



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU POLOHY NA OBVYKLOU CENU BYTOVÝCH JEDNOTEK VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH

IMPACT ANALYSIS OF LOCATION ON THE MARKET VALUE OF HOUSING UNITS IN SELECTED
LOCATIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. LENKA HYKŠOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lenka Hykšová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

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

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

Analýza vlivu polohy na obvyklou cenu bytových jednotek ve vybraných lokalitách

v anglickém jazyce:

Impact Analysis of Location on the Market Value of Housing Units in Selected Locations

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění porovnávací ceny bytů s rozdílnou dispozicí dle platného oceňovacího předpisu a odhad obvyklé ceny.

Provedení místního šetření, zaměření a popis jednotlivých vybraných bytových jednotek, zajištění půdorysných schémat.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením, odhad tržní ceny metodou přímého porovnání; popis situace na trhu v dané oblasti.

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných bytů v závislosti na velikosti obce.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je obvyklá cena bytové jednotky ovlivněna velikostí obce.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

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

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá
ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 27. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na porovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt. Oceňované byty se nacházejí v lokalitách Děčín, Ústí nad Labem a Most. Teoretická část se zaměřuje na definice, základní pojmy, popis použitých metod oceňování spojených s touto diplomovou prací a popsání lokalit daných míst z pohledu historického, kulturního, sociálního a ekonomického. Praktickou částí bylo vypracování výkresové dokumentace posuzovaných bytových jednotek a následné stanovení jejich cen vybranými způsoby ocenění - porovnávacím způsobem podle cenového předpisu z roku 2014 a 2015, metodou přímého porovnání a výnosovou metodou. V závěru práce je provedeno porovnání cen, podle použitých způsobů ocenění.

Abstract

The thesis focuses on the comparison of selected methods for valuated property type apartment. Valuating apartments are located in areas Decin, Ústí nad Labem and Most. The theoretical part focuses on the definition of basic terms, a description of the valuation methods associated with this dissertation and description of locations for the sites in terms of historical, cultural, social and economic. The practical part was to prepare drawings of assessed residential units and subsequent determination of prices of selected valuation methods – comparative method price by 2014 and 2015, by direct comparison and revenue method. In conclusion, the comparison of prices, according to the valuation method used.

Klíčová slova

Bytová jednotka, nebytový prostor, společné části domu, podlahová plocha, vlastnictví, spoluvlastnictví, cena, hodnota, ocenění porovnávacím způsobem, výnosové oceňování nemovitostí, ceny nemovitostí podle cenového předpisu, poptávka, nabídka, Děčín, Ústí nad Labem, Most.

Keywords

Housing unit, commercial space, a common part of the house, floor space, property, ownership, price, value, valuation comparative method, income property valuation, real estate prices by priceregulation, demand, supply, Decin, Usti nad Labem, Most.

Bibliografická citace

HYKŠOVÁ, L. *Analýza vlivu polohy na obvyklou cenu bytových jednotek ve vybraných lokalitách*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 175 s., 28 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 29.5.2015

.....

Bc. Lenka Hykšová

Poděkování

Děkuji Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za vstřícnost, odborné vedení, pomoc při získávání potřebných informací a podkladů v průběhu řešení diplomové práce, cenné rady a připomínky.

V neposlední řadě bych ráda poděkovala také své rodině, která mi umožnila studium, za jejich významnou podporu a motivaci, kterou mi dodávali po celou dobu.

OBSAH

1	ÚVOD.....	14
2	VYMEZENÍ A VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	15
2.1	základní pojmy v oblasti bydlení.....	15
2.1.1	<i>Byt</i>	15
2.1.2	<i>Nebytový prostor</i>	15
2.1.3	<i>Společné části domu</i>	15
2.1.4	<i>Podlahová plocha</i>	16
2.1.5	<i>Obytná místnost</i>	16
2.1.6	<i>Pobytová místnost</i>	16
2.2	SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI	17
2.2.1	<i>Součást věci</i>	17
2.2.2	<i>Příslušenství věci</i>	17
2.3	VLASTNICKÁ PRÁVA	18
2.3.1	<i>Vlastnictví</i>	18
2.3.2	<i>Spoluvlastnictví</i>	20
2.3.3	<i>Práva a povinnosti vlastníků jednotek</i>	23
2.3.4	<i>Prohlášení vlastníka</i>	23
2.4	ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI OCEŇOVÁNÍ.....	24
2.4.1	<i>Cena</i>	24
2.4.2	<i>Hodnota</i>	27
3	METODY OCEŇOVÁNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	28
3.1	Ocenění porovnávacím způsobem oceňování podle cenového předpisu	28
3.2	Ocenění porovnávacím způsobem (komparací)	30
3.2.1	<i>Metoda přímého porovnání</i>	31
3.2.2	<i>Metoda nepřímého porovnání</i>	32

3.3	Výnosové oceňování nemovitostí.....	33
3.4	Odhad obvyklé (obecné) ceny	35
4	INFORMACE O DANÝCH LOKALITÁCH	35
4.1	DĚČÍN.....	35
4.1.1	<i>Historický přehled</i>	36
4.1.2	<i>Občanská vybavenost</i>	38
4.1.3	<i>Kultura a infrastruktura</i>	38
4.2	ÚSTÍ NAD LABEM.....	41
4.2.1	<i>Historický přehled</i>	42
4.2.2	<i>Hospodářství a společnost</i>	44
4.2.3	<i>Kultura a infrastruktura</i>	45
4.3	MOST	46
4.3.1	<i>Historický přehled</i>	47
4.3.2	<i>Demolice historického Mostu a stavba nového města</i>	48
4.3.3	<i>Kultura a infrastruktura</i>	49
5	POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI.....	50
5.1	Všeobecná charakteristika	50
5.2	Subjekty na trhu s nemovitostmi	52
5.3	Popis situace na trhu s nemovitostmi v posuzovaných lokalitách.....	53
6	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....	54
6.1	PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	54
6.1.1	<i>Bytová jednotka č. 1</i>	54
6.1.2	<i>Bytová jednotka č. 2</i>	55
6.1.3	<i>Bytová jednotka č. 3</i>	55
6.1.4	<i>Bytová jednotka č. 4</i>	56
6.1.5	<i>Bytová jednotka č. 5</i>	57
6.1.6	<i>Bytová jednotka č. 6</i>	57

6.1.7	<i>Bytová jednotka č. 7</i>	58
6.1.8	<i>Bytová jednotka č. 8</i>	59
6.1.9	<i>Bytová jednotka č. 9</i>	59
6.2	POROVNÁVACÍ METODA PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU Z ROKU 2014 ...	60
6.2.1	<i>Bytová jednotka č. 1</i>	60
6.2.2	<i>Bytová jednotka č. 2</i>	62
6.2.3	<i>Bytová jednotka č. 3</i>	64
6.2.4	<i>Bytová jednotka č. 4</i>	66
6.2.5	<i>Bytová jednotka č. 5</i>	68
6.2.6	<i>Bytová jednotka č. 6</i>	70
6.2.7	<i>Bytová jednotka č. 7</i>	72
6.2.8	<i>Bytová jednotka č. 8</i>	74
6.2.9	<i>Bytová jednotka č. 9</i>	76
6.2.10	<i>Vypočítané ceny bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014</i>	82
6.3	POROVNÁVACÍ METODA PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU Z ROKU 2015 ...	87
6.3.1	<i>Bytová jednotka č. 1</i>	87
6.3.2	<i>Bytová jednotka č. 2</i>	89
6.3.3	<i>Bytová jednotka č. 3</i>	91
6.3.4	<i>Bytová jednotka č. 4</i>	94
6.3.5	<i>Bytová jednotka č. 5</i>	96
6.3.6	<i>Bytová jednotka č. 6</i>	98
6.3.7	<i>Bytová jednotka č. 7</i>	100
6.3.8	<i>Bytová jednotka č. 8</i>	102
6.3.9	<i>Bytová jednotka č. 9</i>	104
6.3.10	<i>Vypočítané ceny bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015</i>	110

6.4	STANOVENÍ CENY METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ.....	116
6.4.1	<i>Bytová jednotka č. 1.....</i>	<i>117</i>
6.4.2	<i>Bytová jednotka č. 2.....</i>	<i>119</i>
6.4.3	<i>Bytová jednotka č. 3.....</i>	<i>121</i>
6.4.4	<i>Bytová jednotka č. 4.....</i>	<i>123</i>
6.4.5	<i>Bytová jednotka č. 5.....</i>	<i>125</i>
6.4.6	<i>Bytová jednotka č. 6.....</i>	<i>127</i>
6.4.7	<i>Bytová jednotka č. 7.....</i>	<i>129</i>
6.4.8	<i>Bytová jednotka č. 8.....</i>	<i>131</i>
6.4.9	<i>Bytová jednotka č. 9.....</i>	<i>133</i>
6.4.10	<i>Vypočítané ceny bytových jednotek metodou přímého porovnání.....</i>	<i>135</i>
6.5	OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU	140
6.5.1	<i>Bytová jednotka č. 1.....</i>	<i>140</i>
6.5.2	<i>Bytová jednotka č. 2.....</i>	<i>142</i>
6.5.3	<i>Bytová jednotka č. 3.....</i>	<i>143</i>
6.5.4	<i>Bytová jednotka č. 4.....</i>	<i>144</i>
6.5.5	<i>Bytová jednotka č. 5.....</i>	<i>145</i>
6.5.6	<i>Bytová jednotka č. 6.....</i>	<i>146</i>
6.5.7	<i>Bytová jednotka č. 7.....</i>	<i>148</i>
6.5.8	<i>Bytová jednotka č. 8.....</i>	<i>149</i>
6.5.9	<i>Bytová jednotka č. 9.....</i>	<i>150</i>
6.5.10	<i>Vypočítané ceny bytových jednotek výnosovou metodou</i>	<i>151</i>
6.6	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY	157
7	ZÁVĚR.....	160
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	163
9	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	165
10	SEZNAM TABULEK	166

11 SEZNAM GRAFŮ	171
12 SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ	174
13 SEZNAM PŘÍLOH.....	175

1 ÚVOD

Tato diplomová práce s názvem „Analýza vlivu polohy na obvyklou cenu bytových jednotek ve vybraných lokalitách“, se zabývá oceněním a následným posouzením jednotek s dispozicí 1+1, resp. 1+KK, 2+1 a 3+1. Pro tyto účely jich bylo vybráno celkem devět. Lokality, ve kterých se jednotlivé jednotky nacházejí, leží v Ústeckém kraji. Konkrétně se jedná o město Děčín, Ústí nad Labem a Most. Před zahájením zpracování samotné praktické části bylo nejdříve nezbytné provést místní šetření v každé z lokalit a zpracovat popis a půdorysná schémata jednotlivých vybraných jednotek.

První kapitola má za úkol nastínit rozsah diplomové práce a její rozdělení.

Druhá kapitola v této práci je poměrně obsáhlá, neboť je věnována vysvětlení a přiblížení základních pojmů. Týká se zejména vymezení pojmů z oblasti bydlení a oceňování, dále zmiňuji formy vlastnictví a jeho nabývání.

Třetí kapitola obsahuje charakteristiku použitých metod ocenění a jejich teoretické vysvětlení. Jedná se především o porovnávací metodu dle cenového předpisu, metodu přímého porovnání a ocenění výnosovou metodou.

Čtvrtá kapitola se věnuje lokalitě, ve které se posuzované jednotky nacházejí, tj. městům Děčín, Ústí nad Labem a Most. Je zde uveden přehled historického vývoje, úroveň občanské vybavenosti, možnosti kulturního vyžití a infrastruktura.

Poslední teoretická kapitola se zabývá otázkou realitního trhu, resp. nabídky a poptávky po nemovitostech v posuzovaných lokalitách včetně jeho obecné charakteristiky.

V šesté kapitole, která je praktickou částí, se věnuji ocenění daných bytových jednotek. Pro stanovení ceny jsem použila porovnávací metodu dle cenového předpisu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb., a porovnála, do jaké míry novela oceňovací vyhlášky má vliv na základní cenu upravenou za m² bytové jednotky. Dále je využita metoda přímého porovnání a nakonec ocenění pomocí výnosové metody. Každá aplikovaná metoda je něčím charakteristická a zohledňuje jiné hodnotící znaky u dané bytové jednotky.

V závěru práce nalezneme shrnutí a vyhodnocení praktické části. Cílem této diplomové práce je posoudit, do jaké míry je obvyklá cena bytové jednotky ovlivněna velikostí obce.

V příloze se nachází půdorysná schémata bytových jednotek, orientační mapy s polohou nemovitostí a fotografická dokumentace.

2 VYMEZENÍ A VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Na začátku této práce bych ráda definovala základní pojmy, jako je bytová jednotka, nebytový prostor a další úzce související pojmy, které jsou úzce spjaty s teoretickou částí této diplomové práce. K tomu účelu poslouží několik legislativních předpisů.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI BYDLENÍ

2.1.1 Byt

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je byt definován takto:

„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“
[2, § 8, odst. 1]

2.1.2 Nebytový prostor

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je nebytový prostor definován takto:

„Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.“
[2, § 8, odst. 2]

2.1.3 Společné části domu

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby apod. Dále lze za společné části domu považovat příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).

„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.“

To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“ [1, § 1160, odst. 2]

2.1.4 Podlahová plocha

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je podlahová plocha definována takto:

„Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.“ [2, § 8, odst.5]

V oceňovací vyhlášce č. 199/2014 Sb., je podlahová plocha definována jako:

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).“ [4, příloha č. 1]

2.1.5 Obytná místnost

Obytnou místností je část bytové jednotky, která splňuje požadavky stanovené daným předpisem a je určena k trvalému bydlení. Její nejmenší možná podlahová plocha je 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří bytovou jednotku jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu minimálně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m. [5, § 3]

2.1.6 Pobytová místnost

Pobytovou místností je místnost nebo prostor, který svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v něm zdržovaly osoby. Musí mít zajištěné dostatečné větrání a navržené uspokojivé osvětlení a vytápění. [5, § 3]

2.2 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

2.2.1 Součást věci

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součást je vždy ve vlastnictví majitele věci hlavní, a proto sdílí právní osudy této věci. Protože v důsledku fyzického spojení, byť dříve i samostatné věci, stane se součástí jiné věci, získá vlastnictví součásti vlastník věci hlavní i tehdy, uhradí-li náklady na zabudování, nebo třeba i na pořízení součásti věci od vlastníka rozdílná osoba. Zpravidla půjde o fyzické spojení, nelze však vyloučit, že jediná věc v právním smyslu může být věci, které fyzicky spojené nebudou. Nutnou podmínkou, aby původně samostatná věc mohla při volnějším spojení s jinou věcí být považována za součást věci je, aby byla v samostatných funkčních vazbách pouze s touto jedinou věcí.

NOZ: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [1, § 506, odst. 1]

„*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“ [1, § 506, odst. 2]

Za součást pozemku se považuje i vzešlý porost, dále pak inženýrské sítě, jako jsou například vodovody a kanalizace nebo energetické vedení. Blíže je to specifikováno v § 507 a následujících paragrafech. [1]

2.2.2 Příslušenství věci

Příslušenství je samostatnou věcí, není součástí předmětné věci a je charakterizováno jako vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci její trvalé užívání společně s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení. Vlastníkem hlavní věci a příslušenství je tentýž subjekt a práva jednání, stejně jako práva i povinnosti týkající se věci hlavní, se vztahují i na její příslušenství. [1]

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Jde zpravidla o komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, případně také stavebně technické oddělené kuchyňské kouty, předsíně. Za vedlejší prostory jsou též považovány např. sklepní kóje. [1]

Občanský zákoník: „*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*“ [1, § 512]

2.3 VLASTNICKÁ PRÁVA

O vlastnickém právu můžeme říci, že je nejsilnějším a nejobsáhlejším věcným právem. Jedná se o právo bezvýhradné, které má vliv na všechny ostatní osoby na rozdíl od závazkových práv, které ovlivňuje jen strany, mezi nimiž závazek vzniká. Záležitosti kolem vlastnického práva upravuje nový občanský zákoník v zákoně č. 89/2012 Sb. a zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

2.3.1 Vlastnictví

V Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je uvedeno, že předmětem vlastnického práva je vše, co k němu patří. Všechny jeho hmotné i nehmotné věci jsou jeho vlastnictvím.

NOZ říká, že: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ [1, § 1012]

V nadcházejících paragrafech občanský zákoník sděluje povinnosti a omezení, jež vlastníkovu vyplývají vzhledem ke svému majetku na základě vlastnického práva.

Nabytí vlastnického práva je umožněno několika způsoby. Občanský zákoník je rozděluje do osmi podskupin, kterými jsou: přivlastnění a nález, přirozený zůstatek, umělý přírůstek, smíšený přírůstek, vydržení, převod vlastnického práva, nabytí vlastnického práva od neoprávněného a na nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci. [1]

Pro účely této diplomové práce jsou relevantní pouze paragrafy v zákoně č. 89/2012 Sb. vztahující se na věci nemovité, a proto níže uvádím jen některé z nich.

Přivlastnění

„*Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.*“ [1, § 1045, odst. 2]

„*Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.*“ [1, § 1050, odst. 1]

Vydržení

Vydržení nemovité věci může nastat řádným anebo mimořádným způsobem.

„K vydržení se vyžaduje pravost držby, a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.“ [1, § 1090, odst. 1]

„K vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající deset let.“ [1, § 1091, odst. 2]

„Do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce.“ [1, § 1092]

„Držba se přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok.“ [1, § 1093]

„Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.“ [1, § 1095]

Převod vlastnického práva

O převodu vlastnického práva pojednává občanský zákoník v § 1099 – § 1108. Ve shrnutí říká, že kdo získá vlastnického práva, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená a přebírá rovněž závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. U převodu vlastnického práva je nutno rozeznávat převod vlastnického práva k nemovité a movité věci. [1]

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Je v občanském zákoníku vysvětleno v § 1109. Majitelem věci se stává ten, kdo nabytí věc, jež není zaznamenána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem skutečnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo:

- a) při veřejné dražbě,
- b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti během obvyklého obchodního styku,
- c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc dal do péče,
- d) od neoprávněného dědice, kterému bylo získané dědictví potvrzeno,

e) při obchodu s investičními prostředky, cennými papíry nebo listinou vystavenými na doručitele,

f) při obchodování na komoditní burze. [1]

Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci

§ 1114 v občanském zákoníku uvádí, že je umožněno nabytí vlastnického práva na základě rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci. Tohoto práva se nabývá dnem, určeným v daném rozhodnutí. Pokud takový den není stanoven, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí. [1]

2.3.2 Spoluvlastnictví

Spoluvlastníky jsou osoby, které disponují vlastnickým právem k dané věci společně. Na společný majetek se nahlíží jako na celek, tím pádem se spoluvlastníci pokládají za jedinou osobu a také s touto věcí tak nakládají. Výsledné plody a užitky ze společné věci jsou rozdělovány podle poměru podílů. [1, § 1115 a násl.]

Podílové spoluvlastnictví

Každý spoluvlastník je absolutním vlastníkem svého podílu. Dané podíly vystihují rozsah účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech plynoucích ze spoluvlastnictví věci. Spoluvlastník je oprávněn zacházet se svým podílem podle své vůle, avšak nesmí svým jednáním způsobit újmu na právech ostatních spoluvlastníků. Pokud nastane situace, kdy některý ze spoluvlastníků chce převést svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo. Výjimka nastává v případě, kdy spoluvlastník převádí podíl jinému spoluvlastníku nebo rodinnému příslušníkovi z řady přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo uskuteční, mají právo vykoupit podíl v závislosti na velikosti podílů.

[1, §1123 a násl.]

Společné jmění manželů

Jedná se o specifickou formu vlastnictví, která vzniká pouze na základě uzavření manželství a má vlastní úpravu, která se liší od obecného spoluvlastnictví. Společné jmění manželů (dále jen SJM) může být upraveno předmanželskou smlouvou nebo kdykoliv během trvání manželství. Správa SJM se dělí do tří skupin, kterými jsou:

- ***Správa podle zákonného režimu*** – oba manželé užívají a udržují majetek společně nebo jeden z nich na základě dohody. Běžné záležitosti, jako jsou například opravy, mohou vykonávat samostatně. V případě využití společného majetku k podnikání, je nutný souhlas obou manželů.
- ***Správa podle smluvního režimu*** – tento režim ujednává, který z manželů bude spravovat společné jmění nebo jeho součásti a jakým způsobem. Ten z manželů, který společné jmění spravuje, smí právně jednat pouze se souhlasem druhého manžela, například při nakládáním s obydlím, v němž je rodinná domácnost.
- ***Správa podle režimu soudního rozhodnutí*** – pokud jeden z manželů jedná při správě společného jmění proti zájmům druhého, rodiny nebo rodinné domácnosti, může soud rozhodnout na základě návrhu druhého manžela, jakým způsobem bude společné jmění spravováno.

Termín rodinná domácnost charakterizuje místo, kde manželé mají své obydlí, kde osoby skutečně bydlí. Manželé se musí dohodnout na rodinné domácnosti, mohou bydlet i odděleně, pokud se tak dohodnou. Platí, že pokud jeden z manželů má výhradní právo bydlení v bytě či domě, automaticky vzniká uzavřením manželství stejné právo bydlet i druhému z manželů. To platí i v případě nájemního práva, a to i když nájemní smlouva je uzavřena již za trvání manželství. [6]

Vlastnictví společných částí domu

Společné část domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníku jednotek a jsou to ty části nemovitosti, které mají sloužit vlastníkům podílů, jednotek, společně. § 1160 NOZ pak ve svém druhém odstavci přesně definuje, které části nemovité věci jsou vždy společné. Je to například pozemek, na kterém byl dům zřízení nebo věcné právo vlastníků k tomuto pozemku zakládající právo mít na pozemku dům, dále pak podstatné stavební části, včetně hlavních konstrukcí. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek. [7]

Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) je právnická osoba, která je právně způsobilá vykonávat a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou a provozem a opravami společných částí domu. Společenství může nabývat práva a zavazovat se k povinnostem a právně jednat s vlastníky jednotek i se třetími osobami, pouze v mezích uvedeným ve větě první. [1, § 1194, odst. 1]

Nový občanský zákoník (dále jen NOZ) negativně omezil způsobilost společenství tak, že SVJ nesmí podnikat nebo se podílet na podnikání či jiné činnosti podnikatelů, ani být jejich společníkem či členem. Současně se ale stanoví, že se nepřihlíží k právnímu jednání, kterým SVJ zajistí dluh jiné osoby, uhradí její dluhy nebo se zaváže podílet na ztrátě jiné osoby. Což znamená, že zákonodárce zde výslovně pamatuje na ochranu vlastníků jednotek před neuváženým jednáním SVJ.

NOZ upravuje minimální náležitosti stanov. Povinné náležitosti těchto stanov SVJ jsou následující:

- Název SVJ, který bude muset obsahovat označení domu, pro který SVJ vzniklo i slova „společenství vlastníků“.
- Sídlo primárně určené v domě, pro který SVJ vzniklo. V případě, že to není možné, může být použito jiné vhodné místo.
- Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování.
- Určení orgánů, jejich působnosti, počet členů volených orgánů a jejich funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení.
- Určení prvních členů statutárního orgánu.
- Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.
- Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob jejich výše, které platí jednotliví vlastníci jednotek.
- Společenství je oprávněno vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.

- SVJ musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. [8]

2.3.3 Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Občanský zákoník vymezuje práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek v následujících paragrafech:

„Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.“ [1, § 1175, odst. 1]

„Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.“ [1, § 1175, odst. 2]

Povinností vlastníka je řídit se pravidly pro správu domu a užívání společných prostor, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo se s nimi měl možnost seznámit, a má také povinnost zajistit dodržování těchto pravidel osobami, kterým umožní vstup do bytu či domu. Tato povinnost vzniká nabytím vlastnického práva k jednotce. Ten, kdo nabytí vlastnictví jednotky, oznámí to vlastníkům ostatních jednotek včetně své adresy i počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, většinou prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu a to nejpozději do jednoho měsíce od data, kdy se mohl, nebo se dozvěděl, že je vlastníkem. Vlastník má oznamovací povinnost k osobě odpovědné za správu domu a to zejména v případě změny počtu osob mající v jednotce domácnost, dále pak adresu a jméno osoby/osob, kterým přenechal jednotku k užívání. Pokud o to vlastník požádá, osoba odpovědná za správu domu mu sdělí jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Zákon č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) definuje další práva a povinnost vlastníka jednotky pod § 1179 a následujících. [1]

2.3.4 Prohlášení vlastníka

Vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou

jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení lze učinit pouze písemnou formu a musí obsahovat náležitosti vyjmenované níže v tomto odstavci. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

Prohlášení musí obsahovat:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,
- určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, údaji podle katastru nemovitostí,
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- pravidla pro správu společných částí domu jako celku, včetně osoby pověřené správou domu. [1, §1166-1167]

2.4 ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI OCEŇOVÁNÍ

2.4.1 Cena

Cena vyjadřuje směnný poměr mezi směňovanými statky. 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 zveřejněná, zůstává však historickým faktem. V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu. [9, str. 47]

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit. Označení „cena obecná“ je používán především v soudní praxi. V současné době se občas používá termín „cena tržní nebo také tržní hodnota“, v zákoně o oceňování majetku potom „cena obvyklá“. Význam slova „obvyklý“ je ve Slovníku spisovné češtiny definován jako: „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. Tato definice se dá brát jako odpověď na otázku, jak se zjišťuje obvyklá cena. Jedině analýzou trhu. [9, str. 52]

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je definována obvyklá cena takto:

„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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [2, § 2]

Mimo okruh úředních cen se obvyklá cena nejčastěji stanovuje porovnáním s již realizovanými prodejmi a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu získatelné údaje, jinými slovy jak bylo zmíněno výše, analýzou trhu. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je používána náhradní metodika. Zpravidla se v tom případě provede:

- ocenění cenou časovou,
- výnosové ocenění,
- vypočítání prostého a váženého průměru z těchto cen,
- na základě uvedeného se odborným posouzením stanoví přiměřená cena, lépe řečeno její rozpětí.

Skutečná tržní cena se formuje až při konkrétním prodeji, respektive koupi a je možné, že se bude od zjištěné hodnoty i významně odlišovat. Nelze ji tedy spolehlivě určit. V bankovním sektoru se v současnosti rozšířil i pojem „tržní cena v tísní“. Jedná se o cenu, za jakou je zaručeně nemovitost okamžitě prodejná. [9]

Cena reprodukční

Taktéž „reprodukční pořizovací cena“. Představuje cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo obdobnou novou věc opatřit v době ocenění, bez odpočítání opotřebení. U staveb ji lze stanovit několika způsoby a to buď náročně pomocí nákladové kalkulace, podrobným položkovým rozpočtem, anebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. [9, str. 51]

Cena pořizovací

Také označována jako „cena historická“. Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího zakoupení, bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji ji nalezneme v účetní evidenci. V zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví je pořizovací cena vymezena jako cena, za kterou byl majetek pořízen, ale náklady spojené s jeho opatřením se na ní nevztahují. [9, str. 50]

Cena zjištěná

Pojem cena zjištěná, případně někdy nazývána jako cena administrativní, se označuje cena stanovená podle cenového předpisu. V současnosti je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Zákon je platný za předpokladu, stanoví-li tak daný orgán v rámci svého oprávnění nebo na základě dohody příslušných stran. Zákon se netýká sjednávání cen a s výjimkou lesů není platný také pro oceňování přírodních zdrojů. Nařízení tohoto zákona se neuplatňují při převodu vlastnictví podle zvláštního předpisu a v případech, kdy zvláštní předpis stanoví jiný postup oceňování.

Zákon je předpisem rámcovým, obecným; předkládá základní zásady, které je nutné při oceňování dodržovat. K provedení zákona je dle zmocnění v zákonu uvedených vydána prováděcí vyhláška ministerstva financí č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška.

Skutečnou cenu při koupi a prodeji je možné domluvit v jakékoliv výši dohodou, odlišně od předpisu. Ohraničení horní hranice podle vyhlášky je jedině za situace, kdy je cena

nemovitosti zcela nebo částečně financována ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu. V současnosti v takovém případě nemůže Ministerstvo financí stanovit cenu rozdílně. [9, str. 47]

2.4.2 Hodnota

Hodnota je údaj, který vzniká buďto objektivním nebo subjektivním posouzením hmotné či nehmotné podstaty věci a je vyjádřena v určitých jednotkách. Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze zakoupit, na straně jedné a prodávajícím na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se provádí odhad. Existuje řada hodnot, podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Ekonomická hodnota může být například:

- Hodnota směnná, která vyjadřuje cenu
- Hodnota užitná, která vyjadřuje užitečnost zboží
- Hodnota pro zákazníka (customer value), což je poměr mezi náklady a užitekem
- Hodnota pro vlastníka (shareholder value) určující hodnotu pro majitele/vlastníka
- Hodnota pro účastníky (stakeholder value) vyjadřující hodnotu pro všechny zúčastněné, jako například majitele, státní správu atd. [10]

Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Věcná hodnota

Rovněž „substanční hodnota“, podle právní terminologie „časová cena“ věci. Reprodukční cena věci, zmenšená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci shodného stáří a patřičné intenzity používání, v koncovém výsledku snížená o náklady spojené s opravou významných závad, které zabraňují momentálnímu užívání věci.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“. [9, str. 51]

Výnosová hodnota

Taktéž „kapitalizovaná míra zisku“ či „kapitalizovaný zisk“. Představuje dlouhodobé kapitalizované výnosy z pronájmu nemovitosti. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly jako čistý výnos z nemovitosti.

Všeobecně i při nestálé výši příjmů jde o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných na časovou hodnotu.

Stanoví se u nemovitostí z nabytého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. K těmto nákladům by se měly započítávat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, jejich pojištění apod. [9, str. 51]

3 METODY OCEŇOVÁNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Zákon reguluje metody oceňování věcí, práv, různých majetkových hodnot a služeb pro účely vymezené zvláštními předpisy. Pokud tyto předpisy odkazují na zvláštní nebo cenový předpis o oceňování majetku nebo služby k odlišnému účelu než k prodeji, rozumí se tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen. Ustanovení tohoto zákona se neuplatňuje v případech, kdy zvláštní předpis určuje jiný způsob oceňování a při převádění vlastnictví podle zvláštního předpisu.

Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

3.1 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Při určení ceny podle cenového předpisu byl aplikován zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů. Vykonávacím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 441/2013 Sb. a vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jelikož v této diplomové práci je provedeno ocenění porovnávacím způsobem podle cenového předpisu z roku 2014 i 2015 a jejich následné porovnání a vyhodnocení provedených změn.

Oceňovací vyhlášky v § 38 vymezují cenu jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnují byt anebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k těmto vyhláškám, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, určena podle vzorce:

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

kde

CJ_p ... cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i ... cena i-tého bytu

pCB ... cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i ... pořadové číslo bytu v jednotce,

n ... počet bytů v jednotce.

V zadání této diplomové práce bylo úkolem pouze ocenění nemovité věci typu bytová jednotka, proto se dále nezabýváme oceněním příslušného podílu jednotky na pozemku. Ve výsledku by cena bytové jednotky byla vyšší a konečné ceny by se nedaly porovnat s cenami z jiných oceňovacích metod. Ceny bytových jednotek byly stanoveny porovnávacím způsobem podle následujícího vzorce:

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

kde

CB_p cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PPpodlahová plocha v m^2 , určená podle přílohy č. 1 v oceňovací vyhlášce,

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

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

I_P index polohy pozemku na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

ZCU ...základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,

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

I_Vindex konstrukce a vybavení se určí podle vzorce:

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

kde

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

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh oceňovací vyhlášky.

Cena bytové jednotky určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

Spoluvlastnický podíl na pozemku nebo na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně. [2]

3.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM (KOMPARACÍ)

Podstatným pramenem nastínění optimální obecné ceny je porovnání s již realizovanými prodeji podobných nemovitostí. Při tomto porovnání je avšak řada komplikací, např.:

- v dané oblasti se nenachází vždy dostatek údajů o realizovaných prodejkch,
- tyto údaje nejsou veřejně zpřístupněné,
- řada převodů se ve skutečnosti realizovala za jiné ceny, než je uvedeno v kupní smlouvě, přitom odchylky mohou být markantní oběma směry,
- nemovitosti běžně nejsou shodné co do velikosti, stáří, opotřebení, polohy vzhledem k centru obce, nákupním centrům, dopravním uzlům, klidovým zónám, možnostem dopravy apod.,
- nemovitostí daného typu může být v jistém území přebytek a v jiné nedostatky.

[11, str. 26]

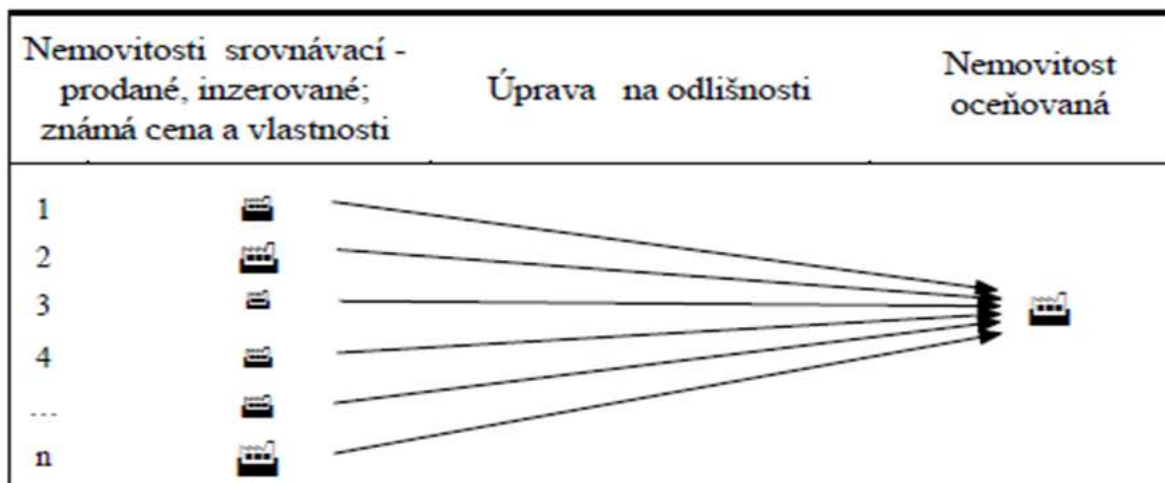
Nápovědou mohou být inzerované prodeje nemovitostí, v této době především na internetu. Porovnávané nemovitosti by měly být maximálně podobné nemovitosti oceňované; současně by jich mělo být uspokojivé množství, aby byly eliminovány extrémy.

Porovnání je buď **přímé**, posuzované přímo mezi prodávanými a oceňovanými nemovitostmi, nebo **nepřímé** – souhrn informací o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na základní, průměrnou, standardní nemovitost a s ní je pak srovnávána nemovitost oceňovaná.

Nejčastěji užívané posuzované atributy

- lokalita (občanská vybavenost v obci, infrastruktura; umístění nemovitosti vzhledem k centru obce, dostupnost služeb, dopravní napojení, možnost parkování; velikost pozemku, jeho velikost, tvar, orientace ke světovým stranám apod.)
- vlastní nemovitost (druh nemovitosti, výměry, vybavení, použitý konstrukční systém, užitné vlastnosti, velikost, množství podlaží, podsklepení, stáří, úroveň prováděné údržby apod.)
- příslušenství nemovitosti (technický stav, vhodnost, rozsah apod.) [11, str. 25]

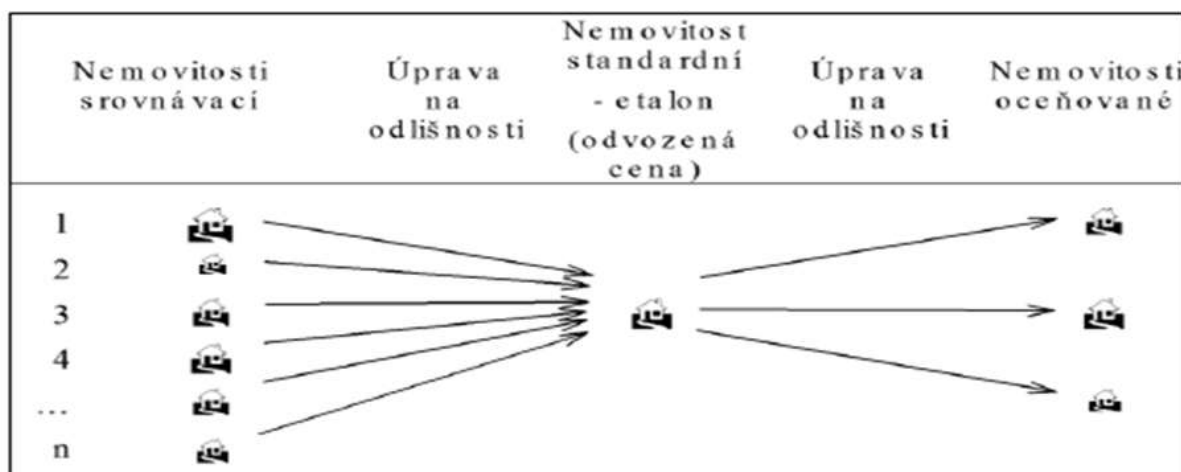
3.2.1 Metoda přímého porovnání



Obr. č. 1 - Schéma metody přímého porovnání [11]

Oceňovaná nemovitost je přímo porovnávána s jednotlivými prvky databáze. Metoda je méně pracná, porovnání se dělá pouze jednou.

