



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ CEN RODINNÉHO DOMU V RŮZNÝCH
ČÁSTECH ČESKÝCH BUDĚJOVIC V LETECH 2015 A
2016**

THE COMPARISON OF PRICES OF A SINGLE-FAMILY HOUSE IN DIFFERENT PARTS OF THE CITY
ČESKÉ BUDĚJOVICE IN THE YEARS 2015 AND 2016

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Nick Sauer

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Ruberová

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Bc. Nick Sauer**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. et Ing. Marie Ruberová**
Akademický rok: 2015/16

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:

Srovnání cen rodinného domu v různých částech Českých Budějovic v letech 2015 a 2016

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

U konkrétního rodinného domu v Českých Budějovicích student určí cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2015 a v roce 2016. Dále bude student simulovat, že tentýž rodinný dům se nachází v jiné části Českých Budějovic a opět určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou ve stejných letech. Student následně vyhodnotí rozdíl cen a stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jejich významnost.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdíl cen rodinného domu v závislosti na umístění v Českých Budějovicích v letech 2015 a 2016 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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

Realitní inzerce.

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

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce „Srovnání cen rodinného domu v různých částech Českých Budějovic v letech 2015 a 2016” se zabývá oceněním rodinného domu cenou obvyklou a cenou zjištěnou v letech 2015 a 2016. Rodinný dům se nachází v okrajové části města a následně bude přemístěn do centra města. Cena obvyklá je určena porovnáním, přičemž porovnání je prováděno s obdobnými rodinnými domy nabízenými k prodeji v realitní inzerci. Cena zjištěná bude pro rok 2015 vypočtena pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., pro rok 2016 pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. V teoretické části jsou vysvětleny základní důležité pojmy, které souvisejí s diplomovou prací. V části praktické jsou zpracovány jednotlivé metody ocenění pro rok 2015 a 2016 a lokality okraj a centrum Českých Budějovic. Výstup praktické části je porovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné. V závěru práce jsou vyhodnoceny faktory, které ovlivňují cenu rodinných domů.

Abstract

Abstract This thesis Compare the price of the family house in various parts of Ceske Budejovice in 2015 and 2016 "deals with the valuation of a family house at the usual price and the price determined in 2015 and 2016. The family house is located on the outskirts of the city and then will be relocated to the city center. The usual price is determined by comparison, the comparison is made with similar family houses offered for sale in the real estate advertising. The price recorded for the year 2015 will be calculated by using valuation Decree no. 441/2013 Coll., as amended by Decree no. 199/2014 Coll. 2016 using valuation Decree no. 441/2013 Coll., as amended by Decree no. 199/2014 Coll., Decree no. 345/2015 Coll., Decree no. 53/2016 Coll. The theoretical part explains the basic important concepts which relate to the thesis. In the practical part are processed individual methods of valuation for 2015 and 2016 and localities - outskirt and center of České Budějovice. The output of the practical part is comparison of the usual price and the price established. Finally, we evaluate the factors that affect the cost of family houses.

Klíčová slova

Rodinný dům, ocenění, cena obvyklá, cena zjištěná, přímé porovnání, porovnávací způsob, oceňovací metody.

Keywords

Family house, pricing, usual price, price recorded, direct comparison, comparative value, valuation methods.

Bibliografická citace

SAUER, N. *Srovnání cen rodinného domu v různých částech Českých Budějovic v letech 2015 a 2016*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 113 s., 39 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Rád bych poděkoval mé vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové za věcné rady a připomínky, které mi během zpracování diplomové práce poskytovala.

OBSAH

ÚVOD	12
1 TEORETICKÁ ČÁST	13
1.1 NEMOVITÁ VĚC	13
1.2 POZEMEK.....	13
1.3 PARCELA	15
1.4 STAVBA	15
1.5 BUDOVA	16
1.6 RODINNÝ DŮM.....	16
1.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA.....	17
1.7.1 Zastavěná plocha stavby	17
1.7.2 Zastavěná plocha nadzemní části	17
1.7.3 Zastavěná plocha podzemní části	17
1.8 OBESTAVĚNÝ PROSTOR	17
1.9 PODLAŽÍ	19
1.10 CENA.....	20
1.10.1 Pořizovací cena.....	20
1.10.2 Reprodukční cena.....	20
1.10.3 Cena obvyklá.....	20
1.10.4 Cena zjištěná	20
1.10.5 Mimořádná cena	21
1.10.6 Výchozí cena	21
1.10.7 Základní cena.....	21
1.11 HODNOTA.....	21
1.11.1 Věcná hodnota	21
1.11.2 Výnosová hodnota	21

1.12	ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	22
1.12.1	<i>Tržní oceňování</i>	22
1.12.2	<i>Metody oceňování podle cenových předpisů</i>	23
2	PRAKTICKÁ ČÁST.....	28
2.1	POPIS JIHOČESKÉHO KRAJE	28
2.2	POPIS OKRESU ČESKÉ BUDĚJOVICE	29
2.3	POPIS MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE.....	29
2.3.1	<i>Poloha města</i>	29
2.3.2	<i>Městská správa a členění města</i>	29
2.4	POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU	30
2.4.1	<i>Stávající stav</i>	30
2.4.2	<i>Objekt přesunutý do centra města</i>	34
2.5	VÝPOČET CENY OBVYKLÉ	36
2.5.1	<i>Vstupní údaje</i>	36
2.5.2	<i>Databáze okraj Českých Budějovic 2015</i>	37
2.5.3	<i>Databáze okraj Českých Budějovic 2016</i>	47
2.5.4	<i>Databáze centrum Českých Budějovic 2015</i>	56
2.5.5	<i>Databáze centrum Českých Budějovic 2016</i>	66
2.6	VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ	75
2.6.1	<i>Vstupní údaje</i>	75
2.6.2	<i>Okraj Českých Budějovic 2015</i>	76
2.6.3	<i>Okraj Českých Budějovic 2016</i>	82
2.6.4	<i>Centrum Českých Budějovic 2015</i>	89
2.6.5	<i>Centrum Českých Budějovic 2016</i>	95
2.7	POROVNÁNÍ CENY ZJIŠTĚNÉ A CENY OBVYKLÉ	101
2.8	PRŮZKUM REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.....	106
	ZÁVĚR	107

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	108
SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ.....	109
SEZNAM PŘÍLOH.....	112

ÚVOD

Cílem diplomové práce je u konkrétního rodinného domu v Českých Budějovicích určit cenu zjištěnou a cenu obvyklou v letech 2015 a 2016. Toto ocenění bude provedeno ve dvou rozdílných lokalitách a to na okraji a v centru Českých Budějovic.

Diplomovou práci jsem rozdělil do dvou hlavních částí. V první z nich s názvem teoretická část se zabývám základními a důležitými pojmy, které se týkají oceňování nemovitých věcí a tudíž je nutné znát jejich význam. Dále zde jsou uvedeny způsoby oceňování nemovitých věcí. U jednotlivých způsobů jsem uvedl metody hodnocení.

V druhé části s názvem praktická část uvádím konkrétní ocenění rodinného domu v lokalitách okraj a centrum Českých Budějovic pro roky 2015 a 2016. Ocenění je provedeno dvěma metodami. První metodou je tržním ocenění pomocí přímého porovnání kterou bude zjištěna cena obvyklá a druhou metodou je porovnávací metoda pro rok 2015 podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., a pro rok 2016 podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou bude určena cena zjištěná. Nedílnou součástí praktické části je srovnání ceny zjištěné a ceny obvyklé, kde provádím hodnocení výsledků. V závěru práce se věnuji zhodnocením faktorů, které ovlivňují cenu rodinných domů.

1 TEORETICKÁ ČÁST

V teoretické části jsou vysvětleny základní důležité pojmy, které souvisejí s oceňováním podle oceňovacích předpisů a také s pojmy související s tržním oceněním.

1.1 NEMOVITÁ VĚC

Pojem nemovitá věc je specifikován v novém Občanském zákoníku č.89/2012 Sb.:

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

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.”(6, § 498)

1.2 POZEMEK

Pojem pozemek se vyskytuje ve více zákonech a to v katastrálním zákoně, v zákoně o oceňování majetku a také v stavebním zákoně.

Pro účely katastrálního zákona č.256/2013 Sb., je pojem pozemek vymezen jako:

„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ (7, § 2)

Členění pozemků podle zákona č. 151/1997 Sb., zákon „o oceňování majetku“ :

„(1)Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

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

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)26).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

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

3. 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,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování

není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.5) Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ (4, § 9)

Dále je stavební pozemek a zastavěný stavební pozemek vymezen ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. Stavební pozemek je vymezen jako: „*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem*“ (5, § 2). Zastavěný stavební pozemek je : „*zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*“ (5, § 2)

1.3 PARCELA

Definice parcely je uvedena v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. Pro účely tohoto zákona se rozumí: „*parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.*“ (7, §2)

1.4 STAVBA

Pojem stavba je pro účely oceňování jeden z nejdůležitějších pojmů. Definice pojmu stavba je specifikována v několika zákonech. První definice je v zákoně o oceňování majetku č.151/1997 Sb. Kde je stavba členěna na:

„Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

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

a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.“ (4, § 3)

Dále je pojem stavba definován ve stavebním zákoně č.183/2006 §2, odst. 3 jako:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (5, §2 odst.3)

1.5 BUDOVA

Pojem budova je specifikován v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. Pro účely tohoto zákona se rozumí:

„budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“ (7, § 2)

1.6 RODINNÝ DŮM

„Je dům ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“ (8, § 2)

Oceňovací vyhláška č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů uvádí, že „ jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ (9, § 13 odst. 2)

1.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Je zastavěná plocha rozdělena a definována takto:

1.7.1 Zastavěná plocha stavby

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítají“ (9, příloha č.1)

1.7.2 Zastavěná plocha nadzemní části

„Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny“ (9, příloha č.1)

1.7.3 Zastavěná plocha podzemní části

„ Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítají. (9, příloha č.1)

1.8 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

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

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy I. NP.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. řevažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

a) otvory a výklenky v obvodových zdech,

b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,

c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

(6) Neuvažují se

a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,

b) římsy, pilastry, půlsloupy,

c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

(7) Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“ (9, příloha č.1)

1.9 PODLAŽÍ

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Je podlaží definováno takto:

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

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

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

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

(4) Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

(5) Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím.“ (9, příloha č.1)

1.10 CENA

Cena lze podle profesora Bradáče obecně popsat jako:

„Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.“ (1, s. 46)

1.10.1 Pořizovací cena

„Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení.“ (1, s. 50)

1.10.2 Reprodukční cena

„Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení“ (1, s. 51)

1.10.3 Cena obvyklá

„Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit“ (1, s. 52)

Definice podle zákona o oceňování majetku :

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (4, §2)

1.10.4 Cena zjištěná

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná“ (4, §2)

1.10.5 Mimořádná cena

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby“ (4, §2)

1.10.6 Výchozí cena

Cena odpovídající ceně nákladů u nové stavby.

1.10.7 Základní cena

Základní cenou je myšlena cena určena jednotkovými cenami uvedenými ve vyhlášce č. 441/2013 Sb.

1.11 HODNOTA

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyžadující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ (1, s. 47)

1.11.1 Věcná hodnota

„Reprodukční cena věci, snížena o přímé opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ (1, s. 51)

Věcnou hodnotu lze také označit jako substituční hodnotu, nebo také jako cenu časovou. V zákoně o oceňování je stanovena cena zjištěná nákladovým způsobem, která je obdobou věcné hodnoty.

1.11.2 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu lze také označit jako kapitalizovanou míru zisku nebo také kapitalizovaný zisk.

Podle profesora Bradáče je výnosová hodnota součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti, která se zjistí u nemovitosti z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. (1, s. 51)

1.12 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1.12.1 Tržní oceňování

Porovnávací metody

„Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.“ (3, s. 22)

Základní rozlišení porovnávacích metod je přímé porovnání a nepřímé porovnání. U nepřímého porovnání se z databáze nemovitých věcí vytváří tzv. etalon, který je následně porovnán s oceňovanou nemovitou věcí. Přímé porovnání je založeno na přímém porovnání jednotlivých objektů z databáze s oceňovanou nemovitou věcí.

„Při vytváření funkční databáze porovnatelných nemovitostí narážíme na dva zásadní problémy:

- 1. Úplnost informací o porovnávané nemovitosti*
- 2. Pravdivost informací*

Problém se projevuje ve dvou rovinách:

Skutečná prodejní cena – lze zjistit např. nahlédnutím do kupní smlouvy na katastrálním úřadu. Mohou existovat i případy kdy se cenu spolehlivě dozvíme i z jiných zdrojů např. z realitní kanceláře apod. To, že skutečnou prodejní cenu zná někdy jen prodávající a kupující je bohužel realita, se kterou je třeba v našich úvahách počítat.

Úplnost informací o porovnávané nemovitosti – obvykle není problém udělat vnější obhlídku, popř. se dostat do veřejně přístupných prostor. Bez problémů také získáme výpis z katastru nemovitostí. Pokud nejsme v kontaktu s majitelem porovnávané nemovitosti, bude relativně náročné provést zaměření budovy (nutné pro zjištění správného počtu porovnatelných jednotek) nebo získat relevantní informace např. o možných právních rizicích.“ (3, s. 23)

Přímé porovnání lze rozdělit na:

„Porovnání odbornou rozvahou - porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi s jejich inzerovanými resp. Skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad.“ (2, s.150)

„Porovnání pomocí indexu odlišnosti - Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. Skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.“ (2, s.150)

„Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi odbornými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. Realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny. Kritéria zde uvedená nejsou závazná, je možno v případě potřeby použít i další koeficienty.“ (2, s.150) Index odlišnosti získáme vynásobením zmiňovaných koeficientů.

Nákladová metoda

„Vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, tato se u staveb snižuje o opotřebení.“ (1, s. 57)

Výnosová metoda

U výnosové metody se počítá s budoucími zisky, které budova bude vynášet. Je důležitá návratnost vložených investic.

1.12.2 Metody oceňování podle cenových předpisů

Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob je definován v zákoně o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) takto:

„nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“ (4, §2)

Porovnávací způsob ocenění

„Porovnávací způsob, který vychází z 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.“ (4, §2)

Dále vás podrobněji seznámím s ustanoveními oceňovací vyhlášky, se kterými budu podrobněji pracovat v praktické části.

Ocenění rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

„Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, podle vzorce

$$C_{Sp} = OP \times ZCU \times I_T \times I_p,$$

kde C_{Sp} cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m^3 ,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.“ (4, §34)

„Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří

k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m^3 včetně. (2)

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku

se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m^3 obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

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

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.“ (9, §35)

Ocenění garáže podle §37 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

„(1) Cena porovnávacím způsobem se určí u do- končené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s ji- nými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36.

(2) Základní cena upravená garáže se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m^3 obestave-
ného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 v příloze č. 26 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right) \times V_6$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku in- dexu konstrukce a vybavení podle tabulky č. 2 přílohy č. 26 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 26 k této vyhlášce.

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

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena garáže určená porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položky 2.7.

(4) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12.“ (9, §37)

Ocenění ovocných dřevin, vinné révy, chmelových a okrasných rostlin podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

„(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny

a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 36 k této vyhlášce, rozdělené na část 1 – intenzivní výsadba v Kč za m² a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,

b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 37 k této vyhlášce, pro část 1 – komerční vinice v Kč za m², část 2 – podnožové vinice v Kč za m², část3–nekomerční vinice v Kč za m² a část4– ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,

c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 38 k této vyhlášce, pro část 1 – chmelnice s neozdravenými rostlinami a část 2 – chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K5 uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a Kz uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

(3) Určená cena okrasné rostliny podle odstavců 1 a 2 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce.“ (9, §46)

Ocenění stavebního pozemku podle §4 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

„(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

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

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 určená podle §3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

kde

I_T index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1

v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_pindex polohy, který se určí podle vzorce

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

kde

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

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy. „(9, §4)

Výnosový způsob ocenění

„výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“ (4, §2)

2 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části jsou provedeny jednotlivé výpočty cen zjištěných a cen obvyklých pro oblasti centrum a okraj Českých Budějovic. Na konci praktické části je provedeno porovnání jednotlivých cen.

2.1 POPIS JIHOČESKÉHO KRAJE

Podle Oficiální portálu pro podnikání a export (11) v popisu jihočeského kraje uvádí, že jádro tvoří jihočeská kotlina, která je na jihozápadě obklopena Šumavou, na severozápadě výběžky Brd, na severu Středočeskou žulovou vrchovinou, na východě Českomoravskou vrchovinou a na jihovýchodě Novohradskými horami. V Jihočeské kotlině se rozkládají dvě pánve, a to Českobudějovická a Třeboňská.

Jihočeský kraj sousedí s kraji Plzeňským, Středočeským, krajem Vysočina a Jihomoravským krajem, a že podstatnou část hranice tvoří s Rakouskem a Německem. (11)

Kraj disponuje s rozlohou 10 057 km² a představuje tak 12,8 % z celé České Republiky, více než třetinu zaujímají lesy, 4 % pokrývají vodní plochy. Šumavský vrchol Plechý (1 378 m) a je nejvyšším bodem kraje, naopak nejnižším bodem je hladina Orlické přehrady v okrese Písek. (11)

2.2 POPIS OKRESU ČESKÉ BUDĚJOVICE

Regionální agrární komora Jihočeského kraje (14) uvádí, že převážná část území je pahorkatinou, střední část okresu tvoří českobudějovická pánev, která se na jihovýchodě zdvíhá do Novohradských hor. Průměrná nadmořská výška se pohybuje kolem 500 m. (14)

2.3 POPIS MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE

Město České Budějovice má 95 tisíc obyvatel a je tak největším městem Jihočeského kraje. Je zde sídlo několika vysokých škol důležitých veřejných institucí a úřadů. České Budějovice píšou svou historii již od roku 1265, kdy ho založil král Přemysl Otakar II.

V popisu města Českých Budějovic (13) se uvádí, že zde sídlí světoznámé firmy s dlouhou tradicí, například: Koh-i-noor Hardtmuth, a.s., Budějovický Budvar, N.P., dále největší jihočeská strojírenská firma Robert Bosch, s.r.o., nebo významná potravinářská firma Madeta, a.s.

2.3.1 Poloha města

„České Budějovice jsou statutární město, správní a kulturní metropole Jihočeského kraje. Leží na soutoku řek Malše a Vltava v jihovýchodní části Českobudějovické pánve. Ta se táhne severně a severozápadně od města a je bohatá na rybníky. Z ostatních směrů je Českobudějovická pánev v relativní blízkosti města zřetelně ohraničena terénními vyvýšeninami: Lišovský práh ji na severovýchodě odděluje od Třeboňské pánve, na jihovýchodě a jihu se nachází podhůří Novohradských hor, na jihozápadě a západě pak podhůří Šumavy, konkrétně Blanský les s Kletí.“ (12)

2.3.2 Městská správa a členění města

České Budějovice jsou statutárním městem s magistrátem a primátorem. Zastupitelstvo města má 45 členů, rada dohromady 11.

Město se v současnosti skládá z 11 katastrálních území.

