeden dvoupodlažní bytový dům. Počet nových bytů je vzhledem k markantní poptávce po bytech ve městě pořád nedostačující. Jejich výstavba tedy neměla nějak významný vliv na ceny bytů nacházejících se ve straších bytových domem ve městě.

V současné době je stále tedy ve městě Břeclavi až kriticky nedostatečná nabídka bytů k prodeji, přičemž zájem o bytové bydlení stále roste. Z tohoto důvodu jsou i nabízené byty značně nadhodnoceny, což se však pravděpodobně vzhledem k platnému územnímu plánu v budoucnu změní.

## 7 ZÁVĚR

Mezi dílčí úkoly pro zpracování této práce patřilo uvedení relevantních pojmů spojených s oceňováním nemovitých věcí. Popis jednotlivých metod ocenění, zvolení metod vhodných pro ocenění bytů, popis lokalit města Břeclavi se zaměřením na občanskou vybavenost a urbanistický vývoj, na základě četnosti výskytu sestavit a vyhodnotit databáze inzerovaných i prodaných bytů včetně popisu a stanovení jednotlivých kritérií, ocenění bytů porovnávacím způsobem dle cenového předpisu platného k datu zpracování této práce, a také jejich tržní ocenění metodou přímého porovnání, srovnání postupu těchto dvou, stanovení ceny obvyklé a vyhodnocení cenotvorných faktorů pro byty ve vybraných lokalitách.

Hlavním cílem této práce bylo zhodnocení, jaký vliv mají vybrané lokality města Břeclavi na cenu obvyklou bytů.

Toto zhodnocení bylo provedeno na základě dvou parametrů. Prvním parametrem pro zhodnocení vlivu lokality na stanovenou cenu obvyklou byly **katastrální území**, kterými jsou katastrální území Charvátská Nová Ves, Poštorná a Břeclav. Pro tyto katastrální území byla vypočtena průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, a to z ceny obvyklé stanovené u jednotlivých oceňovaných bytů nacházejících se v bytovém domě příslušného katastrálního území. Bohužel v rámci katastrálního území Poštorná byl k dispozici pouze jeden oceňovaný byt. V tomto případě bylo vyvráceno tvrzení, že majitelé vybraných bytů pro zpracování této práce povolí přístup do jejich domovů. Z porovnání těchto průměrných cen vyplynul fakt, že levnější jsou byty v katastrálním území Charvátská Nová Ves oproti katastrálnímu území Břeclav.

**Druhým parametrem** pro vyhodnocení vlivu lokality na stanovenou cenu obvyklou byly jednotlivé části města, tedy vymezené části dle polohy bytového domu s oceňovým bytem vzhledem k centru města. V rámci města byly rozeznány tři části, a to okrajová část, část navazující na centrum města a samotné centrum města. Opět byla pro tyto části, jak již tomu bylo u prvního parametru, vypočtena průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, a to z ceny obvyklé stanovené u jednotlivých oceňovaných bytů nacházejících se v bytovém domě příslušné části města. Z porovnání těchto průměrných cen vyplynul fakt, že nejlevnější jsou byty v okrajových částech města, o něco dražší jsou v částí města navazujících na centrum města a nejdražší byty jsou v samotném centru města.

Na závěr lze konstatovat, že i lokalita má určitý vliv na výši ceny obvyklé bytu. Ovšem v porovnání s ostatními cenotvornými faktory, jako je například stavebně-technický stav či velikost podlahové plochy bytu, je její vliv minimální.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1365. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [2] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99, s. 2674-2693. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [3] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých dalších zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2877. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63, s. 2226-2290. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [5] BRADÁČ, Albert; a kol.. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [6] Revitalizace bytových domů. [online]. *IZOLTECHNIK.cz* [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <http://www.izoltechnik.cz/revitalizace-bytovych-domu/revitalizace-bytovych-domu>
- [7] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 163, s. 6953-6960. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=501/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=501/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [8] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7422-7611. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [9] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2009, částka 81, s. 3702-3719. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=268/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=268/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [10] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1994, částka 22, s. 552-562. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=72/1994&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=72/1994&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)