3.2.2 Metoda nepřímého porovnání



Obr. č. 2 - Schéma metody nepřímého porovnání [11]

Bazická metoda, čili metoda nepřímého porovnání je používána v případech, kdy víme, že zhotovená databáze se srovnávacími objekty bude sloužit k opakovanému použití při ocenění více objektů určitého druhu. Potom lze vymezit objekt daného druhu jako **průměrný (standardní, etalon)** a ze srovnávaných objektů vypočítat jeho cenu výše uvedeným způsobem. Tato cena následně slouží pro oceňovaný objekt k vypočítání koeficientu KC porovnáním s výše definovaným standardním objektem. Tímto koeficientem KC se vynásobí cena obvyklého objektu z databáze. Oceňovanou nemovitost tedy nepřímo porovnáváme s jednotlivými složkami databáze přes zvolený etalon. Tento způsob výpočtu je pracnější, etalon je však opětovně použitelný pro shodný typ nemovitostí. [11, str. 24]

V této diplomové práci je pro výpočet ceny nemovitosti použita pouze metoda přímého porovnání, jelikož vytvořená databáze slouží pouze pro účely zpracování mé závěrečné práce.

Databáze byla vytvořena v období od ledna do března roku 2015 pro nemovitosti typu bytová jednotka na základě internetového portálu www.sreality.cz. Jednotky jsou o dispozicích 1+1, 1+kk, 2+1, 3+1. Všechny bytové jednotky, které byly z inzerce vybírány, jsou z posuzovaných lokalit Děčín, Ústí nad Labem a Most. Tyto jednotky mají velmi podobné dispoziční řešení, podlahovou plochu či vlastnosti.

Způsob ocenění přímým porovnáním patří mezi nejpřesnější, jelikož vychází z reálných cen na trhu s nemovitostmi.

3.3 VÝNOSOVÉ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Nejběžněji používané metody pro zjištění výnosové hodnoty nemovitosti jsou

- Výpočet věčnou rentou (konstantní výnosy po dlouhou dobu)
- Výnosová hodnota nemovitosti stanovená dle oceňovacího předpisu
- Výpočet pro proměnlivé výnosy

Nájemné

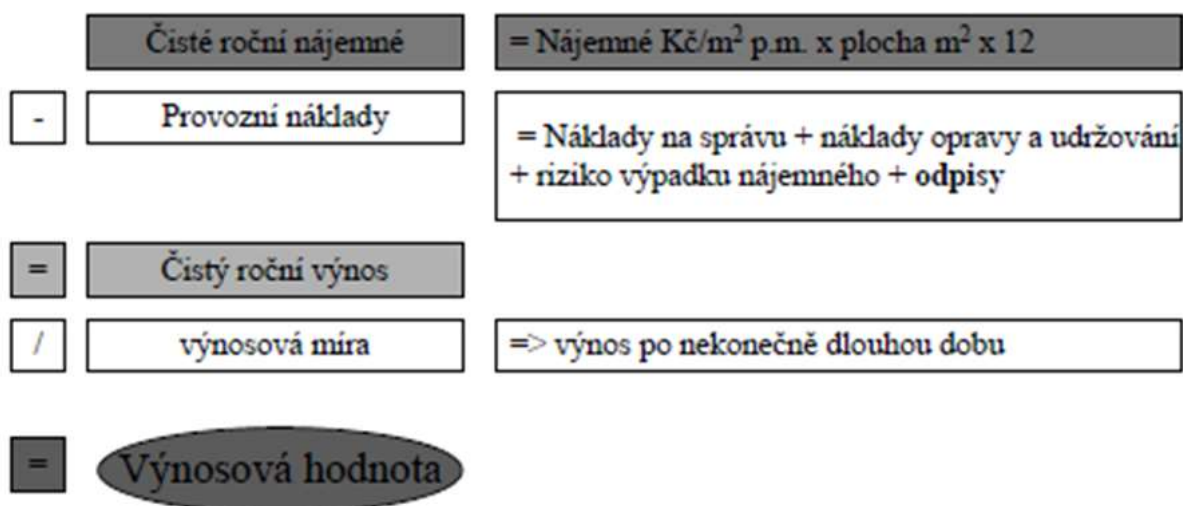
Nájemné je finanční obnos, který nájemce platí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat bytovou jednotku se zohledněním k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Z nájemného musí vlastník platit údržbu a všechny náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitost. Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk.

Základní druhy nájemného:

- Ekonomické nájemné
- Nákladové nájemné
- Nájemné obvyklé [11, str. 19-20]

Definice výnosové hodnoty

Výnosová hodnota poskytuje ryze ekonomický pohled na cenu nemovitosti. K jejímu stanovení je nutné porovnat eventuálně možné dosažitelné zisky z nemovitosti, jež jsou pořízené za určitou cenu s pravděpodobnými dosažitelnými zisky z totožné sumy uložené na určitý úrok. Výše nájemného následně představuje výnos z nemovitosti; mimo pronájmu bytových jednotek a nebytových prostor je možné přemýšlet i o zisku z pronájmu venkovních ploch sloužících pro reklamu apod. Podle § 32, odst. 5 oceňovací vyhlášky je nutné takto získané čisté nájemné se snížit o 40 % a také o nájemné z pozemku, pokud je stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Tento odpočet nákladů v sobě zahrnuje reálné náklady, kterými jsou např. daň z nemovitosti, živelné a odpovědnostní pojištění, náklady na renovaci a údržbu pronajímaných staveb a správu objektů; snižování hodnoty staveb opotřebením se kompenzuje odpočtem amortizace apod. Zisky nabyté z nájemného mohou být v budoucnu neměnné nebo variabilní, podobně jako náklady. Výpočet se tedy provádí regresivně. [11, str. 21]



Obr. č. 3 - Schéma výpočtu výnosové hodnoty [21]

Toto schéma výpočtu se však může použít jen v případě vyhovění dvěma podmínkám, jinak je neplatné:

- výnosy musí být po celou dobu konstantní
- předpokládaná doba těchto výnosů musí být dlouhá [21]

Věčná renta

Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při dané úrokové míře uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v dílčích letech vybrat shodné částky, jako jsou v těchto letech očekávané budoucí zisky z nemovitosti.

[11, str. 22]

Ceny za pronájem bytových jednotek byly zjišťovány na realitním internetovém serveru www.sreality.cz v časovém období od ledna do března roku 2015. Ceny jsou uváděny v Kč/měsíc.

V příloze č. 22 oceňovací vyhlášky je míra kapitalizace pro bytové domy stanovena hodnotou 5,5 %. Tato hodnota však neodpovídá posuzovaným bytovým jednotkám a více se jí blíží hodnota 7 %, jež byla stanovena podílem získaných čistých ročních výnosů a dosaženou prodejní cenou. Tyto výsledky byly vzájemně porovnány a z nich odvozena hodnota 7 %, která je použita dále ve výpočtech.

Ocenění bytových jednotek bylo provedeno na základě zjednodušeného výpočtu, tudíž odpočet výdajů odpovídá hodnotě, která je uvedena i ve výpočtu kombinace nákladové

a výnosové metody v oceňovací vyhlášce. Uvedená procenta (tj. 40 %) se rovnají skutečně vynaloženým nákladům, jež musí zpravidla vlastníci nemovitosti platit. Jsou jimi výdaje související s pronajímáním nemovitostí (tj. daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na údržbu a opravu, správa nemovitostí, odpisy).

3.4 ODHAD OBVYKLÉ (OBECNÉ) CENY

Pro cenu obvyklou je též všeobecně užíván i termín **tržní cena**, eventuálně **cena obchodovatelná**. Lze říci, že po obsahové stránce jsou tyto čtyři termíny (cena obecná, obvyklá, tržní, obchodovatelná) shodné. [18]

Obvyklá cena představuje zprůměrované ceny získané za objekty porovnatelného stáří, druhu, vlastností apod. Pojmenování „obvyklá“ vystihuje, že se při jejím odvozování z většího počtu sjednaných cen zohledňují jen věcné atributy z hlediska prodeje majetku. Nepřihlíží se ke smyslu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost používání věci z hlediska jejího prospěchu pro daného jedince. Skutečná tržní cena se následně formuje až při konkrétním prodeji, případně koupi a může se od zjištěné ceny i zřetelně lišit.

Obvyklá cena se stanovuje především porovnáním s již uskutečněnými prodeji a koupěmi stejných eventuálně podobných věcí v daném místě a čase, v případě kdy jsou k tomu získatelné údaje. Jestliže informace nejsou od statisticky důležitého souhrnu uspokojivě porovnatelných nemovitostí, je nutné aplikovat náhradní metodiku. Dále se pak využívá např. výnosové ocenění, popřípadě **metoda střední hodnoty**. Ta se zakládá na vypočítání průměru mezi věcnou hodnotou a hodnotou výnosovou. Aplikace této metody se využívá hlavně v případech, kdy výnosová hodnota je zhruba stejná nebo větší než věcná hodnota. V situacích, kdy nastane opačný případ, se občas používá metoda **váženého průměru** – výnosové hodnotě je přisouzena větší důležitost, při odlišnosti nad 40 % je téměř pětinasobná. V současnosti se uplatňuje tzv. Bradáčova úprava Naegeliho metody váženého průměru. [11, str. 33]

4 INFORMACE O DANÝCH LOKALITÁCH

4.1 DĚČÍN

Město Děčín je nazýváno různými jmény, jako například Město hospod nebo Město mostů, ale také Brána severních Čech. Okresní město v Ústeckém kraji ležící v údolí řeky Labe, kde přítékající Ploučnice z pravé a Jílovský potok z levé strany oddělují České

středohoří od Labských pískovců. Tyto vodní toky jsou také osou hlavního osídlení. Od 1. července 2006 je statutárním městem. Zaujímá rozlohu 118,04 km² a v roce 2011 zde žilo přes 50 tisíc obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů.

Děčín je nejnižše položené město v České republice. Jeho centrum má nadmořskou výšku 135 metrů. Území Děčína je velmi rozlehlé a členité, rozkládá se na rozhraní 3 větších horských celků - Děčínských stěn, Labských pískovců a Českého středohoří.

Dnešní Děčín sestává ze dvou původně samostatných měst, Děčína (na pravém břehu Labe) spolu se Starým městem a Podmokel (na levém břehu), která byla sloučena roku 1942 do jednoho města s německým názvem Tetschen - Bodenbach. Od 1947 má město krátký český název Děčín. [14]



Obr. č. 4 - Děčínský zámek nad Labem v pohledu z Pastýřské stěny [14]

4.1.1 Historický přehled

Archeologické nálezy dokládají osídlení Děčínské kotliny od doby laténské. Následné slovanské osídlení bylo zřejmě od 7. stolní n.l., jak dokládají další nálezy ze lokalit Starého Města nebo zámecké skály. První písemná zmínka o provincii Děčín pochází z roku 993. Původní osídlení bylo založeno při tehdejších labském brodu, kterým procházela významná obchodní stezka.

V první polovině 13. století nahradil kamenný hrad původní přemyslovské hradiště na zámecké skále, které sloužilo jako správní centrum ke střežení labské vodní cesty. Přemysl Otakar II. založil Královské město Děčín, které má ve znaku stříbrného královského lva třímajícího parmu.

O zhruba jedno století později postihlo královské město několik ničivých povodní na jižní straně zámecké skály a obyvatelé tak byli donuceni k přesídlení na severní strany zámecké skály, kde na vyšší labské terase bylo Vatenberky založeno poddanské město. Dnes se jedná o oblast okolo Masarykova náměstí. Město mělo řadu privilegií, které se vztahovaly k labskému obchodu, rybolovu nebo říční dopravě.

V období husitské revoluce bylo město postiženo několika požáry. V 16. a 17. století docházelo k častému střídání majitelů děčínského panství - vystřídali se zde 3 majitelé, než je získal rod rytířů z Bünau. Za jejich panství nad Děčínem došlo k prudkému rozvoji, jehož základem byl hlavně labský obchod, řemeslné výroby a získání práv výročních trhů. Město provozovalo cihelny, vápenku a kamenolomy, založily se řemeslné cechy. Vlastnilo také přístaviště, loděnice a přívozy, které znamenaly významný zdroj příjmů pro městskou pokladnu. Děčané se v té době nepodíleli pouze na labském obchodu se Saskem, ale i dálkovému obchodu s dalšími státy Evropy přes přístav v Hamburku. V majetku rodu rytířů z Bünau město přetrvalo až do třicetileté války, kdy byly donuceni město prodat císařskému plukovníkovi Kryštofu Šimonovi z Thunu a to roku 1628.

Rod Thun – Hohenstein vlastnil město až do roku 1918. Po třicetileté válce význam Děčína opět poklesl, velký podíl na tom mají ničivé požáry a epidemie moru, které změnily kvetoucí město v nevýznamné městečko. Další rozvoj přineslo Děčíně až 18. století, kdy došlo ke zrušení pevnostního statusu města. Byl opět obnoven labský říční obchod a v roce 1851 se vystavěla železnice spojující Drážďany s Prahou. Zahájení pravidelné paroplavby po Labi významně dopomohlo k prudkému rozvoji průmyslu, hlavně pak na levém břehu, na území Podmokel. Nové železniční tratě znamenaly výborné dopravní spojení a společně s Labskou plavbou a novými silnicemi, učinily z města významný dopravní uzel. Na pozemcích vrchnostenského velkostatku v Podmoklech byly vybudovány průmyslové podniky. Jejich provoz ale také vyžadoval novou bytovou výstavbu pro zaměstnance, což mělo za následek, že z malé vsíky Podmokly se v letech 1890-1914 stalo dvacetitisícové město. Podmokly byly povýšeny na město roku 1901.

V éře komunismu dále pokračuje výstavba města. Rozvíjející se průmysl a nová bytová výstavba přispívají také k dalšímu nárůstu počtu obyvatel. Od roku 1960 je Děčín sídlem severočeského okresu se 130 tisíci obyvatel a zabírající plochu 909 km². V 60 - 80. letech 20. století vznikají velká panelová sídliště zejména v Bynově, ve Starém městě, v Želenicích, v Boleticích nad Labem,, v Novém městě a v Březinách. Tato zástavba má ale negativní dopad zejména na historické jádro starého Děčína. V této době byl vybudován moderní přístav s překladištěm v Loubí, což opět posílilo význam labské plavby, a Děčín se stává nejvýznamnějším českým přístavem. Od roku 1980 jsou k Děčínu připojeny další okolní obce, např. Lesná nebo Dolní Žleb. [14]

4.1.2 Občanská vybavenost

Občanská vybavenost Děčína je výborná. Nachází se zde školy různých zaměření, a to jak mateřské, základní, střední, tak od roku 1995 i detašované pracoviště ČVUT a to Fakulty Dopravní a Fakulty Jaderně fyzikálního inženýrství, které mají v Děčíně své katedry se zaměřením na systémové inženýrství a ekonomiku dopravy. Mezi významné střední školy patří např. Gymnázium Děčín, Vyšší odborná škola a střední průmyslová škola stavební, strojní a dopravní či Evropská obchodní akademie.

Kromě škol zde také nalezneme nemocnici, divadlo, muzeum, galerie, kavárny, knihovny, restaurace, zimní stadion, městský plavecký bazén i menší venkovní koupaliště. Několik venkovních i vnitřních sportovišť a velké množství cyklostezek. Ve městě je hned několik sportovních klubů, které reprezentují město na ligové úrovni. Nejlépe si v posledních letech vedou basketbalisté patřící vždy mezi finalisty nejvyšší národní soutěže, tak ale i vodní pólisté. Děčín je rodištěm hned několika úspěšných sportovců i mistrů světa. V loňském roce byl zrekonstruován areál městského pivovaru, který slouží jako nákupní galerie s příjemnou restaurací a minipivovarem. Městské kino s kinokavárnou, která je vyhledávána díky častým koncertům současné hudby. Najdeme zde několik velkých hypermarketů. [14]

4.1.3 Kultura a infrastruktura

Kultura

Děčín je střediskem turisticky velmi atraktivní oblasti Českosaského Švýcarska. Velké části města jsou součástí CHKO Labské pískovce. Děčín ale není zajímavý pouze díky přírodním krásám v jeho okolí.

Bezesporu největší památkou ve městě je Zámek Děčín umístěný na skále na pravém břehu Labe, nad soutokem Labe a Ploučnice. Do roku 1932 byl v majetku rodiny Thunů, kteří ho z finančních důvodů prodali státu a ten zde zřídil kasárna sloužící nejprve československé armádě, během 2. Světové války sídlila na zámku armáda německá, pak opět armáda československá a od roku 1968 okupační armáda Sovětského Svazu. Ta v areálu zámku přetrvala až do roku 1991. Po odsunu sovětských vojsk dostalo město Děčín zámek do svého majetku a začalo s postupnou a nákladnou rekonstrukcí zchátralého objektu. V dnešní době slouží opravené prostory jak k reprezentačním účelům, tak i k pořádání různých kulturních i soukromých akcí. V jedné části sídlí Státní okresní archiv a část je obývána Oblastním muzeem Děčín. K zámku vede takzvaná Dlouhá jízda - ve skále vytesaná přístupová cesta ohraničená z obou stran vysokými zdmi. Růžová zahrada byla vybudována na skále, ve stejné úrovni jako zámek a slouží jak k odpočinku, tak i k pořádání kulturních akcí, jako jsou koncerty klasické hudby nebo divadelní představení pod širým nebem. Zámecké zahrady a parky zasahují i pod skálu, kterou je jako součást cesty parkem prokopán krátký skalní tunel pokračující řetězovou lávkou přes Mlýnský náhon.

Dalšími zajímavostmi jsou kamenné děčínské mosty z 15. a 16. století - Staroměstský most přes Ploučnici a Ovčí můstek. Na Masarykově náměstí v Děčíně je také několik historicky cenných objektů barokní kašnou počínaje a měšťanskými domy konče. Nedaleko náměstí najdeme barokní kostel sv. Václava a Blažeje. Za zmínku také stojí budova synagogy z počátku 20. století v Podmoklech, při cestě na Pastýřskou stěnu. Synagoga stojí ve staré židovské a továrnické čtvrti secesních vil. Dominantou celého Děčína je právě Pastýřská stěna se zoologickou zahradou a romantickou stavbou napodobující středověký hrad, která slouží jako vyhlídková restaurace. Samotná skála původně sloužila jako zdroj stavebního materiálu a pískovec z ní byl použit třeba na stavbu řetězového mostu přes Labe nebo železnici spojující Prahu s Drážďany. [14]

Infrastruktura

Městská hromadná doprava

Městskou hromadnou dopravu ve městě zajišťuje Dopravní podnik města Děčína. Provozuje ji na 15 celodenních a 2 nočních autobusových linkách. Příměstskou dopravu pak zastřešuje Doprava Ústeckého kraje, která vzájemně propojuje přilehlé obce Děčína a Ústí nad Labem. Do roku 1973 byla v Děčíně v provozu trolejbusová doprava. Městská hromadná

doprava je zavedena do většiny městských částí, až na Dolní Žleb, který je kvůli své nevýhodné poloze v labském údolí při hranicích odkázán pouze na železniční dopravu. [14]

Silniční doprava

V Děčíně se střetávají silnice I. třídy I/13 a I/62. I/13 protíná celé severní Čechy a spojuje Podkrušnohorskou oblast s Libereckým krajem. Plánuje se také přeložka silnice I/13 dálničním přivaděčem a její napojení na D8, která vede nebo respektive v budoucnu povede z Drážďan do Prahy. Z hraničního přechodu Hřensko přes Děčín do Ústí nad Labem vede I/62. Z Hřenska do Děčína vede po pravém břehu Labe, v Děčíně řeku překračuje a dále pokračuje po břehu levém.

Děčínem prochází i silnice II. třídy II/261 a II/262. Silnice II/261 je levobřežní komunikací spojující Liběchov, Štětí, Litoměřice a Ústí nad Labem s Děčínem. II/262 je do Děčína trasována z České Lípy údolím Ploučnice.

Dříve komplikovaný průjezd městem pomohl z části vyřešit Nový most, původním názvem však Mostu Budovatelů - mostní stavba z let 1979-1985 spojující oba labské břehy a zároveň překračující i řeku Ploučnici a výrazně ulehčila celé dopravní situaci ve městě. Na obou koncích mostu jsou mimoúrovňové křižovatky umožňující sjezd do všech směrů, Liberec nebo Česká Lípa na severní straně, Ústí nad Labem nebo Teplice na straně jižní. Právě toto přemostění je klíčové pro budoucí dálniční přivaděč, který má být na tuto stavbu napojen a byl to i jeden z původních důvodů, proč byl tento most vystavěn. O přeložce silnice I/13 se totiž uvažuje již od konce 70. let, nebyla však zatím zrealizována žádná z navrhovaných variant.

Železniční doprava

Děčín patří mezi nejdůležitější železniční uzly v severních Čechách. Stýká se zde pět železničních tratí, prochází jím i 1. železniční koridor. Budova hlavního železničního nádraží pochází z roku 1865, a je vystavěna ve stylu německých železničních stanic. Celé hlavní nádraží prošlo v roce 2004 kompletní rekonstrukcí.

Na katastru města Děčína najdeme 15 železničních stanic a zastávek. Nejvýznamnější z nich jsou železniční stanice Děčín hlavní nádraží a Děčín východ. Svůj význam má také přechodová železniční stanice Dolní Žleb.

Lodní doprava

Plavba po Labi se v současnosti používá zejména pro přepravu nákladů. V děčínském Loubí se nachází největší český přístav s překladištěm. Tonáž děčínské obnovené Československé plavby labské je v současnosti 66 812 tun, společnost vlastní 102 plavidel. Nákladní dopravu po Labi ale zajišťují i jiné společnosti. Osobní pravidelná plavba na Labi v současnosti neexistuje, oblíbené jsou ale různé příležitostné plavby např. do SRN nebo do oblasti Hřenska. Pod děčínským zámekem kotví vyhlídkové lodě Bohemia a Poseidon, které právě takové plavby realizují. Dá se říci, že se jedná o pravidelné sezónní výletní plavby v koridoru Ústí nad Labem až Drážďany. [14]

4.2 ÚSTÍ NAD LABEM

Ústí nad Labem je statutární město na severozápadě Čech, centrum Ústeckého kraje a okresu Ústí nad Labem. Do roku 1990 zde sídlil také krajský národní výbor Severočeského kraje. Působí zde okresní soud i soud krajský. Jde o sedmé největší město České republiky.

Město leží na soutoku řek Labe a Bíliny. Z jižní strany sousedí s Českým středohořím, na severní straně s Krušnými horami. Na západ od města se rozkládá okraj Podkrušnohorské pánve s povrchovými uhelnými doly.

Samotné město má výhodnou polohu na křižovatce železnic, na hlavní silniční trase Praha – Drážďany a na důležité trase vodní dopravy po Labi. Rozkládá se v hlubokém údolí (až 400 m) Labe a na okolních svazích. Kotlinu ohraničují dvě skály – severní Mariánská a jihovýchodní Střekovská, a vrchy Větruše na jihu a Sedlo na východě. [15]



Obr. č. 5 - Mariánská skála a údolí řeky Labe v Ústí nad Labem [15]

4.2.1 Historický přehled

V raném středověku stál v Čechách v čele panovnický rod Přemyslovců. V Kosmově kronice je zapsána pověst o kněžně Libuši, která povolala na trůn Přemysla Oráče ze Stadic. Stadice leží nedaleko Ústí nad Labem a dle archeologických nálezů byly obývány před více jak 20 000 lety. První písemná zmínka je z roku 1056. Významným místem Ústecka bylo hradiště Chlumec strážící významnou obchodní cestu z Čech do Saska a Lužice. U tohoto hradiště se také odehrála roku 1126 bitva, ve které kníže Soběslav porazil německého císaře Lothara III.. Tato bitva se zapsala do dějin jako jedna z nejvýznamnějších. Na oslavu a uchování paměti na toto vítězství byla obnovena rotunda sv. Jiří na hoře Říp. Status královského města Ústí nad Labem obdrželo za panování Václava I. počátkem roku 1249, což řadí Ústí nad Labem k nejstarším českým královským městům. Funkci strážního hradu na Labi převzal za doby Jana Lucemburského hrad Střekov.

Město bylo během husitských válek obléháno husity, což vedlo k velké bitvě v červnu roku 1426 mezi husitskými vojsky v čele s Prokopem Holým a saským vojskem, které přispěchalo na pomoc město osvobodit z obléhání. Krvavou bitvu vyhráli husité, kteří následně vtrhli do města a zničili ho. Další tři roky po této události zůstalo město opuštěné.

Na rozdíl od řady jiných královských měst Ústí nezískalo během husitských válek žádné pozemky a prestiž města naopak v následujícím období poklesla. Růstu se dočkalo opět až na přelomu 15. a 16. století za vlády Jagellonců. Vrcholného rozvoje dosáhlo město v druhé polovině 16. a v prvním desetiletí 17. století. Tento rozvoj byl hlavně spojen s dolováním a zpracováním stříbra a cínu v celých severozápadních Čechách. V Ústí nad Labem to bylo na několika místech v údolí řeky Labe, z čehož pramení názvy čtvrtí Stříbrníky a Roztoky.

Během třicetileté války, kdy se Ústí stalo sedmkrát obětí nejrůznějších tažení, přinesla městu ještě větší úpadek. Ten byl také příčinou vleklé populační krize trvající déle než dvě staletí. V následujících letech zůstalo Ústí nad Labem po dlouhou dobu jen malým zemědělským střediskem a to až do roku 1830, kdy v důsledku bouřlivého průmyslového rozvoje začala populace neobvykle narůstat.

Dobové prameny z těchto let uvádějí, že obyvatelé Ústí se zabývají zemědělstvím, pěstováním vinné révy a okurek, obchodem a dopravou ovoce a uhlí po Labi. Z řemesel a průmyslu je v Ústí zastoupeno tkalcovství, soukenictví, jirchářství, výroba barev, papírny, prýmkařství a drobná domácká výroba, v okolí města je otevřeno na 60 hnědouhelných dolů.

Významnou roli hrál nebývalý rozmach lodní přepravy a lodního stavitelství. Vznikly tu dva přístavy a impulsem pro zahájení pravidelné říční plavby.

V roce 1867 vznikl nový pivovar, v němž se dnes vyrábí pivo pod značkou Zlatopramen. První most přes Labe, určený pro dopravu silniční i železniční byl zkonstruován roku 1872. Výhodná železniční i lodní dopravní spojení a snadno dosažitelné zdroje energie v podobě mocných nalezišť hnědého uhlí v těsné blízkosti města, přispěly k jeho rozsáhlé industrializaci.

V roce 1938 bylo město Ústí nad Labem přidruženo k Německu. V dubnu 1945 zažilo město jeden z největších náletů americké armády, kdy byla kompletně zničena část města Ostrov a stovky domů v centru města. Jednalo se o jeden z nejtěžších náletů v českých zemích vůbec. Díky nacistickému vyhánění a následně pak už vraždění židovských obyvatel a následný odsun německého obyvatelstva po konci války v roce 1945, přišlo město Ústí nad Labem o podstatnou část své historické kontinuity.

Po dobu komunismu nebylo, samozřejmě, městu umožněno se navrátit ke svému původnímu postavení jakožto centra mezinárodního svobodného obchodu. V této době je pro město charakteristický velký rozvoj těžkého průmyslu.

V první polovině devadesátých let rozvoj města stagnuje, Ústí se přes zlepšující se životní podmínky nezbavuje špatné pověsti. Zlom přichází až se začátkem nového tisíciletí, začíná se s masivní přestavbou a rekonstrukcí centra, podporuje se sport a kultura a Ústí se po letech stává konečně důstojnou metropolí Ústeckého kraje. [15]

4.2.2 Hospodářství a společnost

Hospodářství

Po bouřlivém rozvoji průmyslu v 19. století byl i v Ústí nad Labem upřednostňován těžký průmysl. Přímo v centru města podél Labe jsou umístěny podniky chemického a potravinářského průmyslu. V roce 1820 byla založena konzervárna. Na severu města v Úžíně byla plynárna, na západě v Trmicích je teplárna s kombinovanou výrobou elektřiny a tepla. Na jihu u Labe byla velká panelárna. Ovzduší města i povrchové vody byly velmi znečištěné. Významný byl také přístav na Labi.

Některé tyto provozy jsou v současnosti zrušeny (plynárna, panelárna) ale chemický a potravinářský průmysl se dále rozvíjí. Životní prostředí se přesto velmi zlepšilo a město za své úsilí o zlepšení životního prostředí získalo ocenění Evropské komise. [15]

Společnost

Školství

Na území města Ústí nad Labem se nachází celkem 22 základních škol a 14 středních školy. Největší význam pro město má však Univerzita Jana Evangelisty Purkyně. Historie univerzity byla započata v roce 1954, kdy byla založena Vyšší pedagogická škola, z níž se v roce 1959 stal Pedagogický institut. Následně byla v roce 1964 založena Pedagogická fakulta v Ústí nad Labem. V roce 1991 byla v Ústí nad Labem zřízena Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, kterou tvoří osm fakult; konkrétně: Fakulta filozofická, Fakulta sociálně ekonomická, Fakulta umění a designu, Pedagogická fakulta, Přírodovědecká fakulta, Fakulta životního prostředí, Fakulta výrobních technologií a managementu a Fakulta zdravotnických studií.

Sport

Ústí nad Labem hraje 1. hokejovou ligu České republiky klub HC Slovan Ústečtí Lvi. Ve druhé lize působí ústecký fotbalový tým FK Ústí nad Labem. Nejvyšší soutěž v České republice pak hrají ústečtí basketbalisté BK Ústí nad Labem, volejbalisté SK Volejbal Ústí

nad Labem, boxeři Kick Box Fox a hokejbalisté Elba DDM Ústí nad Labem. Po roce 1995 zde vzniklo několik registrovaných florbalových klubů. [15]

4.2.3 Kultura a infrastruktura

Kultura

Ve městě působí tři profesionální divadelní soubory (balet, opera a Činoherní studio), sedm pěveckých sborů, komorní orchestr a mnoho dalších kulturních sdružení, jejichž členové pocházejí převážně z řad mladých lidí. Kromě zmíněných sborů zde pracuje i mnoho tanečních skupin. Každoročně je tu pořádáno několik národních i mezinárodních kulturních akcí, např. divadelní festival soukromých středních škol, soutěž mladých pianistů Virtuosi per musica di pianoforte, Mezinárodní festival sborového zpěvu, country & western festival tramské písně Tramská porta, ale především Mezinárodní taneční festival. Z Ústí nad Labem pochází též řada hudebních skupin a projektů.

Ústecký kraj má vlastní regionální televizi R1 Lyra se sídlem na Střekově. [15]

Infrastruktura

Městská hromadná doprava

Město používá autobusovou a trolejbusovou dopravu. Trolejbusové linky mají vyhrazenou číselnou řadou od 51 do 62. Městské autobusové linky obsluhují i města Trmice, Chabařovice a Chlumec a obce Přestanov, Stebno, Dolní Zálezly, Řehlovice, Habrovany a Krupku. Mají celkem 18 denních linek, 2 noční linky, sezonní skibus a sezonní cyklobus. Některé z těchto měst a obcí se v 90. letech od Ústí odtrhly. V minulosti byly v provozu i tramvajové linky.

Silniční

Město je napojeno na mezinárodní silnici E 442 (Liberec, Děčín, Ústí, Teplice, Most, Chomutov, Karlovy Vary) a silnice první třídy (I/8, I/30, I/13). Dále je přímo napojeno na dálnici D8 (Berlín – Praha), která prochází západním okrajem města. V současnosti chybí poslední úsek Ústí nad Labem – Lovosice, cesta do Drážďan je tak z Ústí kratší, než cesta do hlavního města, čehož Ústečané hojně využívají.

Železniční

Ústí je důležitým železničním uzlem se čtyřmi nádražími. Do Ústí je zaústěno šest železničních tratí; českým unikátem je, že všechny tyto tratě jsou dvoukolejné a elektrifikované:

Trať 072 Ústí nad Labem - Lysá nad Labem

Trať 073 Ústí nad Labem - Střekov - Děčín

Trať 090 Praha - Ústí nad Labem - Děčín

Trať 130 Ústí nad Labem - Chomutov

Trať 131 Ústí nad Labem - Bílina

Mezinárodním tahem je železniční trať č. 090 – I. tranzitní železniční koridor státní hranice Děčín – Ústí nad Labem – Praha – Břeclav – státní hranice, který je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Jsou po něm vedeny mezinárodní spoje EuroCity Berlín – Praha – Vídeň / Budapešť. [15]

4.3 MOST



Obr. č. 6 - Kostel Nanebevzetí Panny Marie v Mostě na svém novém umístění [16]

Most je statutární město v severozápadních Čechách, které leží na řece Bílina. S počtem obyvatel 67 tisíc je 14. největší město ČR. Historické město bylo v 70. a 80. letech 20. století téměř zcela zbořeno kvůli těžbě uhlí. Nejcennější stavbou a turistickým lákadlem je kostel Nanebevzetí P. Marie, roku 1975 přesunutý na současné místo, a hrad Hněvín na kopci nad městem. [17]

4.3.1 Historický přehled

První historické zmínky o osídlení místa, na kterém dnes stojí město Most, pocházejí z 11. století, kdy přes zdejší močálovitou krajinu vedla stezka po dřevěných mostech a oblast se nazývá Hněvův most nad řekou Bílinou. Odtud také pochází název města. Toto pojmenování bylo uvedeno při líčení bitvy mezi knížetem Břetislavem I. a německým císařem Jindřichem III. v letech 1039 a 1040.

Most je nejprve malou tržní osadou a přechodem přes Komořanské jezero, nicméně ležící na křižovatce starých dálkových cest. Záznamy z roku 1238 ukazují, že v této době osada byla majetkem Přemyslovců. Za jejich vlády se Most stává městem, které bohatne nejen díky obchodu, ale také pěstováním vinné révy na vinicích zakládaných v okolí města již na počátku 13. století.

V období husitských válek byl Most v poměrném bohatství a rozkvětu a stejně tak, jako Ústí nad Labem, byl katolický a tedy na straně císaře proti kališníkům. V druhé polovině 15. století těžilo město převážně z výhodnosti dálkové obchodní cesty mezinárodního charakteru, pozemkového majetku a cechovního zřízení.

V roce 1515 postihl město ničivý požár a zmařil tak nadějně vyhlídky na další rozvoj. Nebyl to sice požár první a ani poslední, ale byl dosud nejhorším.

Během třicetileté války se v držení města střídala vojska císařská, saská i švédská, která nakonec roku 1639 město i hrad Hněvín dobyla. Hrad byl poté rok a půl obléhán císařskými vojsky, ale dobýt zpět se ho nepodařilo a tak byl až do konce války v držení švédské armády. Město poničené třicetiletou válkou i vlastními obyvateli tak ve druhé polovině 17. století ztratilo svůj hospodářský i politický význam.

Až o dvě stě let později začala nová etapa rozvoje města, když byly v jeho okolí objeveny obrovské zásoby uhlí. Roku 1870 byla do města přivedena železnice, postaven byl cukrovar, porcelánka, ocelárna, pivovar, městské muzeum. Počet obyvatel se prudce zvýšil. V roce 1895 bylo město zasaženo přírodní katastrofou – kuřavkou (tekutými písky). Roku

1901 byla zprovozněna elektrická pouliční dráha, která spojila město Most s Kopisty, Litvínovem a Janovem.

Za druhé světové války bylo město značně poničeno nálety amerických bombardérů při jejich nepřesných útocích na rafinerii v Záluží u Litvínova. Tato rafinerie byla strategickou pro nacistická vojska, neboť zde probíhala výroba nafty z hnědého uhlí. Po válce proběhlo několik pokusů o obnovu této produkce, nicméně veškeré technologické postupy byly nacisty zničeny a výrobu se nepodařilo obnovit.

V roce 1957 probíhala idealistická krize a zvyšoval se tlak na růst těžby uhlí. Za posledních 12 let se těžba zpětinásobila na hodnotu 50 milionů tun uhlí za rok a ještě více stoupla těžba zeminy. Bylo tak rozhodnuto o výstavbě nového moderního bydlení pro dělníky a horníky. V této době se ještě nejednalo o zlikvidování starého města, pouze o výstavbu nových sídlišť.

V roce 1964 byla v plánu rekonstrukce hradu Hněvín, výstavba lanovky a koridoru, do kterého byla svedena řeka Bílina, železnice, tramvajová trať do Litvínova a také rychlostní silnice. Řešila se konkrétní podoba likvidace starého města a rozdělení nového. Zanikla ocelárna, pivovar i Severočeské keramické závody. Tehdejší lom Benedikt se měl stát rekreační zatopenou zónou. [17]

4.3.2 Demolice historického Mostu a stavba nového města

V roce 1965 začaly demolice starého Mostu a město, které by se dnes mohlo významem historických památek směle měřit s jakoukoli památkovou rezervací v zemi, bylo postupně bořeno po následná více než dvě desetiletí trhavinou.

První obyvatelé se do nového Mostu stěhovali od ledna 1965. Tentýž rok se rozhodlo o přesunu kostela Nanebevzetí Panny Marie po umělé dráze a započala výstavba nemocnice.

V roce 1970 hlavní architekt předložil plán na dostavbu centra a podobu nových sídlišť. Počítalo se s kulturním domem i velkým ředitelstvím SHD. První kino bylo otevřeno v roce 1971, ve stejném roce byly obce Velebudice a Souš připojeny k městu. V roce 1973 se dokončilo zatopení bývalého povrchového dolu Benedikt a v roce 1976 se otevřelo první koupaliště.