- České Budějovice 1 (k. ú. České Budějovice 1) – vnitřní město – městská památková rezervace, Sokolský ostrov
- České Budějovice 2 (k. ú. České Budějovice 2, České Vrbné a Haklovy Dvory) – Stromovka, Čtyři Dvory, sídliště Máj, sídliště Šumava, sídliště Vltava
- České Budějovice 3 (k. ú. České Budějovice 3) – Pražské předměstí, Kněžské Dvory, Nemanice
- České Budějovice 4 (k. ú. České Budějovice 4) – Husova kolonie, Nové Vráto
- České Budějovice 5 (k. ú. České Budějovice 5, Kaliště u Českých Budějovic, Třebotovice) – Pětidomí, Suché Vrbné, Nové Hlinsko, Pohúrka
- České Budějovice 6 (k. ú. České Budějovice 6) – Lannova třída, Nádraží, Vídeňské předměstí, Havlíčkova kolonie, Mladé, Nové Hodějovice
- České Budějovice 7 (k. ú. České Budějovice 7) – Střelecký ostrov, Linecké předměstí, Rožnov, Nové Roudné [2]

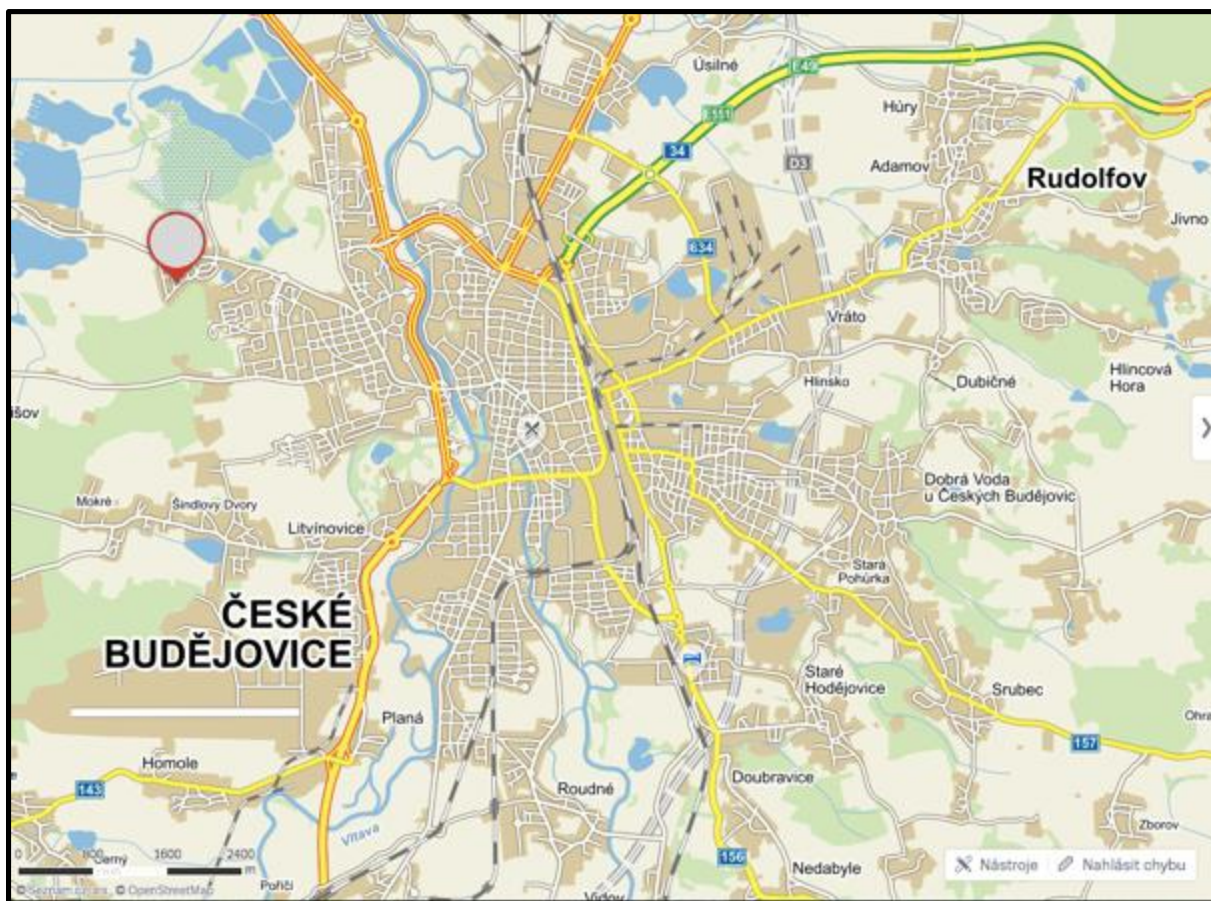
2.4 POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

2.4.1 Stávající stav

Oceňovaný objekt se nachází na okraji města České Budějovice v městské části Zavadilka. Stavba s č. pop. 2616 je umístěna na pozemku s parc.č. 260/377 (zastavěná plocha a nádvoří) k.ú. Haklovy Dvory 636797. Pozemek, jehož součástí je RD, je obklopený pozemek parc.č. 260/315 (orná půda) k.ú. Haklovy Dvory 636797. Garáž leží na pozemku parc.č. 260/448 zastavěná plocha a nádvoří) k.ú. Haklovy Dvory 636797 viz příloha č. 16, č. 17, č. 18. Pozemek parc.č. 260/315 je pro účely diplomové práce považován jako v KN evidovaný v druhu pozemku zahrada tudíž se může oceňovat jako stavební. Jsem si vědom, že takový pozemek by měl být oceňován jako zemědělský, ale jeho skutečné užívání je zahrada, proto je v současné době požádáno o změnu v evidenci KN.

Dům je postaven jako dvojdomek s dvěma nadzemními podlažími, ale pro účely diplomové práce je použita jedna polovina domu. Objekt má tvar kvádrů s plochou střechou a samostatně stojící dvougaráží. Kolaudace domu byla provedena roku 2008. Pozemek je směřován na jiho-západní stranu a je přístupný z obecních komunikací. Obslužný systém je napojen

na stávající komunikaci Evžena Rošického. Parkování vozidel je v garáži u obslužné komunikace nebo na stáních na vlastním pozemku. Okolní stavby jsou rodinné domy vystavěné ve stejné etapě jako dům oceňovaný. Objekt je vzdálen přibližně 5 km od centra města. V blízkosti objektu jsou dostupné dvě zastávky MHD. Jedna zastávka MHD je 10 minutovou chůzí po cyklistické stezce vedoucí přes les směrem na sídliště Máj. Druhá zastávka MHD je umístěna ve staré části Zavadilky s dostupností 7 minutovou chůzí od objektu.



Obr. č.1 – Umístění objektu okraj Českých Budějovic
(zdroj: 10, úprava: vlastní)

Architektonické řešení

Fasáda byla navržena v provedení hladká omítka. Během roku 2010 došlo k opravě fasády a předělání jejího povrchu pomocí silikátové celoprobarvené omítky. Střecha je plochá se spádem do vnitřního svodu (2%). Jako výplně otvorů jsou použity plastová okna a dřevěné vstupní bezpečnostní dveře. Klempířské prvky jsou provedeny ze systémového poplastovaného plechu.

Dispoziční řešení

Z předsíně je přístupná šatna a WC a obytný prostor. Obytný prostor se schodištěm je orientován do zahrady. Na obytný prostor navazuje otevřená kuchyň se stolováním a pokoj pro hosta. Z obytného prostoru je přímý vstup na zápraží a do zahrady. V druhém nadzemním podlaží jsou tři obytné pokoje (ložnice a dětské pokoje), koupelna, dvě šatny a balkon.

Konstruční řešení

Základy. Založení je na základových pasech z prostého betonu.

Svislé nosné konstrukce. Stěnová nosná konstrukce je tvořena cihelnými bloky Porotherm, jejichž tloušťka je v závislosti na poloze a účelu zdiva rozdílná od 180 do 450 mm.

Konstrukčním systémem. V přízemí dvojtrakt s nosnými obvodovými a vnitřní nosnou zdí. Ve 2. nadzemním podlaží je systém jednotrakt s nosnými obvodovými zdmi.

Vodorovné konstrukce. Jsou provedeny z předpjatých panelů spirall.

Příčky. Příčky jsou zděné z příčkových.

Podlahy. Povrch podlah v přízemí domu je proveden z jednotné keramické dlažby se zakončením pomocí soklu o výšce 150 mm. Povrch podlah v druhém nadzemním podlaží je proveden ze zátěžového PVC zakončeného podlahovou lištou v dekoru podlahy. Podlaha v koupelně v druhém nadzemním podlaží je z keramické dlažby.

Střešní konstrukce. Střecha plochá, jednoplášťová ve sklonu 2% do vnitřního vtoku DN 100. Konstrukce střechy z předpjatých panelů spirall.

Krytina střechy z pásů PVC (alcorplan) na podložce z geotextilie.

Tepelné izolace. Stavba je navržena z hlediska tepelné izolace tak, aby nedocházelo k výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích a na povrchu stavebních konstrukcí vnitřních prostorů při běžném užívání objektu a zajištění dostatečného větrání - výměny vzduchu (tj. při normálním prostředí s relativní vlhkostí vnitřního vzduchu 40 - 50% a výměně vzduchu v obytných místnostech 1 x za 2 hod).

- tepelná izolace střechy polystyrén + polystyrénové dílce spádové, tl. min. 160mm

- tepelná izolace podlah přízemí: polystyren 80 mm

Vnitřní rozvody vody: jsou provedeny pomocí plastového potrubí

Vnitřní kanalizace: je provedena pomocí plastového odpadního potrubí

Vnitřní elektro rozvody: je provedeno pomocí Cu drátů

Vnitřní rozvod plynu: je zaveden pouze do technické místnosti

Vytápění: pomocí kondenzačního plynového kotle

Ohřev TUV: pomocí kondenzačního plynového kotle a 150l zásobníku na TUV

Vybavení:

Kuchyně – kuchyně je vybavena dřevěnou kuchyňskou linkou se sporákem s keramickou deskou, digestoří, americkou lednicí a myčkou nádobí

Vestavěné skříně – jsou umístěny ve výklenku v ložnici a také v obou šatnách ve 2 NP.

Vnitřní úpravy zdí

Omítky. Omítky hladké vápenné štukové.

Vnitřní malba. Nátěr tónovaný Primalex

Obklady. Obklady stěn v koupelnách a WC keramické do výše 2m od úrovně podlahy.

Výplně otvorů. Plastová okna, zasklení dvojskly

Schodiště. Jednoramenné železobetonové schodiště s obkladem dřevem. Zábradlí schodiště dřevěné výšky 0,9 m.

Venkovní úpravy. Oplocení směrem k veřejné komunikaci je provedeno z ocelových sloupků se svislými dřevěnými výplňovými prvky, částečně průhledné, výška oplocení 1,70 m. Další úseky oplocení mezi stavebními parcelami jsou z pletiva na podezdívce výška 1 m. Povrch zápraží, chodníků, balkonu a terasy jsou provedeny z betonové plošné vymývané dlažby. Vodovodní přípojka, plynová přípojka, kanalizační přípojka. Součástí pozemku je pergola sloužící na zastínění terasy.

Technické vybavení území

Stávající rozvody v komunikacích:

Plynovody a plynovodní přípojky. Plynovod středotlaký PE 40 je veden veřejnou komunikací. Plynovodní přípojky PE 32x3. Pro dům je vybudována samostatná přípojka, ukončená ve skříně ve sdruženém pilíři za hranicí pozemku .

Kanalizace a přípojky. Kanalizační přípojka pro dům a přípojka od dešťových svodů je osazena revizní šachtou. Kanalizace je napojena na sběrač v přilehlé obslužné komunikaci.

Vodovod a přípojky. Zásobování rodinného domu je ze stávajícího vodovodního řadu v přilehlé ulici. Vodovodní přípojka je ukončena v plastové šachtě, kde je osazena vodoměrná souprava. Šachta je umístěna za hranicí pozemku společně s kanalizačními šachtami.

Elektrická energie a přípojka nízkého napětí. Zajištění energie a přípojky nízkého napětí pro rodinný dům je provedeno v rámci základní technické vybavenosti v dané lokalitě v souladu s návrhem E.ON ČR a.s. Rozvod nízkého napětí je veden chodníkem, smyčkován v kabelových skříních, umístěných ve společných pilířích s plynoměry.

Základní údaje stavby

Rodinný dům řazený do dvojdomků

Zastavěná plocha domu 92,24 m²

Obestavěný prostor domu 568,2 m³

Garáž s dvěma stáními 33,60 m²

Velikost a dispozice domu Dům 5+1

Přízemí: Obytný prostor, kuchyň s jídelnou, pracovna (pokoj pro hosty), WC, šatna

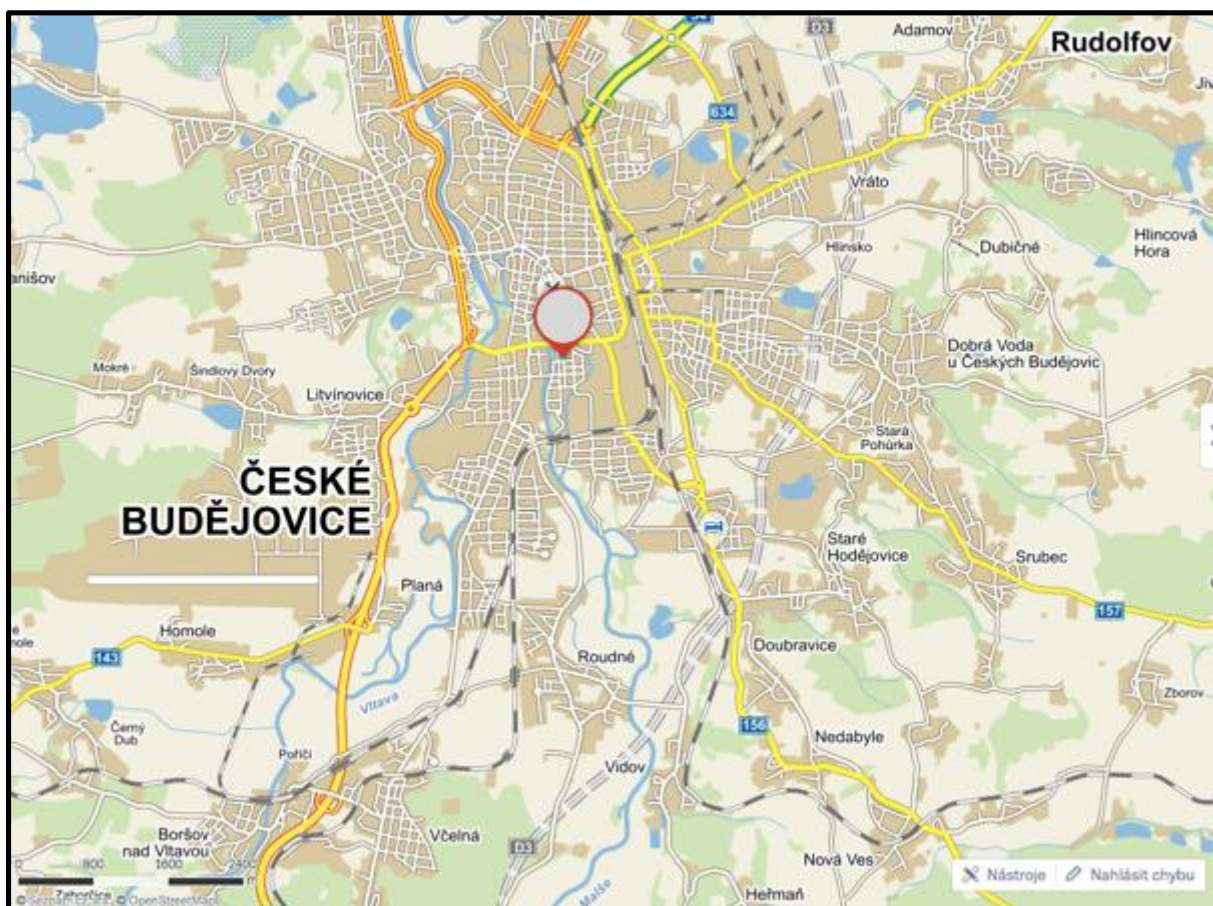
Druhé nadzemní podlaží: Ložnice a 2x dětské pokoje, Koupelna s WC, 2x šatna, balkón.

Výpočty byly provedeny podle přílohy č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5

2.4.2 Objekt přesunutý do centra města

Pro účely diplomové práce byl oceňovaný dům přesunut do centra města České Budějovice. Dům byl přesunut do ulice Havlíčkova místo domu s číslem popisným 452/8. Stavba byla umístěna na pozemku parc. č. 968 (zastavěná plocha a nádvoří) k.ú. České Budějovice 6222346 viz. příloha diplomové práce č. 19. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy a také bytovými domy. Pozemek je rovinnatého charakteru a je směřován na jižní stranu. V blízkosti pozemku je zastávka městské hromadné dopravy. Přibližně 1 km daleko je nákupní centrum, vlakové a autobusové nádraží. Vzdálenost do centra města je 1 km. Aby mohlo dojít ke srovnání výsledných cen v obou lokalitách, tak je i v centru Českých Budějovic počítáno se stejnou výměrou pozemku jako na okraji Českých Budějovic. A stejně tak je uvažováno, že příslušenství RD tvoří garáž, byť ve skutečnosti na daném pozemku není.

Tato lokalita byla vybrána, protože je to jedna z mála lokalit v centru města s rodinnými domy. Poblíž této lokality se nacházejí panelové domy stejně tak jako v lokalitě zavadilka na okraji Českých Budějovic.



Obr. č.2 – Umístění objektu centrum Českých Budějovic
(zdroj: 10, úprava: vlastní)

2.5 VÝPOČET CENY OBVYKLÉ

2.5.1 Vstupní údaje

Tabulka č.1 - Užitná plocha domu

Podlaží: 1NP		
Číslo	Jméno	Plocha (m ²)
1.01	Obývací pokoj	42,26
1,02	Kuchyň	12,70
1.03	Pokoj pro hosty	9,43
1.04	Vstup	3,96
1.05	Šatna	3,87
1.06	WC	1,8
Podlaží: 2NP		
2.01	Ložnice	13,79
2.02	Pokoj	13,23
2.03	Pokoj	13,23
2.04	Koupelna	10,08
2.05	Komora	2,55
2.06	Šatna	6,12
2.07	Chodba	10,28
Celkem		143,3

(zdroj: vlastní)

Do užitné plochy objektu není započítána plocha balkonu, kvůli faktu, že v inzercích není popsáno zda je plocha balkonu započítána či není, proto uvažuji více pravděpodobnou variantu.


Výpočty byly provedeny podle přílohy diplomové práce č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5. Rozměry byly přeměřeny a odpovídají přiložené projektové dokumentaci.

2.5.2 Databáze okraj Českých Budějovic 2015


Tabulka č.2 – Databáze rodinných domů pro okraj Českých Budějovic 2015

Číslo	Popis	Cena
1	<p>Novostavba rodinného domu 5+1 na vlastním pozemku 503 m² na velice klidném a pěkném místě mimo hlavní silnici u lesa, kolaudace r. 2007, dům je cihlový bez podsklepení, napojen je na všechny ING sítě- plyn, elektřinu, kanalizaci a vodu, 2x koupelna - 1x s vanou (zde navazuje ještě odkládací místnost na věci) a 1x se sprch. koutem, 2x spl. WC, elektřina 220 + 380 V, samostatná garáž, balkon, plastová okna, ÚT - s plynovým turbokotlem včetně ohřevu teplé vody, v obýváku krb, kuchyňská linka včetně spotřebičů: varná deska, myčka, horkovzdušná trouba, digestoř, mikrovlnka, vestavěná lednice - vše zn. GORENJE (je zahrnutá do ceny), samostatná garáž, pergola - vchod francouzskými dveřmi z obýváku, vše je v perfektním stavu.</p> 	4 390 000,00 Kč
	Užitná plocha: 143,3 m ²	
	Zastavěná plocha: 92,4 m ²	
	Plocha pozemku: 503 m ²	
	Počet podlaží: 2 NP	
	Stav inzerce: PRODÁNO	
	Datum aktualizace: 23.10. 2015	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Zdroj: http://www.realityvysocina.com , http://www.realityvysocina.com/novostavba-5-1-ceske-budejovice--zavadilka	

Číslo	Popis	Cena
2	<p>Nadstandardně zařízený rodinný dům je situován v klidné části města v blízkosti přírody. Dispozice domu nabídne v přízemí chodbu s vestavěnou skříní, příjemně prosvětlený obývací s jídelnou s výstupem na terasu a zahradu, plně vybavenou kuchyňskou linku, prostornou šatnu, koupelnu se sprchovým koutem a toaletou. První patro nabízí 3 samostatné ložnice, jedna s výstupem na terasu, a prostornou koupelnu s dvěma umyvadly, vanou, sprchovým koutem, toaletou a bidetem. V podkroví je umístěna velkorysá místnost, ideální jako pracovna či herna pro děti. Vzrostlá zahrada poskytuje dostatek soukromí. Dům, jako jeden z mála v dané lokalitě, disponuje dvougaráží s el. vraty a vstupem do zahrady. Mezi komfortní prvky domu patří podlahové topení či centrální vysavač. Dům se prodává vč. plně vybavené kuchyně, obývacího s jídelnou, zahradního posezení, pračkou apod. Výměra pozemku 299 m²</p> 	4 250 000,00 Kč
Užitná plocha: 148 m ²		
Zastavěná plocha: 78 m ²		
Plocha pozemku: 299 m ²		
Počet podlaží: 3 NP		
Stav inzerce: PRODÁNO		
Datum aktualizace: 10.12. 2015		
Datum vložení: 21.10.2015		
Zdroj: http://www.reality-ceske-budejovice.cz , http://www.reality-ceske-budejovice.cz/rodinne-domy/?id=DXG4391600320&sfset=txt_obec%3DZavadilka%7Ctyp%3D100%7Ctyp_n%3D100%7Co%3Dvypis%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Cplocha_od%3D0%7Cplocha_do%3D0		

