



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU BYT V LOKALITĚ PARDUBICE A PROSETÍN.

COMPARISON OF SELECTED VALUATION METHODS FOR APARTMENT-TYPE PROPERTY IN PARDUBICE AND PROSETÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. DOMINIKA JANOUŠKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Dominika Janoušková

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

obor: **Realitní inženýrství (39171003)**

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:

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Pardubice a Prosetín.

v anglickém jazyce:

Comparison of selected valuation methods for apartment-type property in Pardubice and Prosetín

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění bytů podle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a metodou přímého porovnání.

Na základě vypočtených cen bude odhadnuta obvyklá cena vybraných bytů, především s ohledem na dostupnost a technický stav a bude vypočtena i jednotková cena.

Součástí práce bude i vysvětlení odborných technických termínů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt ve dvou lokalitách a to Pardubice a Prosetín. Dále bude provedeno srovnání nabídky a poptávky v těchto lokalitách.

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. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání
diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

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

V Brně, dne 14. 5. 2014



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

Abstrakt

Cílem diplomové práce je porovnání vybraných metod ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitách Pardubice a Prosetín. V teoretické části jsou popsány základní pojmy a definice, které souvisí s tématem - popis lokalit, nabídky, poptávky, jednotlivé vzorce a přiblíženy oceňovací metody dle prováděcího předpisu a tržní oceňování, které budou použity k ocenění vybraných bytů v praktické části. Praktická část je rozdělena do jednotlivých kapitol, podle způsobů oceňování. První dvě se věnují nákladovému a porovnávacímu způsobu, další pak výnosové metodě a přímému porovnání. V závěru práce jsou porovnány jednotlivé ceny a zároveň je provedeno vyhodnocení.

Abstract

The object of research is comparison of chosen methods of valuation for property types flat on locations Pradubice and Prosetín. In theoretical section are describe basic notions and definitions, which is related with theme - describes location, deals, demands, each formulas, approximated valuation methods according to implementing regulation and market valuation, which will be used to rating chosen flats in the practical part. Practical part is divided to individual chapters by valuation method. First two are about load and comparative way, the other about yield method and direct comparison. In the end of the research are compared individual prizes and evaluation too.

Klíčová slova

Nemovitá věc, jednotka, byt, ocenění, cena, obvyklá cena, výnosová metoda, přímé porovnání, Pardubice, Prosetín

Keywords

Real property, accommodation unit, flat, valuation, price, standard price, yield method, direkt comparison, Pardubice, Prosetín

Bibliografická citace

JANOŠKOVÁ, D. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Pardubice a Prosetín..* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 79 s + přílohy, celkem 203 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

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

V Brně dne 28.5.2015

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce, paní Ing. Michaele Hrubanové, za odborné rady, postřehy, připomínky a v neposlední řadě vstřícný a ochotný přístup v průběhu zpracování.

Dále bych chtěla poděkovat celé rodině za podporu a trpělivost jak při studiu, tak při zpracování této práce a velké díky patří také nejbližším přátelům, kteří pro mne byli a jsou velkou oporou.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	ZÁKLADNÍ POJMY.....	11
2.1	NEMOVITÁ VĚC.....	11
2.2	BYT, JEDNOTKA, PODLAŽÍ, PODLAHOVÁ PLOCHA, OBYTNÁ MÍSTNOST.....	13
2.2.1	<i>Byt a jednotka</i>	13
2.2.2	<i>Podlaží</i>	14
2.2.3	<i>Podlahová plocha</i>	15
2.2.4	<i>Obytná místnost</i>	18
2.3	SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI.....	19
2.3.1	<i>Součást věci</i>	19
2.3.2	<i>Příslušenství věci</i>	19
2.4	CENA A HODNOTA.....	20
2.4.1	<i>Cena</i>	20
2.4.2	<i>Hodnota</i>	21
2.5	ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ.....	22
2.5.1	<i>Životnost</i>	22
2.5.2	<i>Opotřebení</i>	22
3	VYBRANÉ METODY OCEŇOVÁNÍ.....	23
3.1	DLE PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	23
3.1.1	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	23
3.1.2	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	25
3.2	TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ.....	26
3.2.1	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	26
3.2.2	<i>Ocenění přímým porovnáním</i>	28
3.2.3	<i>Grubbsův test</i>	29

4	POPIS LOKALITY	30
4.1	PARDUBICE.....	31
4.2	PROSETÍN	35
4.3	REALITNÍ TRH.....	36
5	APLIKACE VYBRANÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ	39
5.1	CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH BYTŮ.....	39
5.1.1	<i>Byt č. 1/Prosetín</i>	39
5.1.2	<i>Byt č. 2/Prosetín</i>	41
5.1.3	<i>Byt č. 3/Prosetín</i>	43
5.1.4	<i>Byt č. 4/Pardubice, ulice Jilemnického</i>	45
5.1.5	<i>Byt č. 5/Pardubice, ulice Jilemnického</i>	48
5.1.6	<i>Byt č. 6/Pardubice, ulice Boženy Víkové – Kunětické</i>	51
5.1.7	<i>Byt č. 7/Pardubice, ulice Brožíkova</i>	54
5.1.8	<i>Byt č. 8/Pardubice, ulice Bělehradská</i>	56
5.1.9	<i>Byt č. 9/Pardubice, ulice nábřeží Závodu Míru</i>	59
5.2	OCENĚNÍ DLE PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	62
5.2.1	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	62
5.2.2	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	64
5.3	TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ.....	66
5.3.1	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	66
5.3.2	<i>Ocenění přímým porovnáním</i>	68
5.4	ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ	70
6	ZÁVĚR	73
7	SEZNAM ZDROJŮ.....	75
8	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	77
9	SEZNAM TABULEK	79
10	SEZNAM ZKRATEK	80
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	81

1 ÚVOD

Směr, kterým se bude tato práce ubírat, již naznačuje její název. Jedná se tedy o způsoby ocenění nemovitostí typu byt ve dvou vybraných lokalitách, přesněji v kraji Pardubickém, obci Prosetín u Hlinska a dále v samotném krajském městě Pardubice. Jednotlivé byty budou oceněny pomocí čtyř vybraných metod oceňování s následným zpracováním.

Nejprve budou vymezeny jednotlivé pojmy, které jsou úzce spjaty s problematikou práce, jako je např. nemovitá věc, jednotka, podlahová plocha, příslušenství a další. Vymezení jednotlivých pojmů vychází především z legislativy, jako je stavební zákon, zákon o oceňování majetku, občanský zákoník a další.

Poté si popíšeme jednotlivé vybrané metody, pomocí kterých se provede ocenění bytů. Jedná se o ocenění porovnávacím způsobem a metodu nákladovou dle předpisu, výnosovou metodu a metodu přímého porovnání. Pro vyloučení extrémních hodnot bude použito Grubbsova testu.

V další kapitole se seznámíme s lokalitou, přiblížíme si rozdíly mezi Pardubicemi a Prosetínem, dostupnost občanské vybavenosti a dojezdové časy, napojení na inženýrské sítě, vlivy a důsledky působení okolí, zaměstnanost a možný rozvoj oblastí. Kromě tohoto konfrontujeme vztah nabídky a poptávky. Její časový vývoj, případné příčiny a dopady, které vyvolávají změny na lokálním realitním trhu.

A před samotným závěrem se dostaneme k tomu hlavnímu, podstatnému a zároveň nejobsáhlejší části celé práce a to je samotné ocenění. Najdeme zde jednotlivé popisy oceňovaných bytových jednotek a jednotlivé výpočty pro všechny již výše uvedené metody.

Závěrem pak zbývá pouze vyhodnocení praktické části v podobě srovnání dílčích výsledků s patřičným okomentováním.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 NEMOVITÁ VĚC

V oblasti realitního oceňování je nemovitá věc patrně nejzákladnějším pojmem. Poprvé je stylizována v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů; dále jen nový občanský zákoník), který vstoupil v účinnost k 1. 1. 2014. V předchozím předpise, občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsme se setkávali s pojmem nemovitost, kterou definoval § 119 jako pozemek a stavbu spojenou se zemí pevným základem.¹

Nový občanský zákoník (dále jen Noz) se vrací k zásadě superficies solo cedit, pocházející z římského práva, což v praxi znamená, že se stavby postupně stanou součástí pozemku a nebudou tak dále samostatnou nemovitou věcí. Noz nemovitou věcí rozumí dle § 498 odst. 1 toto: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*²

Nemovitou věcí je tedy pozemek, jehož součástí se dle § 3054 a následujících Noz stala stavba, pokud vlastnická práva k pozemku i stavbě měla stejná osoba. Pokud však vlastníkem pozemku a stavby byla k 1. 1. 2014 osoba odlišná, nebo se jednalo o spoluvlastnictví, kdy vlastníkem pozemku nebyli všichni spoluvlastníci, eventuálně měla být stavba zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva, které vzniklo stavebníku přede dnem nabytí účinnosti Noz, pak se součástí pozemku nestala a je věcí nemovitou.² Díky tomuto pojem pozemek vymezuje hned několik právních předpisů:

Katastrální zákon (zákon č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen katastrální zákon) rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí

¹ Zdroj (1); Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

² Zdroj (2); Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

jiného práva podle § 19 tohoto zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.³

Stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen stavební zákon) chápe „*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem*“ a „*zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*“⁴

Zákon o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen zákon o oceňování majetku) v § 9 člení pozemky tímto způsobem:

„a) stavební pozemky,

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

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“⁵

Stavební pozemky jsou dále rozděleny na pozemky nezastavěné, zastavěné a plochy pozemků, které jsou skutečně stavbami zastavěny, nehledě na evidenci v KN.⁵

Stavebním pozemkem pro účel oceňování však není pozemek, který je zastavěn pouze podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemní stavbou, která nedosahuje úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb, dále pak pozemek zastavěný stavbou bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.⁵

³ Zdroj (3); Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴ Zdroj (4); Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁵ Zdroj (5); Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Z definice dále vyplývá, že za nemovitou věc považujeme i podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva, což mohou být např. podzemní garáž, vinný sklep, právo stavby, zástavní právo a další.

- Podzemní stavbu specifikuje terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí jako stavbu a její zařízení pod zemským povrchem spojenou s ním pevným východem.⁶

Pro potřeby této diplomové práce je třeba si ujasnit, že nemovitou věcí je také jednotka, která je blížeji charakterizována v bodě 2.2.

2.2 BYT, JEDNOTKA, PODLAŽÍ, PODLAHOVÁ PLOCHA, OBYTNÁ MÍSTNOST

Další pojmy jsou vybrány v závislosti na samotné práci a návaznosti na část praktickou, ve které jsou jednotlivě oceňovány vybrané byty.

2.2.1 Byt a jednotka

- Byt je vymezen v Noz, § 2236: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li se pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“²
- Vyjma této definuje byt také vyhláška o technických požadavcích na stavby (vyhl. č. 268/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů; dále jen vyhláška o technických požadavcích na stavby), a to jako soubor místností, popřípadě jedné obytné místnosti, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.⁷ Kdy místností se rozumí: „*prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami*“⁷

⁶ Zdroj (6); Portál výzkumného ústavu geodetického, topografického a kartografického, v.v.i. www.vugtk.cz [online], 2015 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/slovník/termin.php?jazykova_verze=&tid=3685&l=podzemni-stavba>.

⁷ Zdroj (7); Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

- Jednotku definuje v Noz § 1159: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc movitá.*“²

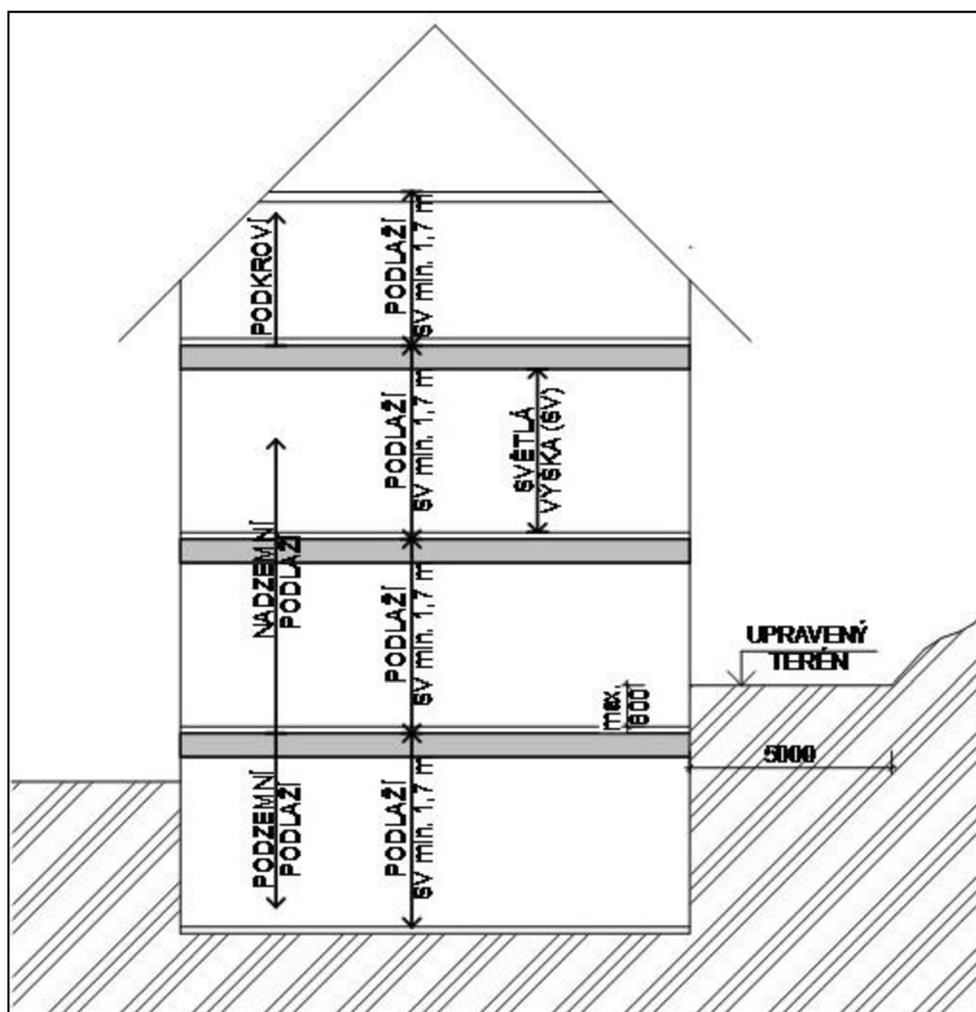
Podle zákona o oceňování majetku dle § 8 se oceňuje jednotka, kterou je byt, zahrnuje byt, nebo kterou je nebytový prostor, či nebytový prostor zahrnuje, včetně podílu na společných částech věci nemovité, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání. Nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.⁵ Za nebytový prostor tedy můžeme považovat prostory, které nejsou určeny k bydlení.

2.2.2 Podlaží

Podlaží můžeme definovat, jako část stavby, kterou vymezují líce nosné konstrukce stropu nad sebou následující.⁸ Příloha č. 1 k oceňovací vyhlášce rozumí pod pojmem podlaží část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m, kterou dole odděluje dolní líc podlahy a nahoře buď dolní líc podlahy podlaží následujícího, nebo u nejvyšších podlaží horní líc stropní konstrukce, případně podlahy půdy, nebo u částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení a u staveb a nejvyšších podlaží, které nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy. Za podlaží dále považuje podkroví nebo podzemí, což jsou přístupné prostory mající světlou výšku alespoň v jednom místě minimálně 1,7 m a jsou stavebně upraveny k účelovému využití

Jak již bylo naznačeno, dále se podlaží člení na podzemní a nadzemní, přičemž nad posledním nadzemním podlažím se nachází podkroví, které je určeno k účelovému využití a je vymezeno konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi.⁸ Rozdíl mezi nadzemním a podzemním podlažím je ve vztahu výšky podlahy k okolnímu terénu. Nadzemním podlažím je tedy každé podlaží, které má převažující část podlahy maximálně 800 mm pod nejvyšší úrovní přiléhajícího terénu v pásmu 5,0 m po obvodu domu. Po upřesnění a rychlejší orientaci viz obrázek číslo 1; rozměry psány v mm, jestliže není dáno jinak.