V roce 1977 se otevřela budova střední zdravotnické školy s internátem a krytým bazénem. V prosinci se pak pro veřejnost otevřela sportovní hala s ubytovnou a restaurací. O rok později pak bylo rozhodnuto o stavbě automobilového okruhu (dnes Autodrom). V roce

1978 započala stavba kulturního domu v centru města s planetáři a dále okresní knihovny, také vznikl nový městský obvod – Most 15 Rudolice - Chánov, kam bylo přemístěno romské obyvatelstvo ze starého Mostu, objekty byly ale obyvateli neustále devastovány, po čase se proto rozhodlo o postupném rozptylování romských rodin.

Koncem června 1983 byl pak pokřtěn závodní okruh a 14. srpna proběhl premiérový závod. V roce 1984 se do nové budovy přestěhoval okresní archiv, v květnu se otevřel Oblastní dům kultury horníků a energetiků s planetáři. Divadlo pracujících se otevřelo v listopadu 1985 a stalo se možná jedinou chvályhodnou budovou v novém městě.

Demolice v Mostě skončily k prvnímu dubnu 1987, kdy z původního města s výjimkou kostela a několika domů nic nezbylo a obyvatelstvo žilo převážně v panelových domech. [17]

4.3.3 Kultura a infrastruktura

Kultura

Město díky své populační velikosti má tu možnost a prostředky nabídnout širokou škálu kulturních zařízení a příležitostí, přesto se nemůže rovnat jiným (i menším městům), jelikož nehostí žádný významný festival, karneval, ani se zde nekonají významnější kulturní události na celorepublikové úrovni.

Přesto má poměrně dlouhodobou a věhlasnou tradici v divadelnictví. Ve městě jsou hned dvě divadla, městské divadlo na Prvním náměstí a Divadlo rozmanitostí v kulturním středisku Máj naproti Aquadromu.

Výstavní prostory pak nabízí vedle Oblastního muzea také Galerie výtvarného umění ve sklepních prostorách Kostela Nanebevzetí Panny Marie, foyer městského divadla a výstavní síň umístěná v městské knihovně. Oblastní muzeum v Mostě nabízí tři stálé přírodovědné a společenskovední expozice. Podkrušnohorské technické muzeum zase nabízí expozice a technické památky dobývání hnědého uhlí na Mostecku. Pro děti byly určeny dvě kulturní instituce – Dům dětí a mládeže v Mostě a Centrum volného času v Mostě.

Ve městě se nachází celkem 6 promítacích kino-pláten. Tři z nich v kině Kosmos, čtvrté plátno je umístěno v městské knihovně, páté pak v Reprezentačním domě města Most a poslední v prostorách zdejší nemocnice. [17]

Infrastruktura

Městská hromadná doprava

V roce 1901 byl zahájen provoz na úzkorozchodné meziměstské tramvajové trati, která spojovala Most, Záluží, Litvínov a Janov. Takto jezdily tramvaje až do 50. let 20. století, kdy se začalo s výstavbou moderní tramvajové rychlodráhy. Provoz na prvním úseku nové tratě byl zahájen v roce 1957, poslední úzkorozchodná tramvaj vyjela na trať v roce 1961.

V letech 1946 až 1959 jezdily mezi Mostem a Litvínovem rovněž trolejbusy. Jednalo se o jednu velmi dlouhou trať, která se po výstavbě tramvajové rychlodráhy stala zbytečnou, a proto byl provoz trolejbusů mezi těmito dvěma městy zastaven.

Železniční

V blízkosti města Mostu se nachází tzv. Ervěnický železniční koridor, což je umělé zemní těleso vedoucí z Chomutova do Mostu; trať pokračuje do Teplíc. Železniční spojení má Most též ve směru Žatec a Louny; směrem na Lovosice je osobní přeprava prakticky zastavena. V letech 1885–1945 mělo město díky Moldavské horské dráze železniční spojení se saským Freibergem, využívané především k exportu uhlí.

Silniční

Silnice I/13, která vede souběžně s železničním koridorem a pokračuje až do Teplíc. Dalšími významnými silnicemi jsou I/15 do Litoměřic a I/27 do Litvínova a Žatce. [17]

5 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

5.1 VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA

Trh s nemovitostmi náleží do všeobecné tržní soustavy a podléhá obecným tržním pravidlům. Především se jedná o trh dílčí, který je specifický svou povahou na něm obchodovaných prvků – nemovitostí. V porovnání s trhem s věcmi movitými, tyto elementy jsou nepřemístitelné, a proto na něho působí jiné faktory.

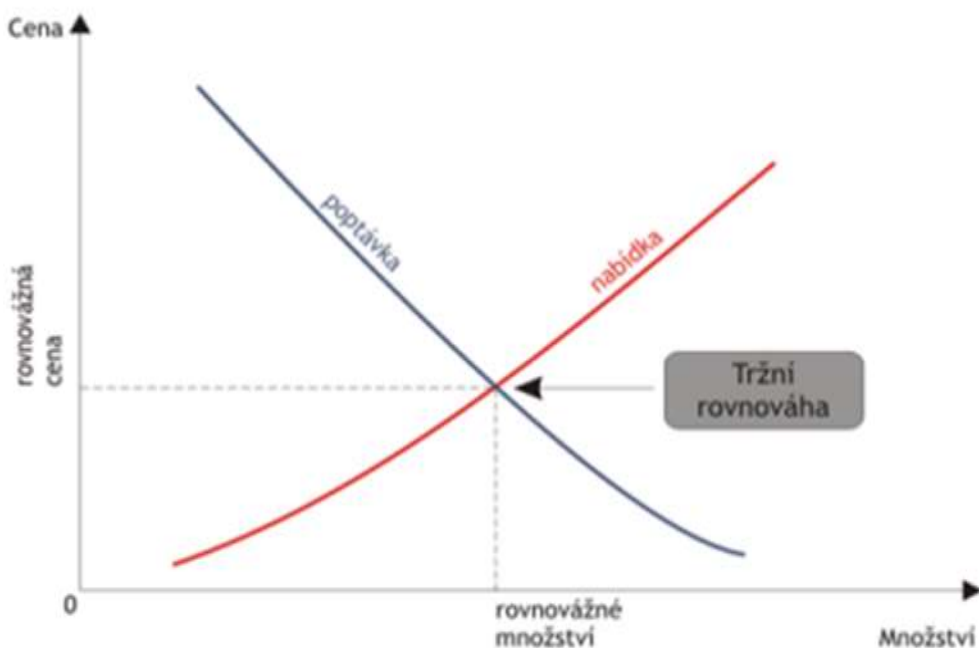
Výsledné ceny nemovitostí jsou také stanoveny polohovou rentou, která ovlivňuje trh s nemovitostmi. Její vznik a výše závisí na příznivosti lokality, v níž se daná nemovitost nachází. Tato příznivost je souborem mnoha faktorů, které je možno nazvat okolím nemovitosti. Příznivost umístění má několik parametrů. Jsou jimi nejbližší okolí, tzn. vztah

k přilehlým nemovitostem a dispozici prostředí, kde se posuzuje vztah k vzdálenějšímu prostředí ve významu dojezdové vzdálenosti za prací, za službami apod.

Průběh cen na trhu s nemovitostmi je všeobecně uznáván jako ukazatel makroekonomického vývoje. Jestliže je ekonomická situace na vzestupu, lidé si připadají movitější a chtějí vkládat své peníze do dlouhodobějších záměrů. Na základě toho vzrůstá poptávka po nemovitostech, která vyvolává nárůst jejich cen. Recese je následně specifická pro opačnou situaci. Pokud je ekonomika v recesi, lidé spoří a většinou neinvestují do nemovitostí. Poptávka po nemovitostech klesá a s ní se zákonitě snižuje i jejich cena. Síla ukazatele v podobě vývoje na trhu s nemovitostmi je dána také tím, že tento trh je provázaný s několika dalšími trhy – stavebnictví, finanční služby, oblast technických sítí apod. [13]

Ve znalecké činnosti je hlavním úkolem odhadce (znalce), aby určil hodnotu jako předpokládanou cenu s největší možnou přesností, a aby se k budoucí možné dosažené ceně nabyté prodejem blížila co nejvíce. K tomu využívá různé oceňovací metody (nákladovou, porovnávací, výnosovou a jejich kombinace).

Na nadcházejícím grafu č. lze pozorovat, jak na trhu dochází k vyrovnávání nabídky s poptávkou na základě vztahu mezi množstvím statků na trhu, nabídkou, poptávkou a jejich cenou. Z grafu můžeme odvodit závěr, že pokud bude nabízeno velké množství statků, jejich cena bude malá. A naopak - pokud bude statků nabízeno malé množství, jejich cena se značně zvýší.



Graf č. 1 - Graf srovnání nabídky a poptávky [20]

5.2 SUBJEKTY NA TRHU S NEMOVITOSTMI

- Kupující x Prodávající
- Nájemce x Pronajímatel - uzavírají nájemní smlouvu (Kč/m² nebo Kč za celou jednotku). Nájemní smlouva může být na dobu určitou nebo neurčitou. Pokud na dobu určitou, tak se i po vypršení lhůty (pokud s tím pronajímatel souhlasí) automaticky prodlužuje. Součástí ceny jsou energie, teplo apod. DPH (v případě, že oba jsou plátcí daně, mohou se na tom dohodnout – 5%).
- Realitní makléři
- Banky – poskytují úvěry k zakoupení, rekonstrukci ...
- Leasingové společnosti – na našem trhu není příliš rozšířené
- Developer – provádí výstavbu za účelem dalšího prodeje, nese i náklady finančního charakteru i stavebního
- Institucionální investoři – penzijní fondy apod. [21]

5.3 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V POSUZOVANÝCH LOKALITÁCH

Starší bytové jednotky v OV – ceny u starších bytových jednotek se v tomto období nesnižují a ani nenavysují. Ovšem mohou nastat okolnosti, za kterých by zvýšení cen mohlo být významnější a to z důvodu žádoucí oblasti. Ale faktorů, jež na cenu působí, je víc. V tuto chvíli můžeme považovat za nejprodejnější bytové jednotky s dispozicí 2+kk a 2+1. Samozřejmě za podmínky, že požadovaná cena nebude výrazně nadsazená.

Družstevní bytové jednotky – je zde předpoklad, že družstevní bytové jednotky časem navýší svou cenu a v rozmezí několika let by se mohly dostat na ceny bytových jednotek v osobním vlastnictví (v tuto chvíli se rozdíl v tržní ceně porovnatelných bytových jednotek pohybuje v rozmezí 8 – 20%). Hlavní příčinou je novela v Občanském zákoníku, která umožňuje zastavit družstevní podíl bance. V současné době největší množství takovýchto jednotek se nachází v Mostě.

Nové bytové jednotky, které většinou vznikají na okrajích měst na základě velkých developerských projektů, jsou nabízeny k prodeji s výraznými slevami. Hlavní příčinou je velký počet hotových, ale prozatím neprodaných novostaveb bytových jednotek. Tato výstavba je zatím realizovaná pouze v Ústí nad Labem.

Činžovní domy – se moc často na trhu s nemovitostmi nevyskytují a tudíž se jejich cena pohybuje relativně vysoko. V převážné většině mají domy zanedbanou údržbu a jejich technický stav je nevalný. Existují zde ale i výjimky, které jsou po vydařené rekonstrukci. V současné době avšak převládá varianta, kdy zájemci zakoupí více bytů v novostavbě bytového domu, než aby kupovali starší činžovní dům a následně museli investovat do jeho oprav, příp. celkové rekonstrukce.

Nájmy v tuto chvíli zůstávají stejné, v nedaleké budoucnosti by však mohl nastat jejich pokles. Hlavní příčinou je vysoká nabídka bytových jednotek v posuzovaných lokalitách, která převládá nad poptávkou. Na druhou stranu, s platností nového Občanského zákoníku, nastává několik důležitých změn v obsahu nájemních smluv. V některých případech jsou pronajímatelé znevýhodněni a díky takto nově vzniklým rizikům mírně navýší nájemné, aby se případně chránili. [19]

6 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

6.1 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

6.1.1 Bytová jednotka č. 1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Tyršova 1 096/1 v Děčíně, v 3.NP staršího cihlového domu bez výtahu. Dům má celkem 4 podlaží, je nezateplený, byla zde pouze provedena nová krytina a fasádní omítka. V 1.NP tohoto domu se nachází 2 provozovny - knihovna a cukrárna, které však nijak nenarušují klidné prostředí v domě.

V bytě se nachází chodba, samostatné WC, koupelna a jeden velký pokoj s kuchyňskou linkou - dispozičně odpovídající 1+KK. V dané jednotce byly provedeny menší stavební úpravy - v roce 2000 nové podlahy, v roce 2012 nové plynové radiátory. Do budoucna se předpokládá nutnost menších stavebních úprav týkající se zejména výměny oken, jelikož byt je situován v centru a je zde poměrně velký hluk z hlavní ulice a přilehlých restaurací. K bytu přísluší lodžie s výhledem na centrum města.

Byt je velmi dobře situován. Nachází se blízko veškeré občanské vybavenosti a velmi dobré dostupnosti MHD. Parkování je umožněno před bytovým domem na přilehlém parkovišti.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 1, ul. Tyršova 1 096/1

- byt - výměra:	33,39 m ²
- lodžie - výměra:	1,38 m ²
- započítaná podlahová plocha lodžie:	1,38 m ² × 0,2 = 0,276 m ²
- celkem podlahová plocha:	33,67 m²

6.1.2 Bytová jednotka č. 2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Krásnostudenecká 492/48 v Děčíně, v posledním 4.NP panelového domu bez výtahu. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí, při které se provádělo zateplení objektu, pokládka nové střešní krytiny a opravy balkónů.

V bytě se nachází chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně s jídelním koutem, ložnice a obývací pokoj - dispozičně odpovídající 2+1. V dané jednotce byla provedena celková rekonstrukce - roku 2006 pořízena nová kuchyňská linka a plynový kotel, v roce 2007 nové rozvody elektřiny, výměna původních oken za plastová, nové radiátory a stěrky podlah, vyzdění bytového jádra. K bytu přísluší sklepní kóje.

Byt se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě s dobrou dostupností do centra. Parkování je umožněno před panelovým domem na přilehlém parkovišti.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 2, ul. Krásnostudenecká 492/48

- byt - výměra:	49,21 m ²
- sklepní kóje - výměra:	3 m ²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje:	2,5 m ² x 0,1 = 0,25 m ²
- celkem podlahová plocha:	49,46 m²

6.1.3 Bytová jednotka č. 3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Příčná 349/2 v Děčíně, v 10.NP panelového domu s osobním i nákladním výtahem. Dům má celkem 11 podlaží a prošel částečnou rekonstrukcí, při které se provádělo zateplení a nová fasáda jedné strany objektu, opravy lodžii a rekonstrukce výtahů odpovídající novým bezpečnostním předpisům.

V bytě se nachází chodba, šatna, WC s koupelnou, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj a 3 lodžie - dispozičně odpovídající 3+1. V dané jednotce byla provedena též částečná rekonstrukce - roku 2005 nová plastová okna, roku 2008 nové radiátory spolu s měděnými rozvody, roku 2013 pořízena nová kuchyňská linka společně s vestavěnými spotřebiči. K bytu přísluší sklepní kóje a 3 lodžie.

Byt je velmi pěkný a slunný, s výhledem na celé město. Nachází se v klidné a vyhledávané lokalitě s dobrou dostupností do centra a veškerou občanskou vybaveností. Parkování je umožněno před panelovým domem na přilehlém parkovišti.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 3, ul. Příčná 349/2

- byt - výměra:	68,40 m ²
- sklepní kóje - výměra:	3,65 m ²
- lodžie - výměra:	10,2 m ²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje:	3,65 m ² x 0,1 = 0,365 m ²
- započítaná podlahová plocha lodžie:	10,2 m ² x 0,2 = 2,04 m ²
- celkem podlahová plocha:	70,81 m²

6.1.4 Bytová jednotka č. 4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Školní 562/4 v Ústí nad Labem, v 1.NP panelového domu bez výtahu. Dům má celkem 4 podlaží, je zateplený.

V bytě se nachází chodba, koupelna s WC, kuchyně, pokoj - dispozičně odpovídající 1+1. V dané jednotce byly provedeny nové podlahy. Do budoucna se však předpokládá nutnost rekonstrukce týkající se zejména výměny oken. K bytu přísluší sklepní kóje.

Byt je situován v klidné lokalitě s dobrou dostupností do centra. Nachází se blízko občanské vybavenosti a velmi dobré dostupnosti MHD. Parkování je umožněno před panelovým domem na přilehlém parkovišti.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 4, ul. Školní 562/4

- byt - výměra:	22,41 m ²
- sklepní kóje - výměra:	2,5 m ²

- započítaná podlahová sklepní kóje: $2,5 \text{ m}^2 \times 0,1 = 0,25 \text{ m}^2$
- **celkem podlahová plocha:** **22,66 m²**

6.1.5 Bytová jednotka č. 5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Moskevská 2103/34 v Ústí nad Labem, ve 4.NP zděného domu bez výtahu. Dům má celkem 5 podlaží, je nezateplený.

V bytě se nachází chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně s jídelním koutem, spíž, ložnice, obývací pokoj, lodžie - dispozičně odpovídající 2+1. V dané jednotce byly provedeny menší stavební úpravy - rok 2007 nová plastová okna, nové podlahy. Byt je ve velmi pěkném a udržovaném stavu. K bytu přísluší balkon a sklepní kóje.

Nachází se v klidné a vyhledávané lokalitě blízko centra. Parkování je umožněno před bytovým domem.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 5, ul. Moskevská 2103/34

- byt - výměra: $76,80 \text{ m}^2$
- balkon - výměra: 3 m^2
- sklepní kóje - výměra: $4,2 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha balkonu: $3 \text{ m}^2 \times 0,17 = 0,51 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $4,2 \text{ m}^2 \times 0,1 = 0,42 \text{ m}^2$
- **celkem podlahová plocha:** **77,73 m²**

6.1.6 Bytová jednotka č. 6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Střížovická 6 v Ústí nad Labem, ve 2.NP zděného domu bez výtahu. Dům má celkem 3 podlaží.

V bytě se nachází chodba, samostatné WC, koupelna + WC, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj - dispozičně odpovídající 3+1. V dané jednotce byla provedena rozsáhlá rekonstrukce - nová plastová okna, podlahy, rekonstrukce koupelny a kuchyně. K bytu přísluší sklepní kóje.

Byt se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě, ve staré zástavbě, s dobrou dostupností do centra. Parkování je umožněno před domem.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 6, ul. Střížovická 6

- byt - výměra:	70,67 m ²
- sklepní kóje - výměra:	2,5 m ²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje:	2,5 m ² x 0,1 = 0,25 m ²
- celkem podlahová plocha:	70,92 m²

6.1.7 Bytová jednotka č. 7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese U Stadionu 1351/10 v Mostě, v 7.NP panelového domu s výtahem. Dům má celkem 8 podlaží, je zateplený. V 1.NP tohoto domu se nachází 1 provozovna - potraviny, které však nijak nenarušují klidné prostředí v domě.

V bytě se nachází chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně, pokoj - dispozičně odpovídající 1+1. V dané jednotce byla provedena pouze výměna oken za plastová, stav je jinak původní. Do budoucna se předpokládá nutnost celkové rekonstrukce týkající se zejména nových el. rozvodů, rekonstrukce podlah a pořízení kuchyňské linky, která v tuto chvíli v bytě chybí. K bytu přísluší sklepní kóje.

Byt je situován ve velmi pěkné lokalitě blízko centra. Nachází se blízko veškeré občanské vybavenosti a velmi dobré dostupnosti MHD. Parkování je umožněno před panelovým domem na přilehlém parkovišti.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 7, ul. U Stadionu 1351/10

- byt - výměra:	25,48 m ²
- sklepní kóje - výměra:	1,5 m ²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje:	1,5 m ² x 0,1 = 0,15 m ²

- celkem podlahová plocha: **25,63 m²**

6.1.8 Bytová jednotka č. 8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Tř. Budovatelů 98/2386 v Mostě, ve 3.NP zděného domu s výtahem. Dům má celkem 8 podlaží a v této chvíli prochází rekonstrukcí, při které se provádí zateplení objektu a rekonstrukce výtahu.

V bytě se nachází chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně s jídelním koutem, ložnice a obývací pokoj, lodžie - dispozičně odpovídající 2+1. V dané jednotce jsou plastová okna a nové radiátory. Jinak zde byla prováděna pouze běžná údržba, ale i tak je byt ve velmi pěkném a udržovaném stavu. K bytu přísluší sklepní kóje.

Byt se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě blízko centra. Parkování je umožněno před bytovým domem na přilehlém parkovišti.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 8, ul. Tř. Budovatelů 98/2386

- | | |
|---|---|
| - byt - výměra: | 58,08 m ² |
| - balkon - výměra: | 0,98 m ² |
| - sklepní kóje - výměra: | 2 m ² |
| - započítaná podlahová plocha balkonu: | 0,98 m ² x 0,17 = 0,167 m ² |
| - započítaná podlahová plocha sklepní kóje: | 2 m ² x 0,1 = 0,2 m ² |
| - celkem podlahová plocha: | 58,45 m² |

6.1.9 Bytová jednotka č. 9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na adrese Tř. Budovatelů 98/2387 v Mostě, ve 2.NP bytového domu s výtahem. Dům má celkem 8 podlaží a v této chvíli prochází rekonstrukcí, při které se provádí zateplení objektu a rekonstrukce výtahu.

V bytě se nachází chodba, šatna, samostatné WC, koupelna, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj - dispozičně odpovídající 3+1. V dané jednotce byla provedena částečná rekonstrukce - roku 2008 nové podlahy, rok 2013 nová plastová okna. K bytu přísluší sklepní kóje.

Byt se nachází v klidné lokalitě, ve staré zástavbě blízko zeleně, avšak s dobrou dostupností do centra a veškerou občanskou vybaveností. Parkování je umožněno před panelovým domem na přilehlém parkovišti.

Půdorysný plánec dispozice bytu je uveden v příloze č. 1. Poloha bytového domu oceňované bytové jednotky je uvedena v příloze č. 2. Fotografie bytového domu je uvedena v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytové jednotky č. 9, ul. Tř. Budovatelů 98/2387

- byt - výměra: 74,41 m²
- sklepní kóje - výměra: 2 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 2 m² x 0,1 = 0,2 m²
- **celkem podlahová plocha: 74,61 m²**

6.2 POROVNÁVACÍ METODA PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU Z ROKU 2014

6.2.1 Bytová jednotka č. 1

Katastrální území:	Děčín (okres Děčín); 624926
Základní cena podle přílohy č. 27:	11 202 Kč/m ²
Stáří stavby:	88
Koeficient pro stáří s:	0,56
Podlahová plocha bytu PP:	33,67 m ²

Tab. č. 1 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 1

Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 1 - 1+KK, ul. Tyršova 1 096/1				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00

4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkon	-0,01
8	Vytápění bytu	II.	Lokální na plyn	-0,02
9	Kritérium jinde neuvedené	II.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \cdot V_{10} = (1 + 0,05) \cdot (0,85 \cdot 0,56) = 0,4998$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 11\,202 \cdot 0,4998 = 5\,598,76 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 2 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 1

Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 1 - 1+KK, ul. Tyršova 1 096/1				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,95 \cdot (1 - 0,04) = 0,912$$

Tab. č. 3 - Index polohy – bytová jednotka č. 1

Index polohy – bytová jednotka č. 1 - 1+KK, ul. Tyršova 1 096/1				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná - stavba s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,17) = 1,17$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 33,67 \cdot 5\,598,76 \cdot 0,912 \cdot 1,17 = 201\,148 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 1 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 201 200 Kč.

6.2.2 Bytová jednotka č. 2

Katastrální území:	Děčín - Podmokly; 625141
Základní cena podle přílohy č. 27:	11 202 Kč/m ²
Stáří stavby:	42
Koeficient pro stáří s:	0,79
Podlahová plocha bytu PP:	49,46 m ²

Tab. č. 4 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 2

Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 2 - 2+1, ul. Krásnostudenecká 492/48				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \cdot V_{10} = (1 - 0,02) \cdot (1,05 \cdot 0,79) = 0,8129$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 11\,202 \cdot 0,8129 = 9\,106,22 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 5 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 2

Index trhu s nemovitými věcmi - BYT č. 2 - 2+1, ul. Krásnostudenecká 492/48				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1 \cdot (1 - 0,04) = 0,96$$

Tab. č. 6 - Index polohy – bytová jednotka č. 2

Index polohy – bytová jednotka č. 2 - 2+1, ul. Krásnostudenecká 492/48				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,02) = 1,02$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 49,46 \cdot 9 \, 106,22 \cdot 0,96 \cdot 1,02 = 441 \, 025,3 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 2 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 441 000 Kč.

6.2.3 Bytová jednotka č. 3

Katastrální území:	Děčín - Staré Město; 625035
Základní cena podle přílohy č. 27:	11 202 Kč/m ²
Stáří stavby:	46
Koeficient pro stáří s:	0,77
Podlahová plocha bytu PP:	70,81 m ²

Tab. č. 7 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 3

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 3 - 3+1, ul. Příčná 349/2				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – lodžie, sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \cdot V_{10} = (1 - 0,08) \cdot (1 \cdot 0,77) = 0,7084$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 11\,202 \cdot 0,7854 = 7\,935,50 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 8 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 3

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 3 - 3+1, ul. Příčná 349/2				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,95 \cdot (1 - 0,04) = 0,912$$

Tab. č. 9 - Index polohy – bytová jednotka č. 3

Index polohy - bytová jednotka č. 3 - 3+1, ul. Příčná 349/2				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,02) = 1,02$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 70,81 \cdot 7\,935,5 \cdot 0,912 \cdot 1,02 = 522\,713,50 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 3 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 522 700 Kč.

6.2.4 Bytová jednotka č. 4

Katastrální území:	Všebořice (okres Ústí nad Labem); 775118
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 860 Kč/m ²
Stáří stavby:	45
Koeficient pro stáří s:	0,775
Podlahová plocha bytu PP:	22,66 m ²

Tab. č. 10 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 4

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 4 - 1+1, ul. Školní 562/4				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \cdot V_{10} = (1 - 0,12) \cdot (1 \cdot 0,775) = 0,682$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,860 \cdot 0,682 = 7\,406,52 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 11 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 4

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 4 - 1+1, ul. Školní 562/4				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_S \cdot (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1 \cdot (1 - 0,04) = 0,96$$

Tab. č. 12 - Index polohy – bytová jednotka č. 4

Index polohy - bytová jednotka č. 4 - 1+1, ul. Školní 562/4				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,1) = 0,9$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 22,66 \cdot 7\,406,52 \cdot 0,96 \cdot 0,9 = 145\,006,6 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 4 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 145 000 Kč.

6.2.5 Bytová jednotka č. 5

Katastrální území:	Ústí nad Labem ; 774871
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 860 Kč/m ²
Stáří stavby:	73
Koeficient pro stáří s:	0,635
Podlahová plocha bytu PP:	77,73 m ²

Tab. č. 13 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 5

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 5 - 2+1, ul. Moskevská 2103/34				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Dílna, prádelna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	IV.	Příslušenství úplně - nadstandardní provedení	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon, sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,18) \cdot (1,05 \cdot 0,635) = 0,7868$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,860 \cdot 0,7868 = 8\,544,27 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 14 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 5

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 5 - 2+1, ul. Moskevská 2103/34				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_S \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,04) = 0,96$$

Tab. č. 15 - Index polohy – bytová jednotka č. 5

Index polohy - bytová jednotka č. 5 - 2+1, ul. Moskevská 2103/34				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,02) = 1,02$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 77,73 \cdot 8\,544,27 \cdot 0,96 \cdot 1,02 = 650\,331,71 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 5 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 650 300 Kč.

6.2.6 Bytová jednotka č. 6

Katastrální území:	Klíše (okres Ústí nad Labem); 775053
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 860 Kč/m ²
Stáří stavby:	84
Koeficient pro stáří s:	0,58
Podlahová plocha bytu PP:	70,92 m ²

Tab. č. 16 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 6

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 6 - 3+1, ul. Střížovická 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Dílna, prádelna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	IV.	Příslušenství úplné - nadstandartní provedení	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,17) \cdot (1,05 \cdot 0,58) = 0,71253$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,860 \cdot 0,71253 = 7\,738,08 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 17 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 6

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 6 - 3+1, ul. Střížovická 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_S \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,04) = 0,96$$

Tab. č. 18 - Index polohy – bytová jednotka č. 6

Index polohy - bytová jednotka č. 6 - 3+1, ul. Střížovická 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0) = 1$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 70,92 \cdot 7\,738,08 \cdot 0,96 \cdot 1 = 526\,832,96 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 6 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 526 900 Kč.

6.2.7 Bytová jednotka č. 7

Katastrální území:	Most II; 699594
Základní cena podle přílohy č. 27:	8 091 Kč/m ²
Stáří stavby:	52
Koeficient pro stáří s:	0,74
Podlahová plocha bytu PP:	25,63 m ²

Tab. č. 19 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 7

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 7 - 1+1, ul. U Stadionu 1351				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	IV.	Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 - 0,13) \cdot (0,65 \cdot 0,74) = 0,4185$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 8\,091 \cdot 0,4185 = 3\,385,84 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 20 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 7

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 7 - 1+1, ul. U Stadionu 1351				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,04) = 0,96$$

Tab. č. 21 - Index polohy – bytová jednotka č. 7

Index polohy - bytová jednotka č. 7 - 1+1, ul. U Stadionu 1351				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0) = 1$$

$$\text{Cena bytu} \quad CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 25,63 \cdot 3\,385,84 \cdot 0,96 \cdot 1 = 83\,307,93 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 7 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 83 300 Kč.

6.2.8 Bytová jednotka č. 8

Katastrální území:

Most II; 699594

Základní cena podle přílohy č. 27:

8 091 Kč/m²

Stáří stavby:

64

Koeficient pro stáří s: 0,68

Podlahová plocha bytu PP: 58,45 m²

Tab. č. 22 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 8

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 8 - 2+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2386				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon, sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,04) \cdot (1 \cdot 0,68) = 0,7072$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 8\,091 \cdot 0,7072 = 5\,721,96 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 23 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 8

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 8 - 2+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2386				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,95 \cdot (1 - 0,04) = 0,912$$

Tab. č. 24 - Index polohy – bytová jednotka č. 8

Index polohy - bytová jednotka č. 8 - 2+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2386				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0) = 1,0$$

$$\text{Cena bytu} \quad CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 58,45 \cdot 5\,721,96 \cdot 0,912 \cdot 1,0 = 305\,016,80 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 8 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 305 000 Kč.

6.2.9 Bytová jednotka č. 9

Katastrální území:

Most II; 699594

Základní cena podle přílohy č. 27:

8 091 Kč/m²

Stáří stavby:

64

Koeficient pro stáří s: 0,68

Podlahová plocha bytu PP: 74,61 m²

Tab. č. 25 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 9

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 9 - 3+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2387				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,03) \cdot (1 \cdot 0,68) = 0,7004$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 8\,091 \cdot 0,7004 = 5\,666,94 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 26 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 9

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 9 - 3+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2387				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,95 \cdot (1 - 0,04) = 0,912$$

Tab. č. 27 - Index polohy – bytová jednotka č. 9

Index polohy - bytová jednotka č. 9 - 3+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2387				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0) = 1,0$$

$$\text{Cena bytu} \quad CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 74,61 \cdot 5\,666,94 \cdot 0,912 \cdot 1,0 = 385\,602,80 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 9 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 385 600 Kč.

Tab. č. 28 - Shrnutí Indexu konstrukce a vybavení bytů podle cenového předpisu z roku 2014

Index konstrukce a vybavení bytů					Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8	Byt č.9	
Znak		Kvalitativní pásma												
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i										
1	Typ stavby	I.	Budova - dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10										
		II.	Budova - panelová, nezateplená	-0,05										
		III.	Budova - panelová, zateplená	0		x	x	x				x		
		IV.	Budova – zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10	x				x	x			x	x
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01	x	x	x					x	x	x
		II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0				x	x	x				
		III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02										
		IV.	Garážové stání	0,10										
		V.	Bazén	0,15										
3	Příslušenství domu	I.	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05										
		II.	Bez dopadu na cenu bytu	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu	0,10										
4	Umístění bytu v domě	I.	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05										
		II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0	x	x	x	x	x	x	x			
		III.	2.-4.NP s výtahem	0,05									x	x
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01	x			x				x		
		II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0		x							x	x
		III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03			x		x	x				
6	Základní příslušenství bytu	I.	Bez vlastního příslušenství	-0,15										
		II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10			x	x				x	x	x
		III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0	x	x								
		IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05										
		V.	Příslušenství nadstandardního vybavení nebo více základních příslušenství	0,10					x	x				
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolubytelem	I.	Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03										
		II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01	x	x		x		x	x		x	
		III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	0			x		x				x	
		IV.	Nadstandardní vybavení nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04										
		V.	Nadstandardní vybavení, terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10										
8	Vytápění bytu	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,10										
		II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02	x									
		III.	Dálkové, ústřední, etážové	0		x	x	x	x	x	x	x	x	
		IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07										
		V.	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,10										

9	Kritérium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu bytu	-0,10										
		II.	Mírně snižující cenu bytu	-0,05										
		III.	Bez vlivu na cenu	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		IV.	Mírně snižující cenu bytu	0,05										
		V.	Významně zvyšující cenu bytu	0,10										
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05		x			x	x				
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00			x	x				x	x	
		III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85	x									
		IV.	Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65										
		V.	Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	0,40								x		

Tab. č. 29 - Shrnutí Indexu trhu s nemovitými věcmi podle cenového předpisu z roku 2014

Index trhu s nemovitými věcmi					Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8	Byt č.9	
Znak		Kvalitativní pásma												
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota										
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,06										
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0										
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03										
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,06										
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03										
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02										
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0										
3	Změny v okolí	I.	Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru	-0,04 až -0,08										
		II.	Negativní vlivy	0,01 až -0,03										
		III.	Bez vlivu	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		IV.	Pozitivní vlivy	0,01 až 0,03										
		V.	Výrazně pozitivní změny okolí trvalého charakteru	0,01 až 0,08										
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,01 až -0,04										
		II.	Bez vlivu	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		III.	Pozitivní	0,01 až 0,04										
5	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně	0,70										
		II.	Zóna se středním rizikem povodně	0,80										
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95	x		x					x	x	
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00		x		x	x	x	x			

Tab. č. 30 - Shrnutí Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu podle cenového předpisu z roku 2014

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu					Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8	Byt č.9	
Znak		Kvalitativní pásma												
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota										
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		II.	Obchodní centra	-0,05										
		III.	Rekreační oblasti	-0,01										
		IV.	Výrobní objekty - nerušící okolí	-0,15										
		V.	Výrobní objekty - zatěžující okolí	0 až -0,30										
		VI.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,25										
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,05	x									
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0		x	x		x	x	x	x	x	
		III.	Okrajové části obce	-0,10				x						
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,15										
		V.	Samoty	-0,20										
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,05										
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10										
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,20										
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01										
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02										
6	Dopravní dostupnost	I.	Špatné - nelze přijet motorovým vozidlem	-0,08										
		II.	Omezené - lze pouze přijet jedностopým vozidlem k pozemku	-0,07										
		III.	Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05										
		IV.	Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03										
		V.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02										
		VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		VII.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01										

7	Osobní hromadná doprava	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000m	-0,10											
		II.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	-0,05											
		III.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03											
		IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500m	-0,02				x			x	x	x	x	x
		V.	Zastávka hromadné dopravy do 200m	0	x	x	x			x					
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		II.	Výhodná – možnost komerčního využití	0,04	x										
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10											
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,40											
		II.	Bezproblémové okolí	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02											
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02											
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30											
		II.	Bez dalších vlivů	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30											

6.2.10 Vypočítané ceny bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014

Pro stanovení ceny podle cenového předpisu byl použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.

Ocenění bytových jednotek porovnávací metodou podle vyhlášky je provedeno podle § 38.