Číslo	Popis	Cena
3	<p>Nabízíme k prodeji rodinný dům D21 (DD1 Klasik - s pozemkem 459 m² a vlastním parkováním realizovaný v rámci výstavby rodinných domů v lokalitě Jez U Špačků. Jedná se o rodinný dům s obytným podkrovím a půdou. Půdní prostor lze využívat i jako obytnou místnost. Dispozičně je dům řešen jako 4+1 s užitnou plochou 148 m². Přístup na pozemek vede z veřejné komunikace. Parkování vozidla je předpokládáno na vlastním pozemku vedle domu. Vstup do domu z parkovacího stání pěším chodníkem. Z předsíně je přístupné WC, komora, univerzální prostor. Dále vstupujeme do obytného prostoru se schodištěm, jídelním koutem a kuchyní. Z obytného prostoru je také přímý vstup na terasu a do zahrady. V podkroví je velká koupelna, ložnice s balkonem, dva pokoje se střešními okny a vstup na půdu sklopným schodištěm. Standardní vybavení domu: zařizovací předměty koupelny, WC, obklady, dlažby, vnitřní dveře, obložková zárubeň, podlahové krytiny. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti: Základní školy Nové Hodějovice, Mladé, mateřská škola Mladé, PENNY market, Sportovní centrum HoSPORT (golf, tenis, bowling, restaurace), pošta. Dopravní dostupnost: MHD - autobus č. 11, autem 5 - 10 minut z centra.</p> 	3 690 000,00 Kč
Užitná plocha: 148 m ²		
Zastavěná plocha: 78 m ²		
Plocha pozemku: 459 m ²		
Počet podlaží: 3 NP		
Stav inzerce: STAV NEZJIŠTĚN		
Datum aktualizace: 18.11.2015		
Datum vložení: 5.8. 2015		
Zdroj: http://jiho.ceskereality.cz , http://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=EMW58696098-102-264378&sfset=okres%3D13%7Crk%3DEMW%7Ctyp%3D100%		

Číslo	Popis	Cena
4	<p>Nabízíme k prodeji velký rodinný dům v Českých Budějovicích, který je umístěn v okrajové zástavbě rodinných domů v Českém Vrbném. Ideální klidová lokalita nedaleko cyklostezky vedoucí podél řeky Vltavy z Českých Budějovic do Hluboké nad Vltavou. Dům s obytnou částí 6+2 je dispozičně rozdělen do dvou nadzemních podlaží, je možné jej využít i jako dvougenerační bydlení. K dispozici jsou navíc dvě koupelny, prádelna, šatna, dvě menší zimní zahrady a garáž. Obytná plocha obou podlaží je 227 m², zastavěno pak 199 m². Součástí nemovitosti je také udržovaná zahrada s menším jezírkem o výměře 1082 m². Dům je napojený na obecní kanalizaci, vodovod a elektřinu. Plynová přípojka je na hranici pozemku.</p> 	5 670 000,00 Kč
Užitná plocha: 227 m ²		
Zastavěná plocha: 199 m ²		
Plocha pozemku: 1082 m ²		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 24.10. 2015		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.hyperreality.cz , http://www.hyperreality.cz/inzerat/detail/6081597-rodinny-dum-v-ceskem-vrbne-mesto-ceske-budejovice		

Číslo	Popis	Cena
5	<p>Nabízíme prodej novostavby samostatného rodinného domu v klidné lokalitě obce Srubec se zahradou o velikosti 853 m². Kolaudace domu proběhla v roce 2013. Zastavěná plocha domu je 73 m². V přízemí vstupní chodba, kuchyně s linkou a vestavěnými spotřebiči, obývací s krbem, vstupem na zahradu a koupelna. V patře jsou 3 samostatné pokoje a neobložená koupelna. Dva pokoje mají vstup na balkon. Vytápění kondenzačním plynovým kotlem a bojlerem. Na zahradě pergola, kůlna na nářadí a vlastní vrt s vodou na zalévání.</p> 	4 200 000,00 Kč
Užitná plocha: 130 m ²		
Zastavěná plocha: 73 m ²		
Plocha pozemku: 853 m ²		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: STAV NEZJIŠTĚN		
Datum aktualizace: 21.12. 2015		
Datum vložení: 19.10. 2015		
<p>Zdroj: http://jiho.ceskereality.cz , http://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=XBC00234RL0324do&sfset=vymera_do%3D300%7Cokres%3D13%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dtrhosvinensko%252Cvltavotynsko%252Cceske-budejovice%7Csf_kde%3D0</p>		

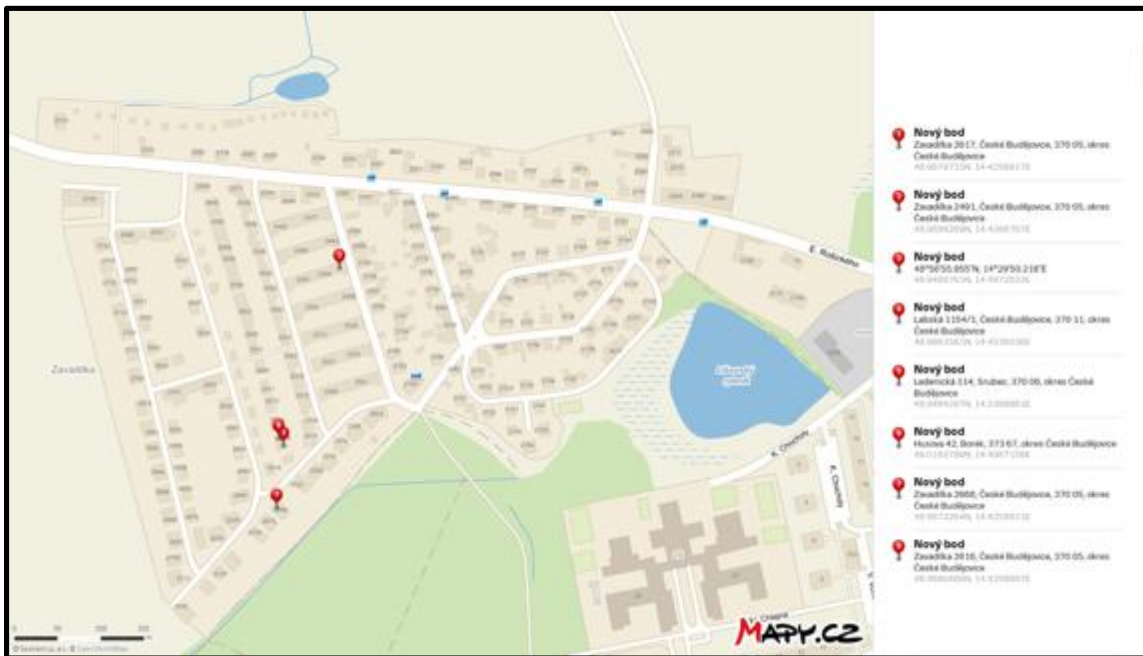
Číslo	Popis	Cena
6	<p>Nabízím k prodeji řadový, dvou patrový rodinný dům v obci Borek u Českých Budějovic, zkolaudovaný v prosinci 2000. Užitná plocha 161 m², zastavěná plocha 127 m² a obestavěný prostor 850 m³. Na zahradě V přízemí je umístěn, pokoj (21,4m²) s vlastním sociálním zařízením (umyvadlo, sprchový kout a klozet) a kuchyňskou linkou. Dále jsou zde prádelna, šatna, zimní zahrada a garáž. V patře, orientovaná do ulice, se nachází hlavní bytová jednotka. Ta je tvořena obývacím pokojem (21,6m²), jídelním koutem s kuchyní (28,3m²), kuchyňská linka z masivní olše vybavená spotřebiči zn. Bosch, a spížní komorou. V části orientované do zahrady se nachází ložnice (22,1m²) s přístupem na terasu, která je vytvořena nad zimní zahradou v přízemí. Dále je v patře k dispozici koupelna vybavená dvoj umyvadlem, rohovou vanou s vířivkou, sprchovým koutem a klozetem. V podkroví je umístěn obytný pokoj spojený se spacím koutem (43,3 m²). Tento obytný prostor je vybaven taktéž vlastním sociálním zařízením (umyvadlo, sprchový kout a klozet). V podkroví je umístěna také pracovna (19,1m²)</p> 	4 500 000,00 Kč
Užitná plocha: 161 m ²		
Zastavěná plocha: 127 m ²		
Plocha pozemku: 420 m ²		
Počet podlaží: 3 NP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 25.10. 2015		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: https://www.bezrealitky.cz , https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/387727-nabidka-prodej-domu-jizni-borek#?popup=no		

Číslo	Popis	Cena
7	<p>Exkluzivně nabízíme krásný dům v oblíbené lokalitě Zavadilka. Dům kolaudován v roce 2009 se nachází na rovinatém slunném pozemku přímo u lesa. Je připraven k okamžitému nastěhování. Dům je řešen jako přízemní bungalov 3+kk s obytným podkrovím, které je využíváno jako společenská místnost či pokoj pro host. Je zde možno vybudovat další pokoje. Kuchyně je spojena s jídelnou a obývacím pokojem. Koupelna se sprch. koutem, vanou, wc. Druhé wc je řešeno samostatně ve vstupní části domu. Z obývacího pokoje vstup na zastřešenou terasu. Topení je zajištěno plynovým kotlem, v obýváku a koupelně podlahové topení a krb s rozvodem vzduchu do chodby a podkroví. Kuchyňská linka vč. zabudovaných spotřebičů zn. Miele s doživotní zárukou. V ložnici by byla ponechána vestavěná</p> <p>Okna plastová s dvojskly. Dům je zděný. V domě zaveden internet společnosti Starnet. Garáž pro jeden vůz s prostorem na uskladnění sportovních potřeb. Pozemek je oplocený. Na domě nevázne žádné břemeno ani zástavní právo, možnost vyřízení úvěru</p> 	5 490 000,00 Kč
Užitná plocha: 201 m ²		
Zastavěná plocha: 230 m ²		
Plocha pozemku: 1113 m ²		
Počet podlaží: 1 NP		
Stav inzerce: PRODÁNO		
Datum aktualizace: 29.11. 2015		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: https://www.sreality.cz , http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-2-zavadilka/2374058076		

(zdroj: vlastní)



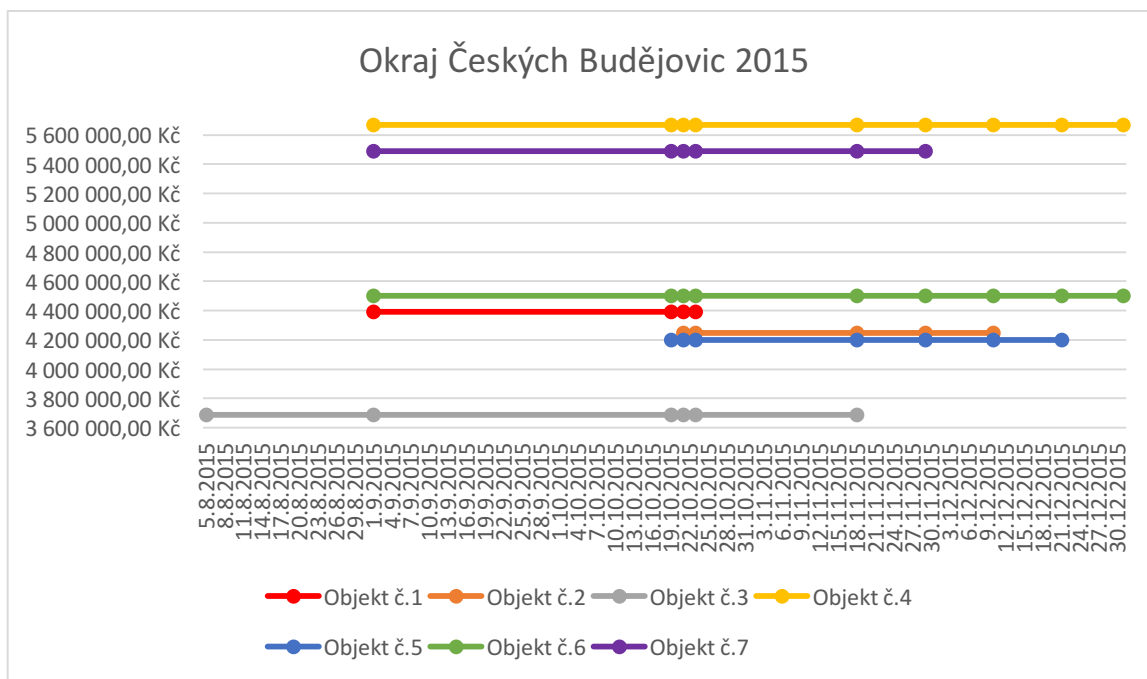
Obr. č.3 – Rozmístění objektů okraj Českých Budějovic 2015
(zdroj: 10, úprava: vlastní)



Obr. č.4 – Rozmístění objektů v rámci oblasti zavadilka
(zdroj: 10, úprava: vlastní)

Vývoj ceny objektů okraj Českých Budějovic 2015

Graf č.1 – Vývoj ceny objektů okraj Českých Budějovic 2015



(zdroj: vlastní)

Přímé porovnání

Tabulka č.3 – Porovnání objektů

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Velikost - užitná plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek
Oceň. objekt	Zavadilka	5+1	143,30	92,24	505,00
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Zavadilka	5+1	143,3	92,24	503
2	Zavadilka	4+1	148	78	299
3	Jez u špačků	4+1	148	78	459
4	ulice Labská	6+2	227	199	1082
5	Srubec	4+1	130	73	853
6	Borek	5+kk	161	127	420
7	Zavadilka	3+kk	201	230	1113

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.4 – Přímé porovnání pro okraj Českých Budějovic 2015


Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m ²	poloha	celkový stav	vybavení	velikost pozemku	garáž, garážové stání	suterén	venkovní úpravy	úvalha zpracovatele	K1 × ... × K8	Kč/m ²
(1)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)
1	4 390 000	1,00	4 390 000,00	30 635	1,00	0,98	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	0,97	0,89	34 421
2	4 250 000	1,00	4 250 000,00	28 716	1,00	0,99	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	0,97	0,90	31 907
3	3 690 000	0,95	3 505 500,00	23 686	0,95	0,96	1,00	0,99	0,94	1,00	0,95	0,98	0,79	29 982
4	5 670 000	0,90	5 103 000,00	22 480	1,02	1,02	1,03	1,09	0,97	1,00	1,03	0,96	1,12	20 072
5	4 200 000	0,95	3 990 000,00	30 692	1,00	1,01	1,06	1,05	0,94	1,00	0,96	1,00	1,01	30 388
6	4 500 000	0,90	4 050 000,00	25 155	0,96	0,95	1,00	0,98	0,97	1,00	0,95	0,97	0,80	31 444
7	5 490 000	1,00	5 490 000,00	27 313	1,00	1,02	1,00	1,10	0,97	1,00	0,96	0,98	1,02	26 778
Celkem průměr													Kč/m ²	29 285
Minimum													Kč/m ²	20 072
Maximum													Kč/m ²	34 421
Srovnatelná výběrová odchylka													s	4 669
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	24 616
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	33 953
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	4 196 479
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním po zaokrouhlení													Kč	4 190 000
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny														
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu														
K2 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)														
K3 Koeficient úpravy na vybavení														
K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku														
K5 Koeficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání														
K6 Koeficient úpravy na existenci suterénu														
K7 Koeficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství														
K8 Koeficient úpravy dle odborné úvahy zpracovatele (lepší - horší)														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, K _{CR} = 0,95 u území u kterých nelze zjistit zda byly smazány nebo prodány, K _{CR} = 0,9 u inzerovaných objektů														
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

(zdroj: vlastní)


Cena obvyklá pro okraj Českých Budějovic 2015 byla odhadnuta pomocí přímého porovnání s podobnými rodinnými domy a to ve výši 4 190 000 Kč.


2.5.3 Databáze okraj Českých Budějovic 2016

Tabulka č.5 – Databáze rodinných domů pro okraj Českých Budějovic 2016

Číslo	Popis	Cena
1	<p>Nabízíme ke koupi starší rodinný dům 7+1 s zahradou v lokalitě Nemanice v okrajové a klidné ulici. Dům je dobře udržovaný, přestože byl postaven ve třicátých letech 20. století. K domu náleží dvě garáže, dílna, dvůr a je částečně podsklepen. Do přízemí jsou situovány čtyři pokoje, kuchyně, WC, koupelna se sprchovým koutem a spíž. Z chodby vede schodiště do patra, ve kterém se nachází tři pokoje, WC, koupelna s vanou a spíž. Z horní chodby a jednoho pokoje je vstup na půdu. V domě je plynový kotel, elektrický bojler, střecha je z pálené krytiny a na podlaze je PVC, parkety nebo prkna. Celý dům je postaven z cihel a fasáda je v dobrém stavu. Zastávka MHD je vzdálena pět minut chůze. Výměra celého pozemku je 1 333 m².</p> 	3 900 000,00 Kč
	Užitná plocha: 175 m ²	
	Zastavěná plocha: 98 m ²	
	Plocha pozemku: 1333 m ²	
	Počet podlaží: 2 NP 1PP	
	Stav inzerce: SMAZÁNO	
	Datum aktualizace: 10.03. 2016	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-3-jubilejni/1925886300#img=14&fullscreen=false	


Číslo	Popis	Cena
2	<p>Nabízíme ke koupi dvoupodlažní rodinný dům (4+1) s garáží a zahradou, situovaný v českobudějovické ulici Na Zlaté stoce. Na pozemku o celkové ploše 391 m² se nachází stavba domu, samostatná garáž s navazujícím technickým zázemím (sklady, kolny) a stavba zahradního domku. Dispozice přízemí rodinného domu sestává z prostorné vstupní chodby (veranda), předsíně se vstupem do podkrovní, kuchyně s kuchyňskou linkou ve tvaru U, obývacího pokoje a ložnice. Na tomto podlaží je dále sociální zařízení – koupelna se sprchovým koutem a WC a také komora v prostoru pod schodištěm. V podkrovní domu jsou dva světlé a velké pokoje, oba s dřevěnou podlahou a východně orientovanými okny. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, stejně jako ohřev teplé vody. Díky celkem 3 komínům (jeden vyvložkovaný) je možné jako alternativu pro vytápění zvolit např. krb nebo krbová kamna. Objekt je napojen na veřejný rozvod elektřiny, plynu, kanalizace a vody. Jako zdroj užitkové vody (zahradka) je využívána studna. V minulosti došlo k částečné rekonstrukci objektu – bylo zcela zrekonstruováno vytápění (ústřední topení s rozvody v CU, nové deskové radiátory, plynový kotel), střecha domu – šablony + plech, nové přípojky vody a plynu, nátěr fasády, aj. Ostatní prvky jsou v původním a průběžně udržovaném stavu. V severní části pozemku se nachází prostorná garáž s vjezdem přímo z komunikace s navazujícími technickými prostory (sklady, kolny, dílna). V rohu pozemku je samostatná stavba – objekt využívaný původně jako prádelna, udírna (vlastní komín) a sklad. Nemovitost nabízí budoucím majitelům bydlení ve vyhledávané klidné lokalitě s komplexní občanskou vybaveností (školka, škola, pošta, zdravotnické zařízení, obchody, restaurace, aj.), v místě s velmi dobrou dopravní dostupností a v docházkové vzdálenosti od centra města.</p>	3 000 000,00 Kč
		
Užitná plocha: 153 m ²		
Zastavěná plocha: 142 m ²		
Plocha pozemku: 391 m ²		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: SMAZÁNO		
Datum aktualizace: 26.02.2016		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-2-na-zlate-stoce/1107800412#img=0&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
3	<p>Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný rodinný dům ve velmi luxusní lokalitě zvané Srubec, nacházející se 8 km od Českých Budějovic. V přízemí domu je vstupní chodba, hala, prostorný obývací pokoj, kterému dominuje zimní zahrada, ze které je nádherný výhled do krajiny, dále je zde kuchyň, pokoj, koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou. V prvním patře jsou dva pokoje se šatnou, přičemž z jednoho je přístup na balkon. Dale je zde chodba a samostatné wc. V suterénu se nachází posilovna, sauna, prádelna s vanou a sprchovým koutem, tři technické místnosti a kotelna. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Dům je napojený na obecní vodovod a na zahradě je vrtaná studna s užitkovou vodou. U domu je garáž s místem pro dvě auta. K domu náleží okrasná zahrada o rozloze 891m², kaskádovitě řešena. Ze zahrady je výhled do krajiny a na České Budějovice. Veškerá občanská vybavenost v místě bydliště.</p> 	6 900 000,00 Kč
	Užitná plocha: 265 m ²	
	Zastavěná plocha: 165 m ²	
	Plocha pozemku: 891 m ²	
	Počet podlaží: 2 NP+1PP	
	Stav inzerce: SMAZÁNO	
	Datum aktualizace: 26.02.2016	
	Datum vložení: nezjištěn	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/srubec-srubec-na-chalupy/3333136732#img=5&fullscreen=false	