⁸ Zdroj (8); ČSN 73 4301. Obytné budovy. Praha:Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2004



Obr. č. 1 – Pojmy

Zdroj: Vlastní

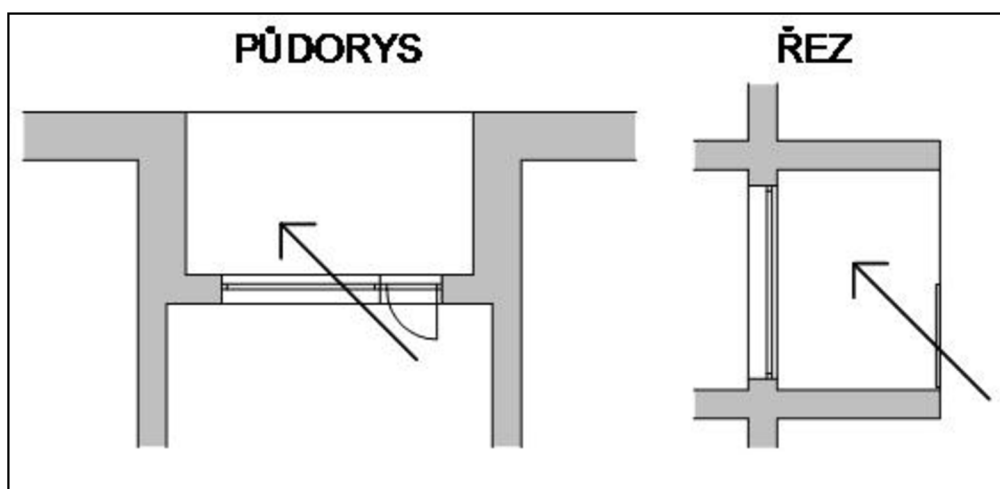
2.2.3 Podlahová plocha

Pojem podlahové plochy je přesně formulován v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky (vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů; dále jen oceňovací vyhláška) bodem 4. Podlahová plocha, dle kterého se podlahovou plochou 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, obklady ...). U podkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých

konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.⁹

Dále do podlahové plochy počítáme dle bodu 4 oceňovací vyhlášky odstavce 2 a následujících tyto podlahové plochy: arkýře a zasklené lodžie; výklenky, které jsou alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejich podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké; místností se zkoseným stropem a světlou výškou v nejnižším bodě menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8; půdorysná plocha zabraná vnitřních schodištěm, tzv. schodišťový prostor v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích; dále připočítáváme plochu prostor, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem, jako jsou terasy, balkóny a pavlače vynásobené koeficientem 0,17, nezasklené lodžie vynásobené koeficientem 0,20, sklepní kóje a vymezené půdní prostory vynásobené koeficientem 0,10; kromě tohoto přičítáme podíl plochy místností, tvořící příslušenství bytu společné pro více bytů nebo nebytových prostor, z počtu bytů nebo nebytových prostor.⁹

- Lodžii je ustupující konstrukce směrem do interiéru, která je uzavřena ze tří stran, je zastropena a od exteriéru ji dělí např. zábradlí.

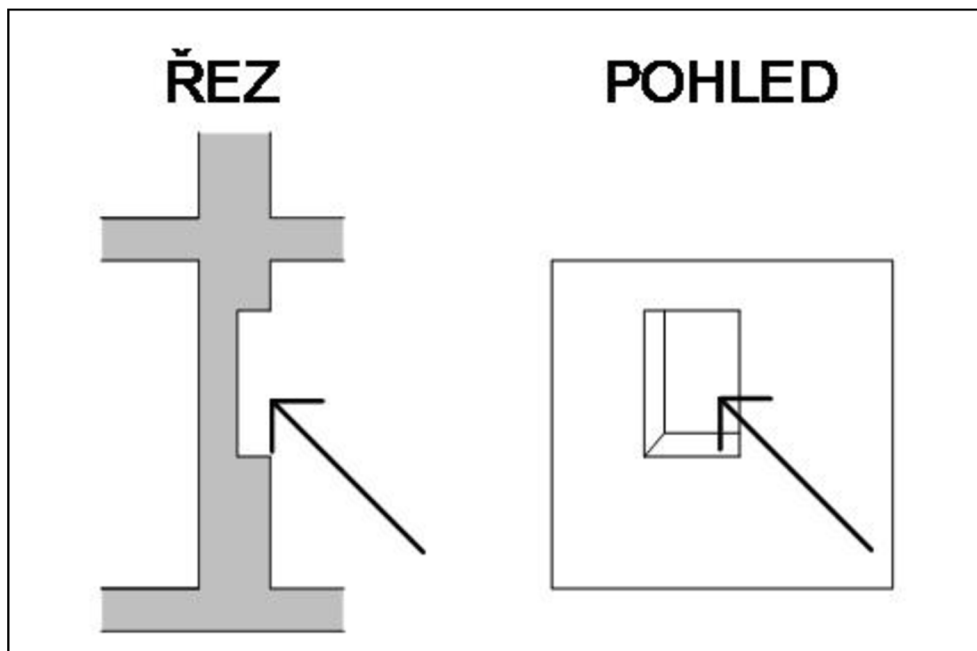


Obr. č. 2 – Lodžie

Zdroj: Vlastní

⁹ Zdroj (9); Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- Výklenek (nika) je ustupující část stěny, vyhloubená maximálně v tloušťce zdi



Obr. č 3 – Nika

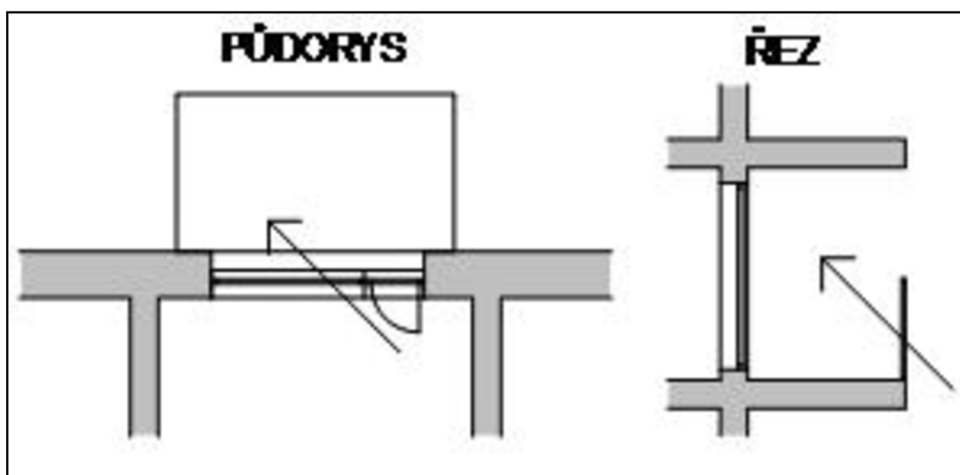
Zdroj: Vlastní

- Terasa, balkon, palvač

Terasou rozumíme vnější vodorovnou plochu, přístupnou z interiéru, obvykle pro osoby, často opatřenou zábradlím.¹⁰ Terasou je možno navázat na konstrukci ploché střechy, ale může být pouze vyvýšená nad okolní terén. Poté je možnost přístupu i z exteriéru. Zpravidla dosahuje větších půdorysných rozměrů, než balkon a lodžie.

Balkon je konzolově předsazená konstrukce před vnější líc budovy, přístupná z interiéru.¹⁰

¹⁰ Zdroj (10); ČSN P ISO6707-1. Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie – Část 1:Obecé termíny. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2009



Obr. č. 4 – Balkon

Zdroj: Vlastní

Nezapočítáváme však plochu okenních a dveřních ústupků.⁹ Podlahová plocha se uvádí v metrech čtverečních a výpočet probíhá z délek, které jsou s přesností na centimetry.

2.2.4 Obytná místnost

Tento termín definuje vyhláška o technických požadavcích na stavby v § 3, písmene i) jako část bytu, která musí splňovat požadavky předepsané v této vyhlášce, jako je např.

- světlá výška pro obytné a pobytové místnosti musí být alespoň 2 600 mm (výjimkou jsou rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci, kde je světlá výška snížena na 2 500 mm); v podkroví 2 300 mm, kdy u místností se zkosenými stropy se musíme tento požadavek splnit nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti. U šikmých stropů se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha, jež má světlou výšku menší než 1,2 m
- zajištění denního osvětlení a proslunění dle příslušných norem
- dostatečné větrání – výměna vzduchu a vytápění s regulací tepla

a zároveň je určena k trvalému bydlení a má podlahovou plochu nejméně 8 m². Dále jí je kuchyně, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla. Pokud byt tvoří jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu minimálně 16 m².

2.3 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

2.3.1 Součást věci

Součást věci jasně definuje Noz v § 505, který zní takto: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“² Z tohoto vymezení je zřejmé, že součást věci se bude vyskytovat spolu s věcí hlavní, tudíž není v právním smyslu věcí samostatnou. Pokud ji však trvale od celku odloučíme, pak se samostatnou věcí stává, avšak následkem tohoto je zhoršení stavu věci hlavní. Co je a co není součástí věci, hodnotíme s ohledem na funkci celku, pomoci povahy věci a rizika které se projeví, jako důsledek oddělení dané součásti. Navazující paragrafy vymezují součásti pozemku jakožto prostor nad i pod povrchem, stavby a jiná zařízení zřízené na pozemku (dále jen „stavba“), včetně toho, co je v pozemku zapuštěno, nebo upevněno ve zdech, dále pak podzemní stavby, které nejsou nemovitou věcí a rostlinstvo na pozemku vzešlé. Za součást věci považujeme i stavby a technická zařízení, která provozně souvisí s inženýrskými sítěmi, jelikož sítě nejsou součástí pozemku.²

Kupříkladu u stavby považujeme za její součást konstrukce, které jsou s ní spojeny, tedy okna, schody, krov, zdi, ústřední vytápění včetně kotle. Pro byt to mohou být podlahové krytiny, vnitřní instalace, okna ...

2.3.2 Příslušenství věci

Paragrafy upravující příslušenství věci navazují na součást věci, a to konkrétně od § 510, který říká:

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

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

V dalších paragrafech se dozvíme, že pokud je stavba součástí pozemku, pak vedlejší věci vlastníka u stavby, jejichž účel je hospodářské užívání se stavbou nebo pozemkem budou příslušenstvím pozemku. Jestliže vyvstanou pochybnosti, zda se jedná o příslušenství věci, posoudí se tento fakt dle zvyklostí.

Zásadním rozdílem oproti předchozímu pojmu je samostatná obchodovatelnost a samostatnost, ačkoliv ta je jistou mírou v právním smyslu ovlivněna osudem věci hlavní. Příslušenstvím může být kupříkladu samostatná garáž, která není součástí domu a není s ním provozně propojena, tedy komunikačně, např: chodbou, dveřmi. Dále kanalizace, septik, žumpa, kotelna a kolárna u bytových jednotek, dle smlouvy. Kromě nemovitých věcí, může být příslušenstvím věci i věc movitá, kupříkladu nábytek.

2.4 CENA A HODNOTA

Další termíny, které je důležité si ujasnit, je pojem cena a hodnota. V praxi se setkáváme s množstvím cen i hodnot, proto je důležité vždy přesně definovat, o jakou z nich se jedná.

2.4.1 Cena

Za cenu můžeme považovat hodnotu věci nebo služby v určitých jednotkách, obvykle tedy v penězích, která je ovlivněna faktorem času, jež úzce souvisí s vývojem nabídky a poptávky na daném trhu. Dle prof. Bradáče je cena pojmem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.¹¹ Přesně ji vymezuje zákon o cenách (zákon č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů; dále jen zákon o cenách), kde § 1, odst. (2) udává: „*Cena je peněžní částka*

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“¹²

Zvláštním oceňovacím předpisem pro bod b) se považuje zákon o oceňování majetku. Jak již bylo v úvodu řečeno, existuje několik druhů cen, přiblížíme si tedy alespoň některé z nich:

- Cena obvyklá: jak říká zákon o oceňování majetku, oceňuje se touto cenou majetek a služba, pokud není stanoven jiný způsob oceňování. Jiným způsobem rozumíme těchto sedm: nákladový, výnosový, porovnávací,

¹¹ Zdroj (11); BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0

¹² Zdroj(12); Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

oceňování dle jmenovité hodnoty, dle účetní hodnoty, dle kurzové hodnoty a cenou sjednanou. Cena obvyklá je tedy takovou cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti mající vliv na cenu, kromě mimořádných okolností trhu, za které se považuje např. stav tísně jak ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího nebo přírodní a jiné kalamity, dále poměru, rodinném nebo majetkovém apod., kupujícího a prodávajícího a vlivu zvláštní oblíbenosti, který plyne z osobního vztahu k majetku či službě.⁵

- Cena mimořádná: dle Noz § 492, odst. (2): „*Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblíbenosti vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.*“²

Zákon o oceňování majetku však rozumí mimořádnou cenou cenu, ve které jsou promítnuty právě ty okolnosti, které neuvažujeme u ceny obvyklé, tedy mimořádné okolnosti trhu, osobní poměr a vliv zvláštní oblíbenosti.

- Cena zjištěná: je takovou cenou, která je stanovena dle zákona o oceňování, ale není cenou obvyklou, ani cenou mimořádnou.
- Dalšími jsou: cena sjednaná, pořizovací, reprodukční, výchozí, stopcena, jednotková cena, základní cena, základní cena upravená, regulovaná, průměrná, maximální, pevná, ...

2.4.2 Hodnota

Hodnota je ekonomickou kategorií, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím/službou, kterou lze koupit a kupujícím/ prodávajícím. Je pouze odhadem.¹¹

Noz objasňuje hodnotu věci v § 492 jako její cenu, pokud ji lze vyjádřit v penězích. Přičemž za cenu věci považujeme cenu obvyklou, pokud není ujednáno nebo stanoveno zákonem jinak.²

Jako zástupce z řady hodnot byly vybrány tyto:

- Věcná hodnota: jak uvádí prof. Bradáč ve své publikaci, je věcnou hodnotou: „*Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání,*

ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. ¹¹

- Výnosová hodnota: jak již sám název napovídá, u nemovitostí se jedná o: součet „... *diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů, z jejího pronájmu.*“¹¹
- Dalšími jsou: hodnota jmenovitá, účetní, kurzová, emisní, ...

2.5 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ

2.5.1 Životnost

Životností rozumíme časový úsek v letech, počínající v roce vzniku stavby, až do roku jejího zchátrání s předpokladem běžné údržby v celém průběhu. Za vznik stavby považujeme uvedení do užívání, právní moc kolaudačního rozhodnutí, skutečné užívání v případech, kdy se stavba užívala dříve, pokud není k dispozici kolaudační rozhodnutí, poté vycházíme ze zápisu v katastru nemovitostí, respektive pozemkové knihy, nebo zemských desek a poslední možností je zhotovení odborného odhadu na základě dostupných informací a odbornosti znalce. Životnost vypočteme součtem stáří stavby a dalšího trvání stavby, tzv. zbytkové životnosti (od doby, kdy je prováděno ocenění do zchátrání)

Na životnost můžeme nahlížet ze dvou stran, z ekonomického a technického. Z tohoto plyne, že můžeme rozlišovat životnost technickou, která trvá po dobu funkčnosti jednotlivých prvků konstrukce a zajišťuje tím, aby stavba plnila svoji funkci. A ekonomickou, která trvá po dobu efektivního využití. V době hospodářského zániku končí ekonomická životnost stavby a z pravidla je kratší, než životnost technická.

2.5.2 Opotřebení

Opotřebení je určitým znehodnocením, které udává degradaci stavby, vlivem jejího stáří a používání. Projevuje se na jednotlivých konstrukcích individuálně. U konstrukcí a prvků krátkodobé životnosti je předpokladem, že se v průběhu života stavby vymění, možno i vícekrát. Na rozdíl u prvků dlouhodobé životnosti, což jsou např. základy, zdivo, stropy, krov a schody, se nepředpokládá výměna za celou dobu trvání stavby.

Ve většině případů je vyjádřeno procentuálně z hodnoty nové stavby. Pro výpočet existuje několik metod, kterými lze opotřebení stanovit. Tyto dělíme na klasické a analytické. U klasických metod se jedná o vyjádření průběhu v čase pomocí přímky, spojitě nebo lomené

křivky. V úvahu je brána celá stavby, jako celek. Mezi klasické patří metody: lineární, kvadratická, Kusýnova, Kusýn-Röttingerova, semikvadratická, Rossova, a další. Na rozdíl od analytických, kde je využíváno váženého průměru opotřebení jednotlivých prvků. Můžeme tedy zohlednit různé stáří u případně vyměněných částí. Výpočet opotřebení se provádí: dle oceňovacího předpisu, Kolodzejovou logaritmickou metodou a další.