Tab. č. 31 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 pro lokalitu Děčín

DĚČÍN					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 1	1+KK	33,67	5 976	201 200	11 202
Byt č. 2	2+1	49,46	8 916	441 000	11 202
Byt č. 3	3+1	70,81	7 382	522 700	11 202

Tab. č. 32 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 pro lokalitu Ústí nad Labem

ÚSTÍ NAD LABEM					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 4	1+1	22,66	6 399	145 000	10 860
Byt č. 5	2+1	77,73	8 366	650 300	10 860
Byt č. 6	3+1	70,92	7 429	526 900	10 860

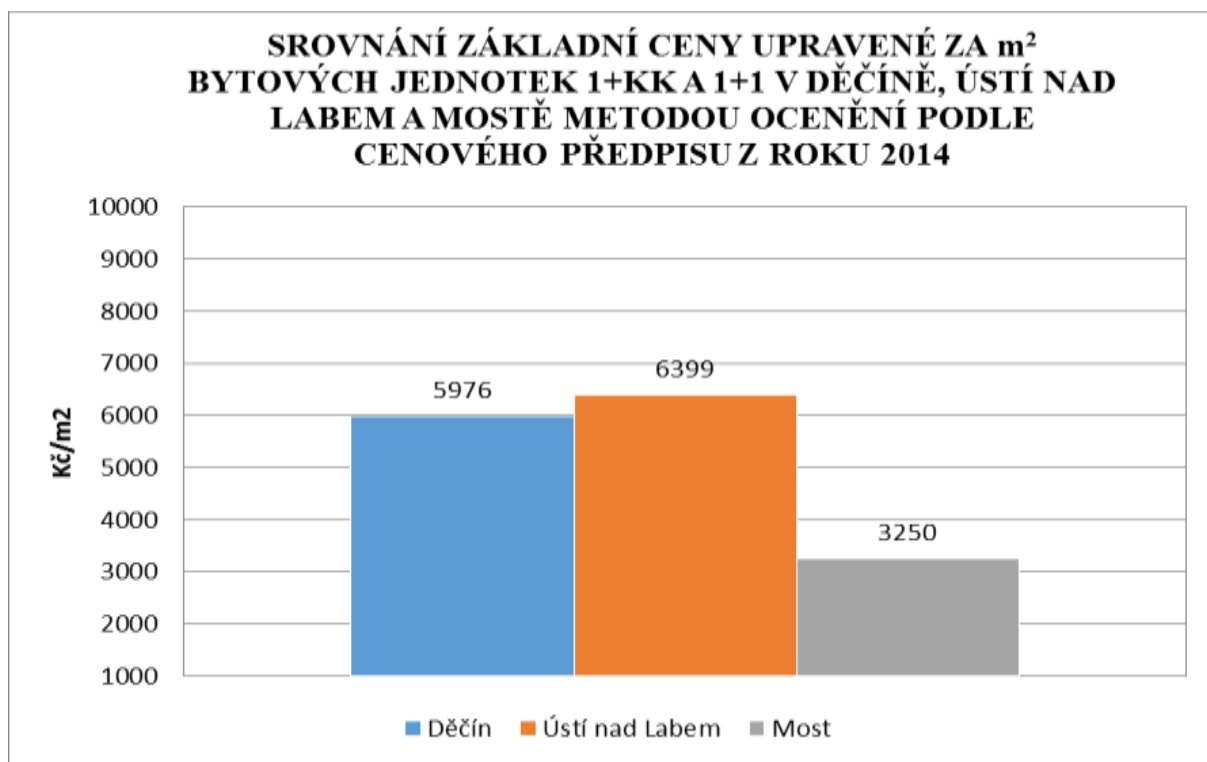
Tab. č. 33 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 pro lokalitu Most

MOST					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 7	1+1	25,63	3 250	83 300	8 091
Byt č. 8	2+1	58,45	5 218	305 000	8 091
Byt č. 9	3+1	74,61	5 168	385 600	8 091

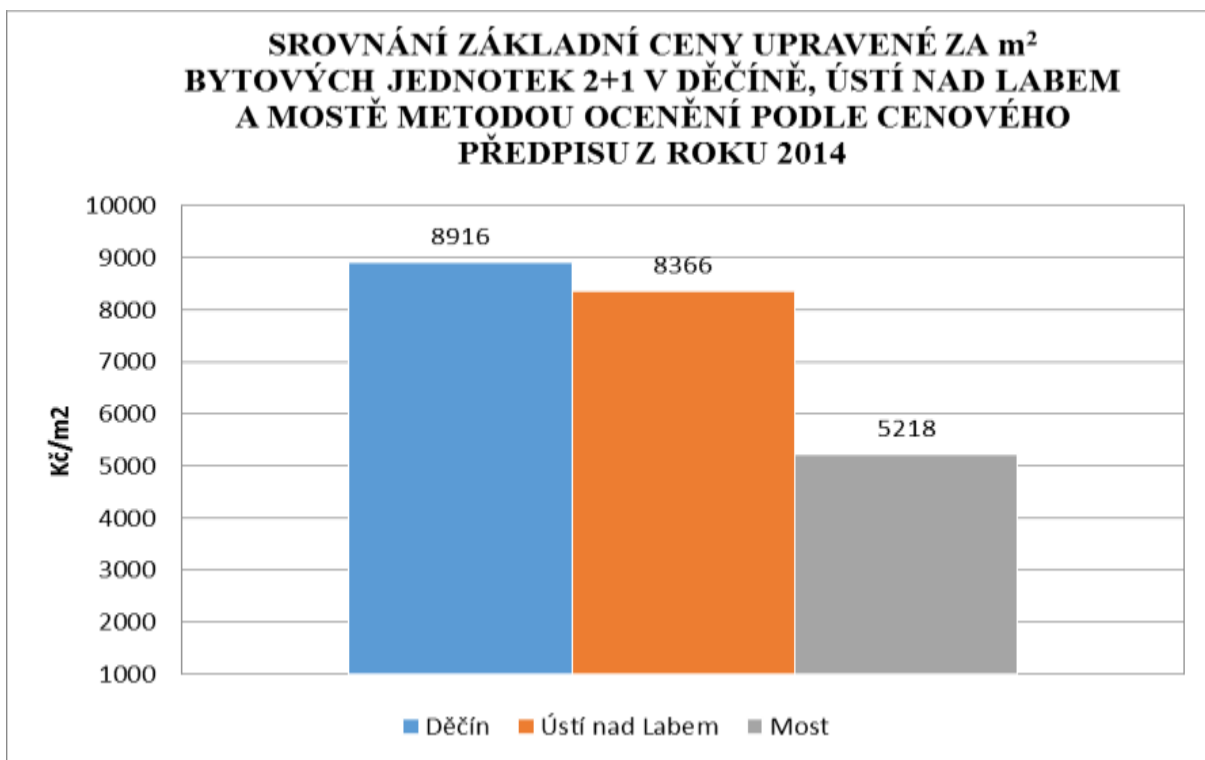
U porovnávací metody podle cenového předpisu z roku 2014 nejvíce jednotkovou cenu ovlivňuje parametr I_v , ve kterém se nachází nejvíce rozdílných znaků. Největší podíl na odlišnosti bytových jednotek tvoří např. použitá konstrukce, základní příslušenství bytu, orientace ke světovým stranám, údržba bytových jednotek, apod., jenž následně mají vliv na základní upravenou cenu/m². Na Index trhu působí pouze povodňové riziko a to především v lokalitách Děčín a Most, kde se posuzované bytové jednotky nachází blízko toků řek. Menší roli zde zahrál i index I_p , kde se měnila poloha pozemku v obci a hromadná doprava. Dalším neméně důležitým parametrem je samozřejmě rozdílné stáří staveb, které se pohybuje až v desítkách let.

Výsledné jednotkové ceny se pohybují v rozmezí 3 250 Kč/m² až 6 399 Kč/m² u bytů 1+1, resp. 1+KK, 5 218 Kč/m² až 8 916Kč/m² u bytů 2+1 a 5 168 Kč/m² až 7 429 Kč/m² u bytů s dispozicí 3+1. Liší se díky výše uvedeným důvodům.

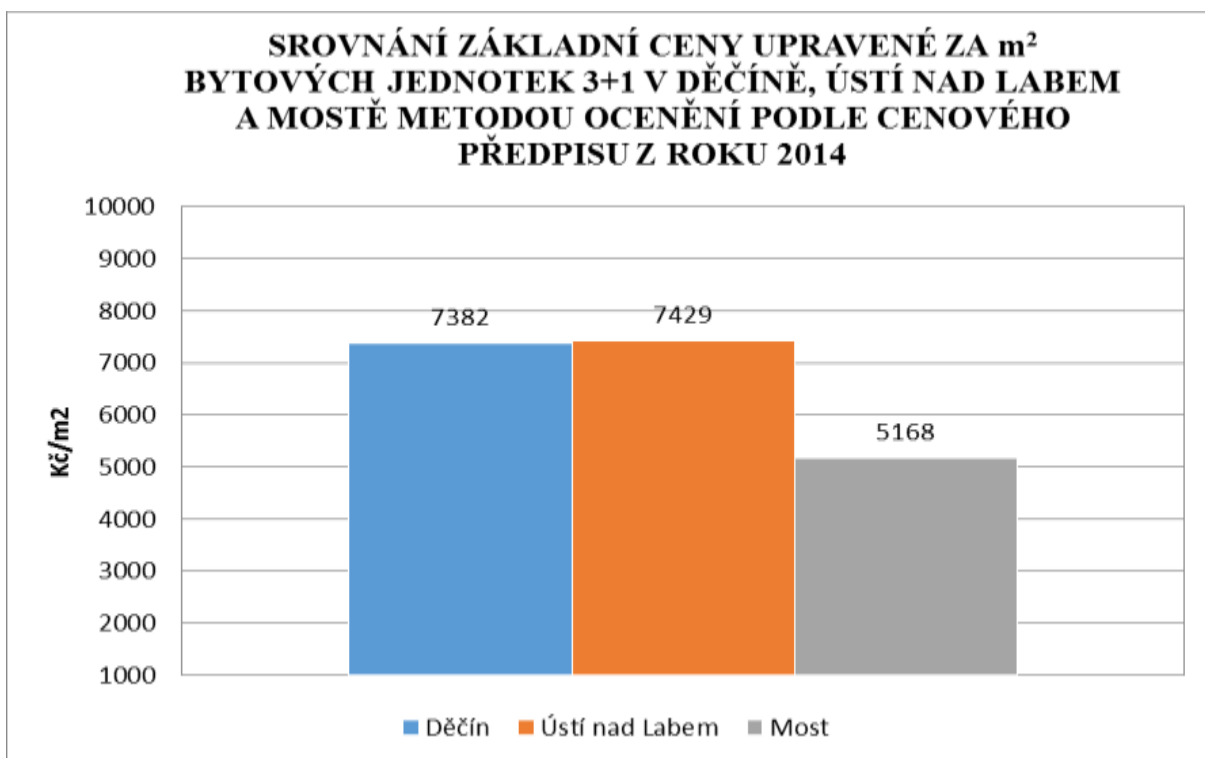
Pro větší přehlednost jsou jednotkové ceny bytů shrnuty a znázorněny v následujících grafech č 2 až 7. Můžeme zde vidět zobrazenou situaci nejenom pro jednotlivé dispozice bytových jednotek, ale i dané lokality.



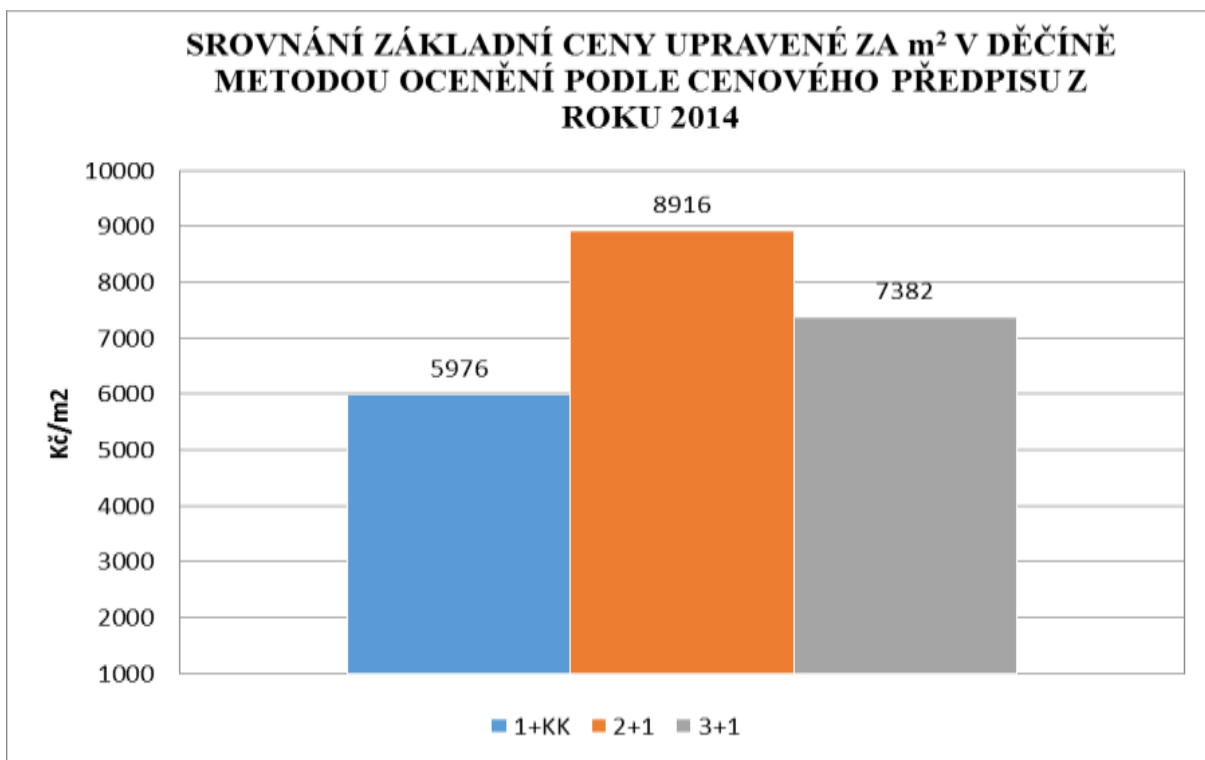
Graf č. 2 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014



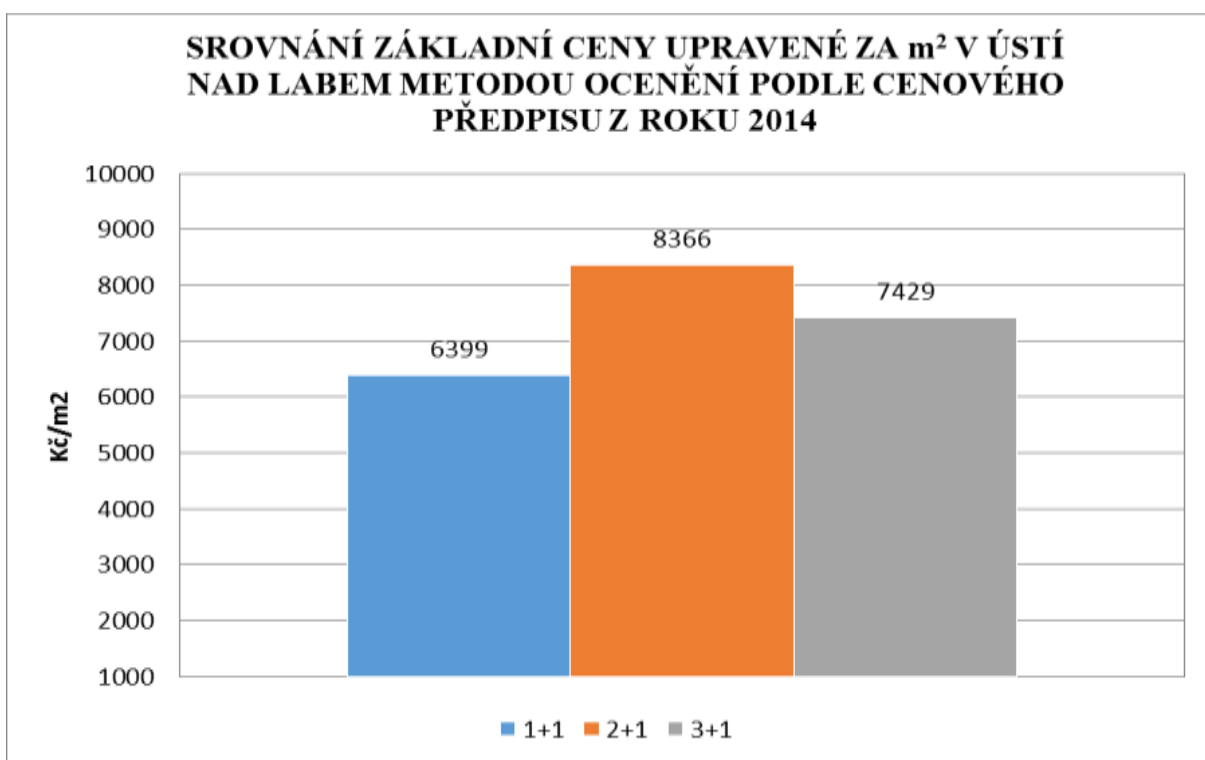
Graf č. 3 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014



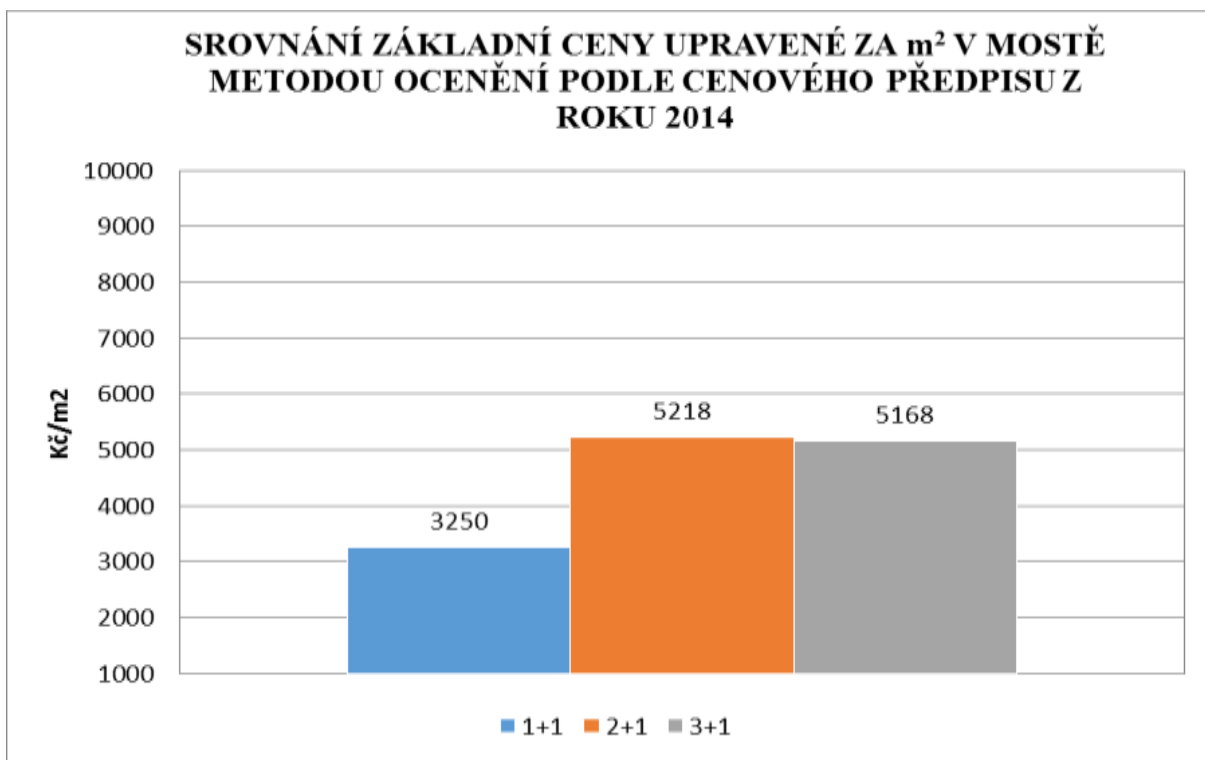
Graf č. 4 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014



Graf č. 5 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+KK, 2+1 a 3+1 v Děčíně metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014



Graf č. 6 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+1, 2+1 a 3+1 v Ústí nad Labem metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014



Graf č. 7 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+1, 2+1 a 3+1 v Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014

6.3 POROVNÁVACÍ METODA PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU Z ROKU 2015

6.3.1 Bytová jednotka č. 1

Katastrální území:	Děčín (okres Děčín); 624926
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 248 Kč/m ²
Stáří stavby:	88
Koeficient pro stáří s:	0,56
Podlahová plocha bytu PP:	33,67 m ²

Tab. č. 34 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 1

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 1 - 1+KK, ul. Tyršova 1 096/1				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01

3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkon	-0,01
8	Vytápění bytu	II.	Lokální na plyn	-0,02
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \cdot V_{10} = (1 + 0,05) \cdot (0,85 \cdot 0,56) = 0,4998$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,248 \cdot 0,4998 = 5\,121,95 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 35 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 1

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 1 - 1+KK, ul. Tyršova 1 096/1				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,95 \cdot (1 - 0,01) = 0,9405$$

Tab. č. 36 - Index polohy – bytová jednotka č. 1

Index polohy - bytová jednotka č. 1 - 1+KK, ul. Tyršova 1 096/1				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,14) = 1,14$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 33,67 \cdot 5 \cdot 121,95 \cdot 0,9405 \cdot 1,14 = 184 \, 902,20 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 1 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 184 900 Kč.

6.3.2 Bytová jednotka č. 2

Katastrální území:	Děčín - Podmokly; 625141
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 248 Kč/m ²
Stáří stavby:	42
Koeficient pro stáří s:	0,79
Podlahová plocha bytu PP:	49,46 m ²

Tab. č. 37 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 2

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 2 - 2+1, ul. Krásnostudenecká 492/48				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 - 0,02) \cdot (1,05 \cdot 0,79) = 0,8129$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,248 \cdot 0,8129 = 8\,330,70 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 38 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 2

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 2 - 2+1, ul. Krásnostudenecká 492/48				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_\epsilon \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 39 - Index polohy – bytová jednotka č. 2

Index polohy - bytová jednotka č. 2 - 2+1, ul. Krásnostudenecká 492/48				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,07) = 1,07$$

$$\text{Cena bytu} \quad CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 49,46 \cdot 8\,330,70 \cdot 0,99 \cdot 1,07 = 436\,470,30 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 2 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 436 500 Kč.

6.3.3 Bytová jednotka č. 3

Katastrální území:

Děčín - Staré Město; 625035

Základní cena podle přílohy č. 27:

10 248 Kč/m²

Stáří stavby:	46
Koeficient pro stáří s:	0,77
Podlahová plocha bytu PP:	70,81 m ²

Tab. č. 40 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 3

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 3 - 3+1, ul. Příčná 349/2				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obytn. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – lodžie, sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 - 0,08) \cdot (1 \cdot 0,77) = 0,7084$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,248 \cdot 0,7084 = 7\,259,68 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 41 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 3

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 3 - 3+1, ul. Příčná 349/2				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,95 \cdot (1 - 0,01) = 0,9405$$

Tab. č. 42 - Index polohy – bytová jednotka č. 3

Index polohy - bytová jednotka č. 3 - 3+1, ul. Příčná 349/2				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,07) = 1,07$$

$$\text{Cena bytu} \quad CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 70,81 \cdot 7\,256,68 \cdot 0,9405 \cdot 1,07 = 517\,314,70 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 3 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 517 300 Kč.

6.3.4 Bytová jednotka č. 4

Katastrální území:	Všebořice (okres Ústí nad Labem); 775118
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 860 Kč/m ²
Stáří stavby:	45
Koeficient pro stáří s:	0,775
Podlahová plocha bytu PP:	22,66 m ²

Tab. č. 43 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 4

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 4 - 1+1, ul. Školní 562/4				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 - 0,12) \cdot (1 \cdot 0,775) = 0,682$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,860 \cdot 0,682 = 7\,406,52 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 44 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 4

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 4 - 1+1, ul. Školní 562/4				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01

2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 45 - Index polohy – bytová jednotka č. 4

Index polohy - bytová jednotka č. 4 - 1+1, ul. Školní 562/4				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,03) = 0,97$$

$$\text{Cena bytu} \quad CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 22,66 \cdot 7\,406,52 \cdot 0,99 \cdot 0,97 = 161\,168,80 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 4 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 161 200 Kč.

6.3.5 Bytová jednotka č. 5

Katastrální území:	Ústí nad Labem ; 774871
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 860 Kč/m ²
Stáří stavby:	73
Koeficient pro stáří s:	0,635
Podlahová plocha bytu PP:	77,73 m ²

Tab. č. 46 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 5

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 5 - 2+1, ul. Moskevská 2103/34				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Dílna, prádelna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	IV.	Příslušenství úplné - nadstandartní provedení	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon, sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,18) \cdot (1,05 \cdot 0,635) = 0,7868$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,860 \cdot 0,7868 = 8\,544,27 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 47 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 5

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 5 - 2+1, ul. Moskevská 2103/34				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01

2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 48 - Index polohy – bytová jednotka č. 5

Index polohy - bytová jednotka č. 5 - 2+1, ul. Moskevská 2103/34				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,07) = 1,07$$

$$\text{Cena bytu} \quad CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 77,73 \cdot 8\,544,27 \cdot 0,99 \cdot 1,07 = 703\,529,80 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 5 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 703 500 Kč.

6.3.6 Bytová jednotka č. 6

Katastrální území:	Klíše (okres Ústí nad Labem); 775053
Základní cena podle přílohy č. 27:	10 860 Kč/m ²
Stáří stavby:	84
Koeficient pro stáří s:	0,58
Podlahová plocha bytu PP:	70,92 m ²

Tab. č. 49 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 6

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 6 - 3+1, ul. Střížovická 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Dílna, prádelna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obytn. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,17) \cdot (1,05 \cdot 0,58) = 0,71253$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 10\,860 \cdot 0,71253 = 7\,738,08 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 50 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 6

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 6 - 3+1, ul. Střížovická 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 51 - Index polohy – bytová jednotka č. 6

Index polohy - bytová jednotka č. 6 - 3+1, ul. Střížovická 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00

10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,05) = 1,05$$

$$\text{Cena bytu } CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 70,92 \cdot 7\,738,08 \cdot 0,99 \cdot 1,05 = 570\,461,32 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 6 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 570 500 Kč.

6.3.7 Bytová jednotka č. 7

Katastrální území:	Most II; 699594
Základní cena podle přílohy č. 27:	5 105 Kč/m ²
Stáří stavby:	52
Koeficient pro stáří s:	0,74
Podlahová plocha bytu PP:	25,63 m ²

Tab. č. 52 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytové jednotky č. 7

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 7 - 1+1, ul. U Stadionu 1351				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	IV.	Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 - 0,13) \cdot (0,65 \cdot 0,74) = 0,4185$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 5\,105 \cdot 0,4185 = 2\,136,29 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 53 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 7

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 7 - 1+1, ul. U Stadionu 1351				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1 \cdot (1 - 0,03) = 0,97$$

Tab. č. 54 - Index polohy – bytová jednotka č. 7

Index polohy - bytová jednotka č. 7 - 1+1, ul. U Stadionu 1351				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,04) = 1,04$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 25,63 \cdot 2\,136,29 \cdot 0,97 \cdot 1,04 = 55\,234,92 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 7 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 55 200 Kč.

6.3.8 Bytová jednotka č. 8

Katastrální území:	Most II; 699594
Základní cena podle přílohy č. 27:	5 105 Kč/m ²
Stáří stavby:	64
Koeficient pro stáří s:	0,68
Podlahová plocha bytu PP:	58,45 m ²

Tab. č. 55 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 8

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 8 - 2+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2386				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolubytem	III.	Standardní vybavení – balkon, sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00

10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
----	-------------------------	-----	--	------

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,04) \cdot (1 \cdot 0,68) = 0,7072$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 5\,105 \cdot 0,7072 = 3\,610,26 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 56 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 8

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 8 - 2+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2386				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,95 \cdot (1 - 0,03) = 0,9215$$

Tab. č. 57 - Index polohy – bytová jednotka č. 8

Index polohy - bytová jednotka č. 8 - 2+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2386				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,04) = 1,04$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 58,45 \cdot 3\,610,26 \cdot 0,9215 \cdot 1,04 = 202\,232,60 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 8 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 202 200 Kč.

6.3.9 Bytová jednotka č. 9

Katastrální území:	Most II; 699594
Základní cena podle přílohy č. 27:	5 105 Kč/m ²
Stáří stavby:	64
Koeficient pro stáří s:	0,68
Podlahová plocha bytu PP:	74,61 m ²

Tab. č. 58 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 9

Index konstrukce a vybavení bytů - bytová jednotka č. 9 - 3+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2387				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00

10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
----	-------------------------	-----	--	------

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} = (1 + 0,03) \cdot (1 \cdot 0,68) = 0,7004$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 5\,105 \cdot 0,7004 = 3\,575,54 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 59 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 9

Index trhu s nemovitými věcmi - bytová jednotka č. 9 - 3+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2387				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,95 \cdot (1 - 0,03) = 0,9215$$

Tab. č. 60 - Index polohy – bytová jednotka č. 9

Index polohy - bytová jednotka č. 9 - 3+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2387				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1 \cdot (1 + 0,04) = 1,04$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 74,61 \cdot 3\,575,54 \cdot 0,9215 \cdot 1,04 = 255\,662,80 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 9 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 255 700 Kč.

Tab. č. 61 - Shrnutí Indexu konstrukce a vybavení bytů podle cenového předpisu z roku 2015

Index konstrukce a vybavení bytů					Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8	Byt č.9	
Znak	Kvalitativní pásma			Hodnota V_i										
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i										
1	Typ stavby	I.	Budova - dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10										
		II.	Budova - panelová, nezateplená	-0,05										
		III.	Budova - panelová, zateplená	0		x	x	x				x		
		IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10	x				x	x			x	x
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01	x	x	x					x	x	x
		II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0				x	x	x				
		III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02										
		IV.	Garážové stání	0,10										
		V.	Bazén	0,15										
3	Příslušenství domu	I.	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05										
		II.	Bez dopadu na cenu bytu	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu	0,10										
4	Umístění bytu v domě	I.	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05										
		II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0	x	x	x	x	x	x	x			
		III.	2.-4. NP s výtahem	0,05									x	x
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01	x			x				x		
		II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0		x							x	x
		III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03			x		x	x				

6	Základní příslušenství bytu	I.	Bez vlastního příslušenství	-0,15																	
		II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10				x	x					x	x	x					
		III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0	x	x															
		IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05																	
		V.	Příslušenství nadstandardního vybavení nebo více základních příslušenství	0,10							x	x									
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu bytem	I.	Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03																	
		II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01	x	x		x			x	x									x
		III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	0				x			x										x
		IV.	Nadstandardní vybavení nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04																	
		V.	Nadstandardní vybavení, terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10																	
8	Vytápění bytu	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,10																	
		II.	Lokální na elektrinu nebo plyn	-0,02	x																
		III.	Dálkové, ústřední, etážové	0			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07																	
		V.	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,10																	
9	Kritérium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu bytu	-0,10																	
		II.	Mírně snižující cenu bytu	-0,05																	
		III.	Bez vlivu na cenu	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
		IV.	Mírně snižující cenu bytu	0,05																	
		V.	Významně zvyšující cenu bytu	0,10																	
10	Stavebně technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05		x				x	x										
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00				x	x											x	x
		III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85	x																
		IV.	Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65																	
		V.	Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	0,40																x	

Tab. č. 62 - Shrnutí Indexu trhu s nemovitými věcmi podle cenového předpisu z roku 2015

Index trhu s nemovitými věcmi					Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8	Byt č.9
Znak		Kvalitativní pásma											
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota									
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0									
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06									
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci)	-0,03									
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02									
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01									
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02									
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3	Změny v okolí	I.	Negativní	-0,01 až -0,08									
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		III.	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08									
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,01 až -0,04									
		II.	Bez vlivu	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		III.	Pozitivní	0,01 až 0,04									
5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30									
		II.	Bez dalších vlivů	0	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30									
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně	0,70									
		II.	Zóna se středním rizikem povodně	0,80									
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95	x		x					x	x
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00		x		x	x	x	x		

Tab. č. 63 - Shrnutí Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu podle cenového předpisu z roku 2015

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu					Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8	Byt č.9
Znak		Kvalitativní pásma											
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota									
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x

6.3.10 Vypočítané ceny bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015

Tab. č. 64 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015 pro lokalitu Děčín

DĚČÍN					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 1	1+KK	33,67	5492	184 900	10 248
Byt č. 2	2+1	49,46	8 825	436 500	10 248
Byt č. 3	3+1	70,81	7 305	517 300	10 248

Tab. č. 65 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015 pro lokalitu Ústí nad Labem

ÚSTÍ NAD LABEM					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 4	1+1	22,66	7 114	161 200	10 860
Byt č. 5	2+1	77,73	9 051	703 500	10 860
Byt č. 6	3+1	70,92	8 044	570 500	10 860

Tab. č. 66 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015 pro lokalitu Most

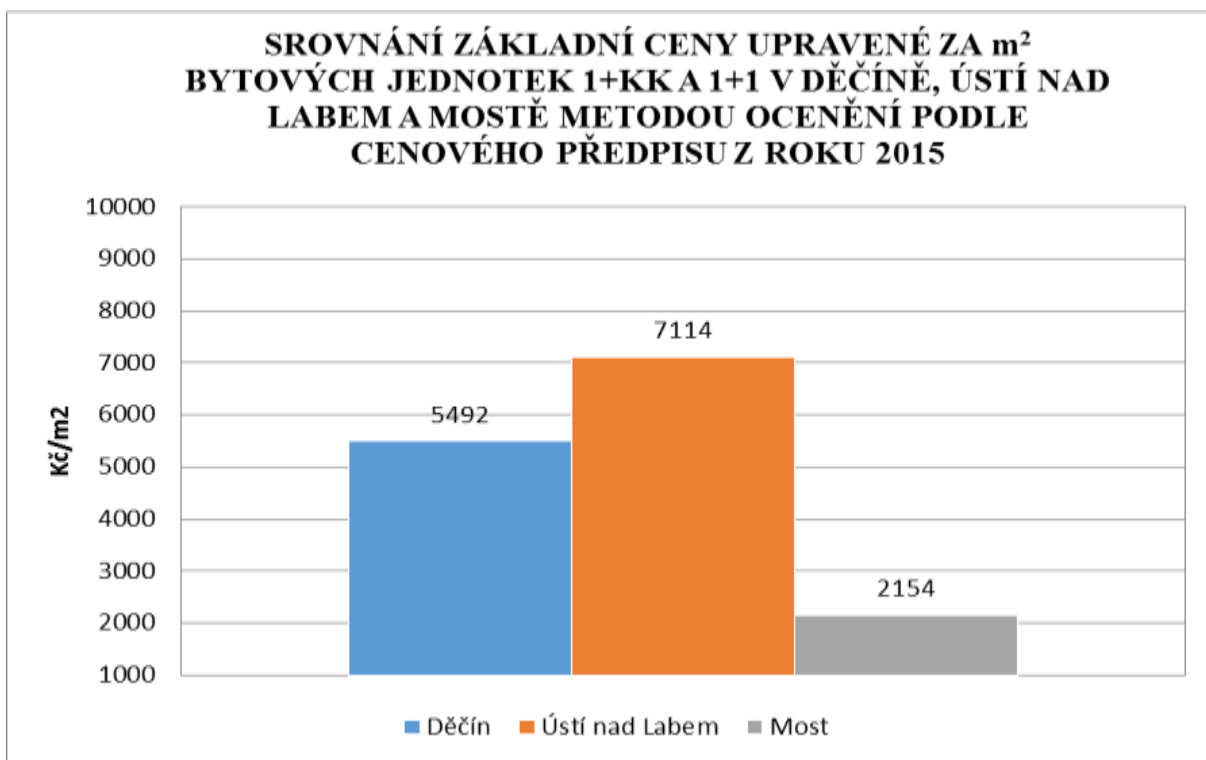
ÚSTÍ NAD LABEM					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 7	1+1	25,63	2 154	55 200	5 105
Byt č. 8	2+1	58,45	3 459	202 200	5 105
Byt č. 9	3+1	74,61	3 427	255 700	5 105

U porovnávací metody podle cenového předpisu z roku 2015 došlo především ke změně základní jednotkové ceny za m^2 podlahové plochy jednotky bytů. V lokalitě Děčín a Most tato cena klesla, v Ústí nad Labem zůstala nezměněná. U Indexu trhu přibyl nový znak Vliv právních vztahů na prodejnost a znaky Změny v okolí a Situace na dílčím trhu byly definovány pouze do 3 pásem. Též došlo ke změnám hodnot u Indexu polohy.

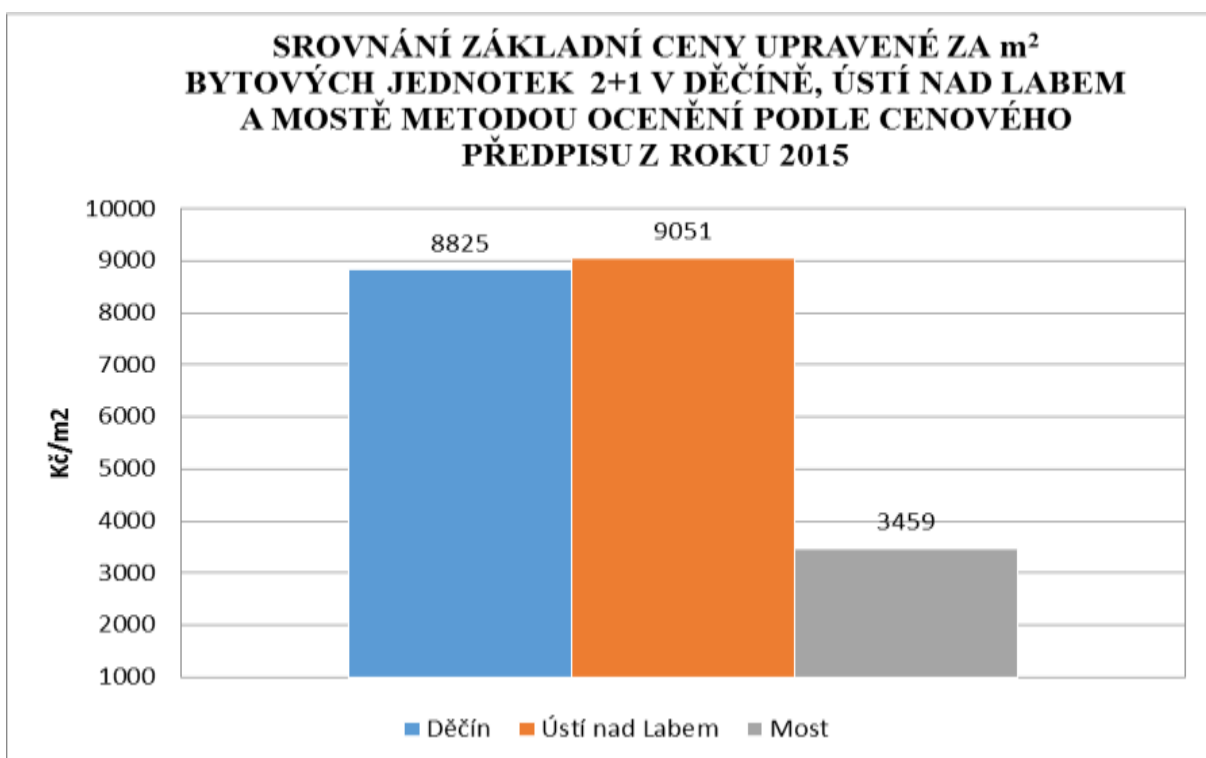
Ve výsledku nejvíce jednotkovou cenu ovlivňuje index I_v , ve kterém se nachází nejvíce rozdílných znaků. Největší podíl na odlišnosti bytových jednotek tvoří např. použitá konstrukce, základní příslušenství bytu, orientace ke světovým stranám, údržba bytových jednotek, apod., jenž následně mají vliv na základní upravenou cenu/ m^2 . Na Index trhu působí pouze povodňové riziko a to hlavně v lokalitách Děčín a Most, kde se posuzované bytové jednotky nachází blízko toků řek. Menší roli zde zahrál i index I_p , kde se měnila poloha pozemku v obci a hromadná doprava. Dalším neméně důležitým parametrem je samozřejmě rozdílné stáří staveb, které se pohybuje až v desítkách let.