Číslo	Popis	Cena
4	<p>Velmi příjemný rodinný dům - novostavba 2009, v obci Srubec , České Budějovice. Dům je postaven a zařízen za použití vysoce kvalitních materiálů a zařizovacích předmětů, dodnes vše velmi pečlivě udržované . Dispozice domu nabízí praktické rozvržení na 6+1 + garáž, o podlahové ploše 176 m2. Kuchyňská linka s vest. spotřebiči, pokoje jsou samostatné vždy se vstupem z chodby, k pohodlí jistě přispěje i velmi prostorná koupelna se sprchovým koutem a vanou, dále dvě toalety, z nichž jedna je extra se vstupem z pokoje - tedy zajímavé např. u pokoje pro děti , z obývací místnosti je vstup na prostornou terasu s možností posezení.....Dům vytápěn plynovým kotlem zn. Baxi, v celém domě kvalitní plovoucí podlahy. Zastavěná plocha domu 210 m2, zahrada 515 m2. Dovolujeme si doporučit nejen pro kvalitu celé stavby a příjemnou dispozici, ale taktéž pro výbornou dostupnost do centra Českých Budějovic (cca 15 min.), která je zajištěna s blízké autobusové zastávky mhd.</p> 	5 890 000,00 Kč
Užitná plocha: 176 m2		
Zastavěná plocha: 210 m2		
Plocha pozemku: 725 m2		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 26.02. 2016		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/srubec-srubec-vorsilska/1436766300#img=0&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
5	<p>Zprostředkuji prodej rodinného domu o velikosti 5+1, 2 koupelny, kotelna, komora, spíž. V domě podlahová krytina keramická dlažba, dřevěná podlaha v obývací místnosti a v pokojích lamino. Velikost pozemku 865m2 z toho zastavěná část 111m2 dům, dále stavba pro výrobu a skladování (dřevovýroba nyní) 83m2. V celém přízemí a horní koupelně je podlahové topení, dřevěná oka dub, solární ohřev, vytápění kotel - dřevo. Akrylátová omyvatelná fasáda. Dům je v klidné části města.</p> 	5 200 000,00 Kč
	Užitná plocha: 210 m2	
	Zastavěná plocha: 111 m2	
	Plocha pozemku: 865 m2	
	Počet podlaží: 2 NP	
	Stav inzerce: SMAZÁNO	
	Datum aktualizace: 26.02. 2016	
	Datum vložení: nezjištěn	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-3-suchomelska/1465885020#img=0&fullscreen=false	

Číslo	Popis	Cena
6	<p>Nabízíme prodej nadstandardního rodinného domu v lokalitě Nové Hodějovice u Českých Budějovic. Dům se skládá z bytové jednotky 5+1 s garáží a krytou terasou. Dále k nemovitosti náleží venkovní kryté parkovací stání a bazén se zastřešením. Celkový pozemek nemovitosti je 954 m² a zastavěná plocha domu činí 123 m² s užitnou plochou domu okolo 160 m². Dům je orientován na jižní stranu, postaven z cihly porotherm 44 s termoizolační fasádou, euro okna - dřevěná od fa. ELK, střecha-betonová krytina, svody a okapy-měď, je velmi vkusně navržen. Velkou výhodou domu jsou jeho nízké provozní náklady. Vytápění plynové se zásobníkem na ohřev teplé vody, elektrika 220/380, kanalizace a voda - obecní. Přizemí domu tvoří: obývací pokoj s jídelnou propojen do kuchyně, 1x obytný pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, vstupní předsíň s halou, garáž.</p> <p>V prvním patře se nachází: spojovací chodba, 3x obytný pokoj sloužící jako pokoj pro hosty, dětský pokoj, ložnice s prostornou šatnou, první koupelna s vanou a samostatné WC. Z hlavního obývacího pokoje je zajištěn přímý vstup na zahradu domu s venkovním krytým bazénem. Dále k domu náleží samostatně stojící domek přístřešek sloužící jako kryté stání na auta s půdičkou. Dům se nachází již ve vzrostlém satelitu rodinných domů, ve slepé ulici, s velmi dobrou dostupností do centra města Českých Budějovic cca 4 km včetně městské hromadné dopravy. Doporučujeme osobní prohlídku.</p>	8 200 000,00 Kč
		
Užitná plocha: 160 m ²		
Zastavěná plocha: 123 m ²		
Plocha pozemku: 954 m ²		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 26.02. 2016		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-6-topolova/3920671068#img=0&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
7	<p>Nabízíme ke koupi patrový rodinný dům se zahradou, situovaný v lokalitě Čtyři Dvory v Českých Budějovicích, ulice U Výstaviště. Původní stavba z r. 1925 byla rozšířena o přístavbu verandy a garáže a v letech 2004 - 2014 byla částečně rekonstruována (nová okna, zateplení fasády, plynový kotel, koupelna a pod.) Dům o zastavěné ploše 110 m2 je umístěný na oploceném pozemku o celkové výměře 809 m2, součástí je také garáž o výměře 39 m2 a malý sklípek. Obytná část je dispozičně řešena jako 5+1 s užitnou plochou 163 m2. Téměř všechny obytné místnosti jsou orientovány na jih a jsou vybavené původní, zachovalou, parketovou podlahou. Přízemí : veranda- zádveří, komora, chodba, dvě samostatné místnosti (24 m2 a 20 m2), kuchyně 11 m2, spíž, koupelna s WC Mezipatro : WC Patro : tři samostatné místnosti (2 x 20 m2 a 18 m2), prosklená veranda, chodba. Součástí nemovitosti je garáž, přiléhající k rodinnému domu a oplocená zahrada osázená převážně ovocnými stromy. Objekt je napojený na obecní přípojku vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Vytápění a ohřev vody je řešené plynovým kotlem. Nemovitost je vhodná zejména pro klienty, kteří preferují bydlení ve městě, ale uvítají klidnou lokalitu s veškerou občanskou vybaveností a dobrou dostupností do centra.</p> 	4 450 000,00 Kč
Užitná plocha: 163 m2		
Zastavěná plocha: 110 m2		
Plocha pozemku: 809 m2		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: SMAZÁNO		
Datum aktualizace: 07.03. 2016		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-2-u-vystaviste/2588193116#img=0&fullscreen=false		

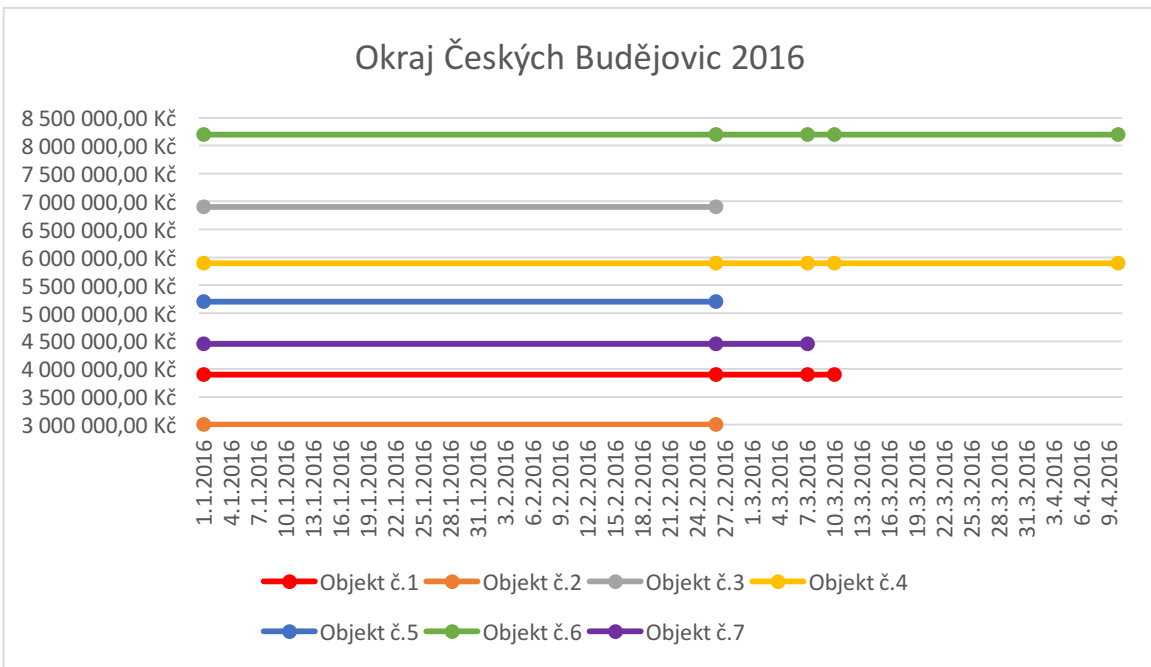
(zdroj: vlastní)



Obr. č.5 – Rozmístění objektů okraj Českých Budějovic 2016
(zdroj: 10, úpravy: vlastní)

Vývoj ceny objektů okraj Českých Budějovic 2016

Graf č.2 – Vývoj ceny objektů okraj Českých Budějovic 2016



(zdroj: vlastní)

Přímé porovnání

Tabulka č.6 – Porovnání objektů

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Velikost - užitná plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek
Oceň. objekt	Zavadička	5+1	143,30	92,24	505,00
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	ulice Jubilejní	7+1	175	98	1333
2	ulice Na zlaté stoece	4+1	153	95	391
3	Srubbec	4+1	265	165	891
4	Srubbec	6+1	176	210	725
5	ulice Suchomelská	5+1	210	111	865
6	ulice Topolová	5+1	160	123	954
7	ulice U výstaviště	5+1	163	110	809

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.7 – Přímé porovnání pro okraj Českých Budějovic 2016

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena počadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m ²	polo- ha	celko- vý stav	vybave- ní	veli- kost pozem- ku	garáž, garážové stání	suterén	venkov- ní úpravy	úvahy zpracov atele	K1 × ... × K8	Kč/m ²
(1)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)
1	3 900 000	0,95	3 705 000,00	21 171	0,96	0,97	0,97	1,10	1,00	1,05	0,95	0,95	0,94	22 523
2	3 000 000	0,95	2 850 000,00	18 627	1,01	0,98	0,98	0,98	0,97	1,00	0,97	0,95	0,85	21 915
3	6 900 000	0,95	6 555 000,00	24 736	1,00	0,97	1,03	1,07	1,00	1,05	1,00	0,99	1,11	22 285
4	5 890 000	0,90	5 301 000,00	30 119	1,00	1,00	0,98	1,03	0,97	1,00	0,98	0,97	0,93	32 386
5	5 200 000	0,95	4 940 000,00	23 524	0,98	1,03	1,00	1,06	0,94	1,00	0,98	0,99	0,98	24 004
6	8 200 000	0,99	7 380 000,00	46 125	0,95	1,03	1,05	1,08	1,00	1,00	1,08	1,08	1,29	35 756
7	4 450 000	0,95	4 227 500,00	25 936	0,99	0,96	0,96	1,05	0,97	1,00	0,95	0,95	0,84	30 876
Celkem průměr													Kč/m ²	27 106
Minimum													Kč/m ²	21 915
Maximum													Kč/m ²	35 756
Směrodatná výběrová odchylka													s	5 741
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	21 366
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	32 847
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	3 884 351
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním po zaokrouhlení													Kč	3 880 000
K _{CR} Koefficient redukce na pramen ceny K1 Koefficient úpravy na polohu objektu K2 Koefficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K3 Koefficient úpravy na vybavení K4 Koefficient úpravy na velikost pozemku K5 Koefficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání K6 Koefficient úpravy na existenci suteréna K7 Koefficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství K8 Koefficient úpravy dle odborné úvahy zpracovatele (lepší - horší)														
Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, K _{CR} = 0,95 u izeritů u kterých nelze zjistit zda byly smazány nebo prodány, K _{CR} = 0,9 u inzerovaných objektů														
IO Index odlišnosti													IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)	
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koefficienty rovny 1,00														

(zdroj: vlastní)


Cena obvyklá pro okraj Českých Budějovic 2016 byla odhadnuta pomocí přímého porovnání s podobnými rodinnými domy a to ve výši 3 880 000 Kč.


2.5.4 Databáze centrum Českých Budějovic 2015

Tabulka č.8 – Databáze rodinných domů pro centrum Českých Budějovic 201


Číslo	Popis	Cena
1	<p>Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu se zahradou a garáží v žádané lokalitě Rožnov, ul. Erbenova se zastavěnou plochou 155 m². Celková plocha pozemku je 510 m². Nemovitost se nachází v klidné lokalitě v zástavbě rodinných domů, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Dispozice domu je tvořena vstupní chodbou se schodištěm, kuchyní, dvěma pokoji, toaletou a koupelnou. Ve druhém nadzemním podlaží jsou 3 pokoje, komora, toaleta a vchod na půdu. Lze předělat na dvougenerační bydlení. Dům je vytápěn novým plynovým kondenzačním kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje bojler. Voda a kanalizace obecní. Nemovitost je kompletně podsklepena. Za domem je okrasná zahrada a garáž. V roce 2010 udělána nová střecha. Interiér k rekonstrukci.</p> 	3 790 000,00 Kč
	Užitná plocha: 97 m ²	
	Zastavěná plocha: 155 m ²	
	Plocha pozemku : 510 m ²	
	Počet podlaží: 2 NP, 1 PP	
	Stav inzerce: PRODÁVÁ SE	
	Datum aktualizace: 16.11. 2015	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Zdroj: http://www.sreality.cz , http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-7-erbenova/3170263132#img=0&fullscreen=false	

Číslo	Popis	Cena
2	<p>Městská vila se zastavěnou plochou 102m2 stojící odsazená od silnice v zadní části zahrady o celkové výměře 804m2. Zajímavé místo nedaleko centra města. Dům je po celkové rekonstrukci - nová střecha, okna, zateplení a rozvody domu. V domě je 5 samostatných místností, koupelna a WC. Dům je celý podsklepený. Přední část zahrady je oddělena jako parkovací plocha s vjezdem přímo z Lidické ul. Využití pro bydlení i podnikání.</p> 	5 990 000,00 Kč
	Užitná plocha: 204 m2	
	Zastavěná plocha: 102 m2	
	Plocha pozemku : 906 m2	
	Počet podlaží: 2 NP, 1 PP	
	Stav inzerce: PRODÁNO	
	Datum aktualizace: 21.12. 2015	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Zdroj: http://www.sreality.cz , http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-7-lidicka-tr-/1925980252#img=0&fullscreen=false	

Číslo	Popis	Cena
3	<p>Naše společnost Vám zprostředkuje prodej prostorného rodinného domu 4+1, zast. plocha 200 m², se zahradou o velikosti 841 m² v Českých Budějovicích na Lidické třídě. Jedná se o dům po rekonstrukci, který byl využíván k pronajímání studentům. Velký obývací pokoj, ze kterého se vchází do kuchyně a dvou zadních ložnic s výhledem do zahrady. Ze vstupní chodby je pak vstup do třetí samostatné ložnice, do koupelny se dvěma sprchovými kouty a na samostatnou toaletu. Vytápění domu a ohřev vody je zajištěn úsporným plynovým turbokotlem. Celý dům byl v tomto roce kompletně zateplen, což významně přispívá ke snížení celkových provozních nákladů. K domu náleží velká a vkusně udržovaná zahrada, dvě dílny a sklep. Vzhledem k lokalitě blízko centra nabízí tato nemovitost velmi příjemné a klidné bydlení, ale i možnost zajímavé investice.</p> 	3 580 000,00 Kč
Užitná plocha: 105 m ²		
Zastavěná plocha: 204 m ²		
Plocha pozemku : 1041 m ²		
Počet podlaží: 1 NP, 1 PP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 14.10. 2015		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz , http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-7-lidicka-tr-/1544507484#img=0&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
4	<p>Prodej dvoupodlažního domu se dvěma bytovými jednotkami 2+1. Dům prošel před osmi lety stavební rekonstrukcí. Suterén: prostorná technická místnost a dva větší sklepy. První nadzemní podlaží: bytová jednotka 2+1 v dobrém stavu, s vlastním vstupem ze spojovacího schodiště. Druhé nadzemní podlaží - plynový kotel, rozvody vody, topení a elektřiny. Ze suterénu a 1. NP je přímý vstup na zahradu domu.</p> 	4 280 000,00 Kč
	Užitná plocha: 120 m ²	
	Zastavěná plocha: 81 m ²	
	Plocha pozemku: 348 m ²	
	Počet podlaží: 2 NP, 1 PP	
	Stav inzerce: PRODÁVÁ SE	
	Datum aktualizace: 22.10. 2015	
	Datum vložení: 22.10.2015	
	http://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=YFN12716487055&sfset=vymera_do%3D300%7Cokres%3D13%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dtrhosvinensko%252Cvltavotynsko%252Cceske-budejovice%7Csf_kde%3D0	

Číslo	Popis	Cena
5	<p>Prodám udržovaný rodinný dům nedaleko centra Českých Budějovic. Rodinný dům je po nedávné celkové rekonstrukci, do nedávna plnohodnotně využívaný. Dům byl původně situovaný jako dvougenerační, ale aktuálně využíván jako celek. Rodinný dům je kompletně podsklepený.</p> <p>Na pozemku se nachází dvě samostatně stojící, prostorné garáže s přímým vjezdem z komunikace + jedno parkovací stání na pozemku za plotem. V zadní části pozemku je prostorný přístřešek (pergola). Pod terasou navazující na 1.NP se nachází prostor pro zahradní techniku a zahradní nářadí.</p> <p>Okolo domu je zpěvněná plocha (beton), ze strany do zahrady přízemní dlážděná terasa ze štípaného kamene s množstvím květin a zeleně.</p> 	7 599 000,00 Kč
Užitná plocha: 250 m ²		
Zastavěná plocha: 98 m ²		
Plocha pozemku: 831 m ²		
Počet podlaží: 2 NP, 1 PP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 27.04. 2015		
Datum vložení: 27.04.2015		
<p>Zdroj: http://jiho.ceskereality.cz , http://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=AAA67498AAA-CR-2148410969n&sfset=vymera_do%3D300%7Cd_poloha_v_obci%3D1%7Cokres%3D13%7Cregionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dceske-budejovice%7Csf_kde%3D0</p>		

Číslo	Popis	Cena
6	<p>Prodej prostorného rodinného domu ul. P. J. Šafaříka, Rožnov, České Budějovice. Dům je možno využít i dvougeneračně. V přízemí domu je garáž na dva automobily s průjezdem na zahradu. V prvním patře se nachází kuchyň, na kterou navazuje jídelna a obývací, jehož dominantou je krb. Dále je zde pokoj a koupelna s toaletou. Ve druhém patře jsou 4 pokoje se samostatnou šatnou a koupelnou. Po točivém schodišti je přístup do velkoryse řešené podkrovní ložnice. Dům je v bezvadném stavu s množstvím designových prvků. Nedaleko domu se nachází cyklostezka. Jedná se o velmi vyhledávanou a klidnou lokalitu v části Českých Budějovic - Rožnově.</p> 	5 395 000,00 Kč
Užitná plocha: 348 m ²		
Zastavěná plocha: 116 m ²		
Plocha pozemku: 432 m ²		
Počet podlaží: 4 NP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 6.11. 2015		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz , http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-7-p--j--safari/2544300892#img=4&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
7	<p>Prodej velmi dobře dispozičně a stavebně řešeného rodinného domu s velkou zahradou v žádané lokalitě na okraji městské části Suché Vrbné, Č. Budějovice 5. Dům na pozemku o celkové velikosti 1 339m² je jednopodlažní klimatizovaná rezidence o dispozici prostorné 5+kk s dvěma koupelnami, šatnami, prádelnou a dalším příslušenstvím, dům moderně dispozičně řešený s velkou terasou do L, s vnitřním a venkovním krbem, součástí prostorná garáž a suterénní prostory pod terasou. Pozemek s dlážděným vjezdem a parkovací plochou, velká udržovaná zahrada s ostrůvky okrasných dřevin, zatravněné plochy s objemným venkovním bazénem a se zahradní chatkou, pro zajištění soukromí vyšší obvodová zeď do ulice, plná vjezdová vrata a oplocení lemováno vzrostlými jehličnany. Dispozice domu a pozemku: vstupní místnost se vstupem do hlavní obytné místnosti a do kratší chodby k hostinskému pokoji, k prádelně a spojovací místnosti pro vstup z garáže, hlavní obytná místnost s kuchyňským, jídelním a obytným prostorem, s otevřeným stropním podhledem a krbem, s výraznými okny a vstupním prosklenými dveřmi do zahrady a na terasu, krátká chodba k dvěma dětským ložnicím, koupelna se sprchovým koutem, WC a vstupem do zahrady, z hlavní obytné místnosti vstup do ložnice dospělých, z ložnice dvě samostatné zděné šatny a koupelna s vanou, dvěma umyvadly, samostatné WC, zděný sprchový kout. Prostorná terasa do L přístupná z obytných místností a ze zahrady, s masivním kamenným venkovním krbem. Garáž pro dvě auta s dostatkem prostoru na kola, motorku apod., přímý vstup do domu, z garáže technická místnost s ÚT plynovým kotlem. Suterénní prostor pod terasou, bazénová technologie, prostor pro instalaci sauny, další části využitelné jako tělocvična, sklad</p>	7 300 000,00 Kč

zahradního nábytku apod. Udržovaná zahrada s objemným venkovním bazénem (plavecký 11 x 6) a se zařízenou zahradní chatkou. Některé tech. prvky: klimatizace, podlahové topení, venkovní žaluzie el. ovládané a td. Prodáváno včetně veškerého zařízení vybavení.