3 VYBRANÉ METODY OCEŇOVÁNÍ

V této kapitole, která se dále dělí na dvě hlavní části, budou popsány vybrané metody oceňování, jež budou následně aplikovány v části praktické – oddílu pět. Jednotlivé postupy se vztahují pouze na části týkající se této práce, tedy oceňování jednotek.

3.1 DLE PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

V následujících metodách bude čerpáno z prováděcího předpisu, kterým rozumíme oceňovací vyhlášku.

3.1.1 Ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob oceňování jednotek nám určuje § 21 oceňovací vyhlášky, který pomocí pěti odstavců objasňuje danou problematiku. Cenu jednotky tedy určíme jako násobek podlahové plochy a základní ceny upravené, dle vzorce (1):

$$CJ = PP \times ZCU \quad (1)$$

Vzorec (1)⁹

<i>CJ</i>	<i>cena jednotky v Kč</i>
<i>PP</i>	<i>podlahová plocha v m²; viz odstavec 2.2.3</i>
<i>ZCU</i>	<i>základní cena upravená v Kč/m²</i>

Základní cenu upravenou vypočteme pomocí následujícího vzorce (2), který je určen čtvrtých odstavcem dotčeného § 21. Nejprve je však nutné stanovit cenu základní, ze které základní cena upravená vychází. Základní cenu bytu nebo nebytového prostoru v Kč/m² uvádí příloha č. 8 oceňovací vyhlášky.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (2)$$

Vzorec (2)⁹

<i>ZCU</i>	<i>základní cena upravená v Kč/m²</i>
<i>ZC</i>	<i>základní cena v Kč/m²</i>
<i>K₁</i>	<i>koeficient druhu konstrukce</i>
<i>K₄</i>	<i>koeficient vybavení</i>
<i>K₅</i>	<i>koeficient polohy; tabulka č. 1, přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky</i>
<i>K_i</i>	<i>koeficient změny cen vztažen k cenové úrovni roku 1994; příloha č. 41 oceňovací vyhlášky</i>

Koeficient K_1 uvádí příloha č. 10 oceňovací vyhlášky, kde podle příslušného druhu konstrukce a typu stavby (budova, nebo hala) odečteme náležitý součinitel.

Koeficient vybavení se vypočítá dle vzorce (3), přičemž je omezen rozpětím $\langle 0,80 \sim 1,20 \rangle$. Toto rozpětí lze ve zdůvodněných případech překročit. Opodstatněná je především fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení dle standardu, respektive nad/pod standardu.⁹ Za standardní vybavení považujeme to, které uvádí pro případy této diplomové práce tabulka druhá, přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (3)$$

Vzorec (3)⁹

<i>K₄</i>	<i>koeficient vybavení</i>
<i>1 a 0,54</i>	<i>konstanty</i>
<i>n</i>	<i>rozdíl součtu cenových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním a podstandardním vybavením</i>

Cenové podíly uvádí příloha č. 21 oceňovací vyhlášky, pro tuto práci konkrétně tabulka č. 1. Pokud by ve stavbě konstrukce uváděná v příslušné tabulce scházela, pak musíme vynásobit cenový podíl dané konstrukce koeficientem 1,852 a poté ho od součtu cenových podílů odečíst.

Pokud není příslušenství stavby stavebně její součástí, pak cenu toho příslušenství vypočteme dle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky a počteme ji, poměrově dle spoluvlastnického podílu, k ceně bytu nebo nebytového prostoru.⁹

3.1.2 Ocenění porovnávacím způsobem

Další metodou dle oceňovací vyhlášky je oceňování porovnávacím způsobem, pro jednotky je to konkrétně § 38, dle kterého určíme cenu bytu jako násobek podlahové plochy, základní ceny upravené, indexu trhu a indexu polohy pozemku, viz vzorec (4).

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (4)$$

Vzorec (4)⁹

CB_P	<i>cena bytu porovnávacím způsobem v Kč</i>
PP	<i>podlahová plocha v m²; viz odstavec 2.2.3</i>
ZCU	<i>základní cena upravená v Kč/m²</i>
I_T	<i>index trhu</i>
I_P	<i>index polohy pozemku</i>

Pro výpočet základní ceny upravené je potřebné opět nejprve určit základní cenu ZC v m², kterou uvádí příloha č. 27, tabulka č. 1 oceňovací vyhlášky a dále pak index konstrukce a vybavení I_v , který se vypočítá pomocí vzorce (5):

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \quad (5)$$

Vzorec (5)⁹

I_v	<i>index konstrukce a vybavení</i>
V_i	<i>hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení, dle tabulky č. 2, přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky</i>

Jakmile známe základní cenu a index konstrukce a vybavení, můžeme dosadit do vzorce (6), pro výpočet základní ceny upravené.

$$ZCU = ZC \times I_v \quad (6)$$

Vzorec (6)⁹

Dalšími členy jsou indexy trhu a index polohy pozemku, jejichž výpočet definuje § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Pro výpočet indexu trhu budeme tedy vycházet ze vzorce (7) a pro výpočet indexu pozemku bude použit vzorec (8).

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (7)$$

Vzorec (7)⁹

I_T	<i>index trhu</i>
1	<i>konstanta</i>
P_i	<i>hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu, dle tabulky č. 1, přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky</i>
i	<i>pořadové číslo znaku indexu trhu</i>

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) \quad (8)$$

Vzorec (8)⁹

I_p	<i>index polohy</i>
P_i	<i>hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy, dle tabulky č. 3, přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky</i>
i	<i>pořadové číslo znaku indexu polohy</i>
n	<i>počet znaků indexu polohy</i>

Po výpočtu všech dílčích členů původního vzorce (4) je možné dosadit a vypočíst cenu bytu určenou porovnávacím způsobem, která zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, jež není její stavební součástí. Tímto příslušenstvím se rozumí zejména venkovní úpravy, studna anebo například vedlejší stavba, která slouží výhradně společnému užívání. Součástí ceny však nejsou spoluvlastnické podíly na pozemcích nebo trvalých porostech. Ty se ocení samostatně, dle příslušné části oceňovací vyhlášky.⁹

3.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

3.2.1 Ocenění výnosovou metodou

Jak již sám název napovídá, při ocenění výnosovou metodou budeme vycházet z určitého výnosu. Výnosová hodnota ukazuje podnikatelský pohled na věc, která nám má přinést určitý výnos. Rozumíme jí částku, kterou bychom museli uložit na daný úrok, abychom z ní v budoucnosti mohli vybírat částky, rovné předpokládanému budoucímu nájemnému. Tedy součet předpokládaných diskontovaných ročních budoucích čistých výnosů z pronájmu.¹¹

Nejjednodušším vztahem pro výpočet výnosové hodnoty, je výpočet podle vzorce (9), tzv. výpočet věčnou rentou, kdy se výnosová cena vypočte jako podíl zisku z nemovitosti na úrokové míře. Tento vztah lze použít, jen pokud budou platit tyto dva předpoklady:

- výnosy budou po celou dobu konstantní
- dobu výnosu předpokládáme dlouhou,¹¹

$$C_V = \frac{Z}{u} \times 100 \% \quad (9)$$

Vzorec (9)¹¹

C_V	<i>výnosová hodnota</i>
Z	<i>zisk z nemovitosti v Kč/rok</i>
u	<i>úroková míra v % p.a.</i>

Ziskem chápeme čistý výnos, tedy rozdíl příjmů a výdajů a úrokovou mírou rozumíme vyjádření úroku ve vztahu k jistině, za určité období. Nejčastěji počítaná úroková míra je za rok. Tento výpočet nelze použít v případech, kdy nebudou splněny dané dva předpoklady.¹¹ Poté použijeme pro výpočet obecný vzorec (10)

$$C_V = \sum_{i=1}^n \frac{Z_i}{q^i} \quad (10)$$

Vzorec (10)¹¹

C_V	<i>výnosová hodnota</i>
Z	<i>zisk z nemovitosti v Kč/rok</i>
q	<i>úročitel</i>
i	<i>pořadové číslo jednotlivých let</i>

Pod pojmem úročitel – neboli úrokovací faktor, si představme vzrůst jedné koruny za rok, při určité úrokové míře u . Úročitel počítáme na základě vztahu¹¹ (11)

$$q = 1 + \frac{u}{100} \quad (11)$$

Vzorec (11)¹¹

1 a 100	<i>konstanty</i>
u	<i>úroková míra v % p.a.</i>

Pro výpočet výnosové hodnoty existuje ještě několik dalších vzorců. Podle toho, zda bereme v úvahu konstantní výnosy a na konci určité doby budeme počítat s prodejem, či nikoli. Nebo zda máme v prvních letech proměnlivý výnos a na konci se uskuteční prodej, či nikoli atd. tyto vzorce vznikají obměnami obecného výpočtu (10).¹¹ Pro výpočet k této práci si vystačíme s uvedenými vzorci.

3.2.2 Ocenění přímým porovnáním

Přímé porovnání spočívá v ocenění oceňované věci, na základě cen srovnávacích věcí, které jsou při prodeji co nejvíce podobné věci oceňované. V našem případě považujeme za srovnávací nemovitosti byty, které jsou inzerované, nejlépe již prodané a zároveň mají obdobné vlastnosti jako naše oceňovaná nemovitost. Obdobnou vlastností rozumíme např. stejnou velikost (podlahová plocha), stav věci, příslušenství, lokalitu a jiné. Případný vliv rozdílů zohledníme pomocí koeficientů K_i , které následně sjednotíme v index odlišnosti, kterým budeme uváděné inzerované ceny upravovat.

Nejprve je tedy nutné vytvoření databáze, na základě které bude ocenění realizováno. Databáze je jakýsi soubor dat, v našem případě bytů, které jsou utříděny. Zdrojem databázi mohou být realizované ceny na trhu, které jsou nejvíce vypovídající. Je však nutný přístup ke kupním smlouvám, což je dosti problematické. Dalším zdrojem jsou databáze vytvořené na základě cenových map pozemků, případně realitní inzerce. V této práci budeme vycházet z databázi, které vycházejí právě z realitní inzerce, z hlediska její dostupnosti. Je však nutno brát na zřetel, že inzerované ceny jsou zpravidla vyšší, než za které je možno sledovanou nemovitost zakoupit. Z tohoto důvodu bude při výpočtu použito koeficientu redukce na pramen ceny, kterým tento vliv zahrneme do výpočtu.¹¹

Touto cestou ocenění dostaneme tržní – neboli obvyklou – cenu nemovitosti. A je patrné, že tato cena nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti, která je inzerovaná k prodeji.

3.2.3 Grubbsův test

Pro omezení chyb ve výsledcích, jejichž příčinou by mohly být extrémní hodnoty, využijeme Grubbsova testu. Ten spočívá v objektivním vyloučení extrémních hodnot, tudíž testováním zajistíme, že se data vzájemně významněji neliší od ostatních hodnot souboru.¹¹ Nejprve se tedy hodnoty, které chceme podstoupit testu, seřadí do vzestupné variační řady. Poté začneme počítat aritmetický průměr \bar{x} a následnou směrodatnou odchylku s , kterou poté společně s \bar{x} použijeme pro výpočet testovacího kritéria, podle vzorce (12 a 13)

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s} \quad (12)$$

Vzorec (12)¹¹

$$T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s} \quad (13)$$

Vzorec (13)¹¹

T_1	<i>testovací kritérium pro minimum</i>
T_n	<i>testovací kritérium pro maximum</i>
\bar{x}	<i>aritmetický průměr z celkového počtu hodnot</i>
x_1	<i>minimum z hodnot</i>
x_n	<i>maximum z hodnot</i>
s	<i>směrodatná odchylka z hodnot</i>

Nulovou hypotézu zamítneme, pokud:

$$T_1 \geq T_{1\alpha}$$

respektive

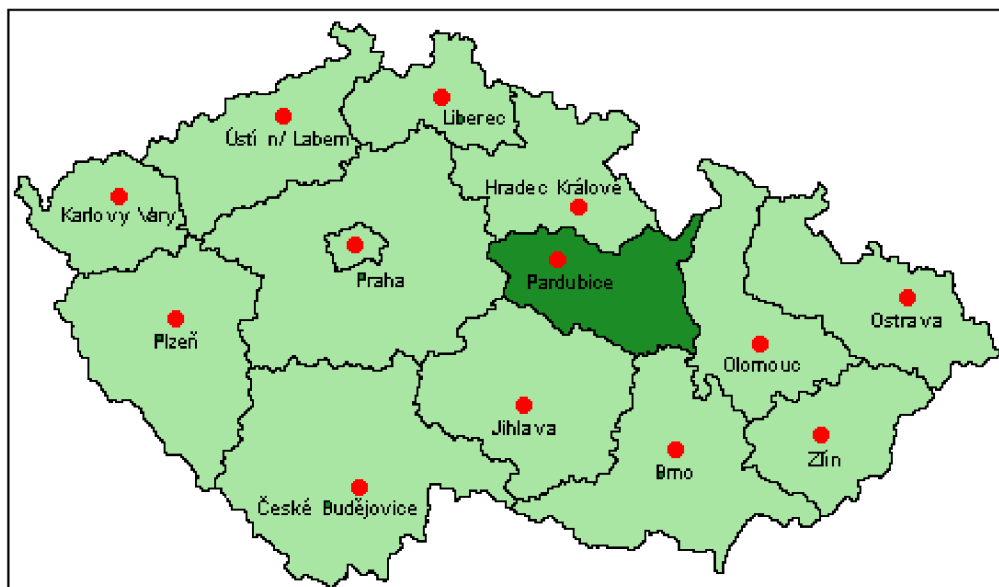
$$T_n \geq T_{n\alpha}$$

$T_{1\alpha}; T_{n\alpha}$ *kritické hodnoty pro Grubbsův test*

Pokud je jedna z hodnot nebo obě dvě hodnoty vyloučeny, poté dostaneme nový soubor hodnot s $n-1$, případně $n-2$ prvky a následně opakujeme výpočet. Tento postup provádíme do té doby, dokud nepřijmeme obě testovací kritéria.

4 POPIS LOKALITY

V rámci diplomové práce se budeme zabývat dvěma lokalitami. Obě tyto lokality se nacházejí v Pardubickém kraji, který leží na pomezí Čech a Moravy.



Obr. č. 5 – Mapa České republiky s vyznačeným krajem

Zdroj: <http://www.brill.cz/index.php?code=dealeri&kraj=3>; upraveno

Kraj je významný svoji rozmanitostí terénu, na jeho území se rozkládá masív Kralického Sněžníku, dále pak Orlické hory a v jižní části Železní hory, Žďárské vrchy a Českomoravská vrchovina, a vše uzavírají úrodné nížiny okolo řeky Labe. Další významnější řeky jsou Chrudimka a Svitava.

Přesněji se jedná o okresy Pardubice, Chrudim, Ústí nad Orlicí a Svitavy. Se svojí rozlohou 4 519 km² a počtem obyvatel přes 516 000 má průměrnou hustotu zalidnění zhruba 112 obyvatel na jeden km², což se blíží republikovému průměru. Na celkových 451 obcích připadá v kraji 38 měst, přičemž sídelním městem je statutární město Pardubice.

Pardubický kraj leží ze strategického hlediska na hlavním železničním koridoru Budapešť – Berlín; Praha – Ostrava a dále na Slovensko. Z hlediska dopravního jmenujme nejvýznamnější silnice, například dopravní uzel v Opatovicích nad Labem, který navazuje na dálnici D 11, dále pak silnice prvních tříd: 2 (Praha – Kutná Hora – Pardubice), 17 (Čáslav – Chrudim – v návaznosti na 35), 37 (Trutnov – ... – Velká Bíteš) a další. K cestovnímu ruchu dále přispívá i místní mezinárodní letiště Pardubice, které je civilním

od roku 1994 (dříve výhradně vojenské) a za posledních deset let ztrojnásobilo počet cestujících na současných cca 150 000 pasažerů.

V oblasti průmyslu je nejvíce zastoupený průmysl chemický, strojírenský, textilní, oděvní, kožedělný. Za povšimnutí však stojí i zemědělství, kdy zemědělská půda tvoří přes 60 % z celkové rozlohy kraje.