Výsledné jednotkové ceny se pohybují v rozmezí 2 154 Kč/ m^2 až 7 114 Kč/ m^2 u bytů 1+1, resp. 1+KK, 3 459 Kč/ m^2 až 9 687 Kč/ m^2 u bytů 2+1 a 3 427 Kč/ m^2 až 8 044 Kč/ m^2 u bytů s dispozicí 3+1. Liší se díky výše uvedeným důvodům.

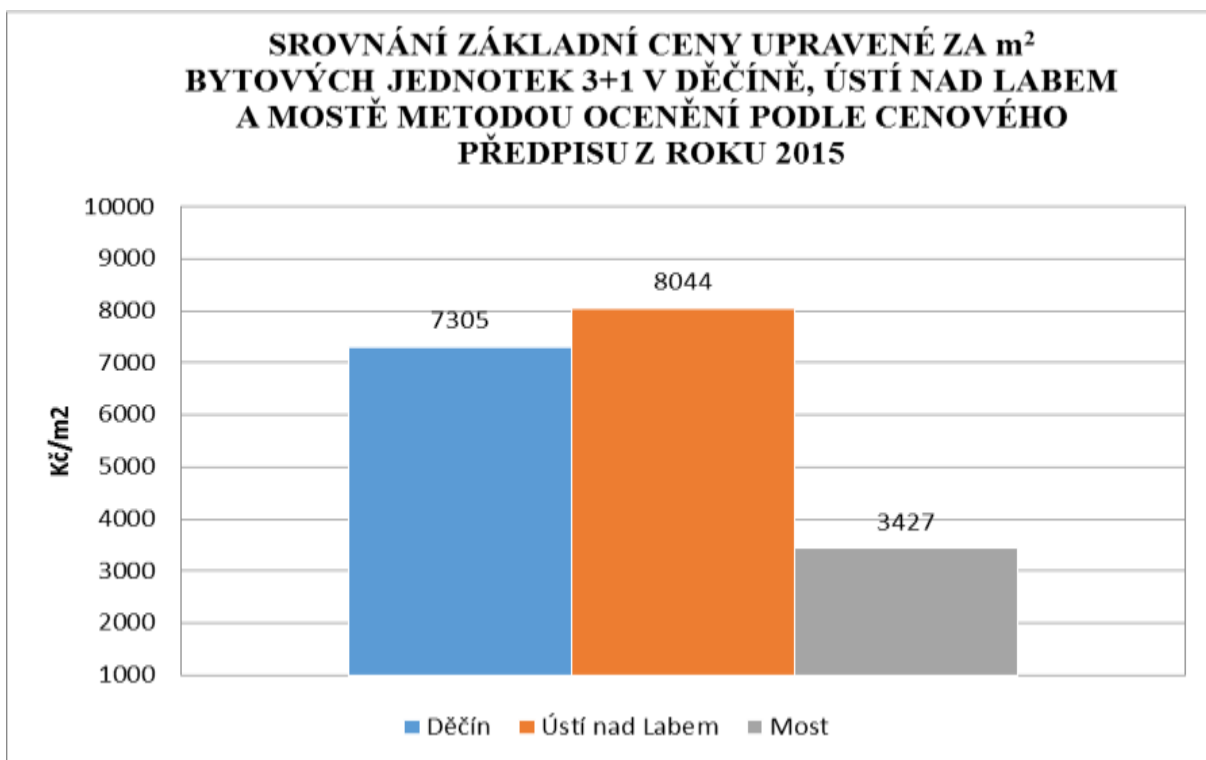
Pro větší přehlednost jsou jednotkové ceny bytů shrnuty a znázorněny v následujících grafech č. 8 až 13. Můžeme zde vidět zobrazenou situaci nejenom pro jednotlivé dispozice bytových jednotek, ale i dané lokality.



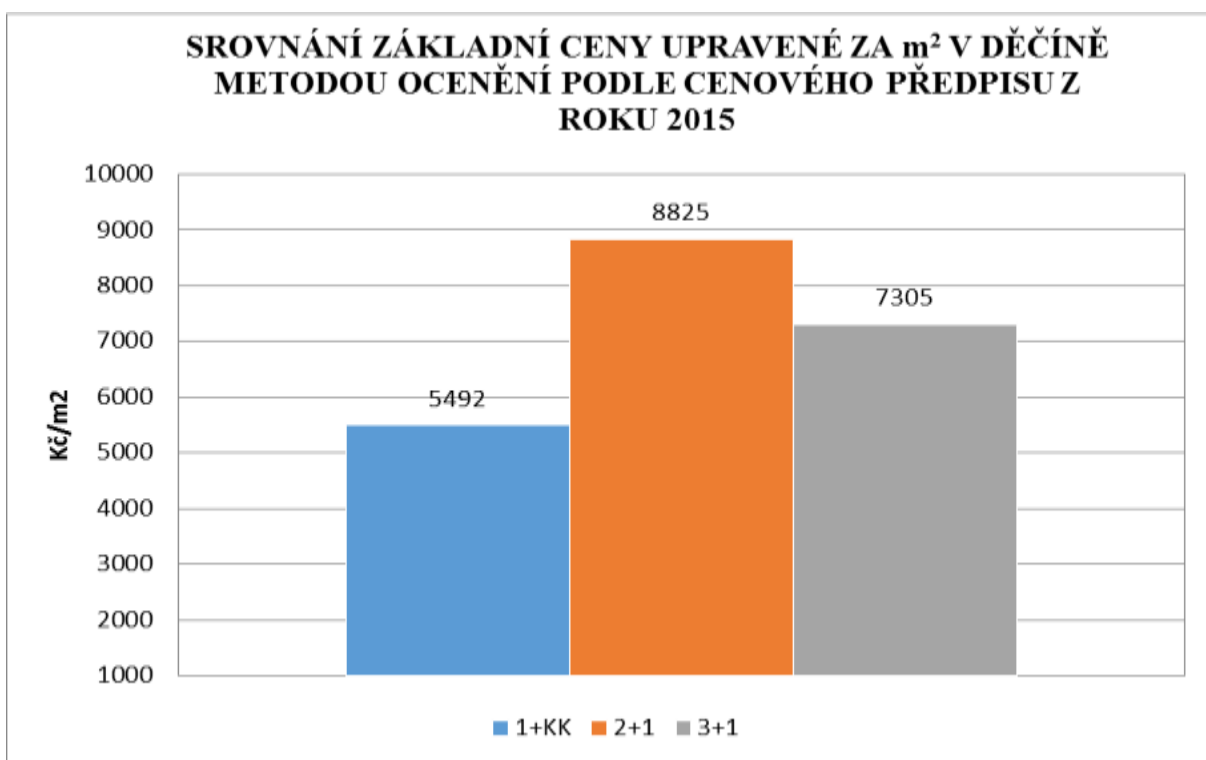
Graf č. 8 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015



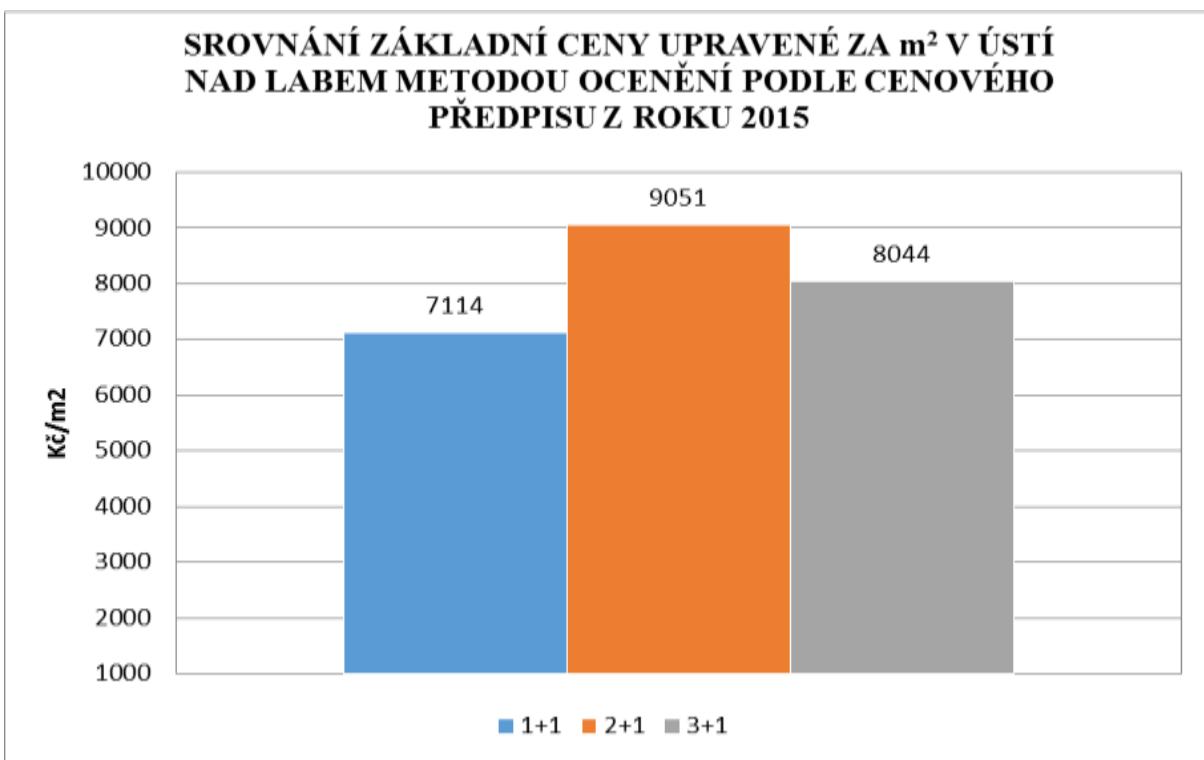
Graf č. 9 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015



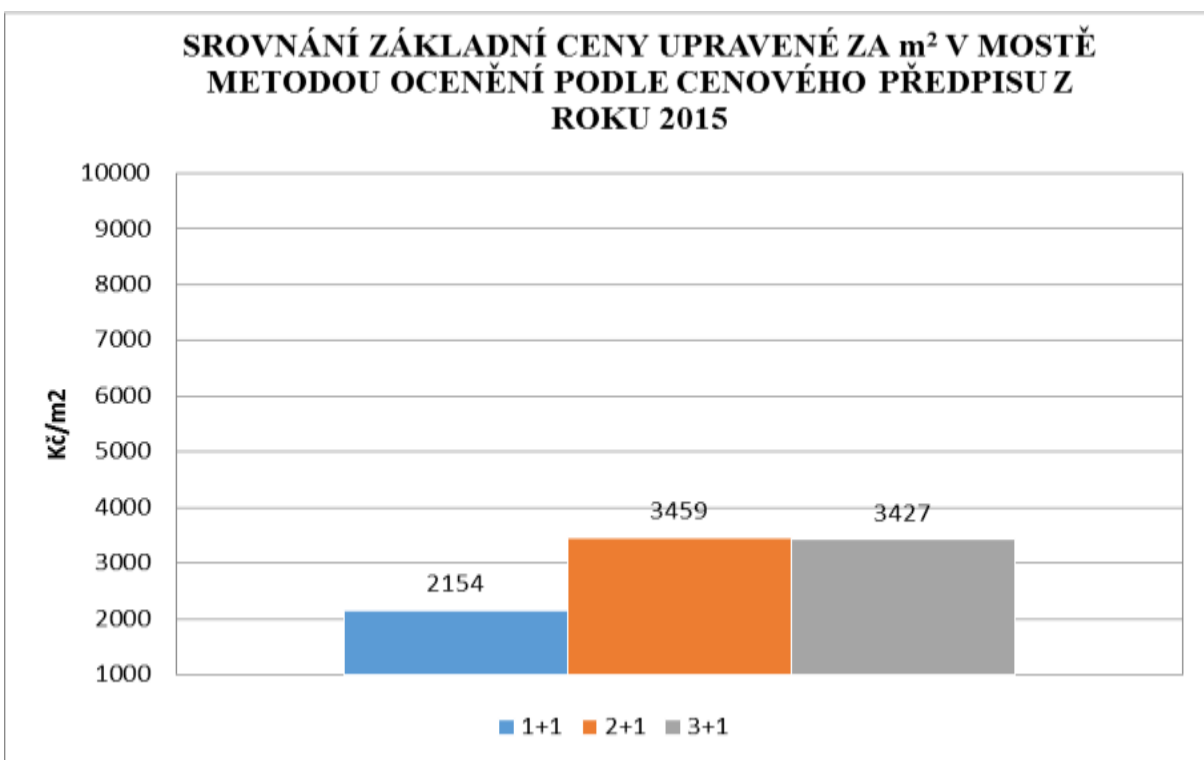
Graf č. 10 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015



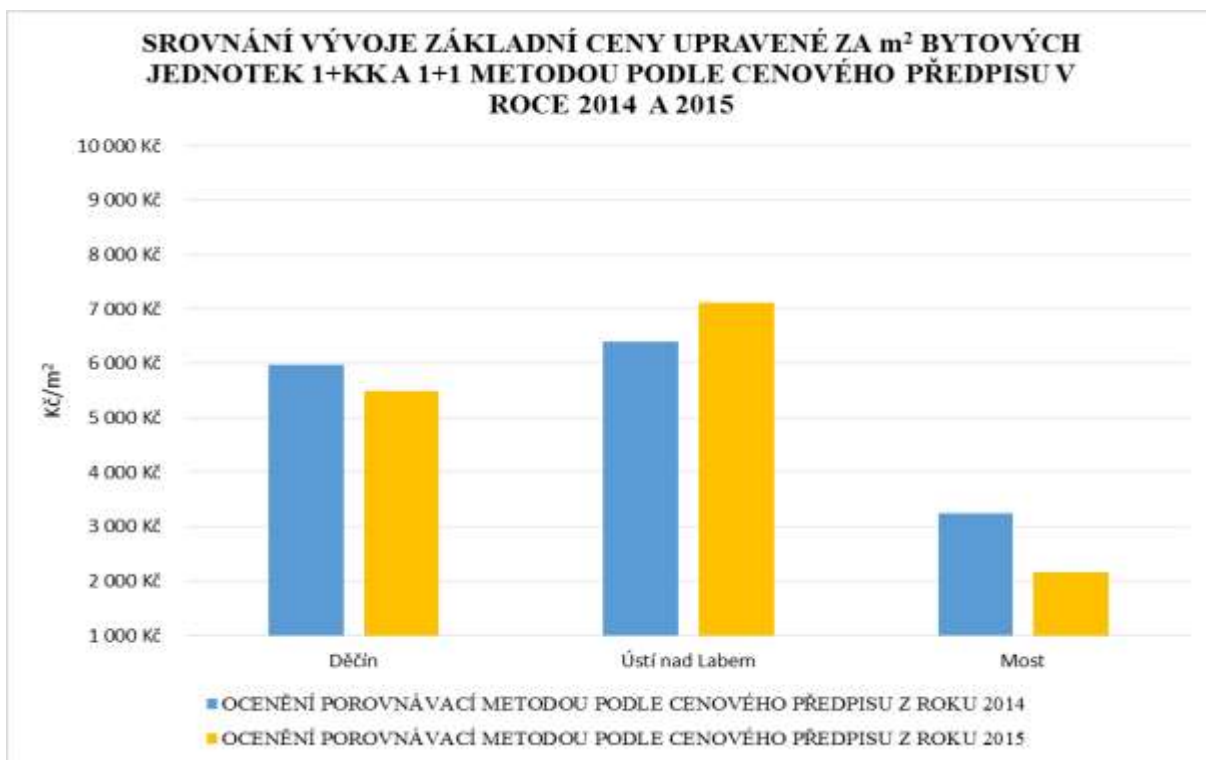
Graf č. 11 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+KK, 2+1 a 3+1 v Děčíně metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015



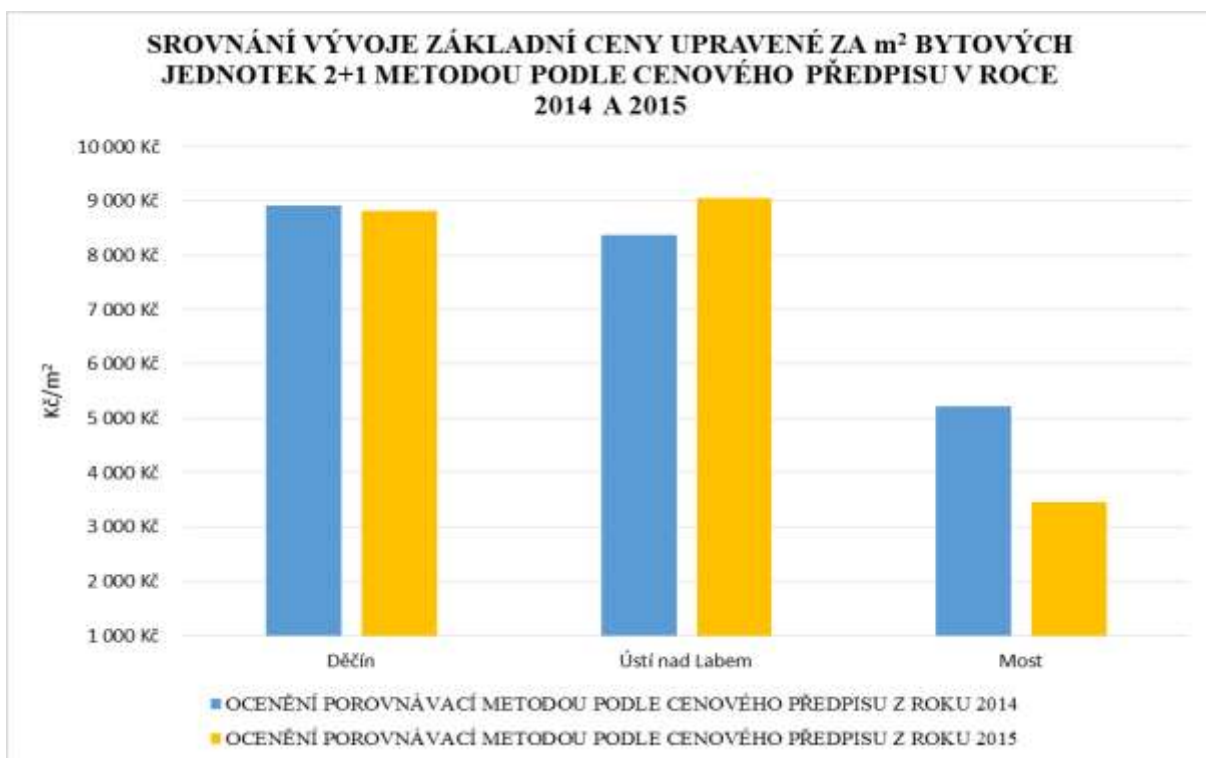
Graf č. 12 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+KK, 2+1 a 3+1 v Ústí nad Labem metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015



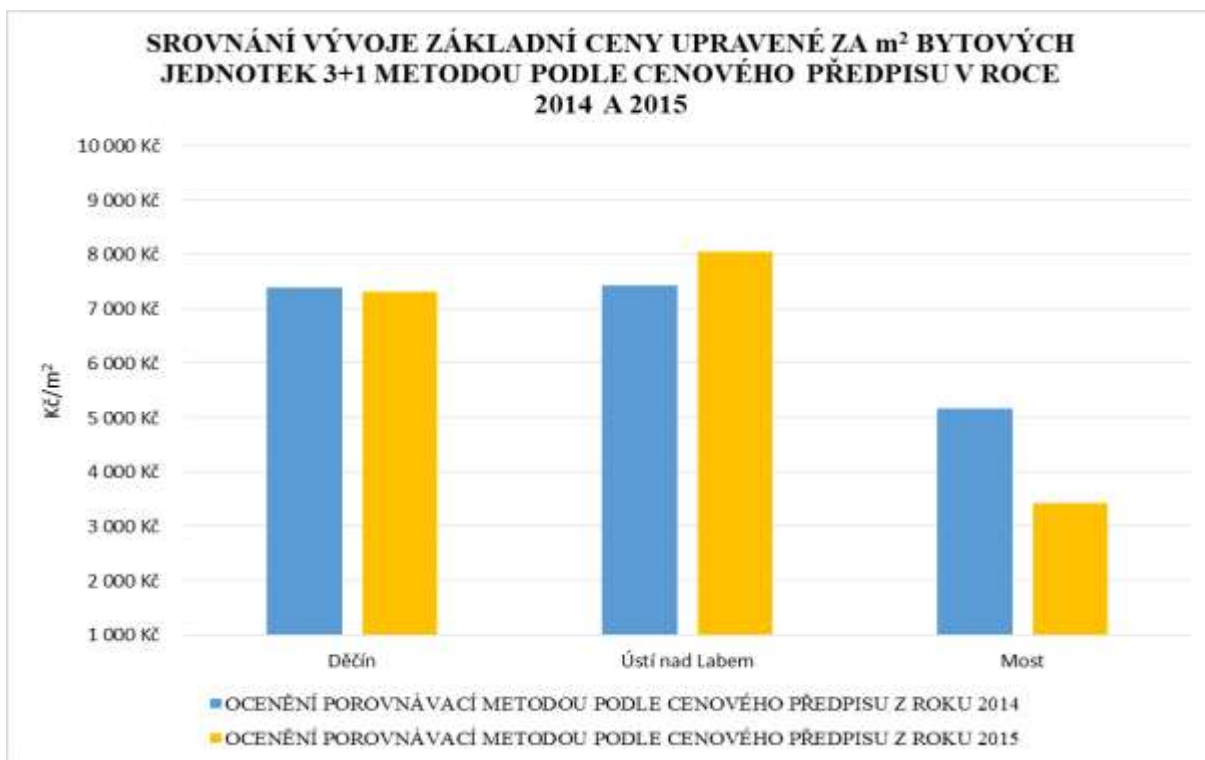
Graf č. 13 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+1, 2+1 a 3+1 v Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015



Graf č. 14 - Graf srovnání vývoje základní ceny upravené za m² bytových jednotek 1+1 a 1+KK metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 a 2015



Graf č. 15 - Graf srovnání vývoje základní ceny upravené za m² bytových jednotek 2+1 metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 a 2015



Graf č. 16 - Graf srovnání vývoje základní ceny upravené za m² bytových jednotek 3+1 metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 a 2015

Na grafech č. 14 až 16 je vidět, že v Děčíně a Mostě dochází k poklesu základní ceny upravené za m² bytů a to zejména vlivem snížení základní ceny za m² podlahové plochy jednotky bytu a menší tržní silou. Naopak v Ústí nad Labem došlo k mírnému zvýšení, i když základní ceny za m² podlahové plochy jednotky bytu zůstala stejná. Tento nárůst je zapříčiněn lepšími pracovními příležitostmi a zvyšující se lukrativností lokality.

6.4 STANOVENÍ CENY METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Při stanovení ceny pomocí metody přímého porovnání jsem vycházela ze souboru deseti inzerovaných bytů pro každý typ bytové jednotky, tedy 1+1, resp. 1+kk, 2+1 a 3+1 v posuzované lokalitě. Databáze byla vytvořena na základě inzerovaných internetových nabídek na serveru www.sreality.cz.

Výsledná cena bytové jednotky stanovená porovnávací metodou v sobě zahrnuje i daný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně jeho součástí. Mezi ně patří např. venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

6.4.1 Bytová jednotka č. 1

Tab. č. 67 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 1

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 1 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m²	Popis bytové jednotky
	Tyršova	33,67	1+KK s lodžií ve 3.NP zděného domu bez výtahu. Dům je nezateplený, nová střešní krytina a omítka. Byt po částečné rekonstrukci - nové podlahy a radiátory.
1	Oblouková	29	1+KK s lodžií po částečné rekonstrukci - nová kuchyňská linka, bytové jádro nově obloženo, nová dlažba, plastové okno, nové výtahy, zateplená fasáda. Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje. Nachází se ve 4.NP panelového domu.
2	Slovanská	19	1+KK ve 2.NP panelového domu bez výtahu. Byt po částečné rekonstrukci - plastová okna, PVC podlaha, zděná koupelna, nová kuchyňská linka. K bytu náleží sklepní kóje.
3	Žerotínova	35	1+KK s lodžií, ve 2.NP domu se dvěma výtahy. Byt je po částečné rekonstrukci - okno plastové, nová kuchyňská linka, koupelna je v původním stavu. Na podlaze jsou původní dubové parkety. K bytu náleží sklepní kóje.
4	Čsl. Armády	18	1+KK se nachází ve 4.NP domu bez výtahu. Je určen ke kompletní rekonstrukci, v bytě chybí koupelna, záchod je umístěn mimo byt, vestavěn v půdním prostoru.
5	Rakovnická	17	1+KK ve 2.NP. Udržovaný byt v zateplený. V bytě je plastové okno, žaluzie, zděné jádro.
6	Žerotínova	29	1+KK s lodžií, která se nachází ve 13.NP. Dům má 2 nové výtahy. Bytová jednotka je v původním, ale zachovalém stavu bez stavebních úprav, náleží k ní sklepní kóje.
7	Kamenická	20	1+KK v původním stavu s plastovými okny. Byt se nachází ve 4.NP zatepleného panelového domu s výtahem.
8	Slovanská	24	1+KK po celkové rekonstrukci ve 2.NP. Celý dům zateplen, plastová okna. Ve zděné koupelně je sprchový kout s WC.
9	Březová	18	1+KK v podkroví zděného domu po celkové rekonstrukci ve 3.NP. Nová plastová okna, topení, podlahy, kuchyně.

Tab. č. 68 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 1

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 1 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	390 000	0,89	347 100	0,97	0,86	1,05	1,15	1,10	1,20	1,18	1,57	221 083
2	330 000	0,88	290 400	0,94	0,70	0,95	1,00	1,05	1,15	1,10	0,83	349 880
3	349 000	0,88	307 120	0,94	1,04	0,95	1,15	1,05	1,10	1,12	1,38	222 551
4	105 000	0,83	87 150	1,00	0,70	1,05	0,90	0,96	0,77	0,65	0,32	272 344
5	280 000	0,87	243 600	0,96	0,70	0,95	0,80	1,05	1,12	1,20	0,72	338 333
6	322 000	0,88	283 360	0,94	0,86	1,20	1,15	1,05	1,00	1,06	1,24	228 516
7	310 000	0,87	269 700	0,91	0,70	1,00	1,00	1,07	1,00	1,10	0,75	359 600
8	389 000	0,88	342 320	0,94	0,71	0,95	0,80	1,05	1,15	1,14	0,70	489 029
9	350 000	0,89	311 500	0,96	0,70	1,00	0,90	0,95	1,17	1,30	0,87	358 046
<i>Průměr</i>											<i>Kč</i>	315 487
<i>Směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	83 369
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	232 118
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	398 856
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Odhadovaná cena (dle ODBORNĚ úvahy)												315 500 Kč

Cena bytové jednotky č. 1 stanovená metodou přímého porovnání činí 315 000 Kč.

6.4.2 Bytová jednotka č. 2

Tab. č. 69 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 2

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 2 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m ²	Popis bytové jednotky
	Krásnostudenecká	49,46	2+1 v 4.NP panelového domu bez výtahu. Dům prošel rekonstrukcí, při které se provádělo zateplení objektu, nová střešní krytina a opravy balkónů. V bytě též rozsáhlá rekonstrukce – nová kuchyňská linka, rozvody elektřiny, plastová okna, nové radiátory a stěrky podlah, vyzdění bytového jádra. K bytu přísluší sklepní kóje.
1	Jezdecká	57	2+1 v 1.NP panelového domu. Byt je vkusně a moderně zrekonstruován - plastová okna a balkonové dveře, kuchyňská linka vyrobená na zakázku, plovoucí podlahy a dlažby, dřevěné zárubně a dveře, elektrika s novými jističi, nové podhledy s osvětlením. Výhodou bytu je zasklená lodžie.
2	Jezdecká	60	2+1 se nachází v 3.NP panelového domu. Dům je zateplen, je zde nový výtah. Byt je v původním stavu. Plastová okna, umakartové jádro. K bytu patří lodžie a komora v mezipatře.
3	Rakovnická	56	2+1 ve 4.NP zatepleného panelového domu. Byt po rekonstrukci - nová kuchyňská linka, podlahové krytiny, stropní podhledy, plastová okna, zděné jádro. Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje, lodžie a komora na patře.
4	Řetězová	53	2+1 s lodžií v 2.NP zrekonstruovaného panelového domu. Byt po rekonstrukci - plovoucí podlahy, plastová okna, zděné jádro, kuchyňská linka, nové rozvody elektřiny, vody, odpadů.
5	Kamenická	59	2+1 se nachází v 1.NP zatepleného panelového domu. Byt je v původním, udržovaném stavu. K bytu přísluší lodžie a sklepní kóje.
6	Slovanská	58	2+1 s lodžií v 3.NP. Dům je po celkové rekonstrukci. Byt je velmi světlý a teplý, také po rekonstrukci - koupelna zděná, nová kuchyňská linka, nové spotřebiče, plovoucí podlahy, plastová okna. K bytu patří lodžie, komora v mezipatře a sklepní kóje.
7	Kamenická	60	2+1 v 2.NP zatepleného, zrevitalizovaného panelového domu s výtahem. Byt je v původním a udržovaném stavu s plastovými okny. K bytu patří špajz v mezipatře, lodžie a sklepní kóje.

8	Příčná	56	2+1 v 11.NP zatepleného panelového domu. Příslušenství bytu tvoří lodžie a sklepní kóje.
9	Na Pěšině	63	2+1 v 1.NP panelového domu. Bytová jednotka v původním, udržovaném stavu. Nová plastová okna.
10	U Tvrze	57	2+1 v 8.NP zatepleného panelového domu. Celý byt prošel kompletní modernizací, při které byla osazena plastová okna, nové plovoucí podlahy a dlažba, nová kuchyňská linka, rozvody elektřiny a kompletně zmodernizována koupelna. Příslušenství bytu tvoří lodžie a sklepní kóje.

Tab. č. 70 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 2

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 2 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	899 000	0,88	791 120	1,04	1,15	0,85	1,10	0,97	1,07	1,00	1,16	682 000
2	890 000	0,83	738 700	1,02	1,21	0,95	1,15	0,95	0,85	0,91	0,99	746 162
3	850 000	0,86	731 000	1,02	1,13	1,00	1,25	1,00	1,16	1,15	1,92	380 729
4	979 000	0,88	861 520	1,08	1,07	0,90	1,05	1,03	1,25	1,28	1,79	481 296
5	730 000	0,86	627 800	1,00	1,19	0,85	1,15	0,98	0,93	1,00	1,06	592 264
6	940 000	0,87	817 800	1,02	1,17	0,95	1,25	1,00	1,05	1,12	1,67	489 701
7	690 000	0,85	586 500	1,00	1,21	0,90	1,25	0,98	0,88	0,94	1,11	528 378
8	740 000	0,86	636 400	1,06	1,13	1,20	1,10	1,00	0,90	0,98	1,39	457 842
9	949 000	0,88	835 120	1,00	1,27	0,85	0,90	0,99	0,94	1,00	0,91	917 714
10	814 000	0,89	724 460	1,00	1,15	1,20	1,10	0,96	1,00	0,97	1,42	510 183
Průměr											Kč	578 627
Směrodatná odchylka											Kč	152 402
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	426 225
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	731 029
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší											
	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)												578 600 Kč

Cena bytové jednotky č. 2 stanovená metodou přímého porovnání činí 578 600 Kč.

6.4.3 Bytová jednotka č. 3

Tab. č. 71 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 3

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 3 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m²	Popis bytové jednotky
	Příčná	70,81	3+1 se nachází v 10.NP panelového domu po částečné rekonstrukci - zateplení části domu, oprava balónů, nové výtahy. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci - plastová okna, nové radiátory, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Příslušenství bytu tvoří 3 lodžie a sklepní kóje.
1	Lovosická	71	3+1 ve 4.NP panelového revitalizovaného domu. Zděné jádro. Nová plastová okna s žaluziemi. K bytu náleží balkon, sklep a možnost užívání další velké místnosti.
2	V Sídlišti	75	3+1 v 6.NP panelového domu. Velmi pěkný, udržovaný byt. Plastová okna, nová kuchyňská linka, podlahy. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. Příslušenství bytu tvoří balkon a sklepní kóje.
3	Hrdinů	75	3+1 v 5.NP v klidné části sídliště. V bytě plastová okna. Příslušenství bytu tvoří lodžie a sklepní kóje.
4	Košická	70	3+1 se nachází v 7.NP panelového domu. Byt je v původním, udržovaném stavu, plastová okna. Příslušenství bytu tvoří lodžie.
5	Plavební	73	3+1 ve 4. NP zatepleného panelového domu. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Okna původní dřevěná, na podlahách je PVC. Proběhla rekonstrukce stoupaček. Příslušenství bytu tvoří lodžie.
6	Krásnostudenecká	69	3+1 se nachází v 5.NP zatepleného panelového domu. V bytě nová plastová okna, zděná koupelna, nová kuchyňská linka a osazeny nové dveře. Příslušenství bytu tvoří lodžie a sklepní kóje.
7	Sokolská	67	3+1 nacházející se ve 2.NP zatepleného panelového domu. Byt pěkný, udržovaný, plastová okna. K bytu náleží sklepní kóje.
8	Jezdecká	65	3+1 v 8.NP panelového domu. Dům je zateplen s novým výtahem. Bytová jednotka po částečné rekonstrukci - zděné jádro, plastová okna se žaluziemi, nová kuchyňská linka. K bytu patří lodžie a zděná skladovací místnost v mezipatře.

9	Severní	66	3+1 v 5.NP zatepleného panelového domu. Byt prošel kompletní rekonstrukcí - plastová okna, zděné jádro, plovoucí podlahy. Příslušenství bytu tvoří zasklená lodžie a sklepní kóje.
10	Na Pěšině	67	3+1 v 7. NP panelového domu. Dům je zateplený s plastovými okny, nový eurovýtah. Celý byt je po celkové rekonstrukci, včetně nové kuchyňské linky, interiérových dveří a sociálního zařízení se sprchovým koutem. Příslušenství bytu tvoří lodžie a sklepní kóje.

Tab. č. 72 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 3

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 3 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	990 000	0,88	871 200	0,95	1,00	0,80	1,05	1,00	1,03	1,08	0,89	978 876
2	499 000	0,84	419 160	0,89	1,06	0,90	1,00	0,92	1,15	1,01	0,91	460 615
3	465 000	0,83	385 950	0,89	1,06	0,90	1,00	0,96	0,93	1,00	0,76	507 829
4	810 000	0,85	688 500	0,95	0,99	0,95	0,90	1,00	0,98	1,15	0,91	756 593
5	720 000	0,87	626 400	0,92	1,03	0,80	0,90	0,90	0,84	1,30	0,67	934 925
6	899 000	0,88	791 120	0,95	0,97	0,87	1,00	1,00	1,05	1,20	1,02	775 608
7	720 000	0,88	633 600	0,94	0,95	0,80	1,00	1,00	1,00	1,08	0,77	822 857
8	773 000	0,87	672 510	0,98	0,92	0,97	1,00	0,95	1,20	1,05	1,05	640 486
9	950 000	0,86	817 000	0,95	0,93	0,87	1,00	1,00	1,15	1,25	1,11	736 036
10	790 000	0,87	687 300	0,94	0,95	0,95	1,00	1,00	1,10	1,04	0,96	715 938
<i>Průměr</i>											<i>Kč</i>	732 976
<i>Směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	156 662
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	576 314
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	889 638
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)												733 000 Kč

Cena bytové jednotky č. 3 stanovená metodou přímého porovnání činí 733 000 Kč.