Užitná plocha: 190 m²

Zastavěná plocha: 296 m²

Plocha pozemku: 1339 m²

Počet podlaží: 1 NP, 1 PP

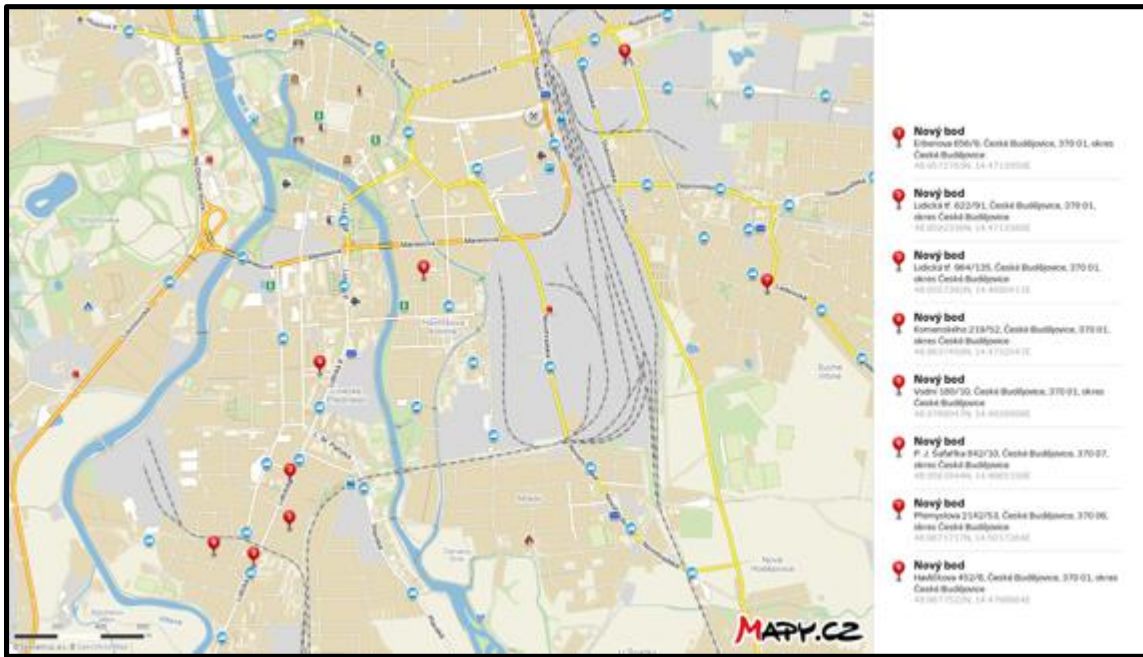
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE

Datum aktualizace: 14.10. 2015

Datum vložení: nezjištěno

Zdroj: <http://www.sreality.cz> ,
<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-5-v-hluboke-cestech/3109970012#img=0&fullscreen=false>

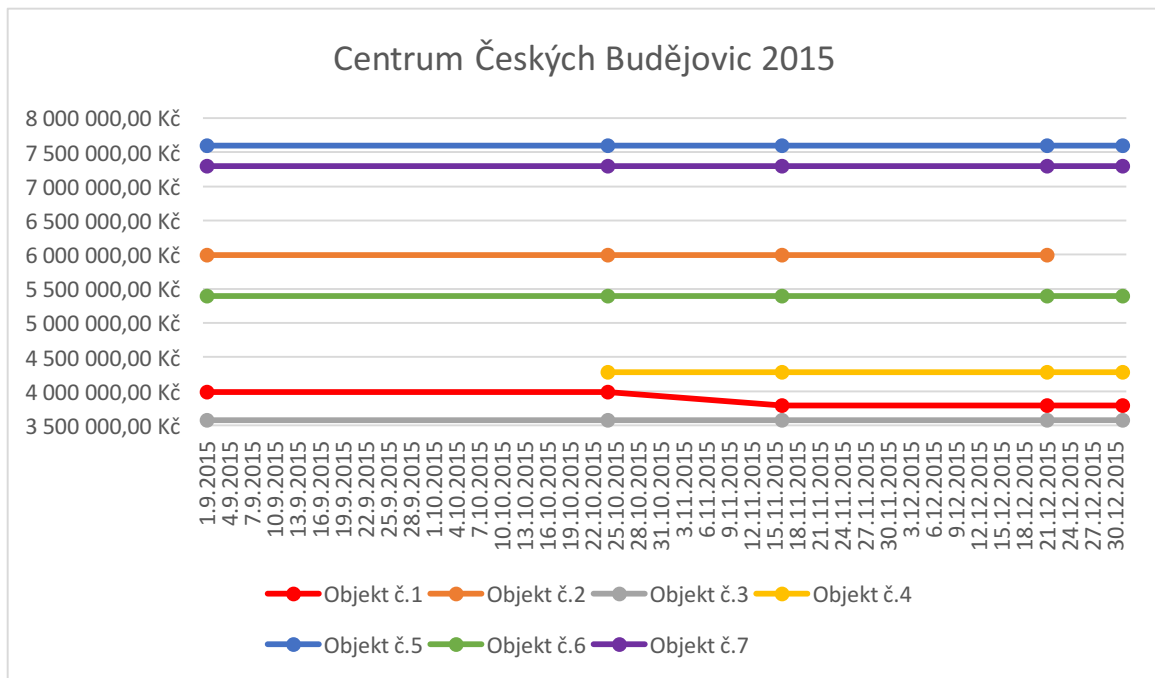
(zdroj: vlastní)



Obr. č.6 – Rozmístění objektů centrum Českých Budějovic 2015
(zdroj: 10, úprava: vlastní)

Vývoj ceny objektů centrum Českých Budějovic 2015

Graf č.3 – Vývoj ceny objektů centrum Českých Budějovic 2015



(zdroj: vlastní)

Přímé porovnání

Tabulka č.9 - Porovnání objektů

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Velikost - užitná plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek
Oceň. objekt	Objekt	5+1	143,30	92,24	505,00
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	ulice Erbenova	5+1	155	97	510
2	ulice Lidická	5+1	204	102	906
3	ulice Lidická	4+1	105	204	1041
4	ulice Pivovarská	2+1,2+1	120	81	348
5	ulice Vodní	-	250	98	831
6	ulice P.J. Šafaříka	7+1	318	116	432
7	ulice V hluboké cestě	5+kk	190	296	1339

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.10 - Přímé porovnání pro centrum Českých Budějovic 2015

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m ²	poloha	celkový stav	vybavení	velikost pozemku	garáž, garážové stání	suterén	venkovní úpravy	úvaha zpracovatele	K1 × ... × K8	Kč/m ²
(1)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)
1	3 790 000	0,90	3 411 000,00	22 006	0,96	0,96	0,98	1,00	0,97	1,05	0,95	0,95	0,83	26 514
2	5 990 000	1,00	5 990 000,00	29 363	0,96	0,97	1,00	1,04	0,95	1,05	0,99	0,99	0,95	30 908
3	3 580 000	0,90	3 222 000,00	30 686	0,95	0,98	1,02	1,06	0,95	1,05	0,95	0,96	0,92	33 354
4	4 280 000	0,90	3 852 000,00	32 100	0,98	0,95	0,98	0,97	0,95	1,05	0,97	0,99	0,85	37 765
5	7 599 000	0,90	6 839 100,00	27 356	0,98	0,99	1,00	1,03	1,00	1,05	1,00	0,99	1,04	26 304
6	5 395 000	0,90	4 855 500,00	15 269	0,95	0,97	0,98	0,98	1,00	1,00	0,93	0,95	0,78	19 575
7	4 900 000	0,90	4 410 000,00	23 211	0,96	0,99	1,05	1,08	1,00	1,05	1,02	0,96	1,11	20 910
Celkem průměr													Kč/m ²	27 904
Minimum													Kč/m ²	19 575
Maximum													Kč/m ²	37 765
Směrodatná výběrová odchylka													s	6 567
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	21 337
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	34 471
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	3 998 684
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním po zaokrouhlení													Kč	4 000 000
K _{CR} Koefficient redukce na pramen ceny K1 Koefficient úpravy na polohu objektu K2 Koefficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K3 Koefficient úpravy na vybavení K4 Koefficient úpravy na velikost pozemku K5 Koefficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání K6 Koefficient úpravy na existenci suterénu K7 Koefficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství K8 Koefficient úpravy dle odborné úvahy zpracovatele (lepší - horší)														
Koefficient úpravy na pramen zjištěné ceny: skutečná kupní cena; K _{CR} = 1,00, K _{CR} = 0,95 u izerátů u kterých nelze zjistit zda byly smazány nebo prodány, K _{CR} = 0,9 u inzerovaných objektů														
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

(zdroj: vlastní)


Cena obvyklá pro centrum Českých Budějovic 2015 byla odhadnuta pomocí přímého porovnání s podobnými rodinnými domy a to ve výši 4 000 000 Kč.

2.5.5 Databáze centrum Českých Budějovic 2016

Tabulka č.11 – Databáze rodinných domů pro centrum Českých Budějovic 2016

Číslo	Popis	Cena
1	<p>Nabízíme Vám ke koupi novostavbu samostatného rodinného domu z roku 2004 o dispozici 4+kk o užitné ploše 147 m² v ulici Hlinská, České Budějovice. Jedná se o nadstandardně vybavený rodinný dům s dvěma podlažími. V domě se nachází velký obývací pokoj s přímým vstupem na terasu s kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči, 2 koupelny, 3 ložnice, galerie, šatna atd. Vytápění elektrokotlem. K dispozici okrasná zahrada. Parkování na vlastním pozemku. Cena včetně provize a poplatků. Lze financovat hypotečním úvěrem. Pro více informací nás prosím kontaktujte.</p> 	6 450 000,00 Kč
	Užitná plocha: 147 m ²	
	Zastavěná plocha: 111 m ²	
	Plocha pozemku : 400 m ²	
	Počet podlaží: 2 NP	
	Stav inzerce: PRODÁVÁ SE	
	Datum aktualizace: 26.02. 2016	
	Datum vložení: nezjištěno	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-4-hlinska/1791443036#img=1&fullscreen=false	

Číslo	Popis	Cena
2	<p>Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 v Č. Budějovicích. Dům ve velice dobrém, udržovaném stavu, nová plastová okna + vchodové dveře, přední strana domu zateplená. Dispozice: 1. NP: vstupní chodba, koupelna s WC, kuchyň a obývací pokoj, 2. NP: 3x pokoj a koupelna s WC. Dům napojen na inženýrské sítě (obecní vodovod, kanalizace, elektřina a plyn). Vytápěn kotlem na TP nebo plynem.</p> 	3 990 000,00 Kč
	Užitná plocha: 108 m2	
	Zastavěná plocha: 68 m2	
	Plocha pozemku : 143 m2	
	Počet podlaží: 2 NP	
	Stav inzerce: PRODÁVÁ SE	
	Datum aktualizace: 26.02. 2016	
	Datum vložení: 22.03. 2016	
	domy/?id=YFN12716501203&sfset=strana%3D2%7Cokres%3D13%7Cregionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cvybranna_obec%3Dceske-budejovice%7Crazeni%3D1%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dceske-budejovice%7Csf_kde%3D0	

Číslo	Popis	Cena
3	<p>Naše společnost Vám zprostředkuje prodej prostorného rodinného domu 4+1, zast. plocha 200 m², se zahradou o velikosti 841 m² v Českých Budějovicích na Lidické třídě. Jedná se o dům po rekonstrukci, který byl využíván k pronajímání studentům. Velký obývací pokoj, ze kterého se vchází do kuchyně a dvou zadních ložnic s výhledem do zahrady. Ze vstupní chodby je pak vstup do třetí samostatné ložnice, do koupelny se dvěma sprchovými kouty a na samostatnou toaletu. Vytápění domu a ohřev vody je zajištěn úsporným plynovým turbokotlem. Celý dům byl v tomto roce kompletně zateplen, což významně přispívá ke snížení celkových provozních nákladů. K domu náleží velká a vkusně udržovaná zahrada, dvě dílny a sklep. Vzhledem k lokalitě blízko centra nabízí tato nemovitost velmi příjemné a klidné bydlení, ale i možnost zajímavé investice.</p> 	3 580 000,00 Kč
Užitná plocha: 105 m ²		
Zastavěná plocha: 204 m ²		
Plocha pozemku : 1041 m ²		
Počet podlaží: 1 NP, 1 PP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 14.10. 2015		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz , http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-7-lidicka-tr-/1544507484#img=0&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
4	<p>Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům v klidné lokalitě - Rožnov v blízkosti nemocnice. Dům je po rekonstrukci, která proběhla v roce 2005. V přízemí je k dispozici garáž na 2 auta s průjezdem do zahrady, vstupní hala, dílny, prádelna, vstup na slunnou udržovanou zahradu. V 1.NP se nachází předsíň, koupelna s prádelnou, kuchyně, jídelna, obývací pokoj (keramický krb) a balkón, ve 2.NP je dále ložnice a 2 pokoje, ve 3.NP se nachází atypické podkroví vybavené zrcadlovými vestavěnými skříněmi. Parcela má výměru 432 m², zastavěná plocha 116 m², užitná plocha domu je 348 m², zahrada 316 m². Další informace v RK. Dům je volný ihned</p> 	6 190 000,00 Kč
Užitná plocha: 318 m ²		
Zastavěná plocha: 116 m ²		
Plocha pozemku: 432 m ²		
Počet podlaží: 3 NP		
Stav inzerce: SMAZÁNO		
Datum aktualizace: 10.04. 2016		
Datum vložení: 01.01. 2015		
Zdroj: http://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=BES23542000000361&sfset=strana%3D6%7Cokres%3D13%7Cregionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cvybranna_obec%3Dceske-budejovice%7Crazeni%3D1%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dceske-budejovice%7Csf_kde%3D0		

Číslo	Popis	Cena
5	<p>Nabízíme ke koupi rodinný dům umístěný v klidné a žádané lokalitě části města Č. Budějovic, v Suchém Vrbném. Rodinný dům o zastavěné ploše 80 m2 se nachází na vlastním pozemku o celkové výměře 362 m2, součástí je také samostatná garáž o výměře 26 m2. Původní dům je z r. 1935, ale v průběhu let byl postupně modernizován. Před patnácti lety bylo rekonstruováno druhé podlaží domu, z půdy vznikla podkrovní místnost, byla měněna střešní krytina a děláno nové vytápění domu, ve většině místností měněná okna a vstupní dveře. Před osmi lety byly dělané nové rozvody vody a kanalizace a v části druhého podlaží i rozvody elektřiny. Kompletně podsklepenou nemovitost je možné užívat jako celek, popř. je možné jednotlivá podlaží obývat samostatně. Dispozice domu : Suterén : tři sklepní místnosti a prádelna, je zde také umístěný plynový kotel. 1.NP : zde se nachází dvě obytné místnosti, kuchyně a koupelna s vanou, z chodby je pak přístupné samostatné WC a komora. 2. NP : dvě obytné místnosti, kuchyně, malá koupelna se sprchou a umyvadlem, v mezipatře je samostatné WC. Vytápění domu a ohřev vody je řešený plynovým kotlem, možnost instalace krbových kamen. Na zahradě je vlastní studna. Součástí domu je vydlážděný dvorek a zahrada o celkové výměře 282 m2, dále pak zděná garáž o výměře 26 m2, do které je příjezd z Horymírovi ulice nebo je přístupná přes zahradu. Nemovitost je vhodná zejména pro klienty, kteří chtějí bydlet na klidném místě starší zástavby obklopené zelení a přitom v části města s veškerou občanskou vybaveností a dobrou dostupností do centra města.</p> 	3 200 000,00 Kč
Užitná plocha: 120 m2		
Zastavěná plocha: 80 m2		
Plocha pozemku: 388 m2		
Počet podlaží: 2 NP, 1 PP		
Stav inzerce: SMAZÁNO		
Datum aktualizace: 7.03. 2016		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-5-dalimilova/2557755484#img=0&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
6	<p>Rodinný dům v Litvínovicích. Nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům (polovina dvojdomu) se zahradou a garáží v klidné lokalitě (u parku Stromovka) a zároveň poblíž centra ČB. V přízemí je prostorný obývací pokoj se vstupem na terasu, spojený s jídelnou a kuchyňskou linkou + WC. V patře se nachází jeden velký pokoj (původně to měly být dva menší pokoje - možné dodatečné rozdělení) a jeden menší pokoj, koupelna s WC a malá místnost s kotlem. Vstup do patra po dřevěném schodišti z masivu. Dům byl postaven v roce 2007. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. K domu náleží zahrada o výměře 268 m². Veškerá občanská vybavenost v dosahu, zastávka MHD cca 300 m. Docházková vzdálenost do centra města cca 20 minut.</p> 	4 500 000,00 Kč
Užitná plocha: 145 m ²		
Zastavěná plocha: 91 m ²		
Plocha pozemku: 359 m ²		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: SMAZÁNO		
Datum aktualizace: 26.02. 2016		
Datum vložení: nezjištěno		
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/litvinovice-litvinovice-u-zlate-stoky/834449756#img=0&fullscreen=false		

Číslo	Popis	Cena
7	<p>Prodej řadového rodinného domu v jedné z nejlepších lokalit Českých Budějovic.</p> <p>Vnitřní patrový rodinný dům má dispozici:</p> <p>1.NP - zádveří, toaleta, tech. místnost s plynovým kotlem, kuchyně, obývací pokoj se schodištěm do patra a vstupem na přední zahradu, pracovna.</p> <p>2.NP - dva neprůchozí pokoje, ložnice se šatnou, koupelna s 2 umyvadly, vanou a WC.</p> <p>Celý dům je zděný, dřevěná eurookna s izolačním dvojsklem, vytápění a ohřev vody je plynovým kotlem. Na podlahách jsou dlažby, plovoucí laminátové podlahy a koberec.</p> <p>U domu je samostatná garáž 25m² a parkovací místo. Menší okrasná zahrada je na dvoře před vstupem do domu a před domem. Vše pečlivě udržováno. Mezi dvorními trakty jsou 2m vysoké zdi, což zaručuje absolutní soukromí.</p> <p>Lokalita Děkaná pole v Rožnově je velice vyhledávaná: v okolí je zástavba převážně rodinnými domy, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.</p> 	3 650 000,00 Kč
Užitná plocha: 152 m ²		
Zastavěná plocha: 105 m ²		
Plocha pozemku: 624 m ²		
Počet podlaží: 2 NP		
Stav inzerce: PRODÁVÁ SE		
Datum aktualizace: 26.02. 2016		
Datum vložení: 24.11. 2015		
<p>Zdroj: http://jih.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=EOP60023214-N00417&sfset=strana%3D3%7Cokres%3D13%7Cregionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cvybranna_obec%3Dceske-budejovice%7Crazeni%3D1%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dceske-budejovice%7Csf_kde%3D0</p>		

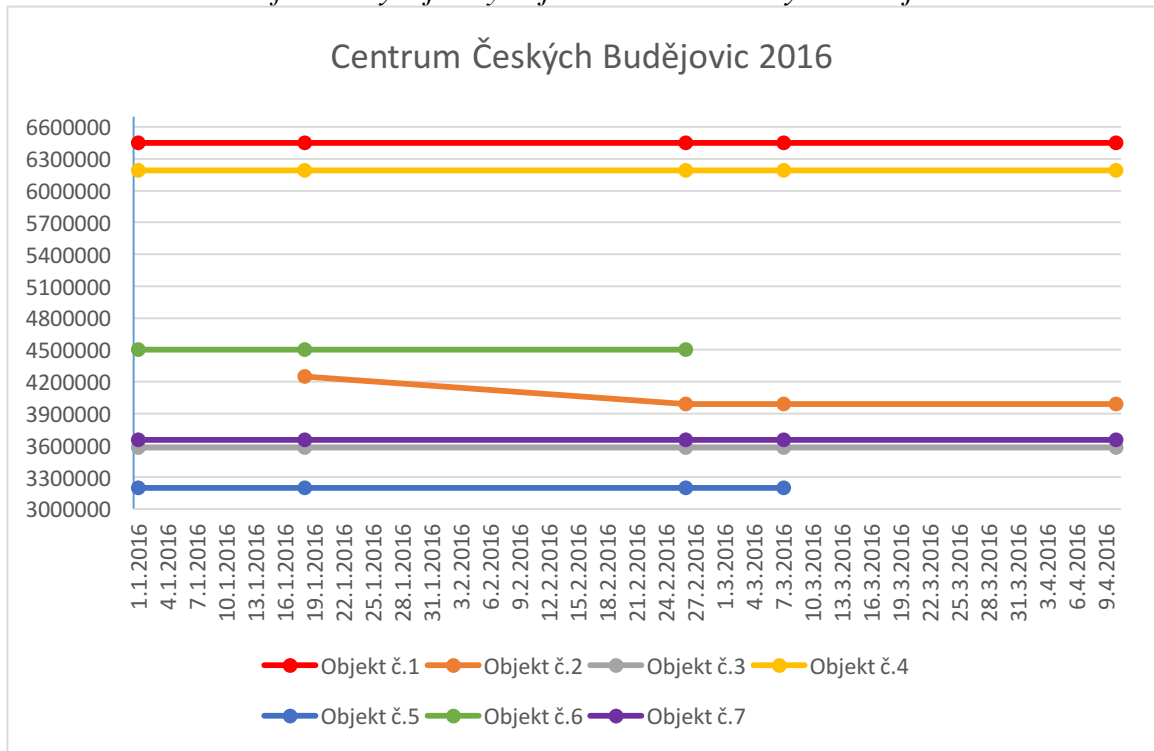
(zdroj: vlastní)