Z historie stojí za povšimnutí několik málo památek, v čele s Národním hřebčínem Kladruby nad Labem, který je díky své chovné stanici běloušů od roku 2002 vyhlášen národní kulturní památkou. Další Národní kulturní památkou spjatou s historií naší Země je pietní území Ležáky, které byly vypáleny 24. června 1942 z důvodu ukrývání vysílačky Libuše parašutistické skupiny Silver A. Ležáky se nachází nedaleko Prosetína, jenž je jednou z lokalit oceňovaných bytů. Kromě těchto bychom mohli jmenovat ještě zámek v Litomyšli, přírodní rezervaci Zemskou bránu, obranný systém bunkrů Hanička, hrad Kunětická hora a další.



Obr. č. 6 – Ležáky

Zdroj: http://radovans.rajce.idnes.cz/Osada_Lezaky#2857_lezaky.jpg

4.1 PARDUBICE

Pardubice jsou první lokalitou, ve které se nachází část oceňovaných bytů.

Jejich dějiny sahají až do 13. století, z jejichž konce pochází první písemná zmínka. Městem se ovšem staly až kolem roku 1340, patřice rodu pánů z Pardubic, jehož nejvýznamnějším představitelem byl Arnošt z Pardubic, první pražský arcibiskup. Zámek

a jeho historické okolí tvoří významnou památku, která byla časem formována, postupně až do dnešní podoby.

Koncem 15. století, po odkoupení Pardubic pány z Pernštejna byl původně vodní hrad nechat přestavěn na pozdně gotickou rezidenci. Později však docházelo ještě k dalším, to však již renesančním, úpravám. A tak se do dnešní doby uchoval komplex zámku s opevněním, na kterém je vidět jedinečný přechod mezi hradem a zámekem.



Obr. č. 7 – Zámek Pardubice

Zdroj: <http://work.cd.anawe.cz/zpravy-19/sprava-zamku-uplne-poprve-odhali-protilecky-kryt-pod-valy>

Další zajímavostí a historickým střípkem města je Zelená brána, na kterou navazuje náměstí s pozdně gotické a renesanční domy. Koncem 16. století, s přechodem města do majetku královské komory, došlo k úpadku dosud skvoucího se města a až ve století devatenáctém s růstem železnice došlo k opětovnému rozvoji. Jako příklad můžeme uvést dnešní rafinerii Paramo a dále Továrnu mlýnských strojů, které byli předzvěstí především strojírenského a potravinářského průmyslu.

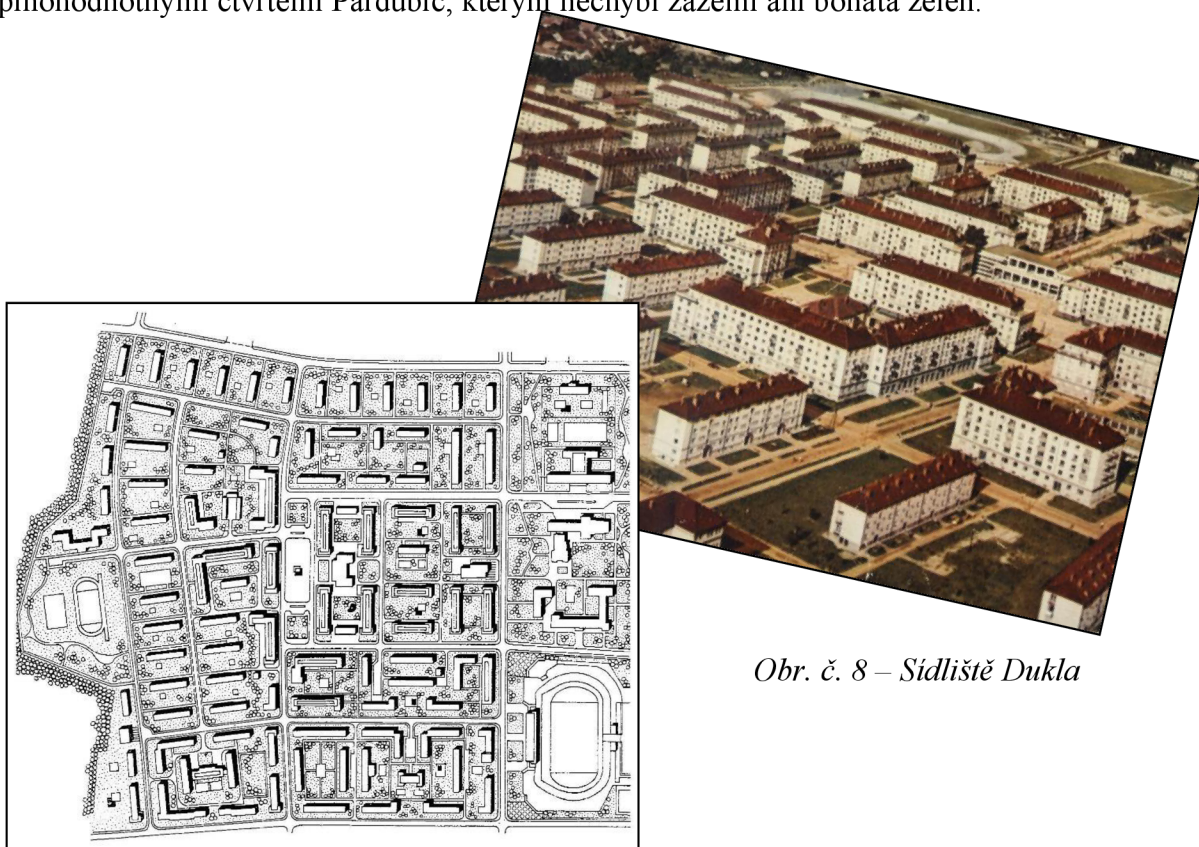
Počátek 20. století je již spjat s J. Kašparem, který roku 1911 podnikl první dálkový let z Pardubic do Prahy, a dalším rozvojem průmyslu, ať již chemického, tak elektronického. Smutné chvíle prožívali obyvatelé Pardubic i před druhou světovou válkou v souvislosti s atentátem na R. Heydricha, po jehož smrti bylo na Zámečku zavražděno několik českých

občanů. Město se nevyhnulo ani leteckým náletům, jejichž bombardování bylo zaměřeno především na rafinerii a letiště.

K Pardubicím patří zajisté i proslulá Velká pardubická, Východočeské divadlo, Pardubický perník a mnoho dalších.

Jak již bylo předesláno, jsou statutárním městem Pardubického kraje, ležícím v jeho severozápadní části, na soutoku řeky Chrudimky a Labe.

S příchodem 50. let 20. století došlo ke změně ve výstavbě, kdy dosavadní samostatné domy, převážně rodinné, nahradil rozvoj hromadných sídlišť. Zástupcem takového rozvoje je například sídliště Dukla, Tesla, Višňovka a další. Socialistické budování mělo nejprve úspěch, později na něho bylo nahlíženo jako na odstrašující příklad. V dnešní době jsou však plnohodnotnými čtvrtěmi Pardubic, kterým nechybí zázemí ani bohatá zeleň.



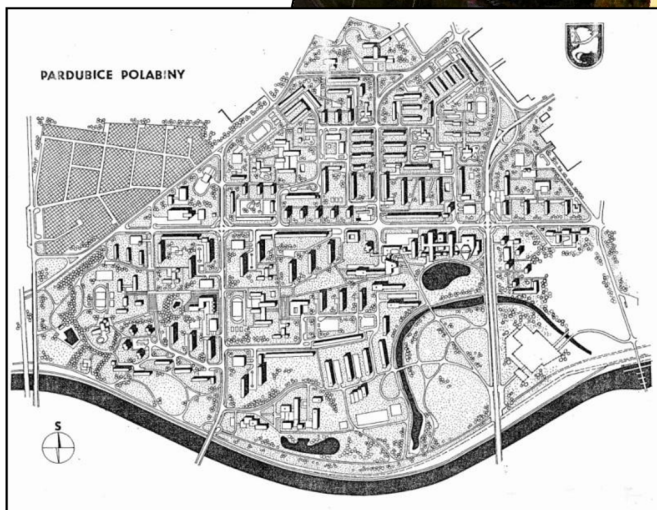
Obr. č. 8 – Sídlíště Dukla

Obr. č. 9 – Sídlíště Dukla

Zdroje: http://www.pardubice.wrp.cz/historie_pardubic/po_roce_1945/dukla_velka.jpg

<http://www.ipardubice.cz/rozvoj-pardubic-po-roce-1945/>

Šedesátá a sedmdesátá léta pokračují v duchu hromadných sídlišť, ale jejich výstavba již není omezena výškou a technologií zdění, jelikož přichází na řadu panelové bytové domy. Polabiny, Karlovina a Závodu Míru jsou jedny z přibližně deseti panelových sídlišť Pardubic.



Obr. č. 10 – Sídliště Polabiny

Obr. č. 11 – Sídliště Polabiny

Zdroje: <http://foto.mapy.cz/3376-Pardubice-sidliste-Polabiny>

<http://www.ipardubice.cz/rozvoj-pardubic-po-roce-1945/>

V současnosti se město soustředí spíše na obnovu, rekonstrukce a revitalizace stávajících objektů. A dále na co nejlepší napojení na okolní infrastrukturu a lepší spojení s hlavními tahy.

Občanská vybavenost města je odpovídající krajskému, statutárnímu městu. V Pardubicích tedy najdeme několik mateřských i základních škol, střední školy, gymnázia i univerzitu. Nechybí ani orgány státní správy, pošta, bohatá obchodní síť, MHD, vlakové a autobusové nádraží, nemocnice, polikliniky, knihovny, dům s pečovatelskou službou a další.

Co však ještě zmíněno nebylo a je nedílnou součástí Pardubic jsou cyklisté, dalo by se říci, že jsou městem kola. Nespočet cyklostezek najdeme v celém kraji, nechybí však ani turistické stezky, přírodní koupaliště atd.

4.2 PROSETÍN

Druhou lokalitou je obec Prosetín, ležící jihovýchodně od Pardubic.

První zmínka o obci pochází ze 14. století, kdy narůstal počet obyvatel. Z hlediska rozvoje bylo nejvýznamnější pro obec započetí těžby žulového kamene na přelomu 19. a 20. století. V místních lomech se těžilo nejprve ručně, později za použití střelného prachu a dnes se v okolních lomech využívá těžká technika. Práci zde dříve našlo přes 200 občanů a vytěžená žula byla dále zpracovávána jako stavební i dekorativní kámen. V Prosetíně nejčastěji hrubá kamenická výroba, převážně dlažebních kostek. Dnes je již většina lomů zatopených a zavřených. Některé z nich však v letním období ožívají, jelikož jsou čím dál více populárnější jako přírodní koupání.



Obr. č. 12 – Lom v Prosetíně

Zdroj: <http://foto.mapy.cz/313343-Zachuv-lom>

Střed obce je charakteristický starými usedlostmi, na které navazují postupným rozvojem rodinné domy. V polovině 20. století došlo k výstavbě tří bytových domů v západní části a dále rodinných domů ve východní části, které tvoří jednotný celek. V druhé polovině 20. století, v souvislosti s kamenoprůmyslem, došlo k další výstavbě dalšího bytového domu. Následující větší výstavba rodinných domů proběhla v západní části ke konci 20. století. V současné době dochází k dalšímu rozvoji, který započal výstavbou bytového domu a dále pokračuje výstavbou domů rodinných.

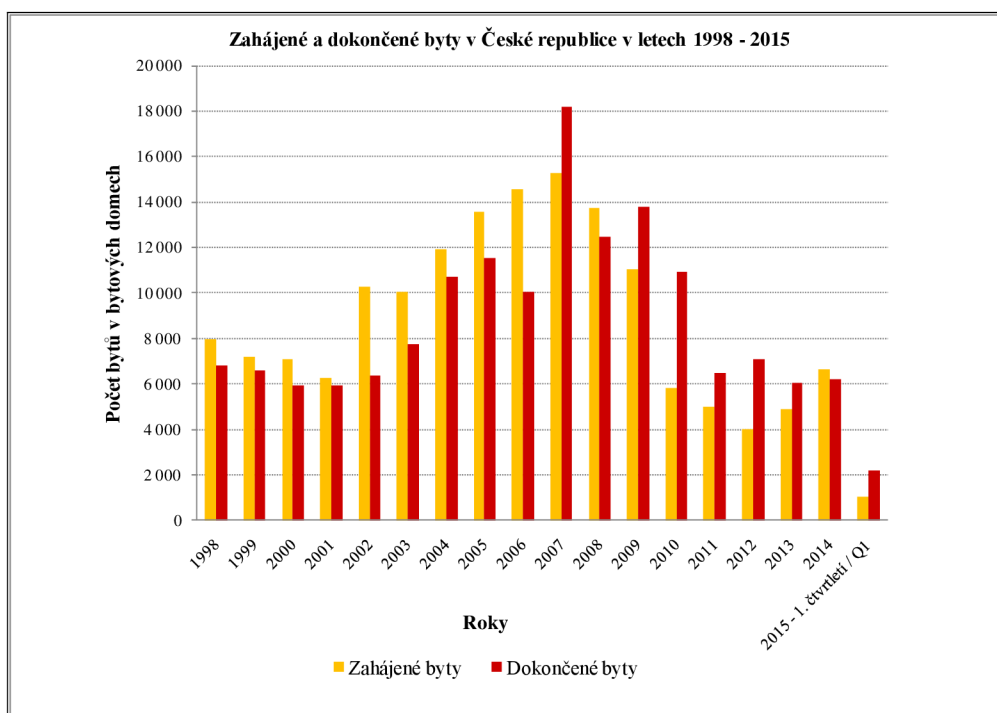
Prosetín je obcí s necelými 800 obyvateli v okrese Chrudim, vzdálená od krajského města zhruba 30 až 35 kilometrů. Její občanská vybavenost je dobrá. Najdeme zde obecní úřad, základní a mateřskou školu, jednotu, řeznictví, obchod s oblečením, dvě fotbalové hřiště a dále hřiště víceúčelové.

Z hlediska volnočasových aktivit jsou významné nedaleké cyklostezky, Veselý kopec, osada Ležáky, Toulovcovy Maštale, přírodní park řeky Krounky a Novohradky atd.

4.3 REALITNÍ TRH

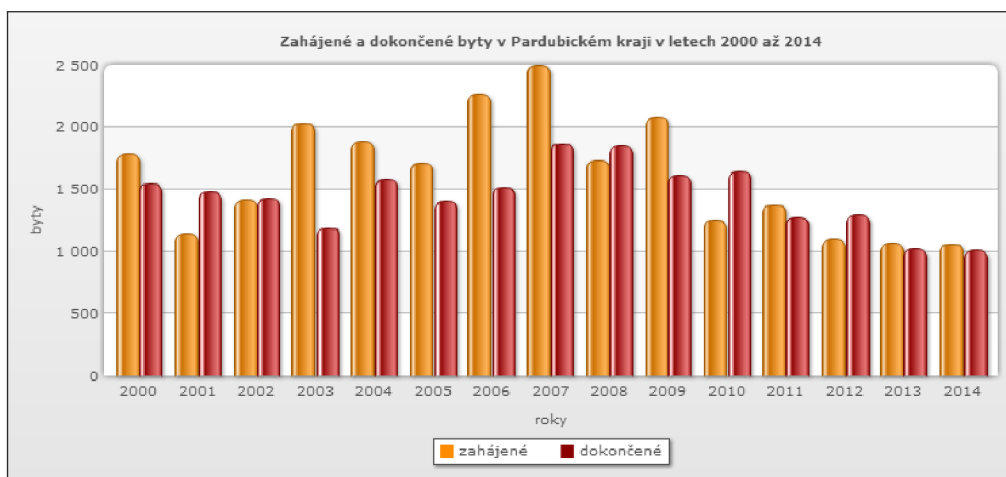
Obecně trhem lze nazvat prostředí, kde se setkává nabídka s poptávkou. V případě realitního trhu jde o prodávající (pronajímatele), vlastníky nemovitostí, kteří je nabízejí k prodeji, případně k pronájmu a na druhé straně kupující (nájemce), kteří mají zájem se stát novým vlastníkem dané nabízené nemovitosti, popřípadě pouze využívat prostory (být v nájmu).

Stavebnictví bylo na vrcholu v letech 2007 – 2008, poté začalo klesat, což se odrazilo i na vývoji realitního trhu. Rok 2014 přinesl z dlouhodobého hlediska mírné zlepšení, kdy dle analýzy ČSU vzrostl index stavební produkce o 3,9 %. Vývoj stavby bytů je názorně představen na grafu číslo 1 a 2. Je vidět, že krajská tendence koresponduje s celostátním vývojem. Dalším faktorem, který se odrazil ve vývoji realitního trhu, byly stále výhodnější hypotéky a vstoupení v platnost Noz, s níž souvisí zrušení regulace nájmu, což způsobilo mírný vzrůst cen.