6.4.4 Bytová jednotka č. 4

Tab. č. 73 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 4

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 4 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m²	Popis bytové jednotky
	Školní	22,66	1+1 v 1.NP nízkopodlažního panelového domu. Byt udržovaný, provedeny nové podlahy. Do budoucna se však předpokládá nutnost rekonstrukce - výměny oken. K bytu přísluší sklepní kóje.
1	Lisztova	29	1+1 se nachází v 1.NP nízkopodlažního panelového domu. Byt má nová linolea, okna jsou dřevěná. Kuchyňská linka je původní. V koupelně je sprchový kout, WC je zvlášť. Byt je udržovaný.
2	Žukovova	35	1+1 se nachází v 2.NP panelového domu. Byt je ve standardním, udržovaném stavu, bytové jádro je umakartové. Jsou zde nová plastová okna. K bytu patří sklep a lodžie v mezipatře.
3	Gagarinova	35	1+1 se nachází v 5.NP panelového domu. Dům po celkové revitalizaci. Původní umakartové jádro, byt udržovaný.
4	Meruňková	35	1+1 se nachází v 3.NP panelového domu s výtahem. Byt je ve standardním provedení, bytové jádro je původní umakartové. Dům je zateplen, opravená střecha, nový výtah, voda a odpady v plastu, nové vchodové dveře. Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje.
5	Žukovova	35	1+1 se nachází ve 4.NP panelového domu s výtahem. Byt je po rekonstrukci koupelny a WC, nová kuchyňská linka, nová podlaha, plastová okna. Možnost využití lodžie v mezipatře a sklepu.
6	Opletalova	35	1+1 se nachází v 7.NP panelového domu. Budova je již zateplena, má plastová okna s roletami, novou střechu. Je zde nový výtah, nové vchodové dveře a poštovní schránky. Do budovy je bezbariérový přístup. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci - elektroinstalace, vodoinstalace a kanalizace, omítky a topná tělesa, zděné jádro s novým sanitárním vybavením, kuchyňská linka. Náleží k ní sklepní kóje a lodžie v mezipatře.
7	Ořechová	35	1+1 se nachází v 2.NP panelového domu. Dům je po kompletní rekonstrukci, zateplený, nová střecha, fasáda, plastová okna, výtah, rozvody. Byt je ve standardním provedení, světlý, čistý. Součástí bytu je sklep a balkon v mezipatře, k dispozici kočárkárna, kolárna a sušárna.

8	Kmochova	34	1+1 se nachází v 1.NP panelového domu. Byt je po celkové rekonstrukci - plastová okna, nová plovoucí podlaha, kuchyňská linka na míru. Součástí bytu sklep v suterénu.
9	Burianova	34	1+1 se nachází v 1.NP panelového domu s výtahem. Byt je ve standardním stavu. Dům prošel revitalizací - zateplení, plastová okna. V bytě je původní kuchyňská linka, umakartové bytové jádro. Součástí bytu sklep.
10	Kmochova	35	1+1 v 2.NP panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Koupelnové jádro je umakartové s plastovými rozvody teplé a studené vody. K bytu náleží sklep.

Tab. č. 74 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 4

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 4 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	395 000	0,87	343 650	1,04	1,28	1,00	0,90	1,00	1,20	1,06	1,53	224 608
2	359 000	0,88	315 920	1,00	1,30	1,05	1,20	1,02	1,05	1,10	1,93	163 689
3	450 000	0,88	396 000	1,02	1,30	1,20	0,80	0,95	1,02	1,00	1,24	319 355
4	420 000	0,86	361 200	1,04	1,30	1,10	1,00	1,00	1,04	0,98	1,52	237 632
5	350 000	0,88	308 000	1,00	1,30	1,15	1,10	1,02	1,13	1,05	1,99	154 774
6	430 000	0,88	378 400	1,00	1,30	1,20	1,15	0,98	1,20	1,03	2,17	174 378
7	420 000	0,87	365 400	1,06	1,30	1,05	1,20	1,00	1,08	1,02	1,92	190 313
8	450 000	0,88	396 000	1,09	1,30	1,00	1,00	0,96	1,20	1,05	1,71	231 579
9	390 000	0,89	347 100	1,02	1,30	1,00	1,00	0,98	1,07	1,02	1,42	244 437
10	420 000	0,89	373 800	1,09	1,30	1,05	1,00	0,96	1,00	0,99	1,41	265 106
Průměr											Kč	220 587
Směrodatná odchylka											Kč	48 326
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	172 261
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	268 913
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											220 600 Kč	

Cena bytové jednotky č. 4 stanovená metodou přímého porovnání činí 220 600 Kč.

6.4.5 Bytová jednotka č. 5

Tab. č. 75 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 5

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 5 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m ²	Popis bytové jednotky
	Moskevská	77,73	2+1 se nachází ve 4.NP zděného, nezatepleného domu bez výtahu. V dané jednotce byla provedena částečná rekonstrukce - nová plastová okna, podlahy. Byt je ve velmi pěkném a udržovaném stavu. K bytu přísluší lodžie, sklepní kóje a možno využít i půdní prostory.
1	Za Válcovnou	71	2+1 se nachází ve 3.NP cihlové zástavby situovaný jako částečné podkroví. Byt ve standardním provedení, předpoklad rekonstrukce. Součástí bytu je sklep a lodžie.
2	Bratří Mrštíků	74	2+1 se nachází ve 3.NP zděného domu. Byt je ve velmi dobrém stavu, prošel kompletní rekonstrukcí koupelny, okna jsou plastová, rozvody vody jsou v plastu. K bytu patří velký sklep. Možno využít zahrádku před domem.
3	Moskevská	80	2+1 se nachází v 2.NP zděného domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - nové rozvody vody, renovace podlah, nová kuchyňská linka. Byt ideálně umístěn, v dosahu veškerá občanská vybavenost. Součástí bytu lodžie a sklep.
4	Na Pile	67	2+1 se nachází v 2.NP nově revitalizovaného cihlového domu. Byt po rekonstrukci - plastová okna, nové podlahy, zděná koupelna. Součástí bytu lodžie a sklep. Byt zrekonstruován - kuchyňská linka s elektrospotřebiči, podlahy, koupelna, plastová okna se žaluziemi. Součástí bytu sklep.
5	Klíšská	68	2+1 se nachází v 3.NP zděného domu. Byt je v dobrém a udržovaném stavu, nová plastová okna. K domu náleží společná zahrada s možností posezení.
6	Masarykova	69	2+1 se nachází v 3.NP zděného domu. Byt po rekonstrukci - koupelna a kuchyně, rozvody elektřiny, vody, odpadů a omítky, plastová okna a nové dveře. Součástí bytu balkon, možnost využití zahrady za domem.
7	Pasteurova	65	Bytová jednotka se nachází v 1. NP klidného a zatepleného cihlového domu. Koupelnové jádro je zděné, okna plastová. K bytu náleží sklep, lodžie v mezipatře a přístup na zahrádku za domem.

8	Žukovova	72	2+1 se nachází v 1.NP zděného domu. V bytě jsou nová plastová okna, zděná koupelna. Byt je vhodný k vlastní rekonstrukci. Součástí bytu lodžie.
9	Varšavská	65	2+1 se nachází ve 3.NP cihlového domu. Byt prošel celkovou rekonstrukcí - plastová okna, dřevěné podlahy, nová koupelna. Parkování před domem.
10	Resslova	73	2+1 se nachází ve 2.NP cihlového domu. Byt je po částečné rekonstrukci - zděný sprchový kout, nové rozvody topení, nová elektřina a v celém bytě nová plastová okna. K bytu náleží sklep.

Tab. č. 76 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 5

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 5 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	899 000	0,88	791 120	0,94	0,91	0,95	0,95	1,07	0,86	0,98	0,70	1 130 171
2	890 000	0,86	765 400	0,93	0,95	0,95	1,00	1,03	0,95	0,91	0,75	1 020 533
3	850 000	0,86	731 000	1,00	1,03	0,90	0,98	1,00	0,98	0,96	0,85	860 000
4	979 000	0,88	861 520	1,01	0,86	0,90	0,80	1,00	1,00	1,25	0,78	1 104 513
5	730 000	0,86	627 800	0,99	0,87	0,95	0,85	1,03	0,92	1,00	0,66	951 212
6	940 000	0,87	817 800	0,99	0,89	0,95	0,95	1,03	1,01	1,08	0,89	918 876
7	690 000	0,85	586 500	0,99	0,84	0,80	1,05	1,00	0,97	0,92	0,62	945 968
8	740 000	0,86	636 400	0,91	0,93	0,80	0,90	1,02	0,94	1,00	0,58	1 097 241
9	949 000	0,88	835 120	1,01	0,84	0,95	0,80	1,00	1,10	1,07	0,75	1 113 493
10	814 000	0,89	724 460	0,99	0,94	0,90	0,95	1,05	0,90	0,97	0,73	992 411
Průměr											Kč	1 013 442
Směrodatná odchylka											Kč	89 642
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	923 800
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 103 084
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											1 013 400 Kč	

Cena bytové jednotky č. 5 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 013 400 Kč.

6.4.6 Bytová jednotka č. 6

Tab. č. 77 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 6

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 6 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m²	Popis bytové jednotky
	Střížovická	70,92	3+1 se nachází v 2.NP zděného domu bez výtahu. V dané jednotce byla provedena rozsáhlá rekonstrukce - nová plastová okna, podlahy, rekonstrukce koupelny a kuchyně. K bytu přísluší sklepní kóje. Parkování je umožněno před domem.
1	Střekovské nábřeží	65	3+1 se nachází v 4. NP zděného domu bez výtahu. Byt prošel celkovou rekonstrukcí - elektroinstalace, podlahy, nová kuchyňská linka, plastová okna, zděné jádro. K bytu náleží sklep.
2	Elišky Krásnohorské	74	3+1 se nachází ve 2.NP cihlové zástavby. Byt je po kompletní rekonstrukci - koupelna včetně vybavení, plastová okna, nová kuchyňská linka, klimatizace, podlahy, obložky dveří a nové dveře, vchodové dveře s bezpečnostní pancéřovou vložkou. K bytu patří i prostorný sklep a sušárna.
3	Důlce	73	3+1 se nachází v 1.NP cihlového domu. Byt je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Plastová okna. Parkování je omezené. K bytu náleží sklep.
4	Dukelských hrdinů	67	3+1 se nachází v 1.NP cihlového domu. Dům je zateplen, nová fasáda, vchod, plastová okna. Byt je po celkové rekonstrukci - nová koupelna včetně sanitárního vybavení, nová kuchyňská linka. Velmi pěkný a udržovaný byt.
5	Hornické domy	75	3+1 se nachází v 1.NP cihlového domu na okraji města. V bytě jsou plastová okna, nové stoupačky, zrekonstruovaná koupelna. K bytu náleží sklep.
6	Purkyňova	73	3+1 se nachází ve 4.NP cihlového domu. Dům i byt prošel rekonstrukcí. Rekonstrukce bytu - voda, elektřina, štuky, plastová okna, nová kuchyňská linka, plovoucí podlahy. K bytu náleží balkón.
7	Masarykova	75	3+1 se nachází ve 3.NP cihlového domu. Byt je velmi pěkný, udržovaný. Nová kuchyňská linka, okna dvojitá dřevěná. K bytu náleží balkón, sklep a vlastní garáž. Možnost využití zahrádky za domem.

8	Nová	68	3+1 se nachází v 1.NP klidného domu, který má novou fasádu a je zateplený. Provedena rekonstrukce koupelny, plastová okna. K bytové jednotce náleží parkovací stání, zasklená lodžie, sklep a možnost využití zahrady za domem.
9	Masarykova	75	3+1 se nachází v 4.NP cihlového domu. Byt je v původním stavu, určen k rekonstrukci. Podlahy dřevěné, okna plastová. K bytu náleží půda a sklep.
10	Bratislavská	78	3+1 se nachází ve 3.NP cihlového domu. Byt je po kompletní rekonstrukci - plastová okna, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna se sanitárním vybavením, obložkové zárubně.

Tab. č. 78 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 6

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 6 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	849 000	0,88	747 120	1,04	0,92	1,10	1,00	1,03	0,97	0,74	0,77	970 286
2	1 499 000	0,87	1 304 130	1,02	1,04	1,00	0,95	0,98	1,00	1,17	1,16	1 124 250
3	675 000	0,83	560 250	1,07	1,03	0,95	0,93	0,90	0,70	1,00	0,61	918 443
4	1 190 000	0,85	1 011 500	1,02	0,94	0,95	0,80	1,00	1,05	1,22	0,94	1 076 064
5	1 340 000	0,87	1 165 800	0,96	1,06	0,95	0,90	1,03	0,98	1,30	1,14	1 022 632
6	836 000	0,88	735 680	0,96	1,03	1,10	0,90	1,00	1,00	0,92	0,90	817 422
7	1 260 000	0,86	1 083 600	1,04	1,06	1,05	1,30	1,05	0,95	0,86	1,28	846 563
8	865 000	0,87	752 550	0,96	0,96	0,95	1,30	1,10	0,93	0,82	0,96	783 906
9	950 000	0,88	836 000	1,04	1,06	1,10	0,95	0,95	0,85	0,96	0,89	939 326
10	1 610 000	0,86	1 384 600	1,08	1,10	1,05	0,90	0,98	1,00	1,19	1,30	1 065 077
Průměr											Kč	956 397
Směrodatná odchylka											Kč	110 340
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	846 057
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	1 066 737
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)											
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)												956 400 Kč

Cena bytové jednotky č. 6 stanovená metodou přímého porovnání činí 956 400 Kč.

6.4.7 Bytová jednotka č. 7

Tab. č. 79 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 7

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 7 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m²	Popis bytové jednotky
	U Stadionu	25,63	1+1 v 7.NP panelového domu s výtahem. V dané jednotce byla provedena pouze výměna oken za plastová, stav je jinak původní. Do budoucna se předpokládá nutnost celkové rekonstrukce, chybí kuchyňská linka. K bytu přísluší sklepní kóje.
1	K. H. Borovského	28	1+1 v 7.NP panelového domu s výtahem. Byt je po celkové rekonstrukci - nové rozvody elektřiny, plovoucí podlaha, plastová okna, kuchyňská linka. Součástí bytu je komora na chodbě. Dům prošel celkovou revitalizací.
2	Brněnská	34	1+1 v 10.NP panelového domu s výtahem. Byt je po rekonstrukci - zděné jádro, nové zařizovací předměty, obklady a dlažba, kuchyňská linka, snížený strop, plovoucí podlahy, nové omítky. Součástí bytu je balkon.
3	Rozmarýnová	34	1+1 v 11.NP panelového domu s výtahem. Dům prošel revitalizací - plastová okna, zateplení, fasáda, nová střecha, rozvody vody. Byt je v udržovaném stavu. Součástí bytu je velká zasklená lodžie a sklepní kóje.
4	Růžová	26	1+1 v 4.NP panelového domu s výtahem. Dům prošel revitalizací - nová střecha, zateplení, fasáda, plastová okna. Byt po celkové rekonstrukci - nové rozvody vody, štukované stropy. K bytu náleží komora na chodbě.
5	Marš. Rybka	33	1+1 v 3.NP panelového domu s výtahem. Dům po rekonstrukci - plastová okna, zateplení. Byt po částečné rekonstrukci - kuchyňská linka, plovoucí a keramické podlahy, interiérové dveře. Možno užívat balkon v mezipatře. K bytu náleží sklep.
6	Višňová	34	1+1 v 2.NP panelového domu, který prošel celkovou revitalizací plastová okna, fasáda, zateplení. Bytová jednotka je v původním, ale zachovalém stavu. Možnost využít i balkon. V domě k dispozici výtah. Součástí bytové jednotky je i sklepní kóje.
7	tř. Budovatelů	37	1+1 v 2.NP zděného domu. Byt je velmi pěkný, kompletně zrekonstruovaný - nová kuchyňská linka, podlahy, dveře.

8	Antonína Dvořáka	36	1+1 v 1.NP zděného domu. V bytě jsou nově zrekonstruované elektrické rozvody a podlaha. K bytu náleží dvě prostorné sklepní kóje. Dům prošel revitalizací - nová plastová okna, rozvody, zateplená fasáda, střecha. Pozemek náležící k domu je oplocen.
9	Slovenského národního povstání	36	1+1 v 3.NP zděného domu. V bytě proběhla celková rekonstrukce - kuchyňská linka, podlahy, omítky, koupelna, odpady. Dům prošel též celkovou revitalizací. K bytu náleží sklep.
10	Javorová	33	1+1 v 6.NP panelového domu s výtahem. Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí - nová kuchyňská linka, plovoucí podlahy, plastová okna. Původní umakartové jádro. K bytu náleží sklep.

Tab. č. 80 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 7

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 7 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	260 000	0,87	226 200	0,97	1,09	1,00	0,95	1,00	1,20	1,07	1,30	174 000
2	249 000	0,88	219 120	1,03	1,30	1,15	1,05	0,97	1,20	1,05	1,98	110 667
3	199 999	0,88	175 999	0,99	1,30	1,20	1,20	1,10	1,15	0,62	1,45	121 379
4	175 000	0,87	152 250	1,00	1,01	0,80	0,95	0,98	1,08	1,16	0,95	160 263
5	229 000	0,86	196 940	1,01	1,29	0,80	1,10	1,05	1,04	0,95	1,18	166 898
6	129 000	0,87	112 230	0,99	1,30	0,80	1,15	1,03	1,06	0,87	1,12	100 205
7	199 000	0,87	173 130	0,99	1,30	0,80	0,80	0,95	1,04	1,26	1,03	168 087
8	375 000	0,81	303 750	1,01	1,30	0,80	1,00	0,97	1,20	1,28	1,56	194 712
9	710 000	0,89	631 900	0,96	1,30	0,80	1,00	1,00	1,30	1,40	1,81	349 116
10	179 000	0,89	159 310	0,99	1,29	0,95	0,80	0,90	0,95	1,08	0,89	179 000
Průměr											Kč	172 433
Směrodatná odchylka											Kč	66 026
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	106 406
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	238 459
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší											
	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)											
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)												172 400 Kč

Cena bytové jednotky č. 7 stanovená metodou přímého porovnání činí 172 400 Kč.

6.4.8 Bytová jednotka č. 8

Tab. č. 81 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 8

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 8 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m ²	Popis bytové jednotky
	Tř. Budovatelů	58,45	2+1 se nachází v 3. NP zděného domu s výtahem. V dané jednotce jsou plastová okna, nové radiátory a kuchyňská linka. Jinak zde byla prováděna pouze běžná údržba, ale i tak je byt ve velmi pěkném a udržovaném stavu. K bytu přísluší lodžie a sklepní kóje.
1	Konstantina Biebla	56	2+1 se nachází v 1. NP cihlového domu. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí - nová koupelna a WC, repasované parkety, nové interiérové dveře a vchodové bezpečnostní dveře. K bytu náleží sklepní kóje.
2	Mladé gardy	58	2+1 se nachází v 4. NP zděného domu bez výtahu. Byt je po částečné rekonstrukci koupelny. Jinak prováděna pouze běžná údržba. K bytu náleží sklep.
3	Zdeňka Štěpánka	58	2+1 se nachází v 1. NP zděného domu. Dům má plastová okna, v průběhu jara je plánovaná celková revitalizace a zateplení. Byt v původním, udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.
4	Petra Jilemnického	56	2+1 se nachází v 4. NP zděného domu. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí - nová koupelna, WC, rozvody vody v plastu a elektřiny v mědi. K bytu náleží lodžie a sklep.
5	Františka Halase	54	2+1 se nachází v 5. NP zděného domu. Byt je udržovaný, čistý s rekonstruovanou zděnou koupelnou. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.
6	Vítězslava Nezvala	56	2+1 se nachází v 1. NP zděného domu. Byt je udržovaný, čistý. Plastová okna, původní umakartové jádro. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.
7	W. A. Mozarta	61	2+1 se nachází v 3. NP zděného domu. Byt je v původním, udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.
8	Zdeňka Fibicha	56	2+1 se nachází v 5. NP celkově zrevitalizovaného zděného domu. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Součástí bytu sklepní kóje s dalším využitím prádelny, kočárkárny nebo sušárny.

9	Víta Nejedlého	56	2+1 se nachází v 4. NP zděného domu. Byt je po rekonstrukci - plastová okna, nové radiátory, podlahy, oprava koupelny včetně vybavení. Velmi pěkný byt. K bytu náleží sklep.
10	Antonína Dvořáka	55	2+1 se nachází v 1. NP zděného domu, který byl revitalizován - plastová okna, zateplení, fasáda. Velmi pěkný byt po celkové rekonstrukci - nové podlahy, omítky, koupelna, kuchyňská linka. K bytu náleží sklepní kóje.

Tab. č. 82 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 8

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 8 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	299 000	0,88	263 120	1,02	0,96	0,90	0,85	1,00	1,05	1,00	0,78	337 333
2	290 000	0,86	249 400	1,02	0,99	1,05	0,90	0,99	0,97	0,93	0,85	293 412
3	280 000	0,86	240 800	1,05	0,99	0,90	1,00	0,93	0,88	0,96	0,73	329 863
4	276 000	0,88	242 880	1,05	0,96	1,05	1,00	1,02	1,05	0,66	0,75	323 840
5	190 000	0,86	163 400	1,05	0,92	1,10	0,85	0,94	1,05	0,72	0,65	251 385
6	265 000	0,87	230 550	1,05	0,96	0,90	0,90	0,97	0,88	1,00	0,70	329 357
7	349 000	0,85	296 650	0,98	1,04	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	0,90	329 611
8	260 000	0,86	223 600	1,02	0,96	1,10	0,98	1,00	0,96	0,72	0,73	306 301
9	355 000	0,88	312 400	1,05	0,96	1,05	0,85	1,00	1,20	1,03	1,11	281 441
10	279 000	0,89	248 310	1,02	0,94	0,90	0,90	0,99	1,20	1,25	1,15	215 922
Průměr											Kč	299 847
Směrodatná odchylka											Kč	38 016
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	261 830
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	337 863
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											299 850 Kč	

Cena bytové jednotky č. 8 stanovená metodou přímého porovnání činí 299 850 Kč.

6.4.9 Bytová jednotka č. 9

Tab. č. 83 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 9

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 9 - list 1			
Ozn.	Ulice	Podlahová plocha m²	Popis bytové jednotky
	tř. Budovatelů	74,61	2+1 se nachází v 2.NP zděného domu s výtahem. V dané jednotce byla provedena částečná rekonstrukce - nové podlahy, plastová okna. K bytu přísluší sklepní kóje.
1	tř. Budovatelů	76	3+1 se nachází ve 3.NP cihlového domu bez výtahu. Byt prošel rekonstrukcí - kuchyně, koupelny, WC, pokojů a vstupního prostoru.
2	Pod Resslerm	69	3+1 se nachází v 1.NP cihlového domu. V bytě jsou nová plastová okna, radiátory, rozvody elektřiny, plynu, topení, vody, odpadu, nově vyštukováno. Koupelna s vanou a WC po kompletní rekonstrukci. Chybí kuchyňská linka. K bytu náleží sklep, zahrada, garáž.
3	Josefa Skupy	72	3+1 se nachází v 1.NP cihlového domu s výtahem. Byt je v původním stavu, ideální k rekonstrukci. K bytu náleží sklep.
4	Čsl. armády	74	3+1 se nachází ve 2.NP cihlového domu s výtahem. Celý dům je po rekonstrukci. Byt je velmi pěkný a udržovaný. Nová kuchyňská linka. Součástí bytu je lodžie a zděný sklep.
5	Radniční	68	3+1 se nachází v 9.NP cihlového domu. Vše ve vysokém standardu. Plasová okna, obložkové zárubně, laminátové podlahy. K bytu náleží sklepní kóje a dvě samostatné lodžie.
6	W. A. Mozarta	76	3+1 se nachází v 1.NP cihlového domu. Vhodný ke kompletní rekonstrukci. Na podlahách jsou položeny parkety, okna v bytě jsou plastová. Součástí bytu sklep.
7	Slovenského národního povstání	71	3+1 se nachází v 1.NP zrekonstruovaného cihlového domu - plastová okna, zateplený, nová fasáda. Byt je prostorný a upravený - nová kuchyňská linka, plovoucí podlahy, dveře. K bytu náleží sklep.
8	Mladé gardy	71	3+1 se nachází v 1.NP cihlového domu. Byt je po částečné rekonstrukci - plastová okna, plovoucí podlahy. Chybí kuchyňská linka, jádro zděné. K bytu náleží sklep.

9	Hutnická	73	3+1 se nachází ve 3.NP cihlového domu s výtahem. Byt po kompletní rekonstrukci - nové rozvody elektřiny, vody a plynu, nové podlahy, omítky a štuky, snížené stropy, nová kuchyňská linka. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po kompletní revitalizaci včetně výtahů, vchody na čipy.
10	tř. Budovatelů	77	3+1 se nachází ve 2.NP cihlového zrekonstruovaného domu. Bytová jednotka po částečné rekonstrukci - plovoucí podlahy, omítky, malby, kuchyňská linka, dlažba, obklady, vana, WC. Součástí bytu je lodžie.

Tab. č. 84 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 9

Stanovení ceny přímým porovnáním - bytová jednotka č. 9 - list 2												
Číslo	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Velikost podlahové plochy	K3 Podlaží	K4 Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)	K5 Parkování	K6 Technický stav	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	299 000	0,88	263 120	1,00	1,02	1,05	1,00	1,00	1,18	1,02	1,29	203 969
2	1 190 000	0,84	999 600	0,96	0,92	0,95	1,15	1,03	1,25	1,86	2,33	429 013
3	380 000	0,87	330 600	1,05	0,97	0,95	1,00	0,94	0,96	1,00	0,87	380 000
4	1 165 000	0,84	978 600	0,98	0,99	1,00	1,20	1,00	1,25	1,54	2,25	434 933
5	1 590 000	0,83	1 319 700	1,05	0,91	1,20	1,20	0,97	1,25	1,78	2,98	442 852
6	379 000	0,88	333 520	0,98	1,02	0,95	1,00	1,00	0,92	1,03	0,90	370 578
7	559 000	0,86	480 740	0,98	0,95	0,95	1,00	1,05	1,15	1,14	1,22	394 049
8	369 000	0,87	321 030	1,02	0,95	0,95	1,00	0,98	1,04	1,00	0,94	341 521
9	440 000	0,88	387 200	1,02	0,98	1,05	1,00	0,96	1,09	0,95	1,04	372 308
10	449 900	0,88	395 912	1,02	1,03	1,00	1,03	1,00	1,10	0,97	1,15	344 271
Průměr											Kč	371 349
Směrodatná odchylka											Kč	65 354
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč	305 995
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč	436 703
K1	Koeficient úpravy: Lokalita											
K2	Koeficient úpravy: Velikost podlahové plochy											
K3	Koeficient úpravy: Podlaží											
K4	Koeficient úpravy: Příslušenství (sklep, lodžie/balkon)											
K5	Koeficient úpravy: Parkování											
K6	Koeficient úpravy: Technický stav											
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNĚ úvahy)												371 350 Kč

Cena bytové jednotky č. 9 stanovená metodou přímého porovnání činí 371 350 Kč.

6.4.10 Vypočítané ceny bytových jednotek metodou přímého porovnání

Tab. č. 85 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek metodou přímého porovnání
pro lokalitu Děčín

DĚČÍN					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná přímým porovnáním [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 1	1+KK	33,67	9 370	315 500	10 248
Byt č. 2	2+1	49,46	11 698	578 600	10 248
Byt č. 3	3+1	70,81	10 352	733 000	10 248

Tab. č. 86 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek metodou přímého porovnání
pro lokalitu Ústí nad Labem

ÚSTNÍ NAD LABEM					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná přímým porovnáním [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 4	1+1	22,66	9 735	220 600	10 860
Byt č. 5	2+1	77,73	13 037	1 013 400	10 860
Byt č. 6	3+1	70,92	13 486	956400	10 860

Tab. č. 87 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek metodou přímého porovnání
pro lokalitu Most

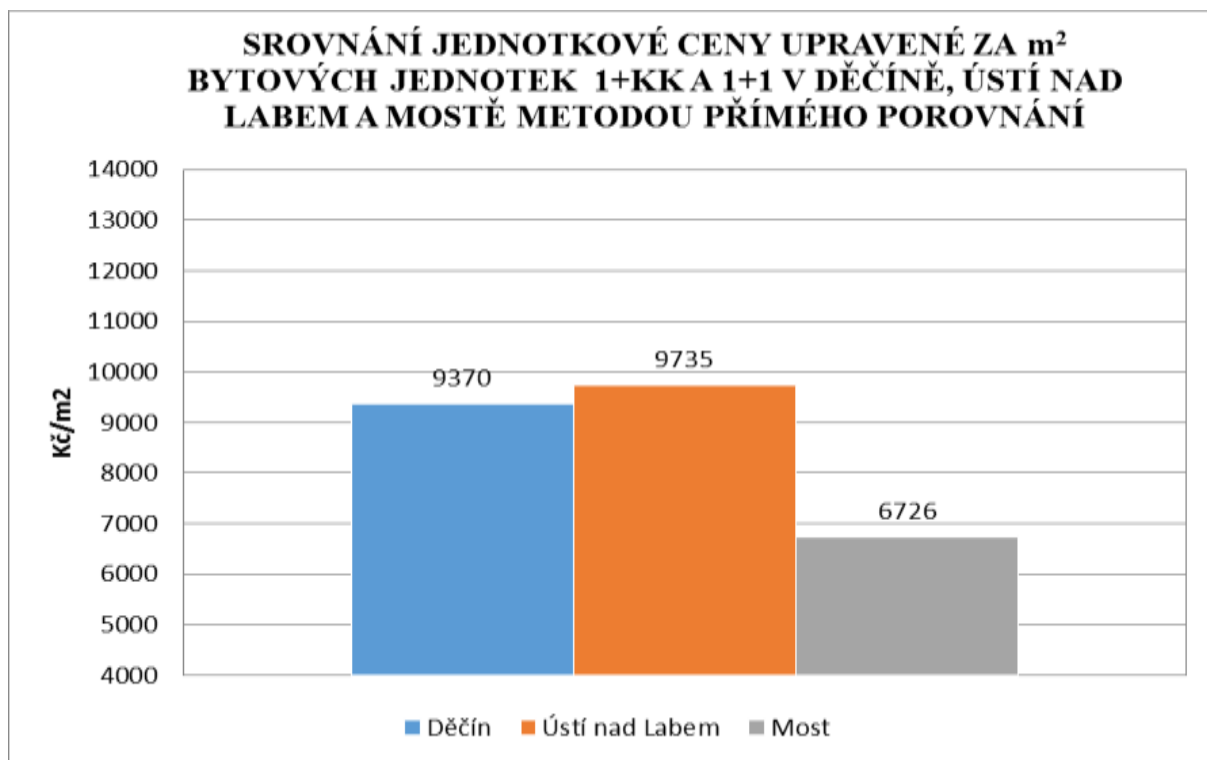
MOST					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena upravená za m ² [Kč/m ²]	Cena zjištěná přímým porovnáním [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 7	1+1	25,63	6 726	172 400	5 105
Byt č. 8	2+1	58,45	5 130	299 850	5 105
Byt č. 9	3+1	74,61	4 977	371350	5 105

Při stanovení cen bytových jednotek pomocí metody přímého porovnání bylo zvoleno celkem sedm koeficientů. Jedná se o koeficient K1 – lokalita, u kterého bylo bráno v úvahu především umístění jednotky k centru města a možnost dopravní dostupnosti. Posuzovaným parametrem byla městská hromadná doprava a pěší dostupnost, jelikož všechny posuzované bytové jednotky se nacházejí v dané lokalitě a koeficient K1 by tedy nabýval hodnoty 1,00. Koeficient K2 – udává velikost podlahové plochy oceňované jednotky v porovnání s podlahovými plochami jednotek z vytvořené databáze. Dalším koeficientem je K3 – podlaží, který zohledňuje umístění jednotky v domě vzhledem k jednotkám z databáze, tzn. podlaží, ve kterém jsou umístěny. Tento ukazatel se pohybuje v rozmezí 0,8 – 1,2 a u vyšších podlaží je přihlíženo i k možnosti využití výtahu. K4 je koeficientem vyjadřujícím příslušenství bytové jednotky, čili jestli má daná jednotka k dispozici balkon či lodžii nebo sklep či sklepní kóji. Také se zde přihlíží k tomu, zda je balkon umístěn ve společných prostorách nebo je její součástí. Koeficient K5 se zaměřuje na možnost parkování v dané lokalitě, jelikož se posuzované jednotky nachází blízko centra a v dnešní době téměř každá rodina vlastní osobní automobil a vyžaduje k bydlení i možnost parkovacího stání, byl zařazen do požadavků i tento parametr. Předposlední koeficient přihlíží k technickému stavu daných jednotek. Zde se jednalo především o zohlednění, zda je vybudováno zděné jádro, vyměněná původní dřevěná okna za plastová a prováděna komplexní údržba. Poslední koeficient K7 je označen jako úvaha znalce, který představuje osobní názor a pohled znalce na bytovou jednotku jako celek. Především jím je upravována výsledná cena s ohledem na zdící systém (zda se jedná o stavbu zděnou či panelovou) a vlastnická práva k jednotce (tedy jestli se jedná o jednotku družstevní nebo v osobním vlastnictví).

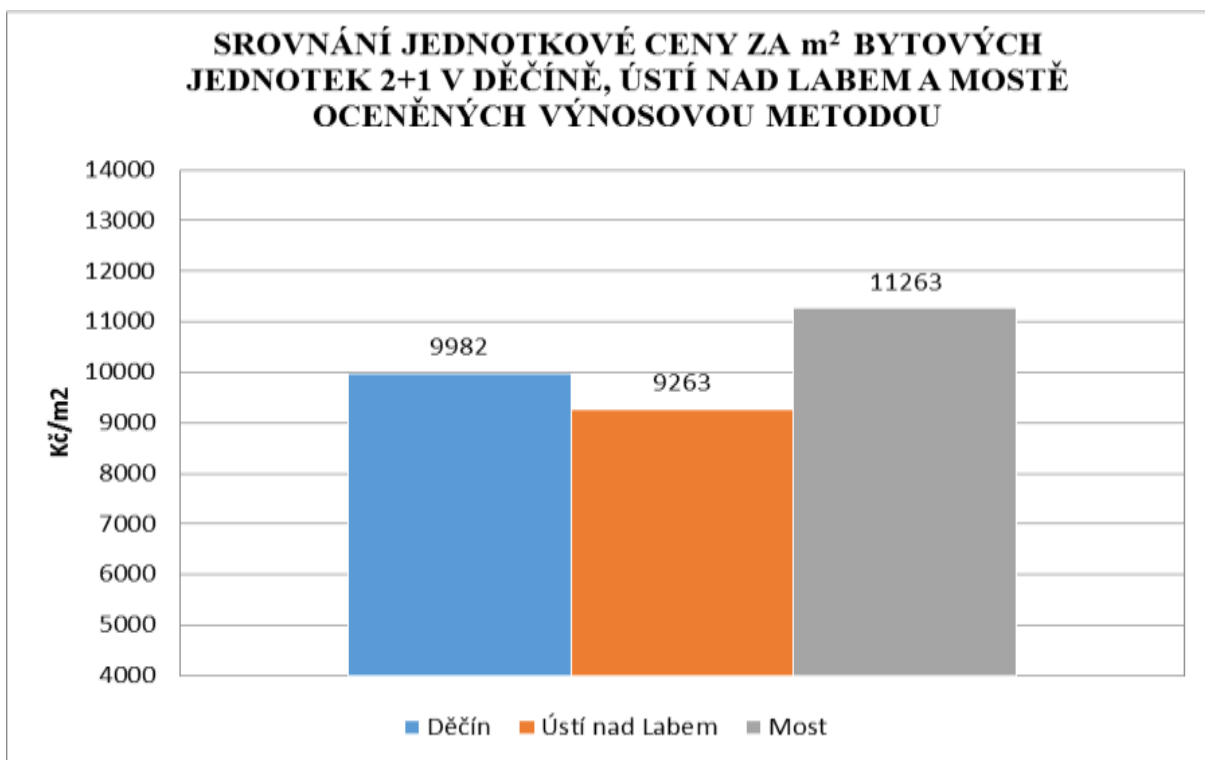
Snahou bylo vytvořit databázi, aby obsahovala jednotky se stejnou dispozicí, podlahovou plochou a zdícím systémem, ale internetová inzerce v dané době a lokalitě nebylo tak obsáhlá, aby se daly zachovat všechny vstupní parametry jako u posuzovaných jednotek. Ze zjištěných cen jednotlivých inzerovaných bytových jednotek byl následně vytvořen průměr a tím byla získána konečná cena.

Z níže uvedených grafů je vidět, že ceny v Děčíně a Ústí nad Labem se pohybují přibližně ve stejné cenové relaci. V Mostě jsou pak ceny bytových jednotek celkově velmi nízko a to z důvodů menších pracovních příležitostí a špatné kvality života způsobeného blízkostí těžebního průmyslu.