Obr. č.7 – Rozmístění objektů centrum Českých Budějovic 2016
(zdroj: 10, úprava: vlastní)

Vývoj ceny objektů centrum Českých Budějovic 2016

Graf č.4 – Vývoj ceny objektů centrum Českých Budějovic 2016



(zdroj: vlastní)

Přímé porovnání

Tabulka č.12 - Porovnání objektů

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Velikost - užitná plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek
Oceň. objekt	Objekt	5+1	143,30	92,24	505,00
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	ulice Hlinská	4+kk	147	111	400
2	ulice Papirenská	4+1	108	68	143
3	ulice Lidická	4+1	105	204	1041
4	ulice P.J. Šafaříka	6+1	318	116	432
5	ulice Dalimilova	2+1,2+1	120	80	388
6	ulice U zlaté stoky	3+kk	145	91	359
7	ulice Krumlovská	5+1	152	105	624

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.13 - Přímé porovnání pro centrum Českých Budějovic 2016

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m ²	poloha	celkový stav	vybavení	velikost pozemku	garáž, garážové stání	suterén	venkovní úpravy	úvaha zpracovatele	K1 × ... × K8	Kč/m ²
(1)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)
1	6 450 000	0,90	5 805 000,00	39 490	0,96	1,05	0,98	0,98	0,95	1,00	1,02	1,10	1,03	38 340
2	3 990 000	0,90	3 591 000,00	33 250	0,96	0,98	1,00	0,90	0,95	1,00	0,97	1,08	0,84	39 583
3	3 580 000	0,90	3 222 000,00	30 686	0,95	0,98	1,02	1,08	0,95	1,05	0,95	0,96	0,93	32 995
4	6 190 000	0,95	5 880 500,00	18 492	0,95	0,97	0,98	0,98	1,00	1,00	0,95	0,95	0,80	23 115
5	3 200 000	0,95	3 040 000,00	25 333	0,96	0,96	1,02	0,97	1,00	1,05	0,95	0,95	0,86	29 457
6	4 500 000	0,95	4 275 000,00	29 483	0,97	1,00	0,98	0,97	1,00	1,00	0,97	0,98	0,88	33 503
7	3 650 000	0,90	3 285 000,00	21 612	0,96	1,01	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	0,94	22 991
Celkem průměr													Kč/m ²	31 426
Minimum													Kč/m ²	22 991
Maximum													Kč/m ²	39 583
Směrodatná výběrová odchylka													s	6 648
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	24 778
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	38 075
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	4 503 387
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním po zaokrouhlení													Kč	4 500 000
K _{CR} Koefficient redukce na pramen ceny K1 Koefficient úpravy na polohu objektu K2 Koefficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K3 Koefficient úpravy na vybavení K4 Koefficient úpravy na velikost pozemku K5 Koefficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání K6 Koefficient úpravy na existenci suterénu K7 Koefficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství K8 Koefficient úpravy dle odborné úvahy zpracovatele (lepší - horší)														
Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, K _{CR} = 0,95 u izeritů u kterých nelze zjistit zda byly smazány nebo prodány, K _{CR} = 0,9 u inzerovaných objektů														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

(zdroj: vlastní)

Cena obvyklá pro centrum Českých Budějovic 2016 byla odhadnuta pomocí přímého porovnání s podobnými rodinnými domy a to ve výši 4 500 000 Kč.

2.6 VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ

Pro výpočet ceny zjištěné jsem zvolil porovnávací způsob

2.6.1 Vstupní údaje

Obestavěný prosto rodinného domu

Tabulka č.14: Obestavěný prostor rodinného domu

1.NP	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m3)
1. část	9,35	6,60	2,80	172,79
2. část	7,10	4,30	2,80	85,48
Souhrn 1.NP				258,27
2.NP	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m3)
1. část	9,35	6,60	3,36	207,35
2. část	7,10	4,30	3,36	102,58
Souhrn 2.NP				309,93
			Celkem	568,20

(zdroj: vlastní)

Výpočty byly provedeny podle přílohy diplomové práce č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5. Rozměry byly přeměřeny a odpovídají příložené projektové dokumentaci.

Obestavěný prostor garáže

Tabulka č.15: Obestavěný prostor garáže

1.NP	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m3)
1. část	5,60	6,00	2,69	90,38

(zdroj: vlastní)

Výpočty byly provedeny podle přílohy č. 6, č. 7. Rozměry byly přeměřeny a odpovídají příložené projektové dokumentaci.

2.6.2 Okraj Českých Budějovic 2015

Ocenění pozemku

Tabulka č.16: Informace o stavebním pozemku

Parcelní číslo:	260/377
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	Haklovy Dvory [636797]
Číslo LV:	548
Výměra [m ²]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.17: Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	260/448
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	Haklovy Dvory [636797]
Číslo LV:	548
Výměra [m ²]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.18: Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	260/315
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	Haklovy Dvory [636797]
Číslo LV:	548
Výměra [m ²]:	378
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.19: Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Kraj	Jihočeský
Okres	České Budějovice
Obec	České Budějovice
Typ obce	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel	93 253
Kat. území	Haklovy Dvory [636797]
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra [m ²]	505

(zdroj: vlastní)

**Obec vyjmenována ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
příloha 2**

vyhláška č. 199/2014 Sb. příloha 2 - tab. 1 - Jihočeský kraj - České Budějovice oblast
č.4

ZCv	2290,00	Kč/m²
------------	----------------	-------------------------

ZCv... základní cena stavebního pozemku uvedená v tab.1 přílohy 2

It... Index trhu s nemovitými věcmi - Příloha 3, vyhláška č. 199/2014 Sb.

Tabulka č.20: Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

vyhláška 199/2014 Sb. příloha 3, tab. 1			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí. Odůvodnění: Pozemek se nachází v populární a stále se rozšiřující části Českých Budějovic proto byla zvolena hodnota 0,04	0,04
4	II	Bez vlivu	0,00
5	II	Bez dalších vlivů	0,00
6	IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

(zdroj: vlastní)

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. 1

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_t	1,040
----------------------	--------------

Io... Index omezujících vlivů pozemku - Příloha 3, vyhláška č. 199/2014 Sb.

Tabulka č.21: Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

vyhláška 199/2014 Sb. příloha 3, tab. 2			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	IV	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	I	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	I	Bez omezení užívání	0,00
6	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tab. 2

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_o	1,000
----------------------	--------------

Ip... Index polohy - Příloha 3, vyhláška č. 199/2014 Sb.

Tabulka č.22: Tabulka pro výpočet indexu polohy

vyhláška 199/2014 Sb. příloha 3, tab. 3			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	I	Rezidenční zástavba	0,04
3	III	Okrajová část obce	-0,05
4	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	II	V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost	-0,01
6	VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	II	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,01
8	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. 3 nebo 4

i...pořadové číslo znaku indexu polohy

n...počet znaků indexu polohy

I_p	0,980
----------------------	--------------

I...index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

I	1,019
----------	--------------

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU...základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²

ZC.....základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3

ZCU	2333,97	Kč/m²
------------	----------------	-------------------------

Součet pozemků v jednotném funkčním celku nepřesahuje 1000 m², není potřeba upravovat redukčním koeficientem R.

Cena pozemku	ZCU x vp	1 178 653,84	Kč
---------------------	-----------------	---------------------	-----------

Ocenění trvalých porostů

Ocenění trvalých porostů bylo provedeno podle § 46 a přílohy č. 39 a 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Cena byla stanovena na 99 308,25 Kč. Výpočet viz. příloha č. 12. Údaje pro výpočet byly převzaty z příloh č. 8 a č. 9.

Ocenění garáže

Ocenění garáže bylo provedeno podle § 37 a přílohy č. 26 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.23: Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Svislé Konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	III.	El.proud 230V/400V nebo vrata s el. pohonem	0,00
4	Příslušenství- venk. Úpravy	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,01

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.24:Ocenění garáže dle přílohy §37,vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Ocenění garáže dle přílohy §37, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.			
Umístění	na pozemku parc.č. 260/448		
Popis	Garáž		
Technický stav	Bezvadný stav, neporušený, bez známek opotřebení		
Výměra	V	m3	90,3
Rok odhadu		rok	201
Rok pořízení		rok	200
Stáří	y	roků	7
ZC upravená	ZCU= ZC x Iv	Kč/jedn.	1 954,0
Základní cena	ZC(příloha č. 26 tab. č. 1)	Kč/jedn.	1 948,0
Index konstrukce a vybavení	Iv = (1 + $\sum_{i=1}^5 Vi$)xV6	-	1,00
Koeficient s	s=1 - 0,005 x y	-	0,9
Index trhu	It(příloha č. 3 vyhlášky)	-	1,04
Index polohy	Ip(příloha č. 3 vyhlášky)	-	0,98
Cena ke dni odhadu	CS= ZCU x V	Kč	180 007,

(zdroj: vlastní)

Ocenění rodinného domu

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.25: Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny rodinného domu						
Ocenění podle § 35, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb. Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35, příloha č. 24)						
RD - § 13 a příloha č. 11	ya typu rodinný dům	typ	B		GZ:CC	111
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³			568,20
Kraj						Jihočeský kraj
Obec						České Budějovice
Stavovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. 2 přílohy č. 24						
Znak		Kvalitativní pásma				
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota		
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	B		
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek	-0,01		
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo tvárnivé	0,00		
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00		
4	Podlažnost	II.	Hodnota	2	0,01	
	Zastavěná plocha 1NP	m ²	-	93,00		
	Zastavěná plocha podkrovní	m ²	-	93,00		
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08		
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převážné části podlahové	0,05		
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	Úplně nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	0,05		
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00		
9	Venkovní úpravy	V.	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05		
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0,00		
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m2 do 800 m2 celkem	0,00		
	Parcela č. 260/448	m ²	Zastavěná plocha a nádvoří	34,00		
	Parcela č. 260/315	m ²	Orná půda (zahrada)	378,00		
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00		
13	Stavebně technický stav	I.	ba ve výborném stavu	hodnota * s	1,05	
	Rok ocenění	rok	-	2015		
	Rok kolaudace stavby	rok	-	2008		
	Stáří stavby	let	y	7		
	Koeficient s	-	s = 1 - 0,005 * y	0,97		
Výpočet základní ceny upravené - ZCU						
Základní cena podle tabulky č. 1 přílohy č 24	ZC	Kč/m ³				3 071,00
Index konstrukce a vybavení	I _v	-		$I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$		1,246
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³		ZCU = ZC * I _v		3 827,38
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem						
Index trhu	I _T	-		(příloha č. 3 vyhlášky)		1,040
Index polohy	I _p	-		(příloha č. 3 vyhlášky)		0,980
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč		CS _p = OP * ZCU * I _T * I _P		2 216 465,43

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.26: Rekapitulace ocenění pro okraj Českých Budějovic 2015

Cena pozemku	1 178 653,84 Kč
Cena trvalých porostů	99 308,25 Kč
Cena garáže	180 007,97 Kč
Cena rodinného domu	2 216 465,43 Kč
Cena celkem	3 674 435,49 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	3 674 440,00 Kč

(zdroj: vlastní)

2.6.3 Okraj Českých Budějovic 2016

Ocenění pozemku

Tabulka č.27: Informace o stavebním pozemku

Parcelní číslo:	260/377
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	Haklovy Dvory [636797]
Číslo LV:	548
Výměra [m ²]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.28: Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	260/448
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	Haklovy Dvory [636797]
Číslo LV:	548
Výměra [m ²]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.29: Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	260/315
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	Haklovy Dvory [636797]
Číslo LV:	548
Výměra [m ²]:	378
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.30: Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Kraj	Jihočeský
Okres	České Budějovice
Obec	České Budějovice
Typ obce	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel	93 253
Kat. území	Haklovy Dvory [636797]
Druh pozemku	Zatsavená plocha a nádvoří
Výměra [m ²]	505

(zdroj: vlastní)

Obec vyjmenována ve vyhlášce č. 441/2013 ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., příloha 2

vyhláška č. 53/2016 Sb. příloha 2 - tab. 1 - Jihočeský kraj - České Budějovice oblast č.4

ZCv	2290,00	Kč/m²
------------	----------------	-------------------------

ZCv... základní cena stavebního pozemku uvedená v tab.1 přílohy 2

It... Index trhu s nemovitými věcmi - Příloha 3, vyhláška č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.31: Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

vyhláška 53/2016 Sb. příloha 3, tab. 1			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí. Odůvodnění: Pozemek se nachází v populární a stále se rozšiřující části Českých Budějovic proto byla zvolena hodnota 0,04	0,04
4	II	Bez vlivu	0,00
5	II	Bez dalších vlivů	0,00
6	IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

(zdroj: vlastní)

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. 1

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_t	1,040
-------	-------

Io... Index omezujících vlivů pozemku - Příloha 3, vyhláška č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.32: Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

vyhláška 53/2016 Sb. příloha 3, tab. 2			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	IV	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	I	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	I	Bez omezení užívání	0,00
6	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tab. 2

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_o	1,000
-------	-------

Ip... Index polohy - Příloha 3, vyhláška č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.33: Tabulka pro výpočet indexu polohy

vyhláška 53/2016 Sb. příloha 3, tab. 3			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	I	Rezidenční zástavba	0,04
3	III	Okrajová část obce	-0,05
4	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost	-0,01
6	VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	II	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,01
8	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Pi ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. 3 nebo 4

i...pořadové číslo znaku indexu polohy

n...počet znaků indexu polohy

I_p	0,980
----------------------	--------------

I...index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

I	1,019
----------	--------------

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU...základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²

ZC.....základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3

ZCU	2333,97	Kč/m ²
-----	---------	-------------------

Součet pozemků v jednotném funkčním celku nepřesahuje 1000 m², není potřeba upravovat redukčním koeficientem R.

Cena pozemku	ZCU x vp	1 178 653,84 Kč
--------------	----------	-----------------

Ocenění trvalých porostů

Ocenění trvalých porostů bylo provedeno podle § 46 a přílohy č. 39 a 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Cena byla stanovena na 242 552,25 Kč. Výpočet viz. příloha č. 13. Údaje pro výpočet byly převzaty z příloh č. 8 a č. 9.

Ocenění garáže

Ocenění garáže bylo provedeno podle § 37 a přílohy č. 26 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.34: Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné nebo zelezobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	III.	El.proud 230V/400V nebo vrata s el. pohonem	0,00
4	Příslušenství- venk. Úpravy	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,01

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.35:Ocenění garáže dle přílohy §37,vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Ocenění garáže dle přílohy §37, vyhlášky č. 441/2013 Sb.ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.			
Umístění	na pozemku parc.č. 260/448		
Popis	Garáž		
Technický stav	Bezvadný stav, neporušený, bez známek opotřebení		
Výměra	V	m3	90,38
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2008
Stáří	y	roků	8
ZC upravená	ZCU= ZC x Iv	Kč/jedn.	1 462,95
Základní cena	ZC (příloha č. 26 tab. č. 1)	Kč/jedn.	1 466,00
Index konstrukce a vybavení	Iv = (1 + $\sum_{i=1}^5 v_i$)xV6	-	0,998
Koeficient s	s=1 - 0,005 x y	-	0,960
Index trhu	It (příloha č. 3 vyhlášky)	-	1,040
Index polohy	Ip (příloha č. 3 vyhlášky)	-	0,980
Cena ke dni odhadu	CS= ZCU x V	Kč	134 766,10

(zdroj: vlastní)

Ocenění rodinného domu

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.36: Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny rodinného domu						
Ocenění podle § 35, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35,						
RD - § 13 a příloha č. 11	dova typu rodinný dům	typ	B		CZ-CC	111
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³			568,20
Kraj						Jihočeský kraj
Obec						České Budějovice
Stavovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. 2 přílohy č. 24						
Znak		Kvalitativní pásma				
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota		
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	B		
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek	-0,01		
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo tvárnivé	0,00		
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00		
4	Podlažnost	II.	Hodnota	2	0,01	
	Zastavěná plocha 1NP	m ²	-	93,00		
	Zastavěná plocha podkroví	m ²	-	93,00		
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08		
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převážné části podlahové	0,05		
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	Úplně nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	0,05		
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00		
9	Venkovní úpravy	V.	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05		
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0,00		
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m2 do 800 m2 celkem	0,00		
	Parcela č. 260/448	m ²	Zastavěná plocha a nádvoří	34,00		
	Parcela č. 260/315	m ²	Orná půda (zahrada)	378,00		
12	Kriterium jiné neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00		
13	Stavební technický stav	I.	ba ve výborném stavu	hodnota * s	1,05	
	Rok ocenění	rok	-	2016		
	Rok kolaudace stavby	rok	-	2008		
	Stáří stavby	let	y	8		
	Koeficient s	-	s = 1 - 0,005 * y	0,96		
Výpočet základní ceny upravené - ZCU						
Základní cena podle tabulky č. 1 přílohy č 24	ZC	Kč/m ³				3 071,00
Index konstrukce a vybavení	I _v	-		$I_p = \left(1 + \sum_{i=1}^{13} V_i\right) \times V_{13}$		1,240
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³		ZCU = ZC * I _v		3 807,55
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem						
Index trhu	I _T	-		(příloha č. 3 vyhlášky)		1,040
Index polohy	I _p	-		(příloha č. 3 vyhlášky)		0,980
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč		CS _p = OP * ZCU * I _T * I _p		2 204 981,15

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.37: Rekapitulace ocenění pro okraj Českých Budějovic 2016

Cena pozemku	1 178 653,84 Kč
Cena trvalých porostů	242 552,25 Kč
Cena garáže	134 766,10 Kč
Cena rodinného domu	2 204 981,15 Kč
Cena celkem	3 760 953,34 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	3 760 950,00 Kč

(zdroj: vlastní)

2.6.4 Centrum Českých Budějovic 2015

Ocenění pozemku

Tabulka č.38: Informace o stavebním pozemku

Parcelní číslo:	260/377
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 6 [622346]
Číslo LV:	1439
Výměra [m ²]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.39: Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	967/1
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 6 [622346]
Číslo LV:	1439
Výměra [m ²]:	412
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.40: Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Kraj	Jihočeský
Okres	České Budějovice
Obec	České Budějovice
Typ obce	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel	93 253
Kat. území	České Budějovice 6 [622346]
Druh pozemku	Zatsavěná plocha a nádvoří
Výměra [m ²]	505

(zdroj: vlastní)

Obec vyjmenována ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., příloha 2

Vyhláška č. 199/2014 Sb. příloha 2 - tab. 1 - Jihočeský kraj - České Budějovice oblast č.3

ZCv	2290,00	Kč/m ²
-----	---------	-------------------

ZCv... základní cena stavebního pozemku uvedená v tab.1 přílohy 2

It... Index trhu s nemovitými věcmi - Příloha 3, vyhláška č. 199/2014 Sb.

Tabulka č.41: Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

vyhláška 199/2014 Sb. příloha 3, tab. 1			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí. Odůvodnění: Pozemek se nachází v historickém centru Českých Budějovic proto byla zvolena hodnota 0,04	0,04
4	II	Bez vlivu	0,00
5	II	Bez dalších vlivů	0,00
6	II	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

(zdroj: vlastní)

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. 1

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_t	0,832
-------	-------

Io... Index omezujících vlivů pozemku - Příloha 3, vyhláška č. 199/2014 Sb.

Tabulka č.42: Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

vyhláška 199/2014 Sb. příloha 3, tab. 2			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	IV	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	I	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	I	Bez omezení užívání	0,00
6	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tab. 2

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_o	1,000
-------	-------

Ip... Index polohy - Příloha 3, vyhláška č. 199/2014 Sb.

Tabulka č.43: Tabulka pro výpočet indexu polohy

vyhláška 199/2014 Sb. příloha 3, tab. 3			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	I	Rezidenční zástavba	0,04
3	I	Střed obce- centrum obce	0,03
4	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	IV	MHD - centrum obce	0,03
8	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Pi ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. 3 nebo 4

i...pořadové číslo znaku indexu polohy

n...počet znaků indexu polohy

I_p	1,110
----------------------	--------------

I...index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

I	0,924
----------	--------------

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU...základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²

ZC.....základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3

ZCU 2115,96 Kč/m²

Součet pozemků v jednotném funkčním celku nepřesahuje 1000 m², není potřeba upravovat redukčním koeficientem R.

Cena pozemku ZCU x vp 1 068 559,80 Kč

Ocenění trvalých porostů

Ocenění trvalých porostů bylo provedeno podle § 46 a přílohy č. 39 a 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Cena byla stanovena na 99 308,25 Kč. Výpočet viz. příloha č. 14. Údaje pro výpočet byly převzaty z příloh č. 8 a č. 9.

Ocenění garáže

Ocenění garáže bylo provedeno podle § 37 a přílohy č. 26 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.44: Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Svislé Konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	III.	El.proud 230V/400V nebo vrata s el. pohonem	0,00
4	Příslušenství- venk. Úpravy	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,01

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.45:Ocenění garáže dle přílohy §37,vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb.