Obr. č. 13 – grafické znázornění zahájených a dokončených bytů v České republice v letech 1998 – 2015

Zdroj: Vlastní



Obr. č. 14 – grafické znázornění zahájených a dokončených bytů v Pardubickém kraji v letech 2000 – 2014

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/x/zahajene-a-dokoncene-byty-v-pardubickem-kraji-v-letech-2000-az-2014>

Nelze dlouhodobě předpovědět, jak a kam se bude dále realitní trh rozvíjet, lze pouze spekulovat. Je několik faktorů, které toto ovlivňují, jako je např. poloha, technický stav nemovitosti, stáří, atraktivita lokality, poschodí, infrastruktura, vlastnictví, výše úroků na hypotéčním trhu, kurz koruny, ekonomika, dotace, zisk a další. Je neustále potřeba jednotlivé ukazatele aktualizovat a dále vyhodnocovat. V letošním roce je výhodné investovat nejpravděpodobněji do menších bytů v centrech měst, které je možné dále krátkodobě pronajímat. V důsledku poklesu koruny, který hraje ve prospěch cestovního ruchu. Případně investice do větších bytů, které se dají pronajímat po jednotlivých pokojích, což využívají převážně studenti. Toto se však týká spíše velkých měst. Dlouhodobě lze říci, že největší poptávka je po cihlových bytech, dispozičně 2+1 a 2+kk.

- Lokalita Pardubice

V posledních letech klesly ceny bytů v Pardubicích o tisíce korun, další pokles se již nepředpokládá. Kdo však chce investovat do nemovitosti, má stále výhodnou možnost, z hlediska stále trvajících nízkých hypotéčních úvěrů. Předpokladem je tedy spíše mírný nárůst cen, především v centru. Přesto je nabídka bytů stále bohatá a investice z dlouhodobého hlediska lákavá. Největší poptávka je po cihlových bytech v sídlišťích postavených v padesátých šedesátých letech a poté, z hlediska pronájmu, byty v centru města.

- Lokalita Prosetín

Dá se říci, že v lokalitě Prosetín skoro žádný realitní trh neexistuje, jelikož se jedná o malou lokalitu. Zástupcem může být spíše rodinný dům, jež se občas vyskytne na prodej. V posledních deseti letech je však spíše poptávka po stavebních pozemcích. Lze konstatovat, že poptávka v obci převyšuje silně nabídku, což bylo způsobeno nejprve územním plánem, nyní nedostatkem vyčleněných a zasíťovaných pozemků. Tohoto důvodu byly do databáze v praktické části vybrány byty, nacházející se v obcích s podobnou občanskou vybaveností, počtem obyvatel a vzdáleností do Pardubic.

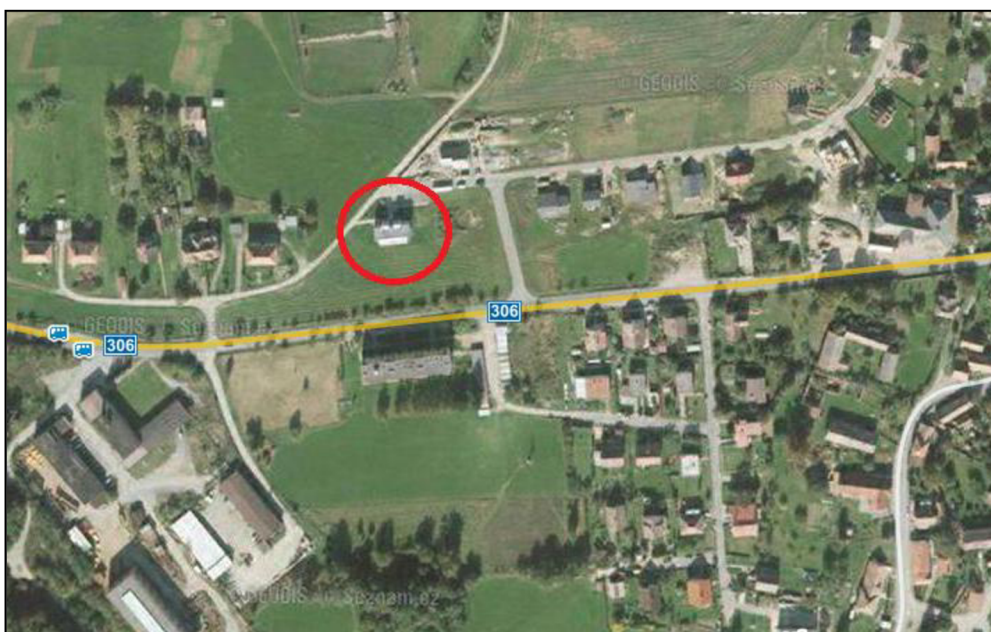
5 APLIKACE VYBRANÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ

5.1 CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH BYTŮ

5.1.1 Byt č. 1/Prosetín

Prvním oceňovaným bytem, je byt č. 1 v lokalitě Prosetín. Tento byt se nachází v katastrálním území Prosetín u Hlinska [733393], č.p. 214.

Jedná se o relativně novou stavbu, kolaudace v roce 2005, stáří tedy 10 let. Bytový dům je zděný, nezateplený, má 3 NP, bez výtahu. Ačkoli je dům relativně mladý a je prováděna běžná údržba, už nyní se vyskytly problémy se vztlínáním zemní vlhkosti, dochází tedy k výskytu plísně. Žádné zásadní změny neproběhly. Parkovat lze přímo před domem na parkovišti.



Obr. č. 15 – Byt č. 1; letecký snímek bytového domu

Zdroj: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=15.9558284&y=49.8325503&z=17&l=0&base=photo>

V obci se nachází mateřská a základní škola, česká pošta, fotbalové a víceúčelové hřiště, zastávka autobusu a vlaková zastávka a dále obchody. Vše s výjimkou vlakové železniční zastávky s docházkovou vzdáleností do 10 minut. Vlaková zastávka je s docházkovou vzdáleností do 15 minut, dle vlastních zkušeností.

Oceňovaný byt nacházející se v 1 NP s orientací na jih a sever, dispozičně 3+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazují ostatní prostory bytu, jako je WC, koupelna, obývací pokoj, ložnice a dětský pokoj.



Obr. č. 16 – Byt č. 1; bytový dům

Zdroj: Vlastní

Nášlapné vrstvy podlah v bytě jsou tvořeny dlažbou, v ložnici a dětském pokoji jsou koberce. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně a WC jsou zdi obloženy keramickým obkladem, který se nachází i za kuchyňskou linkou. Veškeré dveře v bytě jsou dýhované s kovovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace a plyn.

V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo s pákovou baterií, pračka a plynový kotel. WC je samostatné, kombi. Kuchyně zahrnuje kuchyňskou linku, obsahující dřez s pákovou baterií a elektrický sporák s digestoří. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem, umístěným přímo v bytě, deskové radiátory.

Z bytu se dá vystoupit ven na malou terásku a dále na zahradu, byt je ve stavu odpovídajícímú deseti let užívání, problémem jsou ale plísň.

Podlahové plochy bytu č. 1:

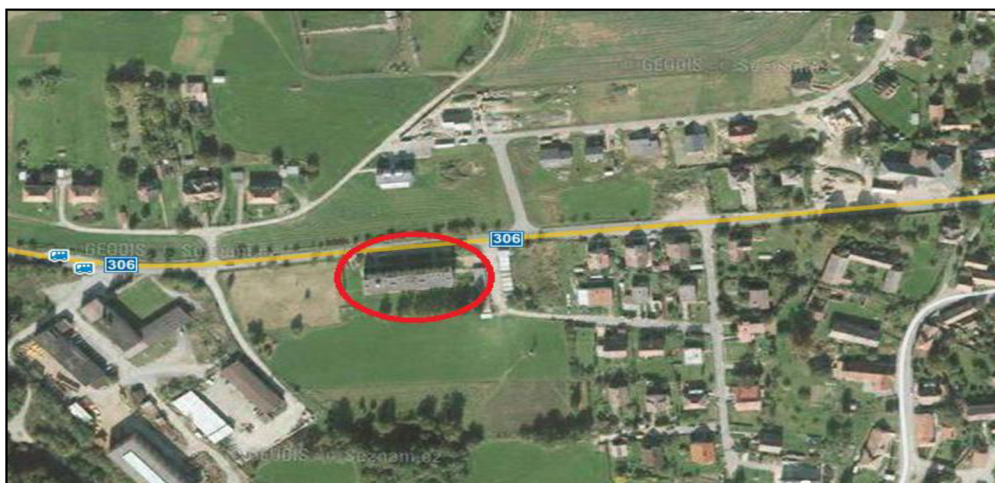
Chodba	3,63 m ²
Dětský pokoj	9,40 m ²
Ložnice	12,80 m ²
Obývací pokoj	20,50 m ²
Kuchyně	10,03 m ²
Koupelna	3,92 m ²
WC	0,83 m ²
Celková podlahová plocha:	61,11 m²

Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.2 Byt č. 2/Prosetín

Druhým bytem v lokalitě Prosetín, je byt č. 2. Tento byt se nachází v katastrálním území Prosetín u Hlinska [733393], č.p. 147.

Jedná se o čtyřadvacetibytový dům. Bytový dům je cihlový, zateplený pouze ze tří stran (východ, jih, západ), má 4 NP a 1 PP, bez výtahu. Pochází z roku 1968, stáří domu je tedy 47 let. Na domě byla prováděna běžná údržba, ale poslední tři roky, díky zvednutí hladiny vody, se objevuje ve sklepních prostorách vlhkost. V roce 2011 proběhlo částečné zateplení domu a s ním spojená výměna oken za plastová (pouze v některých bytech). U domu lze parkovat na parkovišti před domem, případně v samostatně stojících garážích, které jsou nedaleko bytového domu.



Obr. č. 17 – Byt č. 2; letecký snímek bytového domu

Zdroj: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=15.9558284&y=49.8325503&z=17&l=0&base=photo>

V obci se nachází mateřská a základní škola, česká pošta, fotbalové a víceúčelové hřiště, zastávka autobusu a vlaková zastávka a dále obchody. Vše s výjimkou vlakové železniční zastávky s docházkovou vzdáleností do 10 minut. Vlaková zastávka je s docházkovou vzdáleností do 15 minut, dle vlastních zkušeností.



Obr. č. 18 – Byt č. 2; bytový dům

Zdroj: Vlastní

Oceňovaný byt nacházející se ve 2 NP s orientací na jih a sever, dispozičně 3+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazuje koupelna, WC, kuchyně, dětský pokoj a obývací pokoj, ze kterého je vstup do ložnice.

Nášlapné vrstvy podlah v bytě jsou tvořeny PVC, avšak v celém bytě jsou položeny koberce, kromě kuchyně a dále koupelny s WC, kde je dlažba. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně a WC jsou zdi obloženy keramickým obkladem, který se nachází i za kuchyňskou linkou. Veškeré dveře v bytě jsou dýhované s kovovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace a plyn. Od roku 1999 zavedení plynovodu. V roce 2008 proběhla v bytě rekonstrukce koupelny, WC a kuchyně, proběhla výměna rozvodů vody a kanalizace, nové zařizovací předměty do koupelny, WC i kuchyně a dále nové obklady a v koupelně a WC dlažba.

V koupelně se nachází vana, umyvadlo s pákovou baterií, pračka a plynový kotel. WC je samostatné, zavěšené. Kuchyně zahrnuje kuchyňskou linku, obsahující dřez s pákovou baterií a elektrický sporák s digestoří. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem, umístěným přímo v bytě, deskové radiátory.

K bytu náleží dva balkony a sklepní kóje.

Podlahové plochy bytu č. 2:

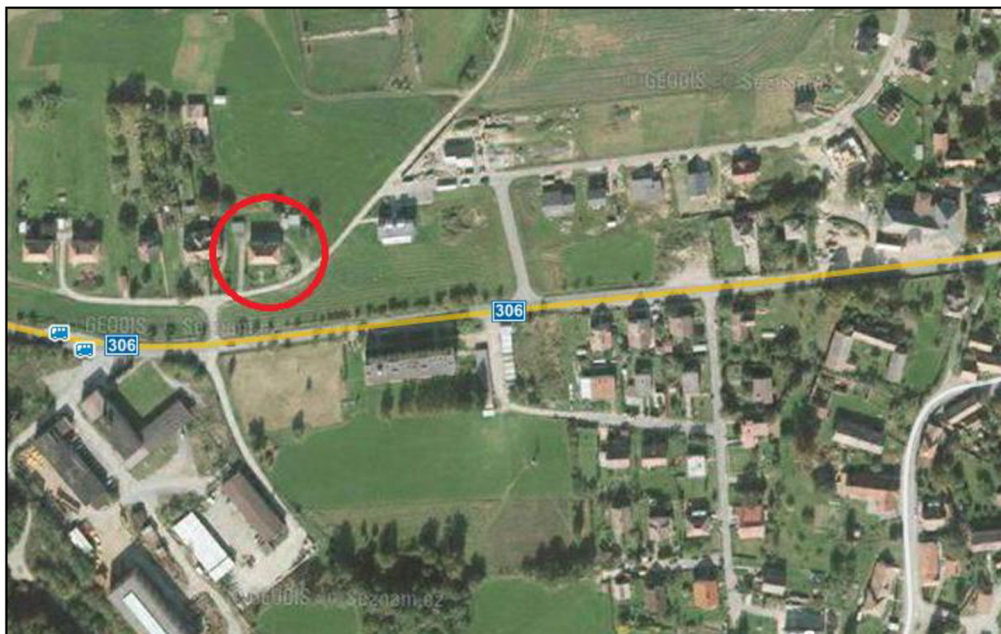
Chodba	5,94 m ²
Ložnice	18,00 m ²
Obývací pokoj	18,90 m ²
Dětský pokoj	12,24 m ²
Kuchyně	6,06 m ²
Koupelna	2,40 m ²
WC	0,83 m ²
Balkony	5,80 m ²
Sklepní kóje	4,50 m ²
(započítáno:	5,8×0,17=0,99
	4,50×0,1=0,45)
Celková podlahová plocha:	65,81 m²

Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.3 Byt č. 3/Prosetín

Posledním bytem v lokalitě Prosetín je byt č. 3. Tento byt se nachází v katastrálním území Prosetín u Hlinska [733393], č.p. 142.

Jedná se o jeden ze tří zmiňovaných bytových domů, v okrajové části Prosetína. Bytový dům je cihlový, nezateplený, má 2 NP a 1 PP, bez výtahu. Pochází z roku 1958, stáří domu je tedy 57 let. V průběhu let byly na domě prováděny pouze nejnnutnější úpravy, a jelikož nebyla dobře provedena izolace proti zemní vlhkosti, jsou sklepní prostory (PP) vlhčí a pozůstatky po vzlínání vlhkosti dosahují průměrně do výše 1,2 m. Vlhkost byla značně omezena, po vytvoření drenáží okolo celého objektu v roce 2012. V předchozích letech, konkrétně v roce 2009-2010, došlo k rekonstrukci celého bytu, včetně výměny podlah a výměny oken na celém domě. U domu lze parkovat pouze na přilehlé zahradě, nejsou zde vyhrazena žádná parkovací stání, ani garáže.



Obr. č. 19 – Byt č. 3; letecký snímek

Zdroj: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=15.9558284&y=49.8325503&z=17&l=0&base=photo>

V obci se nachází mateřská a základní škola, česká pošta, fotbalové a víceúčelové hřiště, zastávka autobusu a vlaková zastávka a dále obchody. Vše s výjimkou vlakové železniční zastávky s docházkovou vzdáleností do 10 minut. Vlaková zastávka je s docházkovou vzdáleností do 15 minut, dle vlastních zkušeností.



Obr. č. 20 – Byt č. 3; bytový dům

Zdroj: Vlastní

Oceňovaný byt nacházející se ve 2 NP s orientací na jih a sever, dispozičně 2+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazují ostatní prostory bytu, jako je WC, koupelna, kuchyně, obývací pokoj a ložnice.