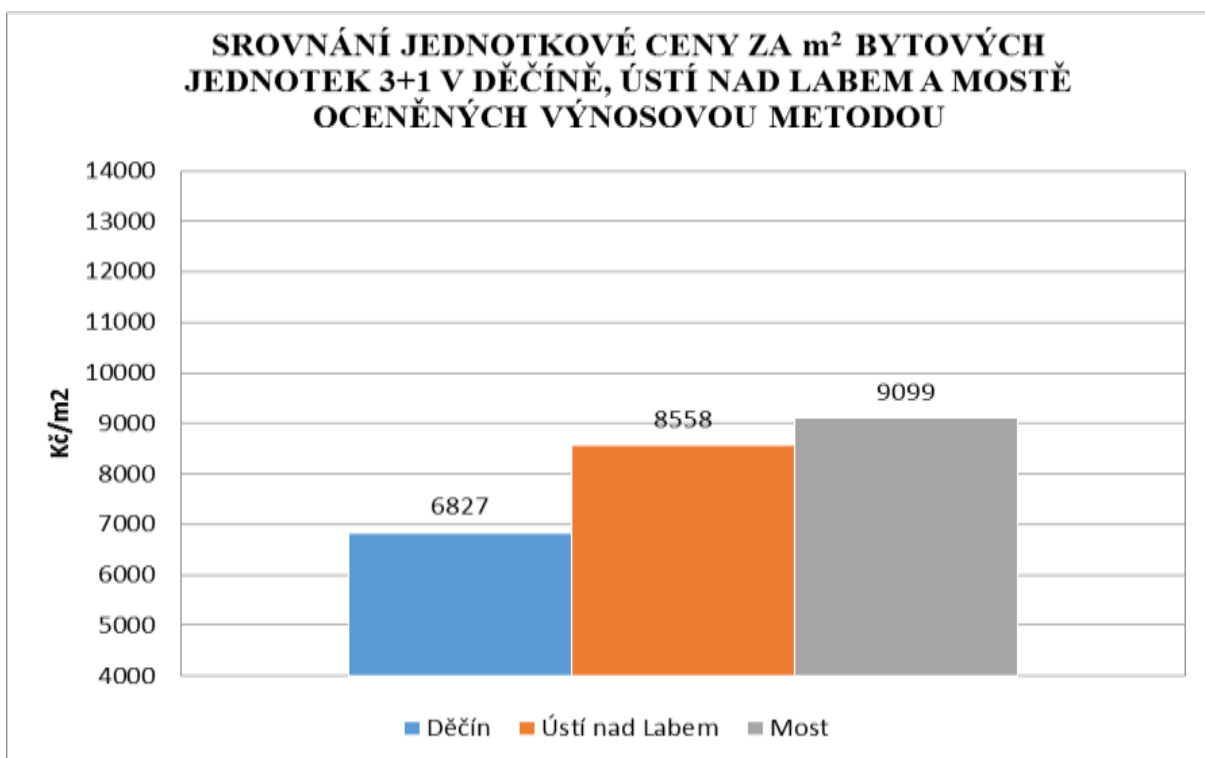
Jednotlivé jednotkové ceny jsou ještě pro přehlednost znázorněny v následujících grafech č. 17 až 22. Srovnání je provedeno zvlášť pro bytové jednotky s dispozicí 1+1, resp. 1+KK, dále pro jednotky s dispozicí 2+1 a 3+1.



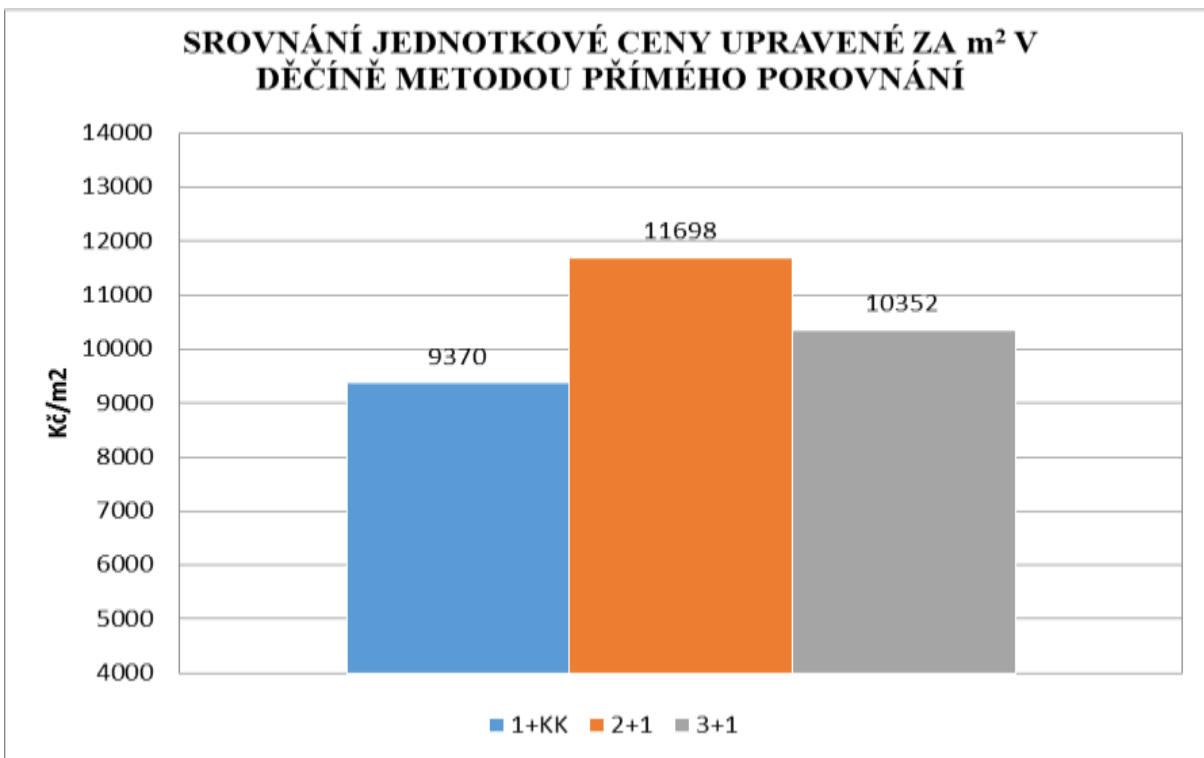
Graf č. 17 - Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou přímého porovnání



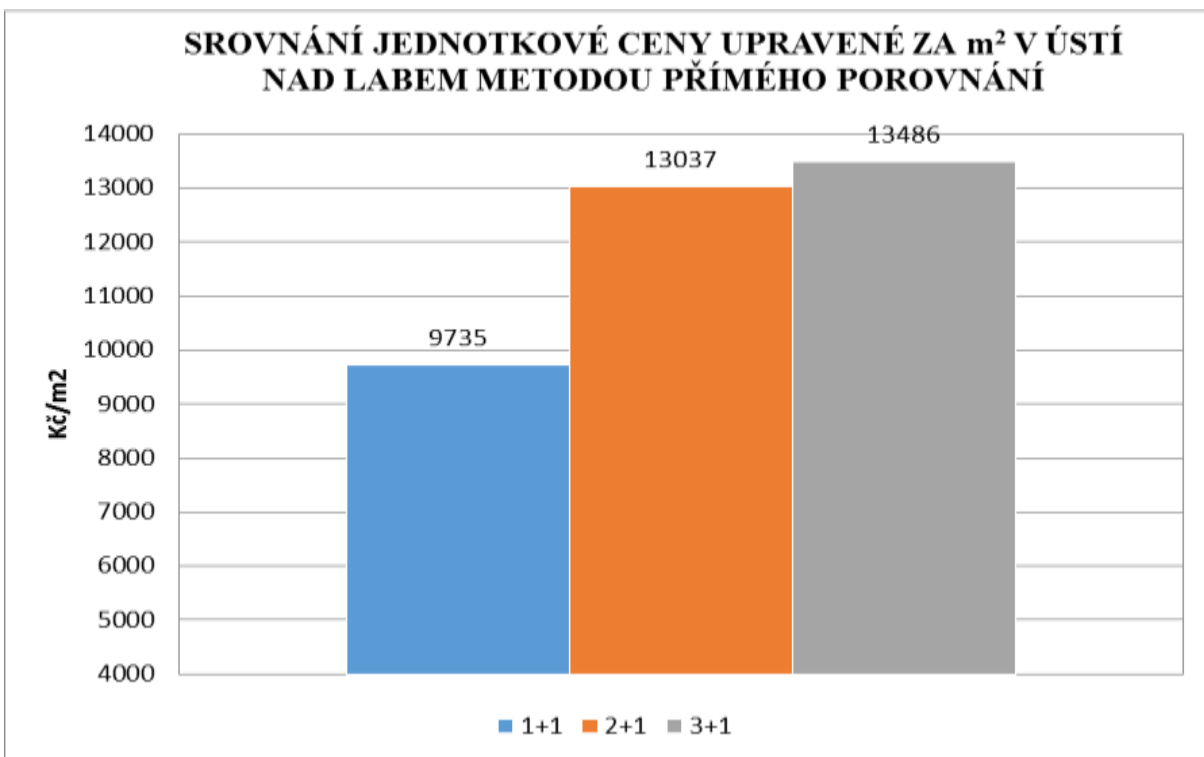
Graf č. 18 - Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou přímého porovnání



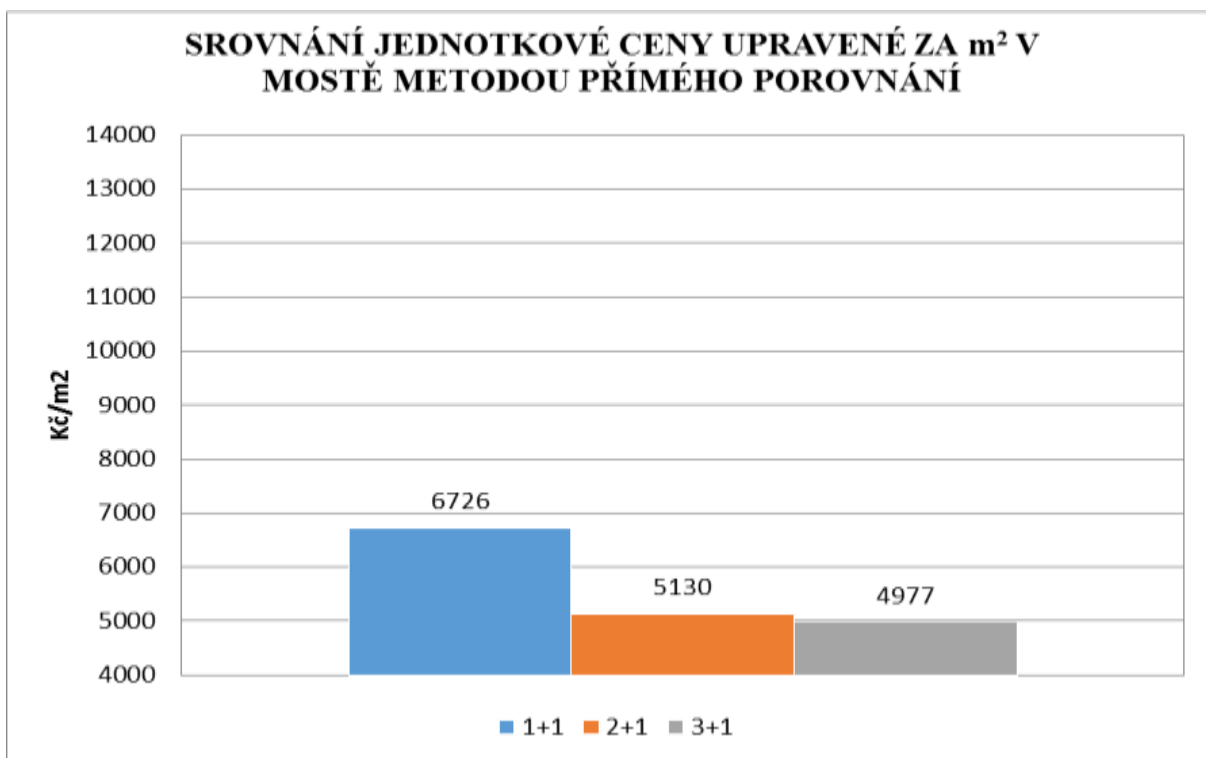
Graf č. 19 - Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou přímého porovnání



Graf č. 20 - Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m² v Děčíně metodou přímého porovnání



Graf č. 21 - Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m² v Ústí nad Labem metodou přímého porovnání



Graf č. 22 - Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m² v Mostě metodou přímého porovnání

6.5 OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

Míra zhodnocení neboli kapitalizace, je pro bytové domy podle oceňovací vyhlášky určena hodnotou 5,5 %. Pro posuzované nemovitosti typu bytová jednotka však není odpovídající. Proto byla zvolena a následně použita ve výpočtech hodnota 7 %, jež byla stanovena podílem dosažených čistých ročních výnosů a dosaženou prodejní cenou.

6.5.1 Bytová jednotka č. 1

Tab. č. 88 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 1

Stanovení ceny výnosovou metodou – bytová jednotka č. 1 - 1+KK, ul. Tyršova 1 096/1				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 1+KK, Jezdecká	20	2 500	125,00	30 000
BYT 1+KK, Kamenná	20	2 800	140,00	33 600

BYT 1+KK, Slovanská	27	3 000	111,11	36 000
BYT 1+KK, Řetězová	20	3 000	150,00	36 000
BYT 1+KK, Litoměřická	34	3 400	100,00	40 800
BYT 1+KK, Jezdecká	20	4 000	200,00	48 000
BYT 1+KK, Želenická	26	2 800	107,69	33 600
BYT 1+KK, Bulharská	27	3 000	111,11	36 000
BYT 1+KK, Želenická	25	2 800	112,00	33 600
BYT 1+KK, Želenická	26	2 300	88,46	27 600
Celkem			1 245,38	355 200
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			124,54	35 520

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):	33,67 m ²
Průměrné nájemné za měsíc:	124,54 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb:

	4 193,18 Kč
Po zaokrouhlení:	4 200 Kč
Roční příjem z nájemného:	50 400 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 %	20 160 Kč
Roční nájemné upravené:	30 240 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené	30 240 Kč
P – míra kapitalizace	7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{30\,240}{7} * 100 = 432\,000 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 1 stanovená výnosovou metodou činí 432 000 Kč.

6.5.2 Bytová jednotka č. 2

Tab. č. 89 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 2

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 2 - 2+1, ul. Krásnostudenecká 492/48				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 2+1, Teplická	48	4 600	95,83	55 200
BYT 2+1, El. Krásnohorské	56	4 500	80,36	54 000
BYT 2+1, Labská	58	6 500	112,07	78 000
BYT 2+1, Čsl. Armády	53	6 600	124,53	79 200
BYT 2+1, Dobrovského	57	6 700	117,54	80 400
BYT 2+1, U Dvora	50	4 000	80,00	48 000
BYT 2+1, Puchmayerova	55	4 200	76,36	50 400
BYT 2+1, Kamenická	50	4 200	84,00	50 400
BYT 2+1, Želenická	50	5 000	100,00	60 000
BYT 2+1, Teplická	50	4 500	90,00	54 000
Celkem			960,70	609 600
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			96,07	60 960

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):	49,46 m ²
Průměrné nájemné za měsíc:	96,07 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez

služeb: 4 751,60 Kč

Po zaokrouhlení: 4 800 Kč

Roční příjem z nájemného: 57 600 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 23 040 Kč

Roční nájemné upravené: 34 560 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené

34 560 Kč

P – míra kapitalizace

7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{34\,560}{7} * 100 = 493\,714,29 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 2 stanovená výnosovou metodou činí 493 700 Kč.

6.5.3 Bytová jednotka č. 3

Tab. č. 90 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 3

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 3 - 3+1, ul. Příčná 349/2				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 3+1, Jiřího z Poděbrad	60	4 500	75,00	54 000
BYT 3+1, Hálkova	75	8 500	113,33	102 000
BYT 3+1, U Tvrze	72	3 950	54,86	47 400
BYT 3+1, Nerudova	76	6 250	82,24	75 000
BYT 3+1, V Sídlišti	75	3 000	40,00	36 000
BYT 3+1, Přímá	78	3 500	44,87	42 000
BYT 3+1, Školní	65	5 500	84,62	66 000
BYT 3+1, Kamenická	85	5 500	64,71	66 000
BYT 3+1, Přímá	78	3 500	44,87	42 000
BYT 3+1, Dlouhá	68	4 000	58,82	48 000
Celkem			663,32	578 400
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			66,33	57 840

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):

70,81 m²

Průměrné nájemné za měsíc:

66,33 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb:

4 696,97 Kč

Po zaokrouhlení:

4 700 Kč

Roční příjem z nájemného: 56 400 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 22 560 Kč

Roční nájemné upravené: 33 840 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 33 840 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{33\,840}{7} * 100 = 483\,428,57 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 3 stanovená výnosovou metodou činí 483 400 Kč.

6.5.4 Bytová jednotka č. 4

Tab. č. 91 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 4

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 4 - 1+1, ul. Školní 562/4				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 1+1, Bezručova	26	3 000	115,38	36 000
BYT 1+1, Karolíny Světlé	28	3 300	117,86	39 600
BYT 1+1, Konečná	30	2 100	70,00	25 200
BYT 1+1, Kmochova	33	3 500	106,06	42 000
BYT 1+1, V Kutišti	32	4 300	134,38	51 600
BYT 1+1, Chotkova	25	4 000	160,00	48 000
BYT 1+1, Hrnčířská	20	2 000	100,00	24 000
BYT 1+1, Králova výšina	32	3 500	109,38	42 000
BYT 1+1, Slovenského národní povstání	29	3 500	120,69	42 000
BYT 1+1, Vítězná	35	3 000	85,71	36 000
Celkem			1 119,46	386 400
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			111,95	38 640

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):	22,66 m ²
Průměrné nájemné za měsíc:	111,95 Kč/m ²
Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb:	2 536,69 Kč
Po zaokrouhlení:	2 500 Kč
Roční příjem z nájemného:	30 000 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 %	12 000 Kč
Roční nájemné upravené:	18 000 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené	18 000 Kč
P – míra kapitalizace	7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{18\,000}{7} * 100 = 257\,142,86 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 4 stanovená výnosovou metodou činí 257 100 Kč.

6.5.5 Bytová jednotka č. 5

Tab. č. 92 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 5

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 5 - 2+1, ul. Moskevská 2103/34				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 2+1, Děčínská	69	6 000	86,96	72 000
BYT 2+1, Masarykova	75	6 800	90,67	81 600
BYT 2+1, Na Kohoutě	74	9 500	128,38	114 000
BYT 2+1, U Nemocnice	80	8 000	100,00	96 000
BYT 2+1, Masarykova	75	7 000	93,33	84 000
BYT 2+1, Masarykova	70	6 800	97,14	81 600
BYT 2+1, České mládeže	72	4 800	66,67	57 600
BYT 2+1, Třebízského	78	6 400	82,05	76 800

BYT 2+1, Masarykova	71	6 800	95,77	81 600
BYT 2+1, Žukovova	75	4 500	60,00	54 000
Celkem			900,97	799 200
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			90,10	79 920

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):	77,73 m ²
Průměrné nájemné za měsíc:	90,10 Kč/m ²
Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb:	7 003,24 Kč

Po zaokrouhlení:	7 000 Kč
Roční příjem z nájemného:	84 000 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 %	33 600 Kč
Roční nájemné upravené:	50 400 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené	50 400 Kč
P – míra kapitalizace	7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{50\,400}{7} * 100 = 720\,000 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 5 stanovená výnosovou metodou činí 720 000 Kč.

6.5.6 Bytová jednotka č. 6

Tab. č. 93 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 6

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 6 - 3+1, ul. Střížovická 6				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 3+1, Žežická	73	6 000	82,19	72 000

BYT 3+1, Malátova	72	6 400	88,89	76 800
BYT 3+1, Hrnčířská	65	4 400	67,69	52 800
BYT 3+1, Vojnovičova	77	6 200	80,52	74 400
BYT 3+1, Voskocova	68	8 000	117,65	96 000
BYT 3+1, Kapitána Jaroše	78	5 000	64,10	60 000
BYT 3+1, Slovenského národního povstání	69	6 000	86,96	72 000
BYT 3+1, Vojnovičova	73	5 500	75,34	66 000
BYT 3+1, Hrnčířská	63	4 300	68,25	51 600
BYT 3+1, Studentská	63	6 000	95,24	72 000
Celkem			826,83	693 600
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			82,68	69 360

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):	70,92 m ²
Průměrné nájemné za měsíc:	82,68 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb:	5 863,90 Kč
Po zaokrouhlení:	5 900 Kč
Roční příjem z nájemného:	70 800 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 %	28 320 Kč
Roční nájemné upravené:	42 480 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené	42 480 Kč
P – míra kapitalizace	7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{42\,480}{7} * 100 = 606\,857,14 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 6 stanovená výnosovou metodou činí 606 900 Kč.

6.5.7 Bytová jednotka č. 7

Tab. č. 94- Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 7

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 7 - 1+1, ul. U Stadionu 1351				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 1+1, Javorová	35	4 000	114,29	48 000
BYT 1+1, K. H. Borovského	28	2 200	78,57	26 400
BYT 1+1, Jana Kubelíka	27	3 800	140,74	45 600
BYT 1+1, U Stadionu	27	5 000	185,19	60 000
BYT 1+1, Brněnská	34	5 300	155,88	63 600
BYT 1+1, Jaroslava Vrchlického	34	3 500	102,94	42 000
BYT 1+1, K. H. Borovského	27	2 900	107,41	34 800
BYT 1+1, Vladislava Vančury	31	3 100	100,00	37 200
BYT 1+1, Moskevská	27	4 500	166,67	54 000
BYT 3+1, Tř. Budovatelů	35	5 000	142,86	60 000
Celkem			1 294,54	471 600
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			129,45	47 160

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 25,63 m²
 Průměrné nájemné za měsíc: 129,45 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 3 317,90 Kč
 Po zaokrouhlení: 3 300 Kč
 Roční příjem z nájemného: 39 600 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 15 840 Kč
 Roční nájemné upravené: 23 760 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené

23 760 Kč

P – míra kapitalizace

7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{23\,760}{7} * 100 = 339\,428,57 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 7 stanovená výnosovou metodou činí 339 400 Kč.

6.5.8 Bytová jednotka č. 8

Tab. č. 95 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 8

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 8 - 2+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2386				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 2+1, Konstantina Biebla	58	6 500	112,07	78 000
BYT 2+1, Tř. Budovatelů	62	6 500	104,84	78 000
BYT 2+1, Hutnická	55	6 100	110,91	73 200
BYT 2+1, Tř. Budovatelů	58	6 500	112,07	78 000
BYT 2+1, 1. máje	60	7 500	125,00	90 000
BYT 2+1, Mladé gardy	56	5 900	105,36	70 800
BYT 2+1, Zdeňka Fibicha	54	4 800	88,89	57 600
BYT 2+1, Slovenského národního povstání	54	6 000	111,11	72 000
BYT 2+1, Jaroslava Vrchlického	55	5 500	100,00	66 000
BYT 3+1, Josefa Skupy	56	6 500	116,07	78 000
Celkem			1 086,31	741 600
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			108,63	74 160

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):

58,45 m²

Průměrné nájemné za měsíc:

108,63 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb:

6 349,51 Kč

Po zaokrouhlení:

6 400 Kč

Roční příjem z nájemného: 76 800 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 30 720 Kč

Roční nájemné upravené: 46 080 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 46 080 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{46\ 080}{7} * 100 = 658\ 285,71\ \text{Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 8 stanovená výnosovou metodou činí 658 300 Kč.

6.5.9 Bytová jednotka č. 9

Tab. č. 96 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 9

Stanovení ceny výnosovou metodou - bytová jednotka č. 9 - 3+1, ul. Tř. Budovatelů 98/2387				
Název	Výměra [m ²]	Cena požadovaná, resp. zaplacená [Kč/m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
BYT 3+1, Františka Škroupa	70	4 400	62,86	52 800
BYT 3+1, Javorová	72	3 900	54,17	46 800
BYT 3+1, Česká	70	8 400	120,00	100 800
BYT 3+1, Kapitána Jaroše	67	7 900	117,91	94 800
BYT 3+1, Radniční	76	7 000	92,11	84 000
BYT 3+1, Jiřího Wolkera	69	6 900	100,00	82 800
BYT 3+1, Zdeňka Fibicha	71	6 200	87,32	74 400
BYT 3+1, Tř. Budovatelů	75	3 750	50,00	45 000
BYT 3+1, Bělehradská	69	5 500	79,71	66 000
BYT 3+1, Zdeňka Fibicha	70	8 250	117,86	99 000
Celkem			881,93	746 400
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			88,19	74 640

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP):	74,61 m ²
Průměrné nájemné za měsíc:	88,19 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb:	6 580,09 Kč
Po zaokrouhlení:	6 600 Kč
Roční příjem z nájemného:	79 200 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 %	31 680 Kč
Roční nájemné upravené:	47 520 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené	47 520 Kč
P – míra kapitalizace	7 %

$$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{47\,520}{7} * 100 = 678\,857,14 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 9 stanovená výnosovou metodou činí 678 900 Kč.

6.5.10 Vypočítané ceny bytových jednotek výnosovou metodou

Výnosové oceňování patří mezi jedny ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny. Výnosová hodnota představuje schopnost dané nemovitosti vytvářet výnos. Jedná se o součet diskontovaných příjmů, které v daném místě můžeme v budoucnu očekávat. Dosažený výnos následně charakterizuje užítkovost dané jednotky. Výsledné ceny bytových jednotek, vypočítané výnosovou metodou, jsou shrnuty v tabulkách č. 97 - 99.

Tab. č. 97 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek výnosovou metodou a srovnání ceny dle cenového předpisu pro lokalitu Děčín

DĚČÍN					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena za m ² odvozená z výnosové hodnoty [Kč/m ²]	Cena zjištěná výnosovou metodou [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 1	1+KK	33,67	12 830	432 000	10 248
Byt č. 2	2+1	49,46	9 982	493 700	10 248
Byt č. 3	3+1	70,81	6 827	483 400	10 248

Tab. č. 98 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek výnosovou metodou a srovnání ceny dle cenového předpisu pro lokalitu Ústí nad Labem

ÚSTNÍ NAD LABEM					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena za m ² odvozená z výnosové hodnoty [Kč/m ²]	Cena zjištěná výnosovou metodou [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 4	1+1	22,66	11 346	257 100	10 860
Byt č. 5	2+1	77,73	9 263	720 000	10 860
Byt č. 6	3+1	70,92	8 558	606 900	10 860

Tab. č. 99 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek výnosovou metodou a srovnání ceny dle cenového předpisu pro lokalitu Most

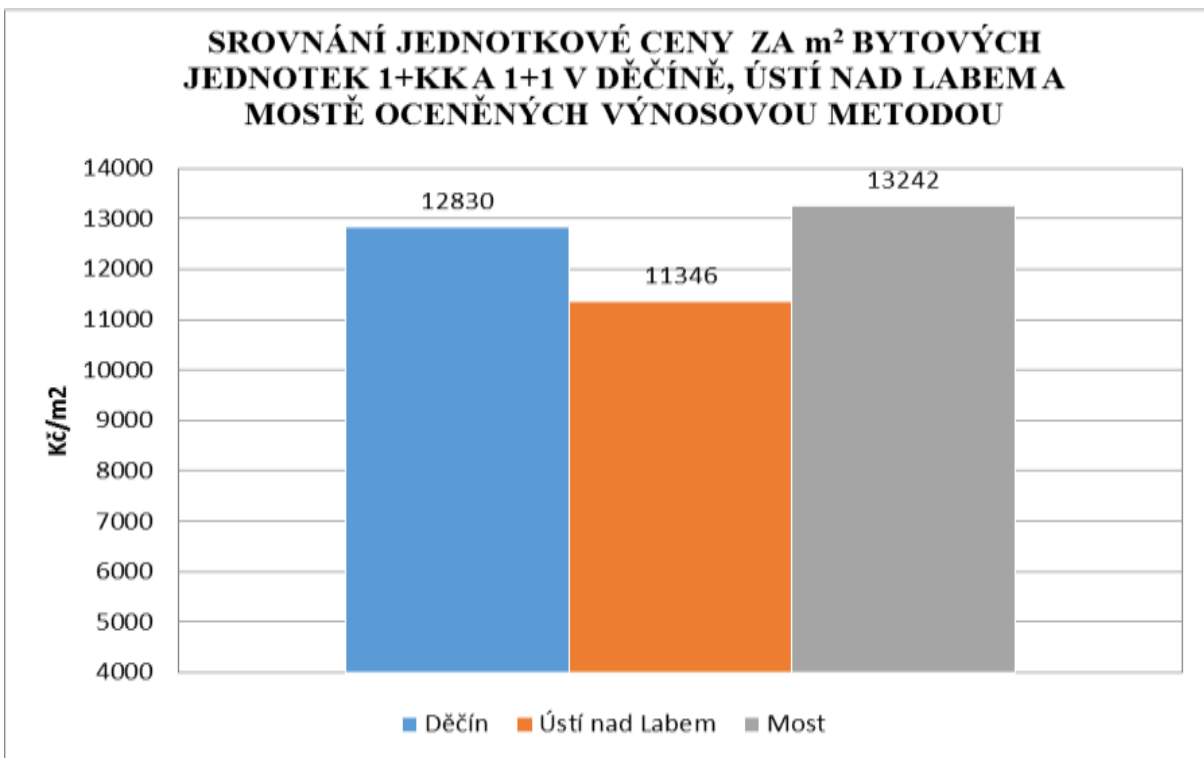
MOST					
Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena za m ² odvozená z výnosové hodnoty [Kč/m ²]	Cena zjištěná výnosovou metodou [Kč]	Základní cena za m ² podlahové plochy jednotky bytu [Kč/m ²]
Byt č. 7	1+1	25,63	13 242	339 400	5 105
Byt č. 8	2+1	58,45	11 263	658 300	5 105
Byt č. 9	3+1	74,61	9 099	678 900	5 105

Výsledné jednotkové ceny u bytových jednotek s dispozicí 1+1, resp. 1+KK se pohybují v rozmezí 11 346 Kč/m² až 13 242 Kč/m², s dispozicí 2+1 je rozmezí 9 286 Kč/m² až 11 263 Kč/m² a 3+1 dosahují 6 827 Kč/m² až 9 099 Kč/m².

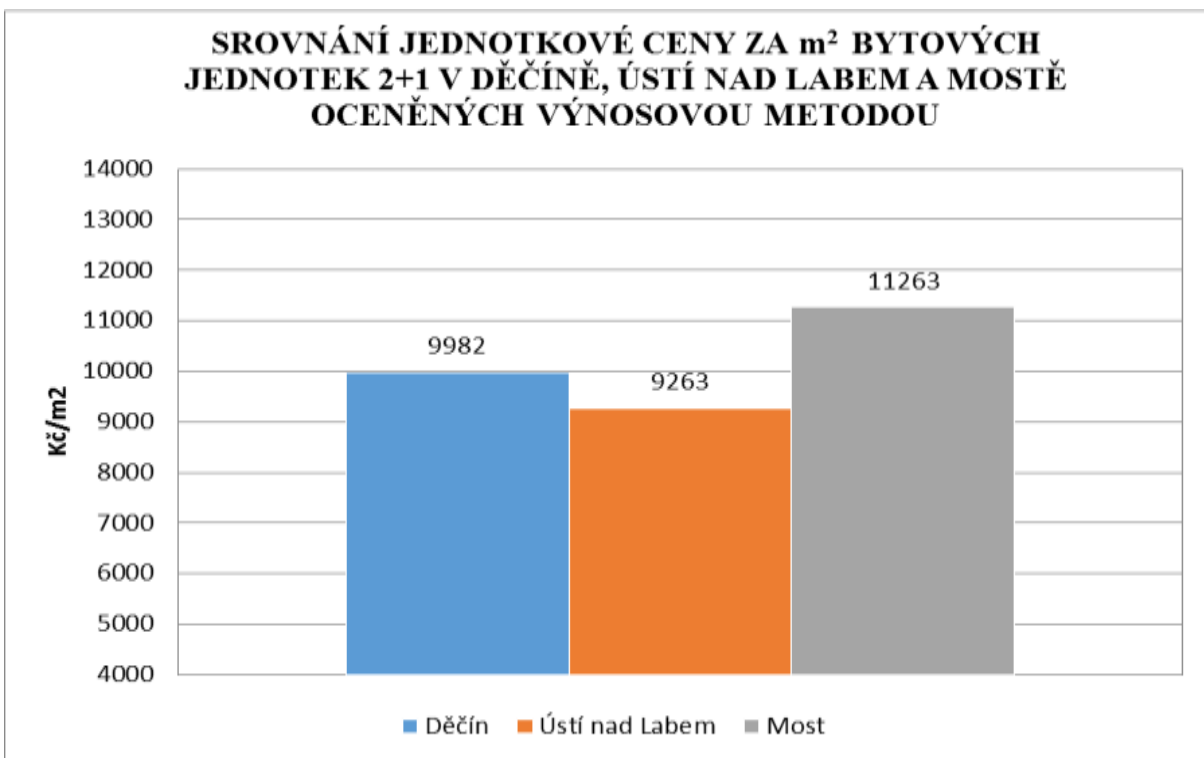
U této metody jsou výsledné ceny bytových jednotek v lokalitě Most vyšší než u zbylých dvou lokalit, i když v ostatních metodách tomu bylo právě naopak. Důvodem je, že se v této metodě nezohledňuje technický stav dané nemovitosti, majetková práva ani ostatní důležité parametry, ke kterým se přihlíželo v ostatních metodách, a jenž výrazně ovlivnily výslednou cenu jednotky. Podle mého názoru, jsou posuzované bytové jednotky v Mostě za tuto cenu neprodejné.

Celkově ale můžeme říci, že jednotkové ceny u bytových jednotek s dispozicí 1+1, resp. 1+KK jsou vyšší než jednotek s dispozicí 2+1 a 3+1. Jejich výsledné ceny závisí na cenách pronájmů nemovitostí v danou dobu na trhu, a proto se dala se tato situace předpokládat. V tuto chvíli jsou jednotkové ceny bytových jednotek s menší podlahovou plochou vyšší než u jednotek s větší podlahovou plochou.

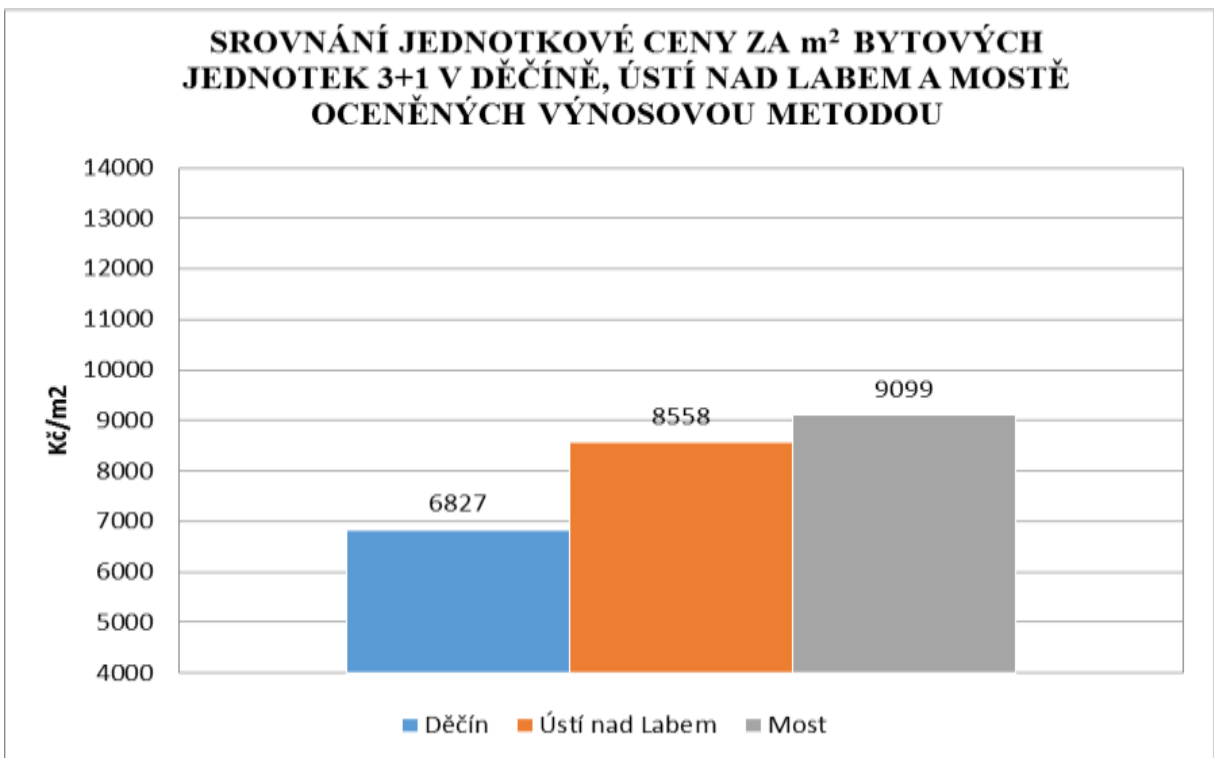
Vypočtené jednotkové ceny jsou pro přehlednost znázorněny v následujících grafech č. 24 až 28. Srovnání je provedeno zvlášť pro jednotky s dispozicí 1+1, resp. 1+kk, dále pro dispozicí 2+1, 3+1 a zvlášť pro bytové jednotky v lokalitě Děčín, Ústí nad Labem a Most.