Ocenění garáže dle přílohy §37, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.			
Umístění	na pozemku parc.č. 967/1		
Popis	Garáž		
Technický stav	Bezvadný stav, neporušený, bez známek opotřebení		
Výměra	V	m ³	90,3
Rok odhadu		rok	201
Rok pořízení		rok	200
Stáří	y	roků	7
ZC upravená	ZCU Z ZC x Iv	Kč/jedn.	1 954,0
Základní cena	ZC(příloha č. 26 tab. č. 1)	Kč/jedn.	1 948,0
Index konstrukce a vybavení	Iv = (1 + ∑ _{i=1} ⁵ Vi)xv6	-	1,00
Koeficient s	s=1 - 0,005 x y	-	0,9
Index trhu	It(příloha č. 3 vyhlášky)	-	0,83
Index polohy	Ip(příloha č. 3 vyhlášky)	-	1,11
Cena ke dni odhadu	CS= ZCU x V x It x Ip	Kč	163 109,3

(zdroj: vlastní)

Ocenění rodinného domu

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.46: Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny rodinného domu						
Ocenění podle § 35, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb. Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35, příloha č. 24)						
RD - § 13 a příloha č. 11	dova typu rodinný dům	typ	B		CZ-CC	111
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³			568,20
Kraj						Jihočeský kraj
Obec						České Budějovice
Stavovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. 2 přílohy č. 24						
Znak		Kvalitativní pásma				
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota		
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	B		
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek	-0,01		
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo tvárnice	0,00		
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00		
4	Podlažnost	II.	Hodnota	2	0,01	
	Zastavěná plocha 1NP	m ²	-	93,00		
	Zastavěná plocha podkrovní	m ²	-	93,00		
5	Nápojení na síť (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08		
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převážné části podlahové	0,05		
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	Úplně nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	0,05		
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00		
9	Venkovní úpravy	V.	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05		
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00		
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	od 300 m ² do 800 m ²	0,00		
		m ²				
	Parcela č. 967/1	m ²	Zahrada	1 202,00		
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00		
13	Stavebně technický stav	I.	ba ve výborném stavu	hodnota * s	1,05	
	Rok ocenění	rok	-	2015		
	Rok kolaudace stavby	rok	-	2008		
	Stáří stavby	let	y	7		
	Koeficient s	-	s = 1 - 0,005 * y	0,97		
Výpočet základní ceny upravené - ZCU						
Základní cena podle tabulky č. 1 přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³				3 071,00
Index konstrukce a vybavení	I _v	-		$I_p = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$		1,246
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³		ZCU = ZC * I _v		3 827,38
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem						
Index trhu	I _T	-		(příloha č. 3 vyhlášky)		0,832
Index polohy	I _p	-		(příloha č. 3 vyhlášky)		1,110
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč		CS _p = OP * ZCU * I _T * I _p		2 008 389,08

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 47: Rekapitulace ocenění pro centrum Českých Budějovic 2015

Cena pozemku	1 068 559,80 Kč
Cena trvalých porostů	99 308,25 Kč
Cena garáže	163 109,26 Kč
Cena rodinného domu	2 008 389,08 Kč
Cena celkem	3 339 366,39 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	3 339 370,00 Kč

(zdroj: vlastní)

2.6.5 Centrum Českých Budějovic 2016

Ocenění pozemku

Tabulka č.48: Informace o stavebním pozemku

Parcelní číslo:	260/377
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 6 [622346]
Číslo LV:	1439
Výměra [m ²]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.49: Informace o pozemku ve funkčním celku

Parcelní číslo:	967/1
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 6 [622346]
Číslo LV:	1439
Výměra [m ²]:	412
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.50: Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Kraj	Jihočeský
Okres	České Budějovice
Obec	České Budějovice
Typ obce	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel	93 253
Kat. území	České Budějovice 6 [622346]
Druh pozemku	Zatsavená plocha a nádvoří
Výměra [m ²]	505

(zdroj: vlastní)

Obec vyjmenována ve vyhlášce č. 441/2013 ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., příloha 2

vyhláška č. 53/2016 Sb. příloha 2 - tab. 1 - Jihočeský kraj - České Budějovice oblast č.3

ZCv	2290,00	Kč/m ²
-----	---------	-------------------

ZCv... základní cena stavebního pozemku uvedená v tab.1 přílohy 2

It... Index trhu s nemovitými věcmi - Příloha 3, vyhláška č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.51: Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

vyhláška 53/2016 Sb. příloha 3, tab. 1			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	III	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí. Odůvodnění: Pozemek se nachází v historickém centru Českých Budějovic proto byla zvolena hodnota 0,04	0,04
4	II	Bez vlivu	0,00
5	II	Bez dalších vlivů	0,00
6	II	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

(zdroj: vlastní)

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. 1

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_t 0,832

Io... Index omezujících vlivů pozemku - Příloha 3, vyhláška č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.52: Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

vyhláška 53/2016 Sb. příloha 3, tab. 2			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	IV	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	I	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	I	Bez omezení užívání	0,00
6	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

1 ...konstanta

Pi...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tab. 2

i...pořadové číslo znaku indexu trhu

I_o 1,000

Ip... Index polohy - Příloha 3, vyhláška č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.53: Tabulka pro výpočet indexu polohy

vyhláška 53/2016 Sb. příloha 3, tab. 3			
Pi	zatřídění	Popis pásma	hodnota
1	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	I	Rezidenční zástavba	0,04
3	I	Střed obce- centrum obce	0,03
4	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	VII	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	IV	MHD - centrum obce	0,03
8	I	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	II	Bez dalších vlivů	0,00

(zdroj: vlastní)

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. 3 nebo 4

i...pořadové číslo znaku indexu polohy

n...počet znaků indexu polohy

I_p	1,110
----------------------	--------------

I...index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

I	0,924
----------	--------------

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU...základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²

ZC.....základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3

ZCU	2115,96	Kč/m²
------------	----------------	-------------------------

Součet pozemků v jednotném funkčním celku nepřesahuje 1000 m², není potřeba upravovat redukčním koeficientem R.

Cena pozemku	ZCU x vp	1 068 559,80	Kč
---------------------	-----------------	---------------------	-----------

Ocenění trvalých porostů

Ocenění trvalých porostů bylo provedeno podle § 46 a přílohy č. 39 a 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Cena byla stanovena na 242 552,25 Kč. Výpočet viz. příloha č. 15. Údaje pro výpočet byly převzaty z příloh č. 8 a č. 9.

Ocenění garáže

Ocenění garáže bylo provedeno podle § 37 a přílohy č. 26 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.54: Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Svisle Konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	III.	El.proud 230V/400V nebo vrata s el. pohonem	0,00
4	Příslušenství- venk. Úpravy	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,01

(zdroj: vlastní)

Tabulka č.55: Ocenění garáže dle přílohy §37, vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Ocenění garáže dle přílohy §37, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.			
Umístění	na pozemku parc.č. 967/1		
Popis	Garáž		
Technický stav	Bezvadný stav, neporušený, bez známek opotřebení		
Výměra	V	m3	90,38
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2008
Stáří	y	roků	8
ZC upravená	ZCU= ZC x Iv	Kč/jedn.	1 462,95
Základní cena	ZC (příloha č. 26 tab. č. 1)	Kč/jedn.	1 466,00
Index konstrukce a vybavení	Iv = (1 + $\sum_{i=1}^5 Vi$)xV6	-	0,998
Koeficient s	s=1 - 0,005 x y	-	0,96
Index trhu	It (příloha č. 3 vyhlášky)	-	0,832
Index polohy	Ip (příloha č. 3 vyhlášky)	-	1,110
Cena ke dni odhadu	CS= ZCU x V x It x Ip	Kč	122 114,59

(zdroj: vlastní)

Ocenění rodinného domu

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č.56: Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny rodinného domu						
§ 35, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. Výpočet ceny porovnávacím způsobem (§ 35, příloha č. 24)						
RD - § 13 a příloha č. 11	dova typu rodinný dům	typ	B		CZ-CC	111
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	568,20		
Kraj		-			Jihočeský kraj	
Obec		-			České Budějovice	
Stavovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. 2 přílohy č. 24						
Znak		Kvalitativní pásma				
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma		Hodnota	
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou			B
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek			-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo tvárnivé			0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm			0,00
4	Podlažnost	II.	Hodnota	2	0,01	
	Zastavěná plocha 1NP	m ²	-	93,00		
	Zastavěná plocha podkroví	m ²	-	93,00		
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan			0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převážné části podlahové			0,05
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved., popřípadě prádelna			0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení			0,00
9	Venkovní úpravy	V.	Nadstandardní provedení a rozsah			0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2			0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Nad 800 m2			0,00
		m ²				
	Parcela č. 967/1	m ²	zahrada		1 202,00	
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu			0,00
13	Stavebně technický stav	I.	řba ve výborném stavu	hodnota * s	1,05	1,01
	Rok ocenění	rok	-	2016		
	Rok kolaudace stavby	rok	-	2008		
	Stáří stavby	let	y	8		
	Koeficient s	-	s = 1 - 0,005 * y		0,96	
Výpočet základní ceny upravené - ZCU						
Základní cena podle tabulky č. 1 přílohy č 24		ZC	Kč/m ³			3 071,00
Index konstrukce a vybavení		I _v	-	$I_v = \left(1 + \sum_{r=1}^{12} V_r\right) \times V_{13}$	1,240	
Základní cena upravená		ZCU	Kč/m ³	ZCU = ZC * I _v		3 807,55
Výpočet ceny RD porovnávacím způsobem						
Index trhu		I _T	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	0,832	
Index polohy		I _p	-	(příloha č. 3 vyhlášky)	1,110	
Cena stavby určená porovnávacím způsobem		CS _p	Kč	CS _p = OP * ZCU * I _T * I _p		1 997 982,92

(zdroj: vlastní)

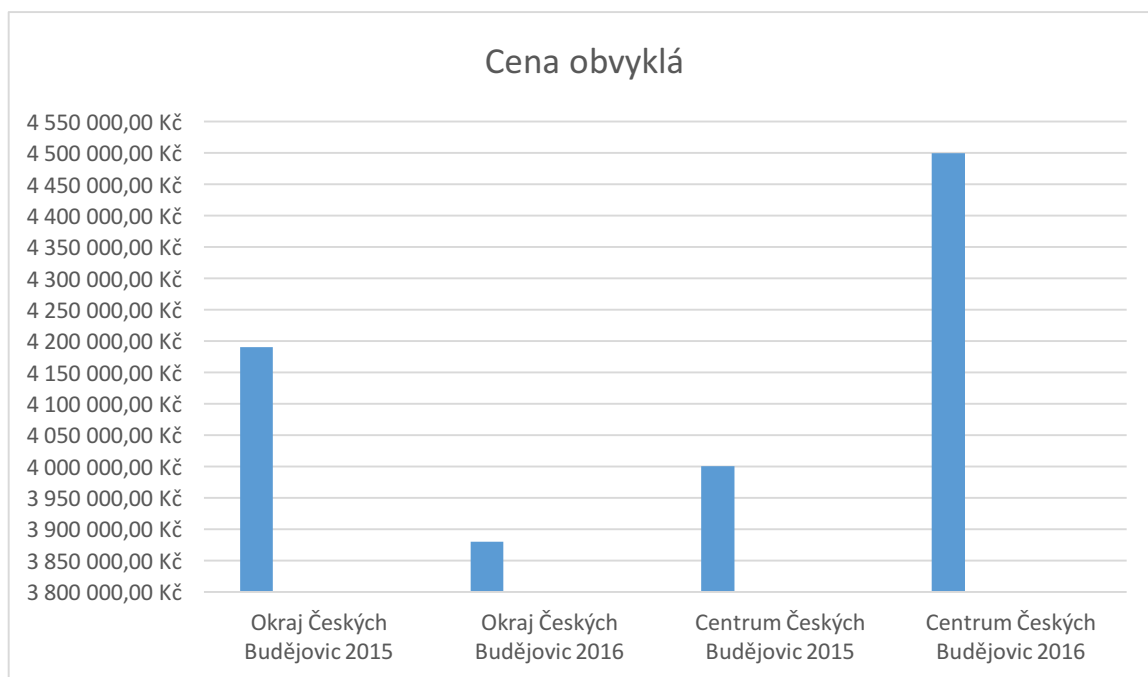
Tabulka č.57: Rekapitulace ocenění pro centrum Českých Budějovic 2016

Cena pozemku	1 068 559,80 Kč
Cena trvalých porostů	242 552,25 Kč
Cena garáže	122 114,59 Kč
Cena rodinného domu	1 997 982,92 Kč
Cena celkem	3 431 209,56 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	3 431 210,00 Kč

(zdroj: vlastní)

2.7 POROVNÁNÍ CENY ZJIŠTĚNÉ A CENY OBVYKLÉ

Graf č.5 – Cena obvyklá



(zdroj: vlastní)

Tabulka č.58: Tabulka ke grafu č.5

	Cena
Okraj Českých Budějovic 2015	4 190 000,00 Kč
Okraj Českých Budějovic 2016	3 880 000,00 Kč
Centrum Českých Budějovic 2015	4 000 000,00 Kč
Centrum Českých Budějovic 2016	4 500 000,00 Kč

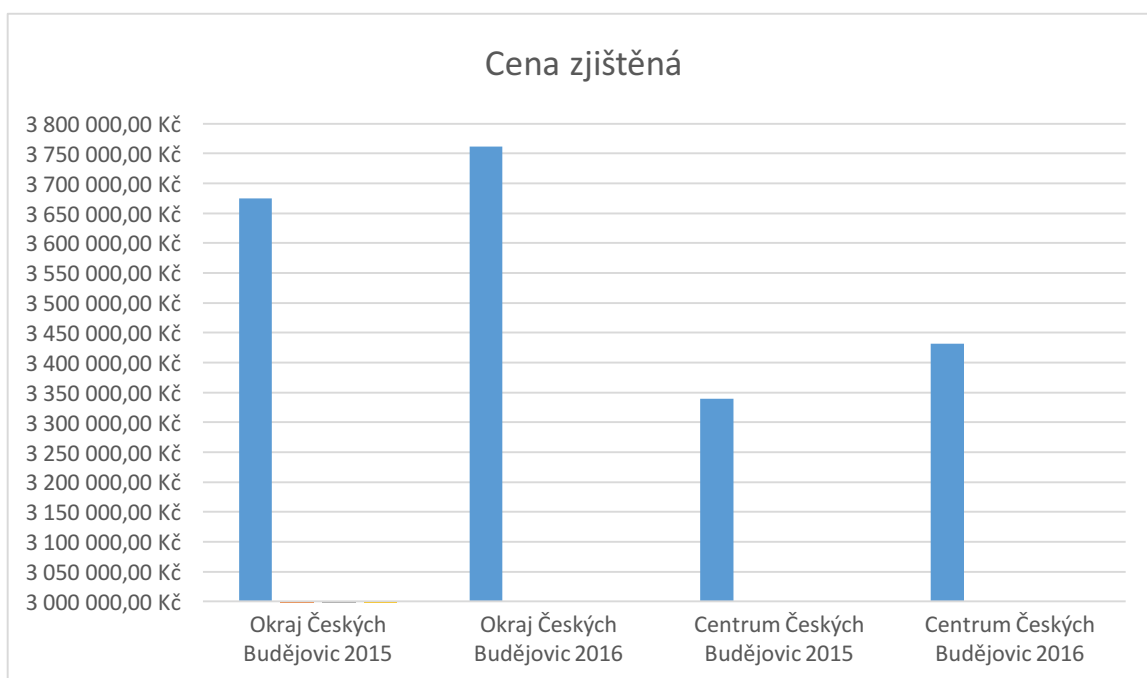
(zdroj: vlastní)

Graf č.5 a tabulka č. 58 znázorňují rozdílnost cen oceňovaného rodinného domu v lokalitách okraj a centrum Českých Budějovic v letech 2015 a 2016 zjištěné pomocí přímého porovnání.

Z grafu je patrné, že v okraji Českých Budějovic došlo ke snížení ceny rodinného domu v roce 2016 oproti roku 2015. Tento jev je podle mého názoru způsoben přesností databáze, kdy v roce 2015 byla v databázi zahrnuta druhá polovina oceňovaného rodinného domu a také domy v blízkém okolí, které byly následně prodány a byla u nich zjištěna reálná prodejní cena.

Na rozdíl od okraje Českých Budějovic se v centru objevil obrácený jev, kde došlo ke zvýšení ceny v roce 2016 oproti roku 2015. Toto zvýšení je způsobeno přemrštěnými cenami, které nezobrazují reálně dosažitelnou cenu při prodeji rodinných domů, byť při přímém porovnání byl použit KCR, jehož hodnotu jste stanovil na základě podrobného zkoumání a sledování trhu.

Graf č.6 – Cena zjištěná



(zdroj: vlastní)

Tabulka č.59: Tabulka ke grafu č.6

	Cena
Okraj Českých Budějovic 2015	3 674 440,00 Kč
Okraj Českých Budějovic 2016	3 760 950,00 Kč
Centrum Českých Budějovic 2015	3 339 370,00 Kč
Centrum Českých Budějovic 2016	3 431 210,00 Kč

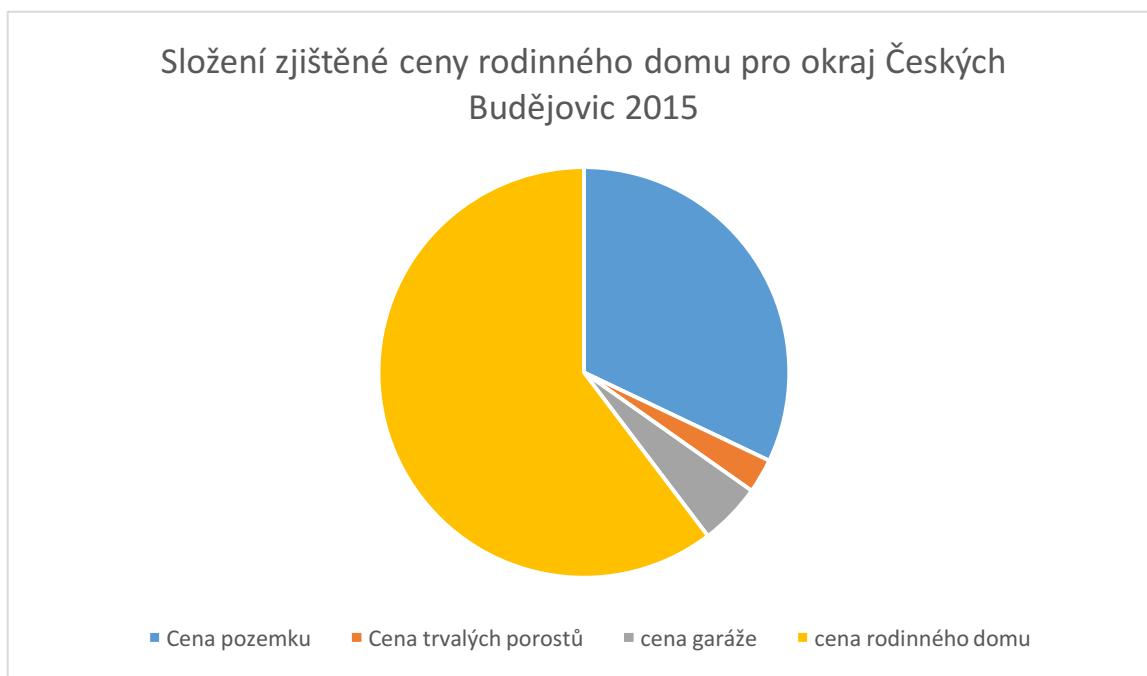
(zdroj: vlastní)

Graf č.6 a tabulka č.59 znázorňují rozdílnost cen oceňovaného rodinného domu v lokalitách okraj a centrum Českých Budějovic v letech 2015 a 2016 zjištěné pomocí oceňovací vyhlášky.

Přesto, že došlo v roce 2016 ke změně oceňovací vyhlášky tak nedošlo ke změnám, které by měli vliv na výslednou cenu rodinného domu. Rozdíl cen v letech 2015 a 2016 je způsoben zvýšením stáří budovy a tím i stáří trvalých porostů, které vytvořily tento nárůst ceny. Nárůst je patrný z grafů č. 7, 8, 9, 10.