Nášlapné vrstvy podlah v bytě jsou tvořeny v chodbě a kuchyni PVC, v obývacím pokoji a ložnici "plovoucí podlahou" a v koupelně a WC je položena dlažba. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně a WC jsou zdi obloženy keramickým obkladem, který se nachází i za kuchyňskou linkou. Veškeré dveře v bytě jsou dýhované s kovovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace a plyn. V roce 2009 proběhla na celém domě výměna oken za plastová a v roce 2000 proběhla celková rekonstrukce bytu.

V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo s pákovou baterií, pračka a plynový kotel. WC je samostatné, kombi. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou, obsahující dřez s pákovou baterií a elektrický sporák s digestoří. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem, umístěným přímo v bytě, deskové radiátory.

K bytu dále přísluší sklep. Byt nemá balkon ani lodžii, nyní je v dobrém technickém stavu.

Podlahové plochy bytu č. 3:

Chodba	9,63 m ²
Kuchyně	10,08 m ²
Obývací pokoj	17,43 m ²
Ložnice	14,49 m ²
Koupelna	4,71 m ²
WC	0,88 m ²
Sklep	19,71 m ²
(započítáno:	19,71×0,1=1,97)
Celková podlahová plocha:	59,19m²

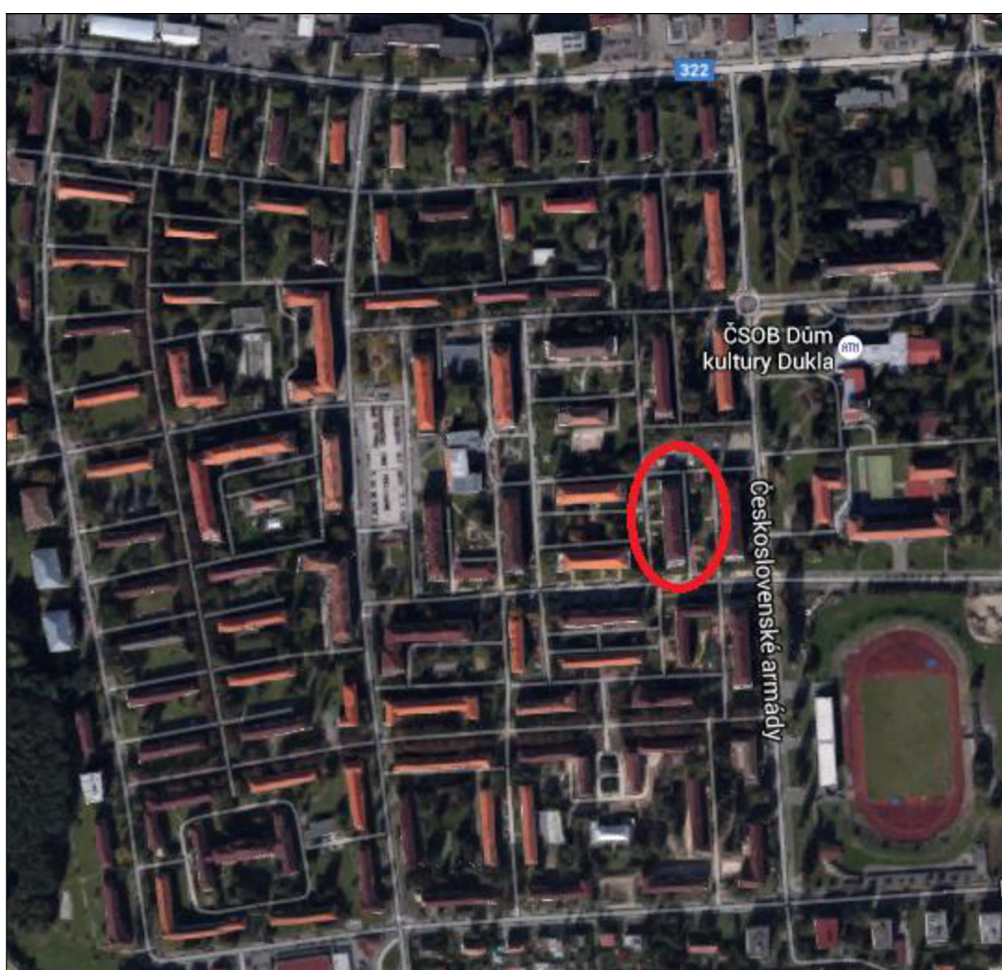
Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.4 Byt č. 4/Pardubice, ulice Jilemnického

Prvním oceňovaným bytem v lokalitě Pardubice je byt č. 4. Tento byt se nachází v katastrálním území Pardubice [717657], místní části Pardubice V –Dukla, na ulici Jilemnického, č.p. 2213.

Sídlště Dukla se nachází v jihozápadní části města Pardubic. V jižní části tvoří hranici část Pardubic zvaná Nové Jesenčany a pardubické letiště, ze západu je lemováno silnicí I/37 v návaznosti na dostihové závodiště, v severní části sousedí s hlavním nádražím a z východní strany ho uzavírá třída J. Palacha.

Jedná se o cihlový pětipodlažní nezateplený bytový dům s výtahem, který pochází z roku 1957, stáří domu je tedy 58 let. Dům byl v průběhu let pravidelně udržován, avšak v roce 2007 proběhly dvě větší rekonstrukce a to výměna oken, kdy původní okna byla nahrazena plastovými a zároveň výměna střešní krytiny. U domu i v jeho blízkosti se nachází několik parkovacích stání, která však nejsou vyhrazena výslovně vlastníkům bytů.



Obr. č. 21 – Byt č. 4; letecký snímek

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

V okolí domu se nachází několik základních a mateřských škol, dále pak gymnázium, česká pošta, kulturní dům, fotbalový a atletický stadion, zastávka MHD, restaurační zařízení, obchody s oděvy, nábytkem, papírnictví atd. vše s docházkovou pěší vzdáleností do 5 minut, dle vlastní zkušenosti.



Obr. č. 22 – Byt č. 4; bytový dům

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

Oceňovaný byt nacházející se ve 2 NP s orientací na východ, dispozičně 2+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazují ostatní prostory bytu, jako je kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC.

Nášlapné vrstvy podlah v bytě jsou tvořeny v chodbě a kuchyni PVC, v obývacím pokoji a ložnici dřevěné vlysy a v koupelně a WC je položena dlažba. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně a WC jsou zdi obloženy keramickým obkladem, který se nachází i za kuchyňskou linkou. Veškeré dveře v bytě jsou dřevěné s kovovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i dálkové vytápění. V roce 2002 proběhla v bytě rekonstrukce koupelny a WC, včetně rozvodu vody, dále podlah v chodbě a kuchyni. Jak již bylo předesláno, byt má od roku 2007 plastová okna.

V koupelně se nachází vana, umyvadlo s pákovou baterií a pračka, WC je samostatné, závěsné. Kuchyně zahrnuje kuchyňskou linku, obsahující drez s pákovou baterií a kombinovaný sporák s digestoří. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn dálkově z Opatovické elektrárny, po bytě je teplo rozvedeno litinovými radiátory.

K bytu dále přísluší sklepní kóje a společné prostory jako sušárna, kolárna atd. Byt nemá balkon ani lodžii. Byt je velmi zachovalý a udržovaný, z hlediska technického stavu chvalitebný.

Podlahové plochy bytu č. 4:

Chodba	18,91 m ²
Kuchyně	10,29 m ²
Obývací pokoj	17,22 m ²
Ložnice	14,78 m ²
Koupelna	2,70 m ²
WC	1,20 m ²
Sklep	3,00 m ²
(započítáno:	3,00×0,1=0,30)
Celková podlahová plocha:	65,40m²

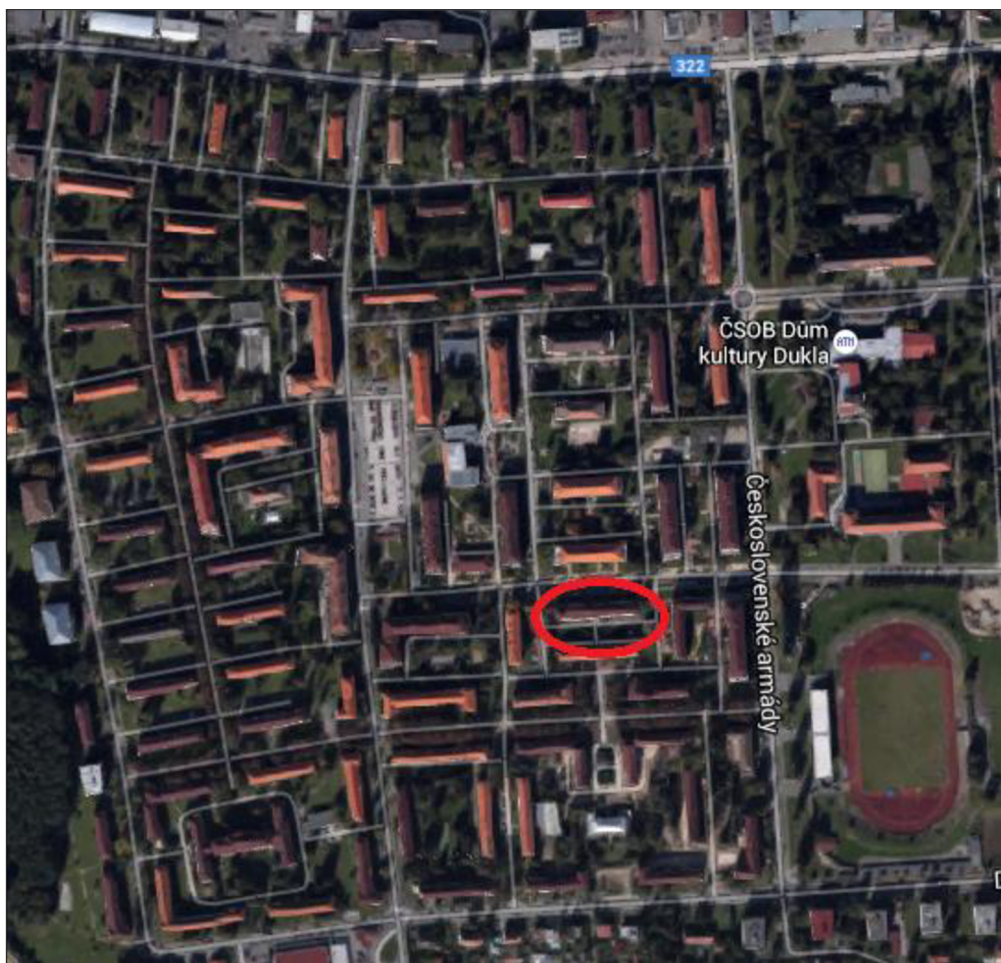
Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.5 Byt č. 5/Pardubice, ulice Jilemnického

Druhým oceňovaným bytem v lokalitě Pardubice je byt č. 5. Tento byt se nachází v katastrálním území Pardubice [717657], místní části Pardubice V –Dukla, na ulici Jilemnického, č.p. 2239.

Sídliště Dukla se nachází v jihozápadní části města Pardubic. V jižní části tvoří hranici část Pardubic zvaná Nové Jesenčany a pardubické letiště, ze západu je lemováno silnicí I/37 v návaznosti na dostihové závodiště, v severní části sousedí s hlavním nádražím a z východní strany ho uzavírá třída J. Palacha.

Jedná se o cihlový čtyřpodlažní nezateplený bytový dům bez výtahu, který pochází z roku 1957, stáří domu je tedy 58 let. Dům byl v průběhu let pravidelně udržován, avšak v roce 2008 proběhly dvě větší rekonstrukce a to výměna oken, kdy původní okna byla nahrazena plastovými a zároveň výměna střešní krytiny. U domu i v jeho blízkosti se nachází několik parkovacích stání, která však nejsou vyhrazena výslovně vlastníkům bytů.



Obr. č. 23 – Byt č. 5; letecký snímek

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

V okolí domu se nachází několik základních a mateřských škol, dále pak gymnázium, česká pošta, kulturní dům, fotbalový a atletický stadion, zastávka MHD, restaurační zařízení, obchody s oděvy, nábytkem, papírnictví atd. vše s docházkovou pěší vzdáleností do 5 minut, dle vlastní zkušenosti.



Obr. č. 24 – Byt č. 5; bytový dům

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

Oceňovaný byt nacházející se ve 4NP s orientací na jih a sever, dispozičně 2+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazuje komora, koupelna s WC, jídelna s kuchyňským koutem a obývací pokoj, ze kterého se dostaneme do ložnice.

Nášlapné vrstvy podlah v bytě jsou tvořeny v chodbě, komoře, kuchyni, obývacím pokoji a ložnici dřevěnými vlasy a v koupelně a WC dlažbou. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně jsou zdi obloženy keramickým obkladem, který se nachází i za kuchyňskou linkou. Veškeré dveře v bytě jsou původní, dřevěné s kovovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i dálkové vytápění. V roce 1998 proběhla v bytě úprava, kdy se probouráním příčky spojilo WC s koupelnou. Jak již bylo předesláno, byt má od roku 2008 plastová okna.

V koupelně se nachází vana, umyvadlo s pákovou baterií, pračka a závěsné WC. Kuchyňská linka má zabudovaný dřez s pákovou baterií a kombinovaný sporák. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn dálkově z Opatovické elektrárny, po bytě je teplo rozvedeno litinovými radiátory.

K bytu dále přísluší sklepní kóje a společné prostory jako sušárna, kolárna atd. Byt nemá balkon ani lodžii. Byt působí z hlediska technického stavu dosti zanedbaně.

Podlahové plochy bytu č. 5:

Chodba	7,65 m ²
Kuchyně	8,16 m ²
Obývací pokoj	16,81 m ²
Ložnice	14,35 m ²
Koupelna + WC	5,01 m ²
Komora	1,39 m ²
Sklep	3,00 m ²
(započítáno:	3,00×0,1=0,30)
Celková podlahová plocha:	53,67m²

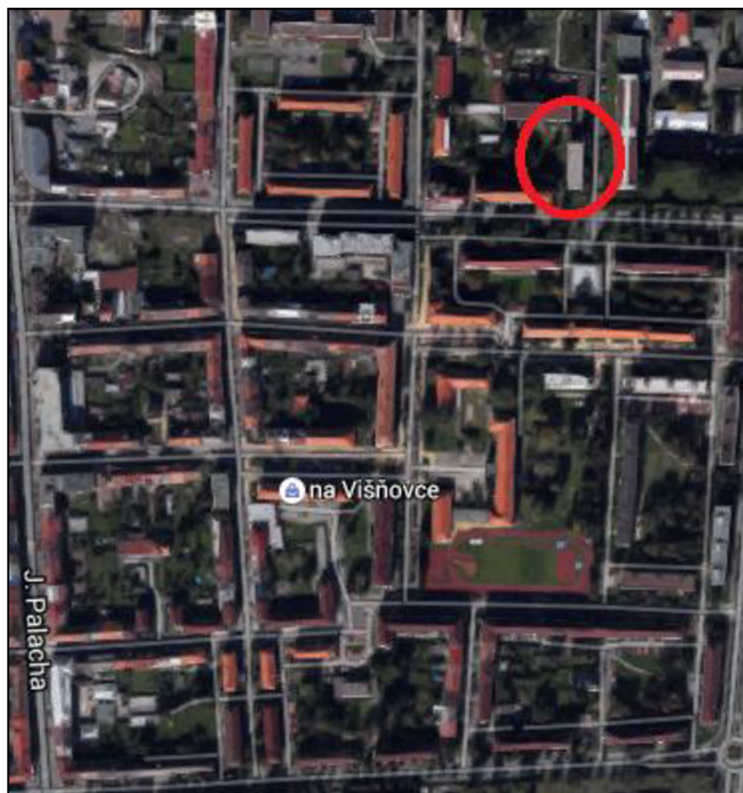
Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.6 Byt č. 6/Pardubice, ulice Boženy Víkové – Kunětické

Třetím oceňovaným bytem v lokalitě Pardubice je byt č. 6. Tento byt se nachází v katastrálním území Pardubice [717657], místní části Pardubice V, na ulici Boženy Víkové-Kunětické, č.p. 2571.

Dům, ve kterém se byt č. 6 nachází, byl postaven v rámci pokračování výstavby bytových domů „Na Višňovce“, které jsou dalším komplexem bytových domů v Pardubicích, postavených převážně již z cihelných blokopanelů.

Jedná se o cihlový třípodlažní zateplený bytový dům bez výtahu, který pochází z roku 1959, stáří domu je tedy 56 let. Dům byl v průběhu let pravidelně udržován, avšak v roce 2012 proběhly na domě větší rekonstrukce a to výměna oken, kdy původní okna byla nahrazena plastovými a zároveň zateplení domu, na které navazuje výměna stávajících klempířských prvků a střešní krytiny. Přímo před domem se nachází několik parkovacích stání, která však nejsou vyhrazena výslovně vlastníkům bytů.