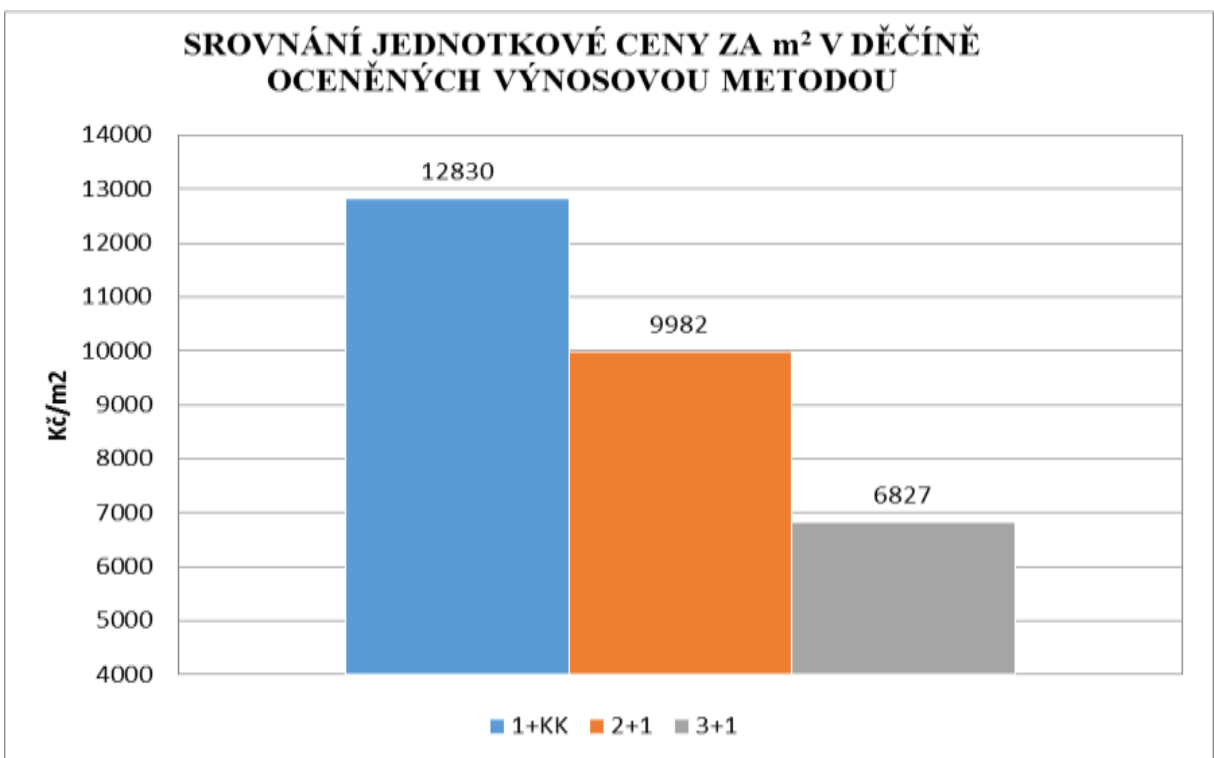
Graf č. 23 - Graf srovnání jednotkové ceny za m² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě oceněných výnosovou metodou



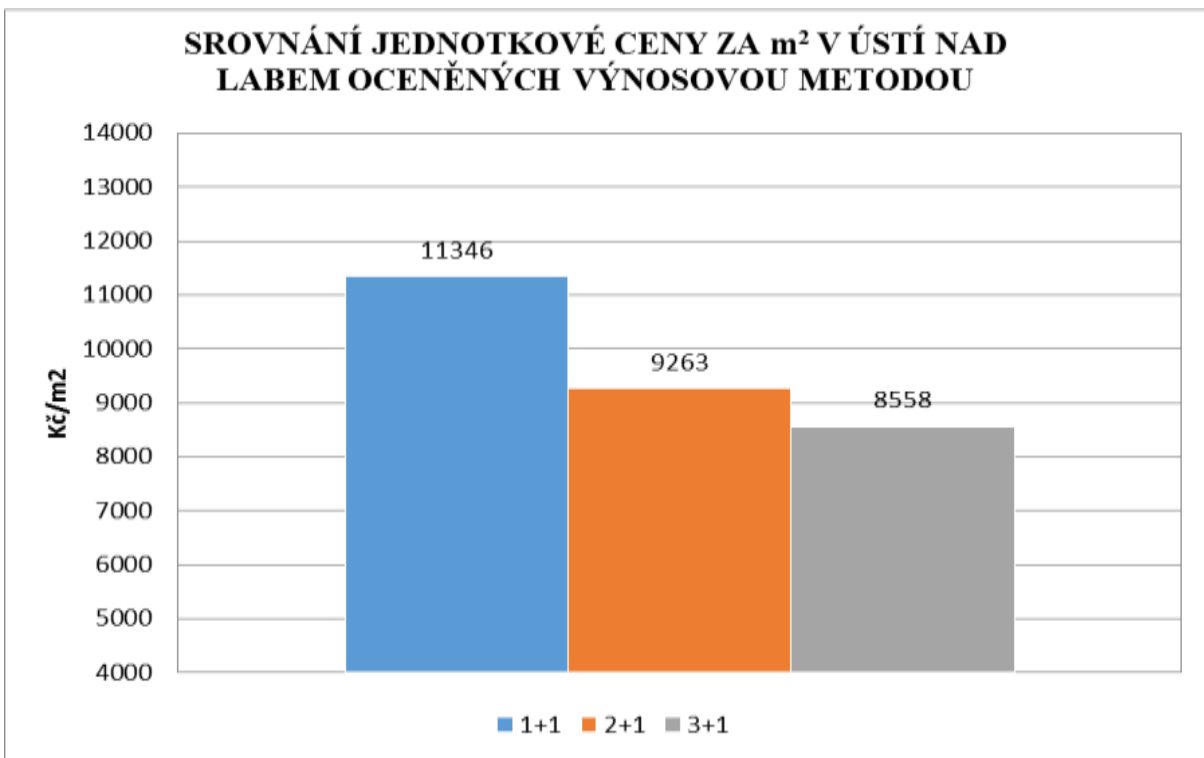
Graf č. 24 - Graf srovnání jednotkové ceny za m² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě oceněných výnosovou metodou



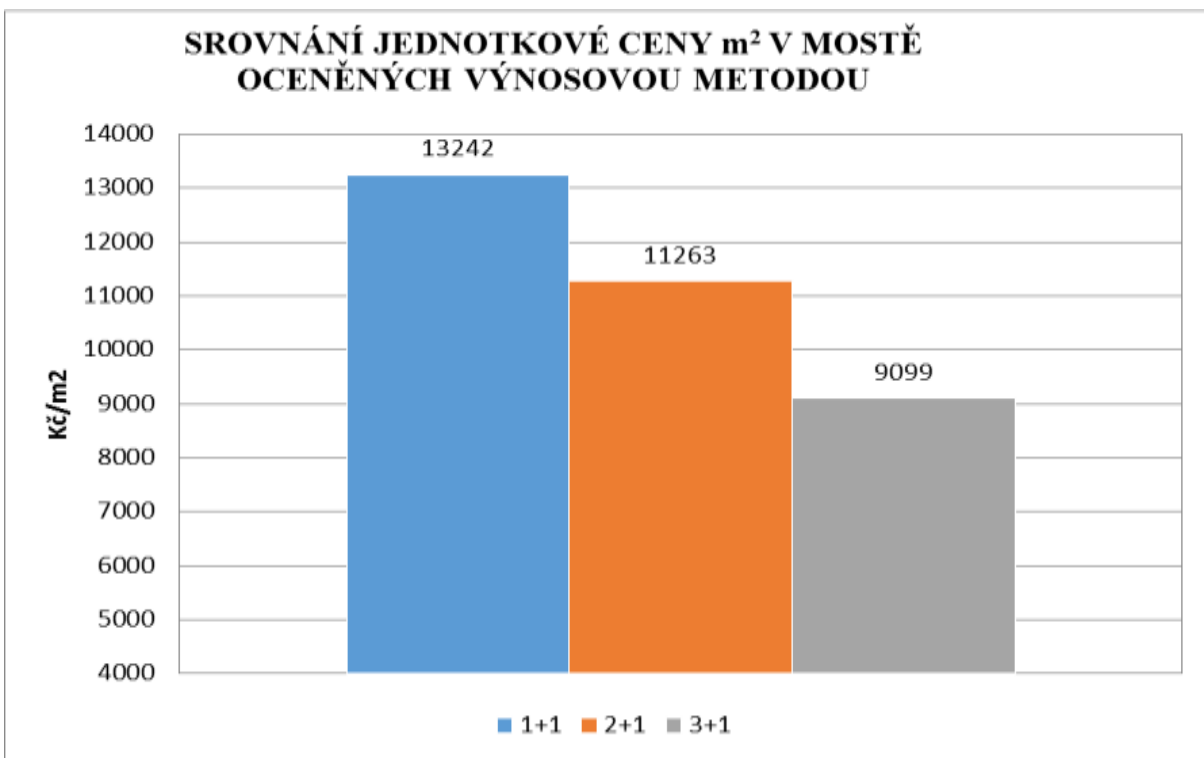
Graf č. 25 - Graf srovnání jednotkové ceny za m² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě oceněných výnosovou metodou



Graf č. 26 - Graf srovnání jednotkové ceny za m² v Děčíně oceněných výnosovou metodou



Graf č. 27 - Graf srovnání jednotkové ceny za m² v Ústí nad Labem oceněných výnosovou metodou



Graf č. 28 - Graf srovnání jednotkové ceny za m² v Mostě oceněných výnosovou metodou

6.6 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Při stanovení ceny obvyklé se vychází z ceny, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění.

Jako obvyklá cena se potom rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Zároveň je ale důležité zvážit okolnosti, které nám cenu ovlivňují.

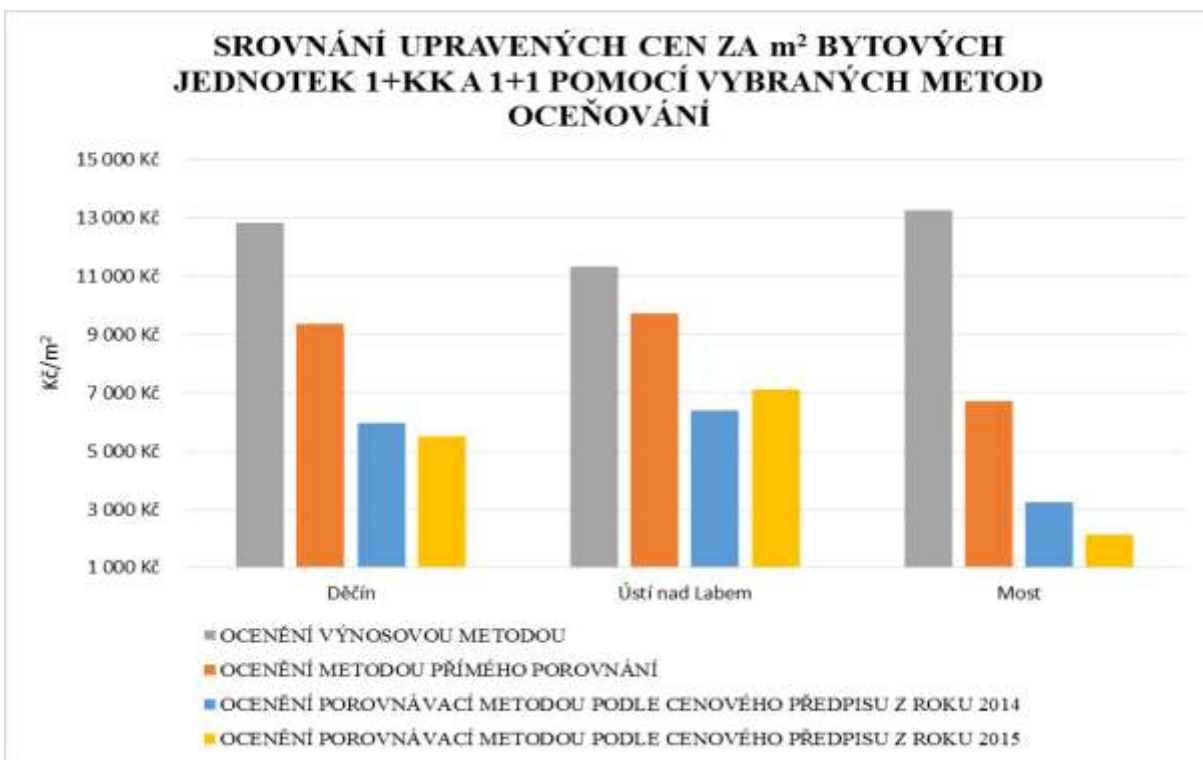
Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu dané věci a určuje se na základě porovnání.

V tabulce č. 100 najdeme shrnutí všech způsobů ocenění, na základě kterých byla cena obvyklá stanovena.

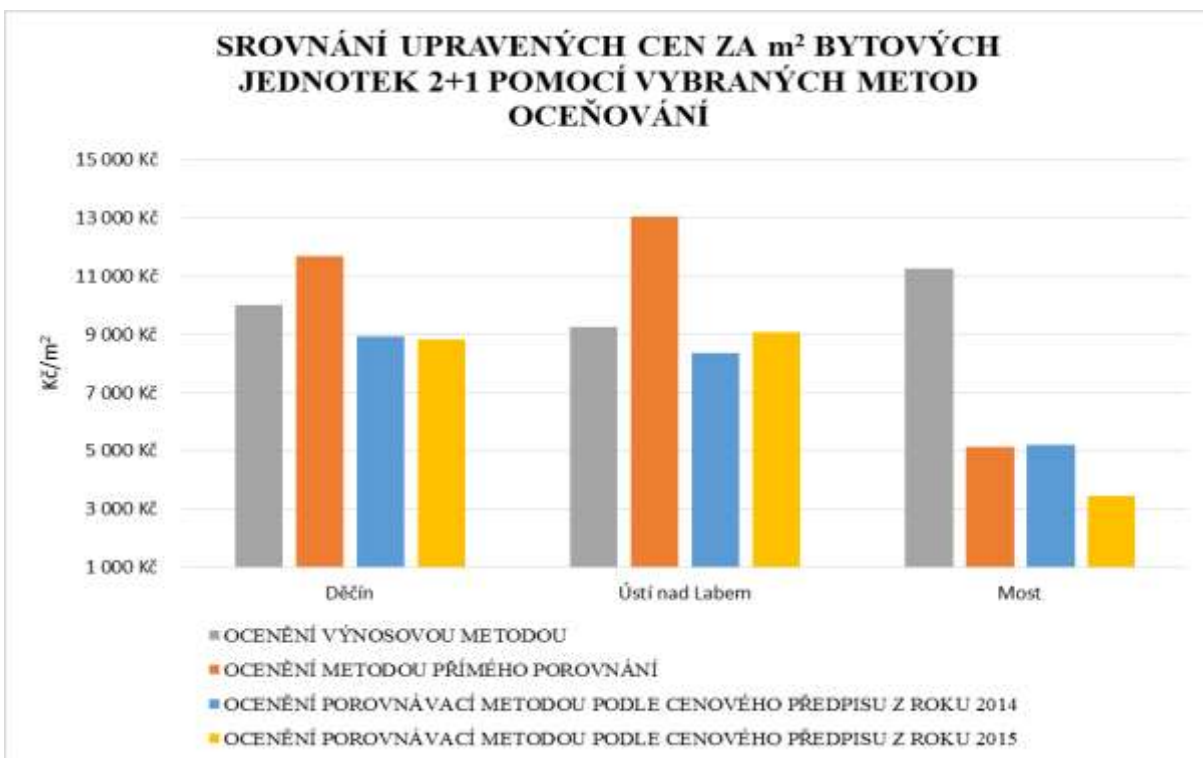
Obvyklá cena byla pro posuzované bytové jednotky určena vypočítáním pomocí různých metod ocenění a výsledná hodnota se pohybuje v rozmezí cen vypočítaných v předchozích kapitolách a není shodná s těmito cenami. Tato cena je založená pouze na úvaze znalce.

Tab. č. 100 - Shrnutí oceňovaných bytových jednotek a stanovení obvyklé ceny

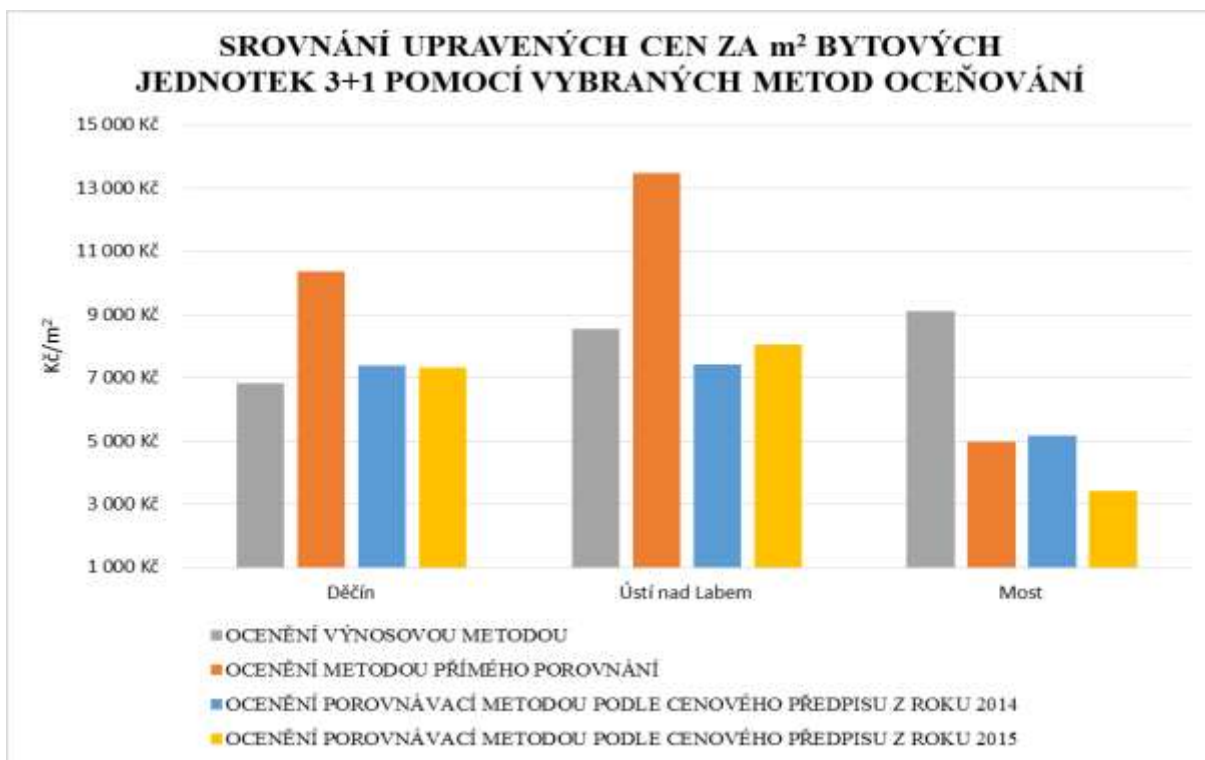
Byt č.	Ulice	Dispoziční řešení	Podlahová plocha [m ²]	Ocenění porovnávací metodou dle cenového předpisu z roku 2014 [Kč]	Ocenění porovnávací metodou dle cenového předpisu z roku 2015 [Kč]	Ocenění metodou přímého porovnání [Kč]	Ocenění výnosovou metodou [Kč]	Rozmezí cen [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
1	Tyršova 1 096/1	1+KK	33,67	201 200	184 900	315 500	432 000	201 200 - 432 000	290 000
2	Krásnostudenecká 492/48	2+1	49,46	441 000	436 500	578 600	493 700	441 000 - 578 600	550 000
3	Příčná 349/2	3+1	70,81	522 700	517 300	733 000	483 400	483 400 - 733 000	600 000
4	Školní 562/4	1+1	22,66	145 000	161 200	220 600	257 100	145 000 - 257 100	200 000
5	Moskevská 2103/34	2+1	77,73	650 300	703 500	1 013 400	720 000	650 300 - 1 013 400	900 000
6	Střížovická 6	3+1	70,92	526 900	570 500	956 400	606 900	526 900 - 956 400	850 000
7	U Stadionu 1351	1+1	25,63	83 300	55 200	172 400	339 400	55 200 - 339 400	120 000
8	Tř. Budovatelů 98/2386	2+1	58,45	305 000	202 200	299 850	658 300	202 200 - 658 300	350 000
9	Tř. Budovatelů 98/2387	3+1	74,61	385 600	255 700	371 350	678 900	255 700 - 678 900	400 000



Graf č. 29 - Graf srovnání upravených cen za m² bytových jednotek 1+KK a 1+1 bytů pomocí vybraných metod oceňování



Graf č. 30 - Graf srovnání upravených cen za m² bytových jednotek 2+1 bytů pomocí vybraných metod oceňování



Graf č. 31 - Graf srovnání upravených cen za m² bytových jednotek 3+1 bytů pomocí vybraných metod oceňování

Při pohledu na grafické vyhodnocení použitých metod ocenění, je dobře viditelné, že stanovené ceny dosahují znatelných rozdílů. Největší extrémy lze zaznamenat v lokalitě Most, kde dochází k markantnímu propadu mezi cenami vypočítanými pomocí výnosové metody ocenění a zbylými porovnávacími metodami. To je zapříčiněno zejména vyšší nájemného v této lokalitě.

Další výchylka nastala u porovnávací metody podle cenového předpisu. Výsledná nižší cena je zapříčiněna především díky zohlednění koeficientu stáří stavby.

Ceně obvyklé nejvíce odpovídá cena bytové jednotky stanovená metodou přímého porovnání.

7 ZÁVĚR

V této diplomové práci na téma analýza vlivu polohy na obvyklou cenu bytových jednotek ve vybraných lokalitách je hlavním předmětem posouzení, do jaké míry je obvyklá cena bytové jednotky ovlivněna velikostí obce. Pro účel ocenění bylo zvoleno celkem 9 bytových jednotek s dispozicí 1+1, resp. 1+KK, 2+1 a 3+1, z nichž 3 vždy náleží do jedné z posuzovaných lokalit. Konkrétně se jedná o města Děčín, Ústí nad Labem a Most. Následně bylo provedeno ocenění jednotlivých jednotek těmito způsoby:

- administrativní ocenění podle cenového předpisu č.441//2013 Sb. (oceňovací vyhláška),
- administrativní ocenění podle cenového předpisu č.199//2014 Sb. (oceňovací vyhláška),
- metoda přímého porovnání na základě vytvořené databáze bytových jednotek,
- výnosová metoda.

Práce je rozdělena do dvou částí. První část je věnována teorii. Jsou zde vysvětleny základní pojmy z oblasti bydlení, které jsou důležité nejen při oceňování, ale člověk se s nimi setká i v běžném životě. Tyto pojmy jsou definovány v zákonech a vyhláškách, jako jsou např. občanský zákoník, zákon a vyhláška o oceňování majetku, katastrální zákon apod. Dále zahrnuje i popis a vysvětlení použitých metod ocenění, informace o vybraných lokalitách, konkrétně o Děčíně, Ústí nad Labem a Mostu, kde se mimo občanské vybavenosti můžeme dočíst o historii a současnosti těchto měst, urbanismu, dopravním řešení a o pamětihodnostech. Závěrem této části je přiblížení situace na trhu s nemovitostmi v posuzovaných lokalitách. Tyto uvedené informace byly následně využity v navazující praktické části, v níž je zpracován rozbor vytvořených databází a určeny ceny podle výše zmíněných způsobů ocenění.

První použitou metodou pro ocenění bytových jednotek bylo administrativní ocenění podle cenového předpisu (vyhláška č. 441/2013 Sb. a vyhláška č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhlášky), které kladou důraz na index konstrukce, index trhu a index polohy. Pro oceňované bytové jednotky nebyly zcela stanoveny totožné parametry, tudíž se jednotky oceněné touto metodou nedají mezi sebou porovnat.

Při ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. nejvíce cenu ovlivňuje Index stáří, Index polohy z hlediska umístění jednotky k centru obce, Index konstrukce a vybavení vzhledem

k použitému typu konstrukce, příslušenstvím a technickým stavem jednotek a nakonec Index trhu s povodňovým rizikem, jelikož se všechny lokality nacházejí blízko vodních toků. Nejvyšší cena byla stanovena u jednotek s dispozicí 2+1. Tento výsledek se očekával vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi. Dále je patrné, že základní ceny (dále jen „ZC“) upravené za m² podlahové plochy jednotky bytu jsou v lokalitách Děčín a Ústí nad Labem zhruba stejné, ale ve městě Most jsou ceny v některých případech skoro poloviční.

Při ocenění podle vyhlášky č. 199/2014 Sb. došlo především k poklesu ZC za m² podlahové plochy jednotky bytu. Nejvíce znatelný byl tento pokles v Mostě, kde se cena zmenšila téměř o 3000 Kč/m². Tudíž ve výsledném porovnání základní ceny upravené za m² se tato lokalita propadla až na třetinovou cenu, než jaké dosahují zbylé dvě. Jinak i zde se potvrdilo, že nejvyšší cena je po bytových jednotkách s dispozicí 2+1 ve všech lokalitách.

Druhá zvolená metoda byla metoda přímého porovnání, též komparativní. Cena se u této metody stanovuje na základě všech údajů a okolností, jež s oceňovanou bytovou jednotkou a jejím okolím přímo souvisejí. Každé posuzované jednotce bylo v realitní inzerci na www.sreality.cz nalezeno deset srovnávacích nemovitostí a stanoveny vhodná kritéria pro posouzení. Na základě vypočítaných cen jednotek můžeme konstatovat, že cena obvyklá se nejvíce shoduje s touto metodou, protože vychází z aktuální situace na trhu.

Poslední použitou metodou bylo ocenění pomocí výnosové metody. Ta zkoumala vyhodnocované nemovitosti přes soubor deseti inzerovaných nájmu s využitím kapitalizovaných budoucích výnosů, čímž stanovovala měsíční nájemné za m² podlahové plochy bytové jednotky. Z grafu je možno vidět, že jednotková cena bytových jednotek oceněných výnosovou metodou je nejvyšší v lokalitě Most, i když u předchozích metod tomu bylo právě naopak. Příčinou je vyšší cena nájemného než v ostatních posuzovaných lokalitách, patrně z důvodu poptávky po nájemních bytech od sociálně slabších obyvatel, kterým je nájemné hrazeno Úřadem sociálního zabezpečení. Z tohoto důvodu si majitelé uměle navyšují ceny nájemného, než by bylo v dané lokalitě obvyklé.

Ze srovnání ceny obvyklé v daných lokalitách vyplývá, že ceny ve městech Děčín a Ústí nad Labem nevykazují výrazné rozdíly. Naopak je tomu v Mostě, kde jsou ceny nesrovnatelně nižší, i přesto že podle počtu obyvatel je daná lokalita druhá nejobydlenejší z posuzovaných oblastí.

Závěrem je též důležité zmínit, že spoluvlastnické podíly na pozemcích pro posuzované bytové jednotky nejsou obsaženy v této diplomové práci, ale lze je určit

náhledem do katastru nemovitostí na <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>. Důvodem bylo akceptování žádosti o zachování anonymity vlastníků bytových jednotek. Všeobecně však platí, že spoluvlastnický podíl na pozemku bude určen podílem příslušné jednotky na společných částech domu, tj. bude vycházet z příslušných poměrů podlahových ploch.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb.
- [3] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.
- [4] Vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.
- [5] Vyhláška č. 20/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [6] *Wikipedia* [online]. 2014, [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Společné_jméno_manželů
- [7] *Šafra & partneři* [online]. 2013, [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135.html>
- [8] *Patria* [online]. 2013, [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://patria.cz/pravo/2444335/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-1-dil.html>
- [9] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [10] *Wikipedia* [online]. 2014 [cit. 2015-04-12]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Hodnota>

- [11] HLA VINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. vyd. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [12] BRADÁČ A., FIALA J., HLA VINKOVÁ V. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
- [13] ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd., Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004, 91 s. ISBN 80-210-3348-7
- [14] *Wikipedia* [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Děčín>
- [15] *Wikipedia* [online]. 2015, [cit. 2015-01-13]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Ústí_nad_Labem
- [16] *Město Most* [online]. 2010, [cit. 2015-01-13]. Dostupné z: <http://most2010.com/cz/o-turnaji/mesto-most/>
- [17] *Wikipedia* [online]. 2015, [cit. 2015-01-13]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Most_%28město%29
- [18] *Oceňování nemovitostí*. LaMa [online]. 2011 [cit. 2015-20-04]. Dostupné z: <http://la-ma.cz/?p=110>
- [19] *Česká finanční poradenská a.s.* [online]. 2014 [cit. 2015-16-05]. Dostupné z: <http://cesko-finance-poradenstvi.cz/cs/aktuality-komentare-analyzy/investice/72-realitni-trh-2014.html>
- [20] *Dnešní svět financí* [online]. 2010 [cit. 2015-16-05]. Dostupné z: <http://.dnesni-financni-svet.cz/cs/zaci-ss/penize-1/cena-1/>
- [21] *Lucie Mařáková* [online]. 2011 [cit. 2015-16-05]. Dostupné z: <http://.luciemarakova.com/wp-content/uploads/2011/02/nemovitosti.pdf>

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Schéma metody přímého porovnání	31
Obr. č. 2 - Schéma metody nepřímého porovnání	32
Obr. č. 3 - Schéma výpočtu výnosové hodnoty	34
Obr. č. 4 - Děčínský zámek nad Labem v pohledu z Pastýřské stěny	36
Obr. č. 5 - Mariánská skála a údolí řeky Labe v Ústí nad Labem	42
Obr. č. 6 - Kostel Nanebevzetí Panny Marie v Mostě na svém novém umístění	46

10 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 1	60
Tab. č. 2 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 1	61
Tab. č. 3 - Index polohy – bytová jednotka č. 1	62
Tab. č. 4 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 2	63
Tab. č. 5 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 2	63
Tab. č. 6 - Index polohy – bytová jednotka č. 2	64
Tab. č. 7 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 3	65
Tab. č. 8 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 3	65
Tab. č. 9 - Index polohy – bytová jednotka č. 3	66
Tab. č. 10 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 4	67
Tab. č. 11 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 4	67
Tab. č. 12 - Index polohy – bytová jednotka č. 4	68
Tab. č. 13 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 5	69
Tab. č. 14 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 5	69
Tab. č. 15 - Index polohy – bytová jednotka č. 5	70
Tab. č. 16 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 6	71
Tab. č. 17 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 6	71
Tab. č. 18 - Index polohy – bytová jednotka č. 6	72
Tab. č. 19 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 7	73
Tab. č. 20 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 7	73
Tab. č. 21 - Index polohy – bytová jednotka č. 7	74
Tab. č. 22 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 8	75
Tab. č. 23 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 8	75
Tab. č. 24 - Index polohy – bytová jednotka č. 8	76
Tab. č. 25 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 9	77

Tab. č. 26 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 9	77
Tab. č. 27 - Index polohy – bytová jednotka č. 9	78
Tab. č. 28 - Shrnutí Indexu konstrukce a vybavení bytů podle cenového předpisu z roku 2014	79
Tab. č. 29 - Shrnutí Indexu trhu s nemovitými věcmi podle cenového předpisu z roku 2014	80
Tab. č. 30 - Shrnutí Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu podle cenového předpisu z roku 2014	81
Tab. č. 31 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 pro lokalitu Děčín	83
Tab. č. 32 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 pro lokalitu Ústí nad Labem	83
Tab. č. 33 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 pro lokalitu Most	83
Tab. č. 34 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 1	87
Tab. č. 35 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 1	88
Tab. č. 36 - Index polohy – bytová jednotka č. 1	89
Tab. č.37 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 2	90
Tab. č. 38 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 2	90
Tab. č. 39 - Index polohy – bytová jednotka č. 2	91
Tab. č. 40 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 3	92
Tab. č. 41 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 3	92
Tab. č. 42 - Index polohy – bytová jednotka č. 3	93
Tab. č. 43 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 4	94
Tab. č. 44 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 4	94
Tab. č. 45 - Index polohy – bytová jednotka č. 4	95
Tab. č. 46 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 5	96

Tab. č. 47 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 5	96
Tab. č. 48 - Index polohy – bytová jednotka č. 5	97
Tab. č. 49 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 6	98
Tab. č. 50 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 6	99
Tab. č. 51 - Index polohy – bytová jednotka č. 6	99
Tab. č. 52 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytové jednotky č. 7	100
Tab. č. 53 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 7	101
Tab. č. 54 - Index polohy – bytová jednotka č. 7	101
Tab. č. 55 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 8	102
Tab. č. 56 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 8	103
Tab. č. 57 - Index polohy – bytová jednotka č. 8	103
Tab. č. 58 - Index konstrukce a vybavení bytů – bytová jednotka č. 9	104
Tab. č. 59 - Index trhu s nemovitými věcmi – bytová jednotka č. 9	105
Tab. č. 60 - Index polohy – bytová jednotka č. 9	105
Tab. č. 61 - Shrnutí Indexu konstrukce a vybavení bytů podle cenového předpisu z roku 2015	106
Tab. č. 62 - Shrnutí Indexu trhu s nemovitými věcmi podle cenového předpisu z roku 2015	108
Tab. č. 63 – Shrnutí Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu podle cenového předpisu z roku 2015	108
Tab. č. 64 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015 pro lokalitu Děčín	110
Tab. č. 65 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015 pro lokalitu Ústí nad Labem	110
Tab. č. 66 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek porovnávací metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015 pro lokalitu Most	110
Tab. č. 67 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 1	117

Tab. č. 68 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 1	118
Tab. č. 69 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 2	119
Tab. č. 70 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 2	120
Tab. č. 71 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 3	121
Tab. č. 72 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 3	122
Tab. č. 73 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 4	123
Tab. č. 74 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 4	124
Tab. č. 75 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 5	125
Tab. č. 76 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 5	126
Tab. č. 77 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 6	127
Tab. č. 78 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 6	128
Tab. č. 79 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 7	129
Tab. č. 80 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 7	130
Tab. č. 81 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 8	131
Tab. č. 82 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 8	132
Tab. č. 83 - Databáze nemovitostí pro bytovou jednotku č. 9	133
Tab. č. 84 - Stanovení ceny metodou přímého porovnání pro bytovou jednotku č. 9	134
Tab. č. 85 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek metodou přímého porovnání pro lokalitu Děčín	135

Tab. č. 86 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek metodou přímého porovnání pro lokalitu Ústí nad Labem	135
Tab. č. 87 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek metodou přímého porovnání pro lokalitu Most	135
Tab. č. 88 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 1	140
Tab. č. 89 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 2	142
Tab. č. 90 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 3	143
Tab. č. 91 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 4	144
Tab. č. 92 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 5	145
Tab. č. 93 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 6	146
Tab. č. 94 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 7	148
Tab. č. 95 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 8	149
Tab. č. 96 - Výpočet nájemného pro bytovou jednotku č. 9	150
Tab. č. 97 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek výnosovou metodou a srovnání ceny dle cenového předpisu pro lokalitu Děčín	152
Tab. č. 98 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek výnosovou metodou a srovnání ceny dle cenového předpisu pro lokalitu Ústí nad Labem	152
Tab. č. 99 - Rekapitulace vypočítaných cen bytových jednotek výnosovou metodou a srovnání ceny dle cenového předpisu pro lokalitu Most	152
Tab. č. 100 - Shrnutí oceňovaných bytových jednotek a stanovení obvyklé ceny ...	157

11 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Graf srovnání nabídky a poptávky	52
Graf č. 2 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014	84
Graf č. 3 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014	85
Graf č. 4 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014	85
Graf č. 5 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+KK, 2+1 a 3+1 v Děčíně metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014	86
Graf č. 6 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+1, 2+1 a 3+1 v Ústí nad Labem metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014	86
Graf č. 7 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+1, 2+1 a 3+1 v Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014	87
Graf č. 8 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015	112
Graf č. 9 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015	112
Graf č. 10 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015	113
Graf č. 11 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+KK, 2+1 a 3+1 v Děčíně metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015	113

Graf č. 12 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+KK, 2+1 a 3+1 v Ústí nad Labem metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015	114
Graf č. 13 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+1, 2+1 a 3+1 v Mostě metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2015	114
Graf č. 14 – Graf srovnání vývoje základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+1 a 1+KK metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 a 2015	115
Graf č. 15 – Graf srovnání vývoje základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 2+1 metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 a 2015	115
Graf č. 16 – Graf srovnání vývoje základní ceny upravené za m ² bytových jednotek 3+1 metodou ocenění podle cenového předpisu z roku 2014 a 2015	116
Graf č. 17 – Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m ² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou přímého porovnání	137
Graf č. 18 – Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m ² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou přímého porovnání	138
Graf č. 19 – Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m ² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě metodou přímého porovnání	138
Graf č. 20 – Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m ² v Děčíně metodou přímého porovnání	139
Graf č. 21 – Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m ² v Ústí nad Labem metodou přímého porovnání	139
Graf č. 22 – Graf srovnání jednotkové ceny upravené za m ² v Mostě metodou přímého porovnání	140
Graf č. 23 – Graf srovnání jednotkové ceny za m ² bytových jednotek 1+KK a 1+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě oceněných výnosovou metodou	154
Graf č. 24 – Graf srovnání jednotkové ceny za m ² bytových jednotek 2+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě oceněných výnosovou metodou	154
Graf č. 25 – Graf srovnání jednotkové ceny za m ² bytových jednotek 3+1 v Děčíně, Ústí nad Labem a Mostě oceněných výnosovou metodou	155

Graf č. 26 – Graf srovnání jednotkové ceny za m ² v Děčíně oceněných výnosovou metodou	155
Graf č. 27 – Graf srovnání jednotkové ceny za m ² v Ústí nad Labem oceněných výnosovou metodou	156
Graf č. 28 – Graf srovnání jednotkové ceny za m ² v Mostě oceněných výnosovou metodou	156
Graf č. 29 - Graf srovnání upravených cen za m ² bytových jednotek 1+KK a 1+1 bytů pomocí vybraných metod oceňování	158
Graf č. 30 - Graf srovnání upravených cen za m ² bytových jednotek 2+1 bytů pomocí vybraných metod oceňování	158
Graf č. 31 - Graf srovnání upravených cen za m ² bytových jednotek 3+1 bytů pomocí vybraných metod oceňování	159

12 SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

Sb.	sbírka
apod.	a podobně
str.	strana
tzv.	takzvaně
NP	nadzemní podlaží
PP	podlahová plocha
stol.	století
aj.	a jiné
ul.	ulice
tab.	tabulka
obr.	obrázek
tzn.	to znamená
DPH	daň z přidané hodnoty
SJM	společné jmění manželů
NOZ	Nový občanský zákoník
ČR	Česká republika
např.	například
n.l.	našeho letopočtu

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Půdorysná schémata oceňovaných bytových jednotek

Příloha č. 2: Orientační mapy s polohou oceňovaných bytových jednotek

Příloha č. 3: Fotografická dokumentace budov s oceňovanými bytovými jednotkami