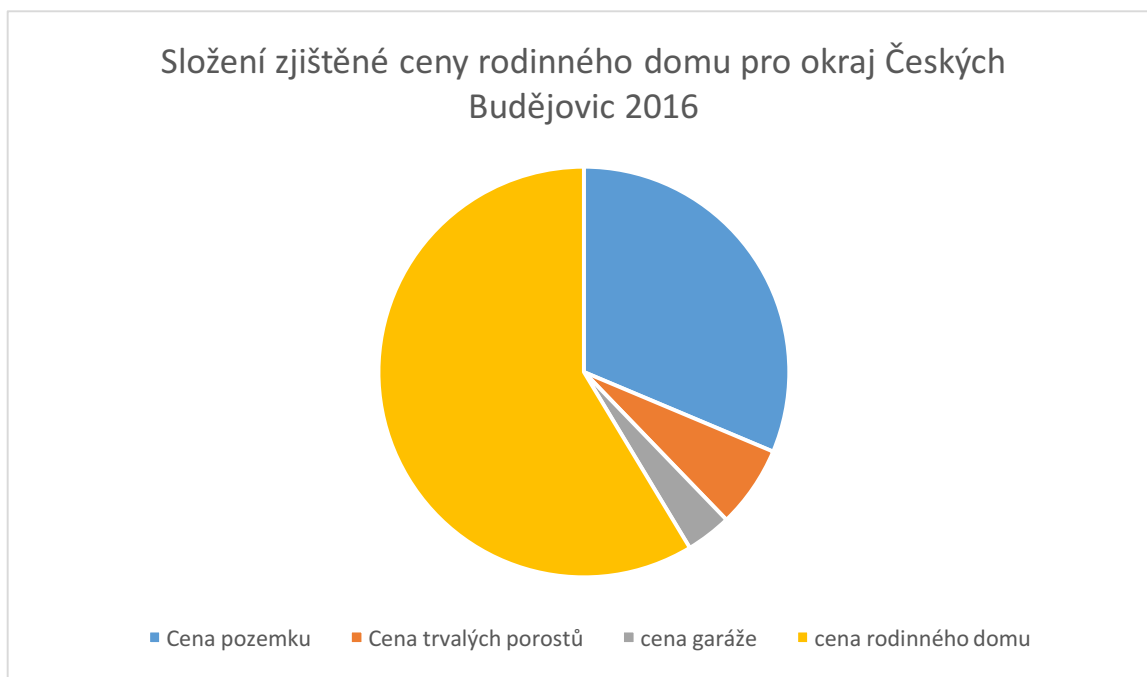
Rozdílnost výsledků pro okraj a centrum Českých Budějovic je především způsoben pozemkem v centru, který se nachází v zóně se středním nebezpečím výskytu povodně na rozdíl od pozemku na okraji Českých Budějovic, který leží v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Výše popsanou skutečností dochází ke snížení indexu trhu s nemovitými věcmi a snížením výsledné ceny v neprospěch centra Českých Budějovic.

Graf č.7 – Složení zjištěné ceny rodinného domu pro okraj Českých Budějovic 2015



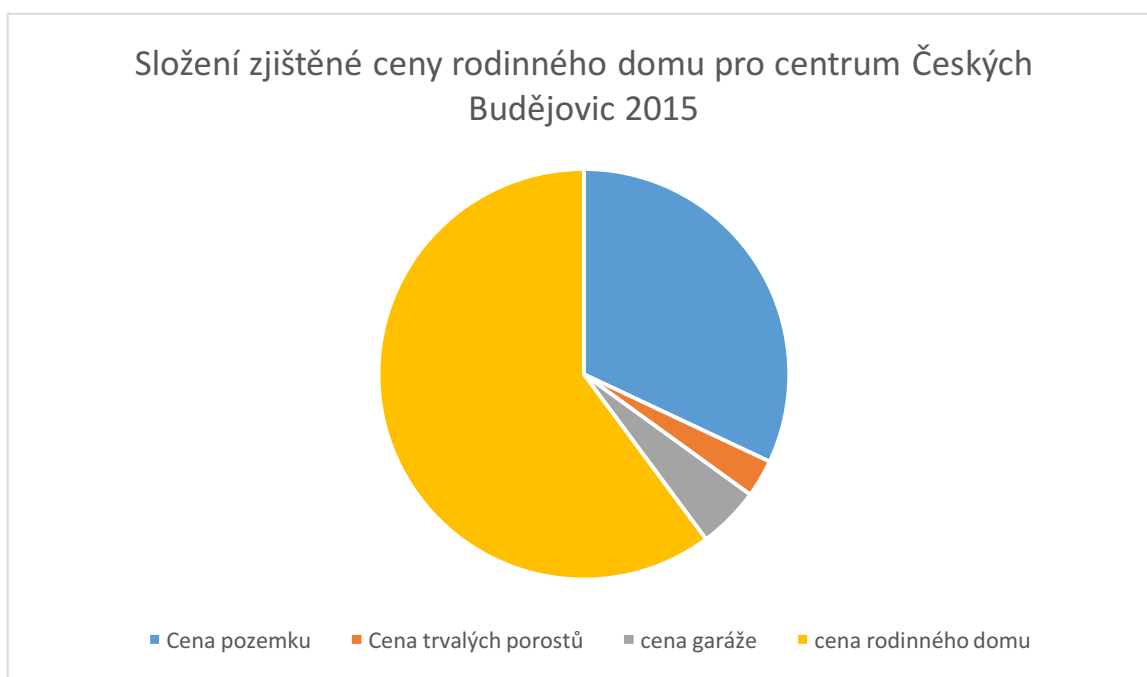
(zdroj: vlastní)

Graf č.8 – Složení zjištěné ceny rodinného domu pro okraj Českých Budějovic 2016



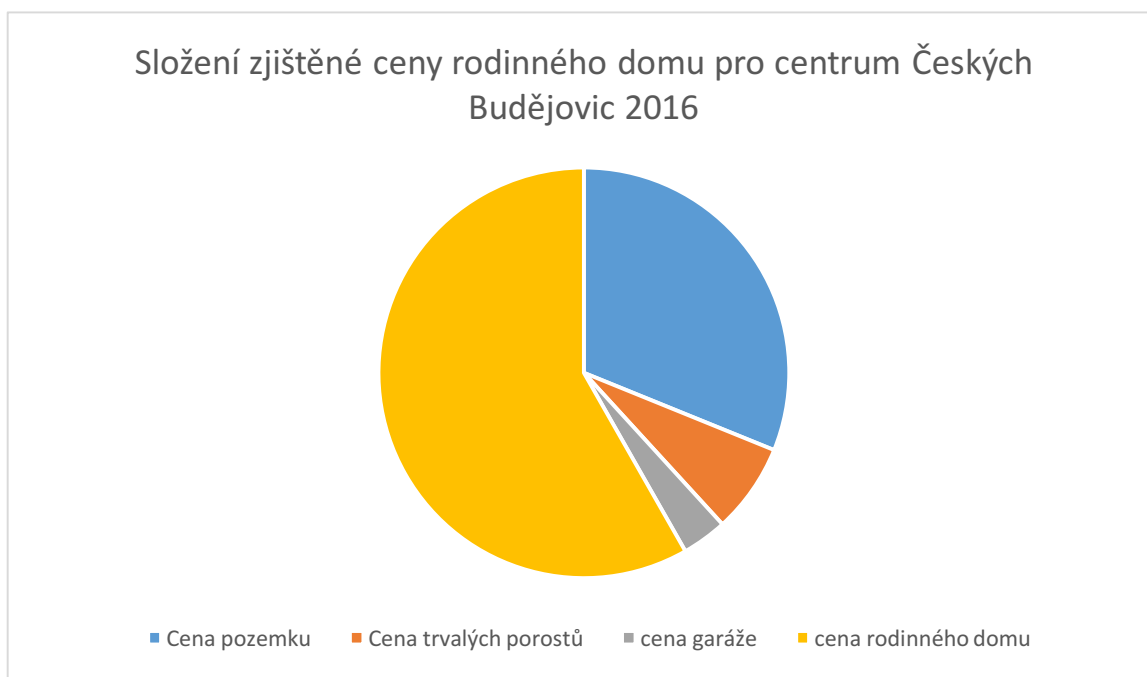
(zdroj: vlastní)

Graf č.9 – Složení zjištěné ceny rodinného domu pro centrum Českých Budějovic 2015



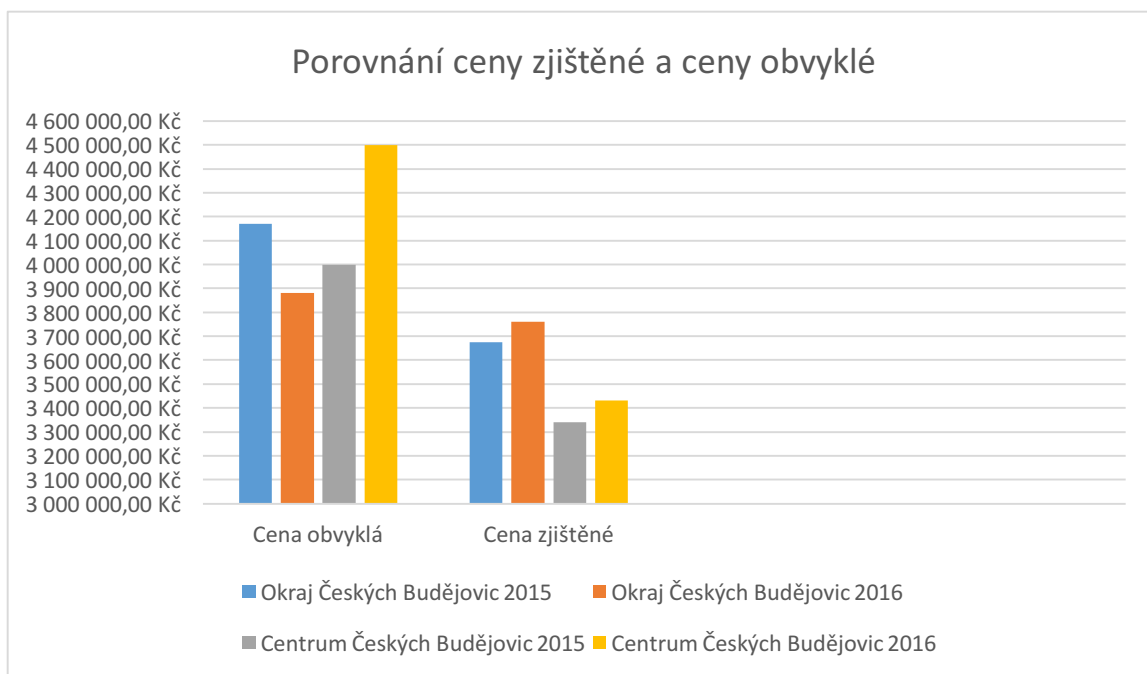
(zdroj: vlastní)

Graf č.10 – Složení zjištěné ceny rodinného domu pro centrum Českých Budějovic 2016



(zdroj: vlastní)

Graf č.11 – Porovnání ceny zjištěné a ceny obvyklé



(zdroj: vlastní)

Tabulka č.60: Tabulka ke grafu č.11

	Okraj Českých Budějovic 2015	Okraj Českých Budějovic 2016	Centrum Českých Budějovic 2015	Centrum Českých Budějovic 2016
Cena obvyklá	4 170 000,00 Kč	3 880 000,00 Kč	4 000 000,00 Kč	4 500 000,00 Kč
Cena zjištěné	3 674 440,00 Kč	3 760 950,00 Kč	3 339 370,00 Kč	3 431 210,00 Kč

(zdroj: vlastní)

V grafu č.11 a tabulce č.60 je vidět rozdílnost ceny obvyklé a ceny zjištěné. Ve všech variantách vyšla nižší cena zjištěná než cena obvyklá. Toto je způsobeno faktem, že cena obvyklá závislá na realitním trhu v dané oblasti. Realitní trh je velmi nestálý a je ovlivněn více faktory. Nárůst obvyklé ceny, je způsobena vyšším prodejem domů a to především v lokalitě okraj Českých Budějovic.

2.8 PRŮZKUM REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

Pro účely diplomové práce jsem prováděl průzkum u realitních kanceláří. Kde jsem chtěl získat databáze na prodej rodinných domů. Z pěti tázaných realitních kanceláří pouze jedna tuto databázi poskytla viz příloha č.20. Bohužel nemohu zveřejňovat osobní údaje realitní kanceláře a jejich prodejců. Z příložené databáze poskytnuté 20.11. 2015 lze vyčíst, že tázaná realitní kancelář má nízké prodeje rodinných domů v průměru 2 prodané domy za rok. Z těchto poskytnutých údajů usuzuji, že zisky realitní kanceláře plynou z pronájmu a prodeje bytů.

ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo stanovit cenu rodinného domu v horizontu dvou let a rozdílného umístění na okraji a v centru Českých Budějovic. Výstupem diplomové práce je zhodnocení faktorů, které výslednou cenu ovlivňují.

Ceny obvyklé tedy stanovené tržním oceněním, jsou nejvíce ovlivněné stavem realitního trhu v dané lokalitě a také správností údajů poskytnutých v realitní inzerci. Ceny uvedené v realitní inzerci ukazují pouze cenu předpokládanou a ne cenu, za kterou byla, nebo bude nemovitost skutečně prodaná. Další problémem, se kterým jsem se při tržním oceněním setkal, byla nesprávná formulace pojmů realitními makléři, kdy zaměňovali pojmy zastavěná plocha a obytná plocha, v horších případech uváděli stejnou výměru u obou pojmů. Tento problém jsem byl nucen řešit telefonicky s jednotlivými makléři. Další problém týkající se správností údajů v realitní inzerci bylo špatné udávání energetické náročnosti budovy, kdy ve většině případů byla energetická náročnost udána v třídě G i přesto, že rodinný dům byl novostavbou postavenou z moderních materiálů. Z toho důvodu jsem energetickou náročnost neuvedl, jako jeden z koeficientů úpravy při přímém oceňování rodinného domu, byť toto také výsledné ceny může ovlivnit. V průběhu sledování sestavené databáze docházelo jen zřídka ke změnám cen rodinných domů.

Stanovení ceny pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů má přesně stanovený postup a určené hodnoty jednotlivých koeficientů. V roce 2016 byla vydána novela vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. Změny, které s novou vyhláškou přišli se, ale netýkají mého ocenění rodinného domu.

Jeden z nejvýznamnějších faktorů ovlivňující výslednou cenu pro obě varianty stanovení ceny je lokalita. Tento fakt je dobře zřetelný při výpočtu ceny zjištěné pro centrum Českých Budějovic, kde hraje velkou roli umístění rodinného domu a pozemku v zóně se středním nebezpečím výskytu povodně, které způsobí pokles ceny oceňovaného nemovitosti.

Ceny stanovené touto prací nemusí být konečné. Stále je možné sledovat realitní inzerci a rozšiřovat tak databázi rodinných domů na okraji a v centru Českých Budějovic.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knížní publikace

[1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

[2] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

[3] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9

Právní předpisy

[4] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů*, ve znění pozdějších předpisů

[5] Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů

[6] Zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2014. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.

[7] Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*, ve znění pozdějších předpisů

[8] Vyhláška č. 501/2006 Sb., *o obecných požadavcích na využívání území*, ve znění pozdějších předpisů.

[9] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů

Seznam internetových zdrojů

[10] Mapy.cz [online]. 2015 [cit. 2015-11-19]. Dostupné z www.mapy.cz

[11] Oficiální portál pro podnikání a export <http://www.businessinfo.cz> [online], 2016 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-jihoceskeho-kraje-1914.html>

[12] Portál města České Budějovice www.c-budejovice.cz [online], 2015 [cit. 2015-11-10]. Dostupné z: <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta>

[13] Portál města České Budějovice www.c-budejovice.cz [online], 2015 [cit. 2015-11-10]. Dostupné z: <http://www.c-budejovice.cz/cz/mesto/o-meste>

[14] Portál regionální agrární komory Jihočeského kraje www.rakjk.cz [online], 2016 [cit. 2016-03-07]. Dostupné z: www.rakjk.cz/ceskebudejovice/charakteristika.html.

SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ

Seznam tabulek

Tabulka č.1 - Užité plocha domu

Tabulka č.2 - Databáze rodinných domů pro okraj Českých Budějovic 2015

Tabulka č.3 - Porovnání objektů

Tabulka č.4 - Přímé porovnání pro okraj Českých Budějovic 2015

Tabulka č.5 - Databáze rodinných domů pro okraj Českých Budějovic 2016

Tabulka č.6 - Porovnání objektů

Tabulka č.7 - Přímé porovnání pro okraj Českých Budějovic 2016

Tabulka č.8 - Databáze rodinných domů pro centrum Českých Budějovic 2015

Tabulka č.9 - Porovnání objektů

Tabulka č.10 - Přímé porovnání pro centrum Českých Budějovic 2015

Tabulka č.11 - Databáze rodinných domů pro centrum Českých Budějovic 2016

Tabulka č.12 - Porovnání objektů

Tabulka č.13 - Přímé porovnání pro centrum Českých Budějovic 2016

Tabulka č.14 - Obestavěný prostor rodinného domu

Tabulka č.15 - Obestavěný prostor garáže

Tabulka č.16 - Informace o stavebním pozemku

Tabulka č.17 - Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č.18 - Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č.19 - Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Tabulka č.20 - Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Tabulka č.21 - Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

Tabulka č.22 - Tabulka pro výpočet indexu polohy

Tabulka č.23 - Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Tabulka č.24 - Ocenění garáže dle přílohy §37,vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb.

Tabulka č.25 - Ocenění rodinného domu

Tabulka č.26 - Rekapitulace ocenění pro okraj Českých Budějovic 2015

Tabulka č.27 - Informace o stavebním pozemku

Tabulka č.28 - Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č.29 - Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č.30 - Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Tabulka č.31- Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Tabulka č.32 - Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

Tabulka č.33 - Tabulka pro výpočet indexu polohy

Tabulka č.34 - Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Tabulka č.35 - Ocenění garáže dle přílohy §37,vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.36 - Ocenění rodinného domu

Tabulka č.37 - Rekapitulace ocenění pro okraj Českých Budějovic 2016

Tabulka č.38 - Informace o stavebním pozemku

Tabulka č.39 - Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č.40 - Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Tabulka č.41- Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Tabulka č.42 - Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

Tabulka č.43 - Tabulka pro výpočet indexu polohy

Tabulka č.44 - Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Tabulka č.45 - Ocenění garáže dle přílohy §37,vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Tabulka č.46 - Ocenění rodinného domu

Tabulka č.47 - Rekapitulace ocenění pro centrum Českých Budějovic 2015

Tabulka č.48 - Informace o stavebním pozemku

Tabulka č.49 - Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č.50 - Informace o oceňovaných pozemcích (rekapitulace)

Tabulka č.51- Tabulka pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi

Tabulka č.52 - Tabulka pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

Tabulka č.53 - Tabulka pro výpočet indexu polohy

Tabulka č.54 - Index konstrukce a vybavení garáže příloha č. 26 tab. č. 2

Tabulka č.55 - Ocenění garáže dle přílohy §37,vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Tabulka č.56 - Ocenění rodinného domu

Tabulka č.57 - Rekapitulace ocenění pro centrum Českých Budějovic 2016

Tabulka č.58 - Tabulka ke grafu č.5

Tabulka č.59 - Tabulka ke grafu č.6

Tabulka č.60 - Tabulka ke grafu č.11

Seznam obrázků

Obrázek č.1 - Umístění objektu okraj Českých Budějovic

Obrázek č.2 - Umístění objektu centrum Českých Budějovic

Obrázek č.3 - Rozmístění objektů okraj Českých Budějovic 2015

Obrázek č.4 - Rozmístění objektů v rámci oblasti zavadilka

Obrázek č.5 - Rozmístění objektů okraj Českých Budějovic 2016

Obrázek č.6 - Rozmístění objektů centrum Českých Budějovic 2015

Obrázek č.7 - Rozmístění objektů centrum Českých Budějovic 2016

Seznam grafů

Graf č.1 - Vývoj ceny objektů okraj Českých Budějovic 2015

Graf č.2 - Vývoj ceny objektů okraj Českých Budějovic 2016

Graf č.3 - Vývoj ceny objektů centrum Českých Budějovic 2015

Graf č.4 - Vývoj ceny objektů centrum Českých Budějovic 2016

Graf č.5 - Cena obvyklá

Graf č.6 - Cena zjištěné

Graf č.7 - Složení zjištěné ceny rodinného domu pro okraj Českých Budějovic 2015

Graf č.8 - Složení zjištěné ceny rodinného domu pro okraj Českých Budějovic 2016

Graf č.9 - Složení zjištěné ceny rodinného domu pro centrum Českých Budějovic 2015

Graf č.10 - Složení zjištěné ceny rodinného domu pro centrum Českých Budějovic 2016

Graf č.11 - Porovnání ceny zjištěné a ceny obvyklé

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - *Půdorys INP*

Příloha č.2 - *Půdorys 2NP*

Příloha č.3 - *Řez domem*

Příloha č.4 - Pohled jižní a severní

Příloha č.5 - Pohled východní a západní

Příloha č.6 - Pohledy garáž

Příloha č.7 - Půdorys garáž

Příloha č.8 - Nákres rozmístění rostlin na zahradě

Příloha č.9 - Seznam rostlin na zahradě

Příloha č.10 - Povodňová zpráva pro pozemek umístěn na okraji Českých Budějovic

Příloha č.11 - Povodňová zpráva pro pozemek umístěn v centru Českých Budějovic

Příloha č.12 - Ocenění trvalých porostů okraj Českých Budějovic 2015

Příloha č.13 - Ocenění trvalých porostů okraj Českých Budějovic 2016

Příloha č.14 - Ocenění trvalých porostů centrum Českých Budějovic 2015

Příloha č.15 - Ocenění trvalých porostů centrum Českých Budějovic 2016

Příloha č.16 - Informace o pozemku

Příloha č.17 - Informace o pozemku

Příloha č.18 - Informace o pozemku

Příloha č.19 - Informace o pozemku