Obr. č. 25 – Byt č. 6; letecký snímek

Zdroj:<https://www.google.cz/maps>

V blízkosti domu se nachází základní i mateřská škola, policie ČR, lékárna, úřad práce, fotbalový a atletický stadion, zastávka MHD, restaurační zařízení, nákupní centrum, obchody s oděvy, papírnictví atd. vše s docházkovou pěší vzdáleností do 10 minut, dle vlastní zkušenosti.

Oceňovaný byt nacházející se v 1 NP s orientací na východ a západ, dispozičně 3+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazuje WC, koupelna, dětský pokoj a vstup do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ze kterého se dále dostaneme do ložnice.

Nášlapné vrstvy podlah tvoří v celém bytě dřevěné vlasy, výjimku tvoří pouze koupelna a WC, kde je keramická dlažba a dále prostor kuchyňského koutu, v jehož prostoru je PVC. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně a WC jsou zdi obloženy kamenným obkladem, za kuchyňskou linkou keramický. Veškeré dveře v bytě jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i dálkové vytápění. V roce 2014 proběhla v bytě celková rekonstrukce včetně stavebních úprav a výměny rozvodů vody a rekonstrukce podlah.



Obr. č. 26 – Byt č. 6; bytový dům

Zdroj: <https://www.google.cz>

V koupelně se nachází vana, dvojitě umyvadlo s pákovými bateriemi a pračka, WC je samostatné, závěsné. Kuchyňský kout zahrnující kuchyňskou linku, s vestavěnou elektrickou troubou, varnou deskou s digestoří. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn dálkově z Opatovické elektrárny, po bytě je teplo rozvedeno litinovými radiátory, které jsou původní, pouze zrevitalizované.

K bytu dále přísluší dvě sklepní kóje a balkon. Byt je ve výborném stavu.

Podlahové plochy bytu č. 6:

Chodba	3,94 m ²
Obývací pokoj + kuchyňský kout	30,61 m ²
Ložnice	19,40 m ²
Pokoj	15,25 m ²
Koupelna	4,76 m ²
WC	0,96 m ²
Balkon	1,47 m ²
Sklep	3,00 m ²
	(započítáno: 3,00×0,1=0,30 1,47×0,17=0,25)

Celková podlahová plocha: 75,47 m²

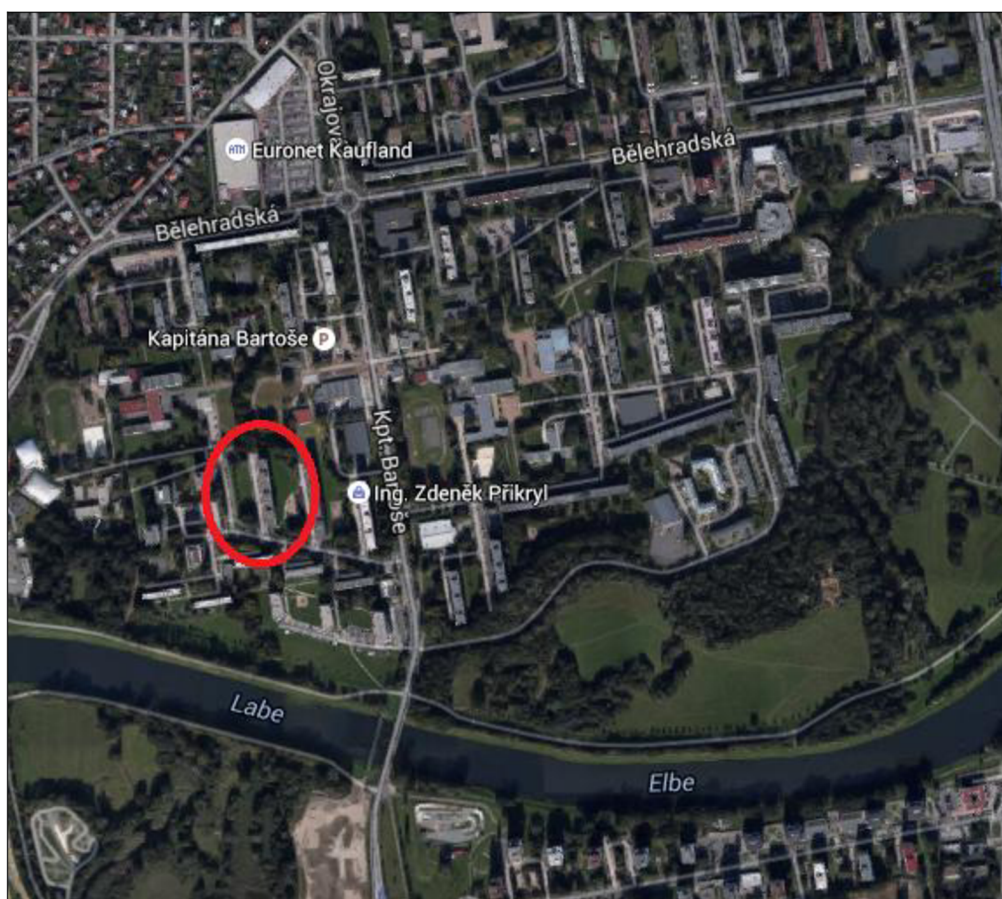
Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.7 Byt č. 7/Pardubice, ulice Brožíkova

Čtvrtým oceňovaným bytem v lokalitě Pardubice je byt č. 7. Tento byt se nachází v katastrálním území Pardubice [717657], místní části Pardubice II – Polabiny, na ulici Brožíkova, č.p. 427.

S výstavbou Polabin se započalo i z důvodu ubytování zaměstnanců Východočeských chemických závodů a dále měly sloužit nově založené Vysoké školy chemicko-technologické. Polabiny se nacházejí v severní části Pardubic. Z jihu tvoří přirozenou hranici řeka Labe, ze západu silnice I/37, ze severu a východu jsou to pak obce Trnová, Staré hradiště a Brozany.

Jedná se o panelový jedenáctipodlažní nezateplený bytový dům s výtahem, který pochází z roku 1980, stáří domu je tedy 35 let. Dům byl v průběhu let udržován. Od roku 2014 probíhá na domě výměna oken za plastová. U domu i v jeho blízkosti se nachází několik parkovacích stání, která však nejsou vyhrazena výslovně vlastníkům bytů a z hlediska množství bytových domů je nedostatek parkovacích míst.



Obr. č. 27 – Byt č. 7; letecký snímek

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

V okolí domu se nachází několik základních a mateřských škol, dále gymnázium, restaurační zařízení, tenisové kurty, zastávka MHD, obchodní řetězec atd. vše s docházkovou pěší vzdáleností do 10 minut, dle vlastní zkušenosti.



Obr. č. 28 – Byt č. 7; bytový dům

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

Oceňovaný byt nacházející se v 5 NP s orientací na západ, dispozičně 2+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazují ostatní prostory bytu, jako je obývací pokoj, kuchyně, koupelna, WC ložnice. Dále k bytu náleží skladovací prostor, který navazuje na byt, ale je přístupný pouze ze společné chodby.

Nášlapné vrstvy podlah v bytě jsou tvořeny v chodbě, na WC a kuchyni PVC, v obývacím pokoji a ložnici koberec a v koupelně je položena dlažba. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně jsou zdi obloženy keramickým obkladem. Veškeré dveře v bytě jsou dýhované s kovovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i dálkové vytápění. V roce 20014 proběhla v bytě výměna okna a balkonových dveří v obývacím pokoji. Zbývá okna mají být vyměněna do konce roku 2015.

V koupelně se nachází sprcha, umyvadlo s pákovou baterií a pračka, WC je samostatné, závěsné. Kuchyně zahrnuje kuchyňskou linku, obsahující drez s pákovou baterií a kombinovaný sporák s digestoří. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn dálkově z Opatovické elektrárny, po bytě je teplo rozvedeno litinovými radiátory.

K bytu dále přísluší sklepní kóje a sklad. Byt má lodžii, je v zužívaném stavu, z hlediska technického stavu dobrý.

Podlahové plochy bytu č. 7:

Chodba	4,80 m ²
Obývací pokoj	16,56 m ²
Kuchyně	6,95 m ²
Ložnice	11,76 m ²
Koupelna	1,92 m ²
WC	1,02 m ²
Sklad	10,98 m ²
Lodžie	6,49 m ²
Sklepy	6,00 m ²
(započítáno:	6,00×0,1=0,60
	6,00×0,17=1,02)

Celková podlahová plocha: 56,10m²

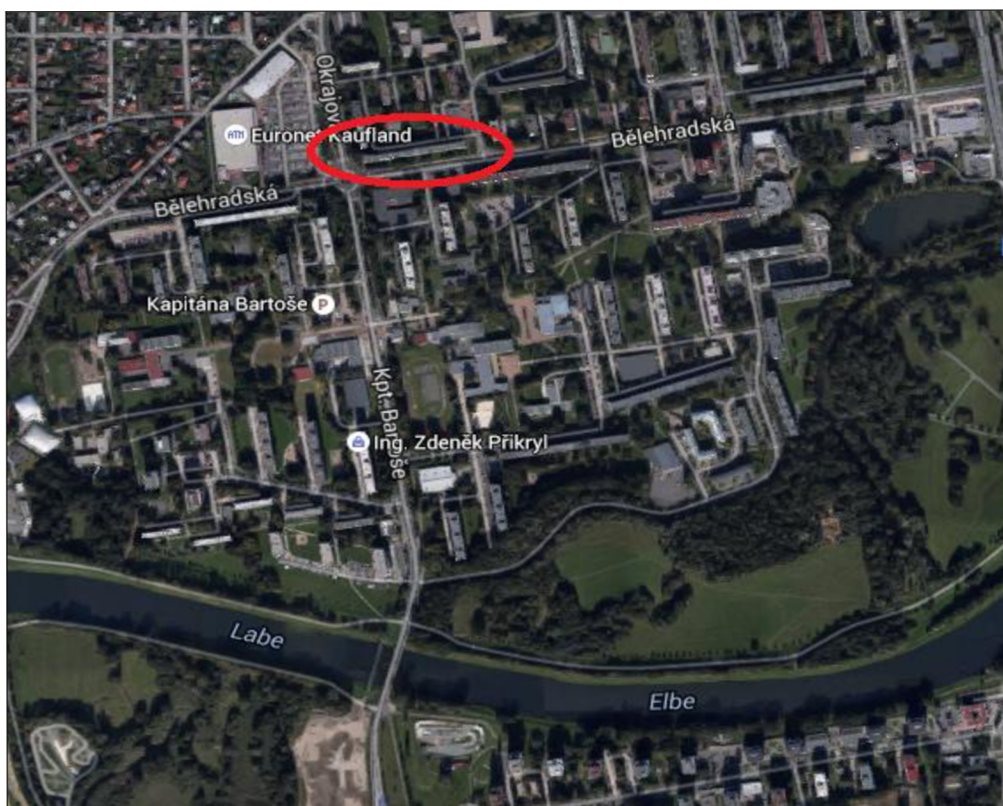
Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.8 Byt č. 8/Pardubice, ulice Bělehradská

Pátým oceňovaným bytem v lokalitě Pardubice je byt č. 8. Tento byt se nachází v katastrálním území Pardubice [717657], místní části Pardubice II –Polabiny, na ulici Bělehradská, č.p. 290.

S výstavbou Polabin se započalo i z důvodu ubytování zaměstnanců Východočeských chemických závodů a dále měly sloužit nově založené Vysoké školy chemicko-technologické. Polabiny se nacházejí v severní části Pardubic. Z jihu tvoří přirozenou hranici řeka Labe, ze západu silnice I/37, ze severu a východu jsou to pak obce Trnová, Staré hradiště a Brozany.

Jedná se o panelový šestipodlažní zateplený bytový dům s výtahem, který pochází z roku 1980, stáří domu je tedy 35 let. Dům byl v průběhu let pravidelně udržován. Od roku 2010 jsou na domě nová plastová okna, jejichž výměna proběhla spolu se zateplením domu. U domu i v jeho blízkosti se nachází několik parkovacích stání, která však nejsou vyhrazena výslovně vlastníkům bytů a z hlediska množství bytových domů je nedostatek parkovacích míst.



Obr. č. 29 – Byt č. 8; letecký snímek

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

V okolí domu se nachází několik základní a mateřská škola, restaurační zařízení, zastávka MHD, obchodní řetězec, skate park atd. vše s docházkovou pěší vzdáleností do 10 minut, dle vlastní zkušenosti.



Obr. č. 30 – Byt č. 8; bytový dům

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

Oceňovaný byt nacházející se v 6 NP s orientací na jih a sever, dispozičně 3+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazují ostatní prostory bytu, jako je dětský pokoj, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna a WC. Dále bytu přísluší sklepní kóje.

Nášlapné vrstvy podlah v bytě jsou tvořeny v chodbě, koupelně, na WC a kuchyni keramickou dlažbou, v obývacím pokoji, ložnici a dětském pokoji koberec. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně a na WC jsou zdi obloženy keramickým obkladem. V koupelně je dále udělán sádkartonový podhled s vestaveným bodovým osvětlením. Veškeré dveře v bytě jsou dýhované s obložkovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i dálkové vytápění. V roce 2005 proběhla v bytě rekonstrukce celého jádra bytu.

V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo s pákovou baterií, WC je samostatné, závěsné. Kuchyně zahrnuje kuchyňskou linku, obsahující dřez s pákovou baterií a kombinovaný sporák s digestoří a pračka. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn dálkově z Opatovické elektrárny, po bytě je teplo rozvedeno deskovými radiátory.

K bytu dále přísluší sklepní kóje. Byt má lodžii, je v dobrém udržovaném stavu, z hlediska technického stavu chvalitebný.

Podlahové plochy bytu č. 8:

Chodba	5,18 m ²
Dětský pokoj	16,10 m ²
Ložnice	9,57 m ²
Obývací pokoj + kuchyňský kout	20,59 m ²
Koupelna	2,88 m ²
WC	1,04 m ²
Lodžie	7,02 m ²
Sklepní kóje	2,25 m ²
(započítáno:	2,25×0,1=0,23
	7,02×0,2=1,41)

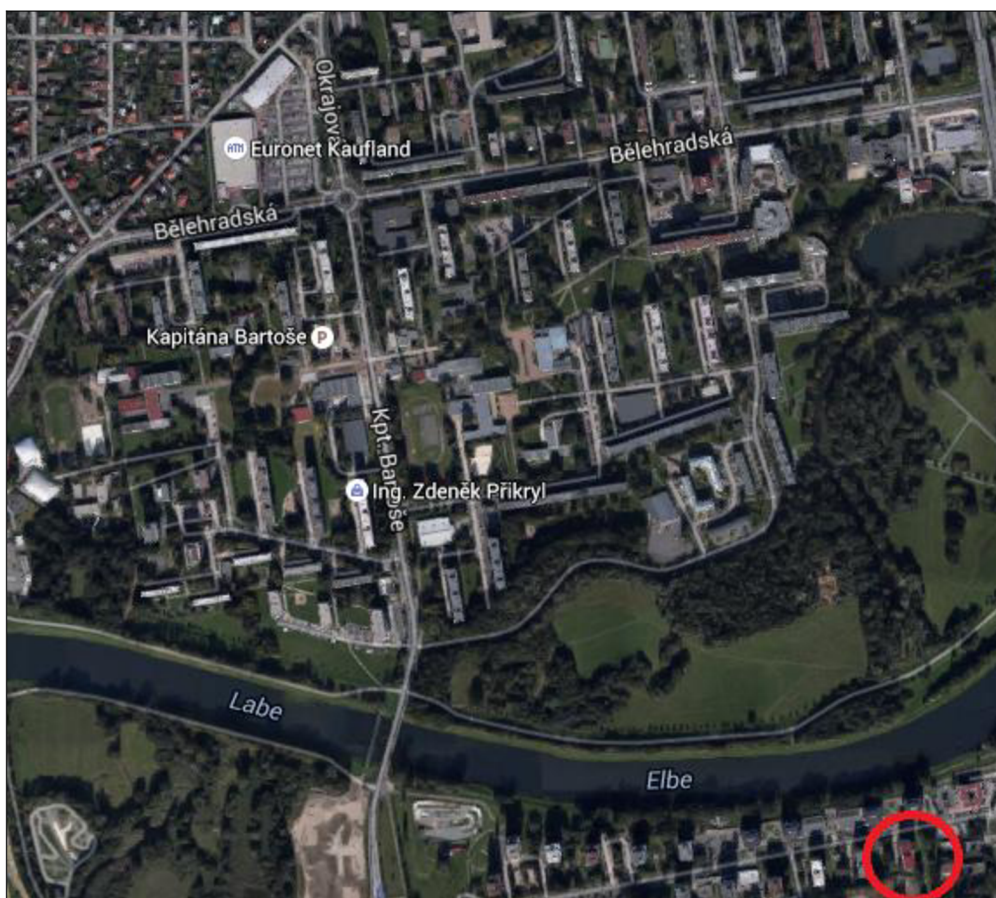
Celková podlahová plocha: 57,00 m²

Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.1.9 Byt č. 9/Pardubice, ulice nábřeží Závodu Míru

Posledním oceňovaným bytem v lokalitě Pardubice je byt č. 9. Tento byt se nachází v katastrálním území Pardubice [717657], místní části Pardubice I, na ulici nábřeží Závodu míru, č.p. 1828.