- [11] ČESKÁ REPUBLIKA. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 143, s. 6589-6593. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=366/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=366/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [12] Nový způsob výpočtu *podlahové plochy bytu* [online]. euro-development.cz, 2014 [cit. 2019-01-20]. Dostupné z: <https://www.euro-development.cz/aktuality/novy-zpusob-vypoctu-podlahove-plochy-bytu>
- [13] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 86, s. 1946-1951. Dostupné také z: [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=526/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=526/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- [14] KLEDUS, Robert a Pavel KLIKA. *Teorie oceňování nemovitostí* [online]. Pracovní verze. Brno: VUT, 2016. 117 s [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/usi/studium/czv/studijni-opora-pro-ocenovani-nemoviteho-majetku-p124706>
- [15] *International Valuation Standards 2017*. Jesenice: Ekopress, 2018. 238 s. ISBN 978-80-87865-44-6.
- [16] *European Valuation Standards*. Eighth edition. Tegova, 2016. 270 s. ISBN 978-90-819060-1-2.
- [17] MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Komentář k určování obvyklé ceny* [online]. mfcr.cz [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [18] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [19] HLAVÍNKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Brno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8.
- [20] *Strategický plán rozvoje města Břeclavi* [online]. breclav.eu [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: [http://www.breclav.eu/file/25018\\_1\\_1](http://www.breclav.eu/file/25018_1_1)
- [21] Malý lexikon obcí ČR 2018 In: Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. czso.cz [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018>
- [22] *Mapa ČR s vyznačeným okresem Břeclav* [online]. wikipedia.org [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: [https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Okres\\_Břeclav](https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Okres_Břeclav)
- [23] *Způsob placení a výše ceny za parkování v parkovací zóně*. [online]. breclav.eu [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://breclav.eu/kultura/zpusob-placeni-a-vyse-ceny-za-parkovani-v-parkovaci-zone>
- [24] KUČA, Karel. *Města a městečka Čechách, na Moravě a ve Slezsku*. Díl 1, A - G. Praha: Libri, 1996, 874 s. : il., plány, erby. ISBN 80-85983-13-3.

- [25] *Sčítání lidu, domů a bytů 2001, okres Břeclav, Jihomoravský kraj* In: Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. czso.cz, 2003 [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11280/26211698/13622603.pdf/1a999ca1-0d8c-4700-9a7e-f42cb9aa8a38?version=1.1>
- [26] NOVOTNÝ, J. *Podle provize realitní kancelář raději nevybírejte.* [online]. arkcr.cz [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://www.arkcr.cz/podle-provize-realitni-kancelar-radeji-nevybirejte-2/>
- [27] GRUBBS, F. *Procedures for Detecting Outlying Observations in Samples.* USA: Smerican Satistical Association and American Society for Quality, 1969. 21 s.
- [28] MAPY.CZ [online]. mapy.cz [cit. 2019-05-16]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.8699105&y=48.7430681&z=11&source=muni&id=5870>
- [29] Cenová mapa ARK ČR [online]. b.r. [cit. 2019-05-19]. Dostupné z: <http://www.cenovamapa.eu>
- [30] *Územní plán Břeclav.* [online]. breclav.eu [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://breclav.eu/modules/download/folder.php?folder=2415&filepage=1>

## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Četnost výskytu bytů v osobním vlastnictví ve sledovaném období v realitní inzerci [vlastní] .....	47
Tab. č. 2 – Odvození koeficientu redukce na pramen ceny pro centrum města [vlastní] .....	52
Tab. č. 3 – Grubbsův test pro podíly inzerovaných a kupních cen bytů v centru města [vlastní] .....	52
Tab. č. 4 – Odvození koeficientu redukce na pramen ceny pro ostatní části města [vlastní] .....	53
Tab. č. 5 - Grubbsův test pro podíly inzerovaných a kupních cen bytů v ostatních částech města [vlastní] .....	53
Tab. č. 6 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru [vlastní] .....	55
Tab. č. 7 – Příklad stupnice koeficientu úpravy na polohu bytového domu vzhledem k centru [vlastní] .....	55
Tab. č. 8 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu [vlastní] .....	56
Tab. č. 9 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na druh konstrukce a stavebně-technický stav bytového domu [vlastní] .....	57
Tab. č. 10 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží [vlastní] .....	57
Tab. č. 11 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na umístění bytu v bytovém domě a dostupnost podlaží [vlastní] .....	58
Tab. č. 12 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytem [vlastní] .....	58
Tab. č. 13 - Příklad stupnice koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytem [vlastní] .....	58



Tab. č. 14 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu [vlastní] .....	59
Tab. č. 15 – Příklad stupnice koeficientu úpravy na stavebně-technický stav a materiál bytového jádra bytu [vlastní].....	59
Tab. č. 16 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na zastoupení kuchyně v bytě [vlastní].....	60
Tab. č. 17 – Příklad stupnice koeficientu úpravy na zastoupení kuchyně v bytě [vlastní].....	60
Tab. č. 18 – Obecné hodnoty stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na zastoupení kuchyně v bytu [vlastní].....	61
Tab. č. 19 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na způsob vytápění bytu [vlastní] .....	62
Tab. č. 20 – Příklad stupnice koeficientu úpravy na způsob vytápění bytu [vlastní] .....	62
Tab. č. 21 – Obecná stupnice hodnot stanovených kvalitativních pásem k určení koeficientu úpravy na parkovací možnosti [vlastní] .....	63
Tab. č. 22 – Příklad stupnice koeficientu úpravy na parkovací možnosti [vlastní] .....	63
Tab. č. 23 – Shrnutí jednotlivých vypočtených cen u oceňovaných bytů dle cenového předpisu [vlastní] .....	125
Tab. č. 24 – Shrnutí výsledných cen bytů metodou přímého porovnání [vlastní] .....	129
Tab. č. 25 – Shrnutí všech výsledných cen vybranými způsoby ocenění včetně ceny obvyklé [vlastní] .....	131
Tab. č. 26 – Ceny uvedené v cenové mapě ARK ČR [29].....	134
Tab. č. 27 – Srovnání ceny obvyklé a zjištěné s cenami z cenové mapy ARK ČR [vlastní].....	135
Tab. č. 28 – Přehled vypočtených obvyklých cen z hlediska katastrálních území [vlastní].....	137
Tab. č. 29 – Přehled vypočtených obvyklých cen z hlediska jednotlivých částí města [vlastní].....	138

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Struktura domovního fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce [20].....	45
Graf č. 2 – Byty podle kategorie a velikosti v okrese Břeclav [25].....	46
Graf č. 3 – Přehled vypočtených jednotkových cen pozemků oceňovaných bytů dle cenového předpisu [vlastní] .....	126
Graf č. 4 – Srovnání výsledných cen bytů bez a včetně spoluvlastnického podílu dle cenového předpisu [vlastní] .....	126
Graf č. 5 – Srovnání vypočtených jednotkových cen bytů bez a včetně spoluvlastnického podílu dle cenového předpisu [vlastní] .....	127
Graf č. 6 – Přehled vypočtených jednotkových cen bytů metodou přímého porovnání [vlastní] .....	130
Graf č. 7 – Přehled vypočtených cen bytů metodou přímého porovnání [vlastní].....	130
Graf č. 8 – Srovnání stanovených výsledných cen bytů [vlastní] .....	132
Graf č. 9 – Srovnání vypočtených jednotkových cen ze stanovených výsledných cen bytů [vlastní].....	133

Graf č. 10 - Srovnání jednotkových cen bytů získaných z obvyklé ceny, zjištěné ceny a cenové mapy ARK ČR [vlastní].....	135
Graf č. 11 - Srovnání ceny obvyklé a zjištěné bytů s cenami z cenové mapy ARK ČR [vlastní].....	136

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Schéma porovnání nemovitostí v rámci metody přímého porovnání [19].....	38
Obr. č. 2 – Schéma porovnání nemovitostí v rámci metody nepřímého porovnání [19].....	39
Obr. č. 3 – Mapa ČR s vyznačením polohy města Břeclavi [22].....	41
Obr. č. 4 – Katastrální území města Břeclavi [20].....	42
Obr. č. 5 – Schematické zobrazení ploch s různými typy převažující funkce na území města Břeclavi [20].....	44
Obr. č. 6 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 1 [28].....	64
Obr. č. 7 – Bytový dům s bytem č. 1 [vlastní].....	65
Obr. č. 8 – Půdorysné schéma bytu č. 1 [vlastní].....	66
Obr. č. 9 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 2 [28].....	70
Obr. č. 10 – Bytový dům s bytem č. 2 [vlastní].....	71
Obr. č. 11 – Půdorysné schéma bytu č. 2 [vlastní].....	72
Obr. č. 12 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 3 [28].....	76
Obr. č. 13 – Bytový dům s bytem č. 3 [vlastní].....	77
Obr. č. 14 – Půdorysné schéma bytu č. 3 [vlastní].....	78
Obr. č. 15 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 4 [28].....	82
Obr. č. 16 – Bytový dům s bytem č. 4 [vlastní].....	83
Obr. č. 17 – Půdorysné schéma bytu č. 4 [vlastní].....	84
Obr. č. 18 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 5 [28].....	88
Obr. č. 19 - Bytový dům s bytem č. 5 [vlastní].....	89
Obr. č. 20 – Půdorysné schéma bytu č. 5 [vlastní].....	90
Obr. č. 21 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 6 [28].....	94
Obr. č. 22 - Bytový dům s bytem č. 6 [vlastní].....	95
Obr. č. 23 – Půdorysné schéma bytu č. 6 [vlastní].....	96
Obr. č. 24 – Mapa s označením polohy bytového domu s bytem č. 7 a 8 [28].....	100
Obr. č. 25 - Bytový dům s bytem č. 7 a 8 [vlastní].....	101
Obr. č. 26 – Půdorysné schéma bytu č. 7 [vlastní].....	102
Obr. č. 27 – Půdorysné schéma bytu č. 8 [vlastní].....	103
Obr. č. 28 – Mapa s označením bytového domu s bytem č. 9 [28].....	110
Obr. č. 29 – Bytový dům s bytem č. 9 [vlastní].....	111

Obr. č. 30 – Půdorysné schéma bytu č. 9 [vlastní] .....	112
Obr. č. 31 – Mapa s označením polohy bytového domu bytem č. 10 [28] .....	117
Obr. č. 32 – Bytový dům s bytem č. 10 [vlastní] .....	118
Obr. č. 33 – Půdorysné schéma bytu č. 10 [vlastní] .....	119

## SEZNAM ZKRATEK

A.....	Ano
ARK.....	Asociace realitních kanceláří
BD.....	Bytový dům
CN.....	Cena zjištěná nákladovým způsobem
CV.....	Cena zjištěná výnosovým způsobem
Č.....	Částečné vybavení bytu
ČÚZK....	Český úřad zeměměřický a katastrální
ČSÚ.....	Český statistický úřad
ČR.....	Česká republika
JC.....	Jednotková cena
JMK.....	Jihomoravský kraj
kk.....	kuchyňský kout
N.....	Ne
OP.....	Objemový podíl
PP.....	Podlahová plocha bytu
ÚRS.....	Ústav racionalizace ve stavebnictví

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1:	Ocenění bytů dle cenového předpisu
Příloha č. 2:	Databáze srovnávacích bytů
Příloha č. 3:	Grubbsův test pro databáze srovnávacích bytů
Příloha č. 4:	Ocenění bytů metodou přímého porovnání s vyčíslením jejich obvyklé ceny
Příloha č. 5:	Grubbsův test pro odvozené jednotkové ceny od srovnávacích bytů