Jedná se o panelový dvanáctipodlažní nezateplený bytový dům s výtahem, který pochází z roku 1977, stáří domu je tedy 38 let. Dům byl v průběhu let udržován. U domu i v jeho blízkosti se nenachází mnoho, je zde problém s parkováním auta.



Obr. č 31 – Byt č. 9; letecký snímek

Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

V okolí domu se nachází mateřská škola, restaurační zařízení, zastávka MHD, Pardubický pivovar, nákupní centra, atd. vše s docházkovou pěší vzdáleností do 5 minut, dle vlastní zkušenosti.

Oceňovaný byt nacházející se v 6 NP s orientací na západ, dispozičně 3+1 se skládá z chodby, na kterou dále navazuje komora, dětský pokoj, koupelna, WC a obývací pokoj s kuchyňským koutem, ze kterého se dále vstupuje do ložnice. Dále bytu přísluší sklepní kóje a podíl na kolárně.



Obr. č 32 – Byt č. 9; bytový dům

Zdroj: Vlastní

Nášlapné vrstvy podlah v téměř celém bytě jsou tvořeny “plovoucí podlahou“. Výjimku tvoří koupelna a WC, kde je položena keramická dlažba. Omítky jsou v celém bytě vápenné, v koupelně a na WC jsou zdi obloženy keramickým obkladem, který se nachází i za kuchyňskou linkou. Veškeré dveře v bytě jsou dýhované s obložkovými zárubněmi. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i dálkové vytápění. V roce 2012 byla v bytě ukončena celková rekonstrukce, včetně jádra bytu.

V koupelně se nachází vana, umyvadlo s pákovou baterií a pračka, WC je samostatné, závěsné. Kuchyně zahrnuje kuchyňskou linku, obsahující dřez s pákovou baterií a sklokeramickou varnou desku, digestoř a troubu. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn dálkově z Opatovické elektrárny, po bytě je teplo rozvedeno deskovými radiátory.

K bytu dále přísluší sklepní kóje. Byt má zasklenou lodžii, je ve výborném stavu, z hlediska technického stavu výborný.

Podlahové plochy bytu č. 9:

Chodba	6,53 m ²
Komora	2,18 m ²
Dětský pokoj	11,00 m ²
Obývací pokoj	20,40 m ²
Kuchyň	6,16 m ²
Ložnice	15,60 m ²
Koupelna	3,55 m ²
WC	0,88 m ²
Sklepní kóje	4,02 m ²
Lodžie	7,20 m ²
	(započítáno: 4,02×0,1=0,40 7,20×0,17=1,22)
Celková podlahová plocha:	67,92 m²

Výpisy z katastru nemovitostí jsou uvedeny v příloze č. 1

5.2 OCENĚNÍ DLE PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

5.2.1 Ocenění nákladovým způsobem

První použitou metodou, je metoda dle oceňovacího předpisu, konkrétně dle oceňovací vyhlášky. Jedná se o nákladový způsob ocenění, který spočívá v úpravě základní ceny, jež je uvedena oceňovací vyhláškou příslušnými koeficienty.

Prvním z nich je koeficient zohledňující druh konstrukce, který se v našem případě projeví, jelikož je část bytů zděných a část panelových. Dalším projeveným koeficientem je koeficient polohový, který se značně na úpravě ceny podílí, jelikož jsou předmětné lokality dosti rozdílné (statutární město versus obec).

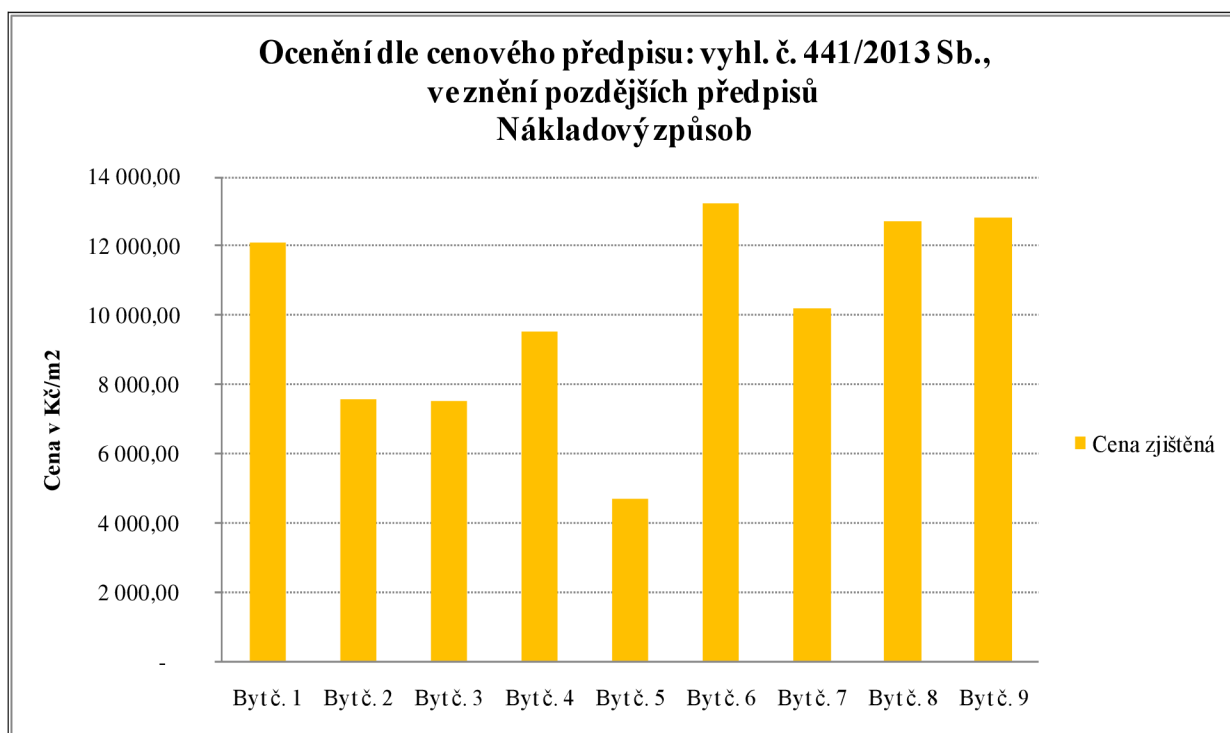
Z grafu, obr. č. 33, je patrné, že největší podíl na tvorbě ceny nákladovým způsobem má koeficient vybavení stavby. Je nejobsáhlejší a nejpodrobnější z těchto koeficientů. Příloha č. 8 oceňovací vyhlášky nám v tabulce č. 2 vymezuje, co považovat za standardní vybavení. V našem případě jsme uvažovali např. pro byt č. 6 nadstandardní vnitřní keramické obklady, jelikož je nově zrekonstruován a obklady jsou tvořeny z kamene. Pozorujeme hluboký propad u bytu číslo pět, což odpovídá jeho zanedbanému stavu. Může se zdát, že ceny bytů dva a tři nejsou o mnoho větší, ale zde se nutno vzpomenout na již zmíněný koeficient polohy, který nám do jisté míry zkresluje tvrzení o moci koeficientu vybavení stavby. Toto zkreslení pozorujeme pouze u těchto dvou bytů, jelikož první oceňovaný byt, který leží taktéž v lokalitě Prosetín, se nachází v novostavbě, což jeho cenu pozvedá.

Jednotlivé ceny bytů jsou shrnuty v tab.č. 1, kde je mimo ceny zjištěné, dále cena jednotková a zároveň uvedena rekapitulace podlahových ploch, dispozic, konstrukce a lokality. Pro lepší orientaci je níže uveden graf, obr. č. 33, na kterém je názorně vidět onen propad ceny již zmiňovaného bytu pět. Cena narůstá s ohledem na stav jednotky, tedy míru rekonstrukce, popřípadě stáří. Za povšimnutí stojí i relativně srovnatelné ceny cihlových domů s panelovými, které jsou svoji konstrukcí zvýhodněny.

Příslušné tabulky s výpočty pro jednotlivé byty nalezneme v příloze č. 3

č.p.	Lokalita	Podlahová plocha [m ²]	Disp.	Kce	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč]
Byt č. 1	Prosetín	61	3+1	cihla	740 500	12 100
Byt č. 2	Prosetín	66	3+1	cihla	497 700	7 600
Byt č. 3	Prosetín	59	2+1	cihla	446 400	7 500
Byt č. 4	Pardubice, ulice Jilemnického	65	2+1	cihla	622 600	9 500
Byt č. 5	Pardubice, ulice Jilemnického	54	2+1	cihla	250 600	4 700
Byt č. 6	Pardubice, ulice Boženy Vikové - Kunětické	75	3+1	cihla	999 100	13 200
Byt č. 7	Pardubice, ulice Brožíkova	56	2+1	panel	572 300	10 200
Byt č. 8	Pardubice, ulice Bělehradská	57	3+1	panel	724 200	12 700
Byt č. 9	Pardubice, ulice nábřeží Závodu Míru	68	3+1	panel	869 600	12 800

Tab. č. 1 – Shrnutí, nákladový způsob



Obr. č. 33 – Grafické znázornění cen zjištěných nákladovým způsobem za m²

5.2.2 Ocenění porovnávacím způsobem

Druhým způsobem oceňování dle cenového předpisu, kterým je zákona o oceňování majetku, jehož prováděcí předpisem je oceňovací vyhláška, je porovnávací způsob. Na tento způsob ocenění má vliv index konstrukce I_v , index trhu I_T a index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba I_p .

Index vybavení konstrukce vstoupil do výpočtu zejména ve znacích typu stavby, jelikož třetina bytů byla panelová a zbylé domy byly cihlové, toto dělení bylo patrné i ve znaku vytápění, jelikož většina bytů v Pardubicích jsou vytápěny dálkově, mezi nimi i naše oceňované, což v obci Prosetín nelze.

Vyskytly se i znaky, které nám nijak neovlivnili vývoj cen, je jím znak příslušenství domu. Znak umístění bytu v domě, byl přínosný pouze pro jeden jediný byt a to byt č. 4, který má tu výhodu, že se nachází ve druhém patře a v domě se nachází zároveň výtah. Další o poznání zvýhodněné byly byty č. 6 a byt č. 8, které vynikají svým nadstandardním příslušenstvím bytu, jak již bylo zmíněno: kamenný obklad, rohová vana atd. Promítlo se toho vybavení už v ocenění nákladovým způsobem. Naopak byt č. 5 stále svým stavebně technickým stavem silně za ostatními zaostává, což je promítnuto ve znaku stavebně – technický stav.

Druhým indexem vstupujícím do výpočtu, je index trhu, kde jsou pro nás nezajímavé znaky vlastnické vztahy, povodňové riziko a ostatní, jelikož jsou pro všechny byty shodné. Mírný rozdíl už nastává u ostatních znaků, ale není tolik markantní, snad až na právní vztahy.

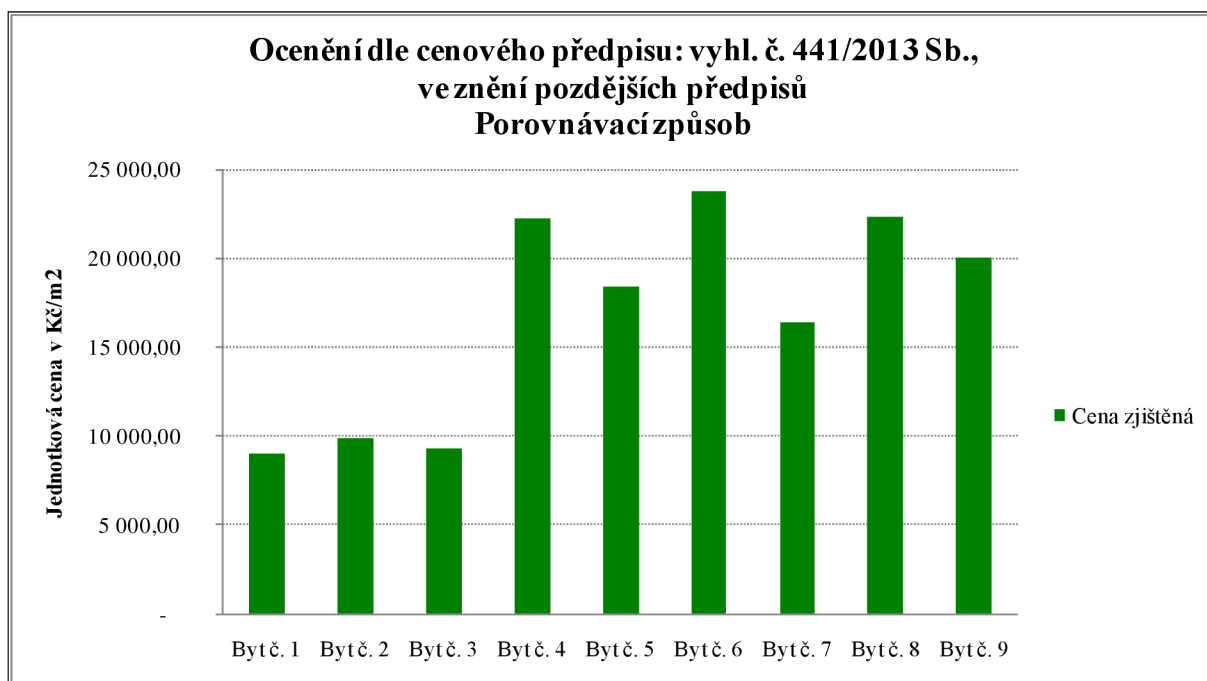
A poslední z řady indexů, index polohy, kde pozorujeme nejvyšší niance v oblasti dopravní dostupnosti k pozemku, tedy spíše problém v parkování a dále rozdíl v nezaměstnanosti, která je v obci vůči městu patrná.

Celkový přehled cen nám poskytuje tabulka č. 2, ale lepší orientaci a patrnost prvního pohledu zajistí graf, který je uveden pod tabulkou, obrázek č. 35.

Příslušné tabulky s výpočty pro jednotlivé byty nalezneme v příloze č. 4

č.p.	Lokalita	Podlahová plocha [m ²]	Disp.	Kce	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč]
Byt č. 1	Prosetín	61,95	3+1	cihla	555 780	8 970,00
Byt č. 2	Prosetín	67,01	3+1	cihla	662 520	9 890,00
Byt č. 3	Prosetín	59,50	2+1	cihla	555 060	9 330,00
Byt č. 4	Pardubice, ulice Jilemnického	65,49	2+1	cihla	1 458 070	22 260,00
Byt č. 5	Pardubice, ulice Jilemnického	63,55	2+1	cihla	1 170 430	18 420,00
Byt č. 6	Pardubice, ulice Boženy Vikové - Kunětické	75,81	3+1	cihla	1 803 870	23 790,00
Byt č. 7	Pardubice, ulice Brožíkova	56,03	2+1	panel	917 240	16 370,00
Byt č. 8	Pardubice, ulice Bělehradská	56,81	3+1	panel	1 267 140	22 300,00
Byt č. 9	Pardubice, ulice nábřeží Závodu Míru	70,91	3+1	panel	1 416 790	19 980,00

Tab. č. 2 – Shrnutí, porovnávací způsob



Obr. č. 34 – Grafické znázornění cen zjištěných porovnávacím způsobem za m²

5.3 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

5.3.1 Ocenění výnosovou metodou

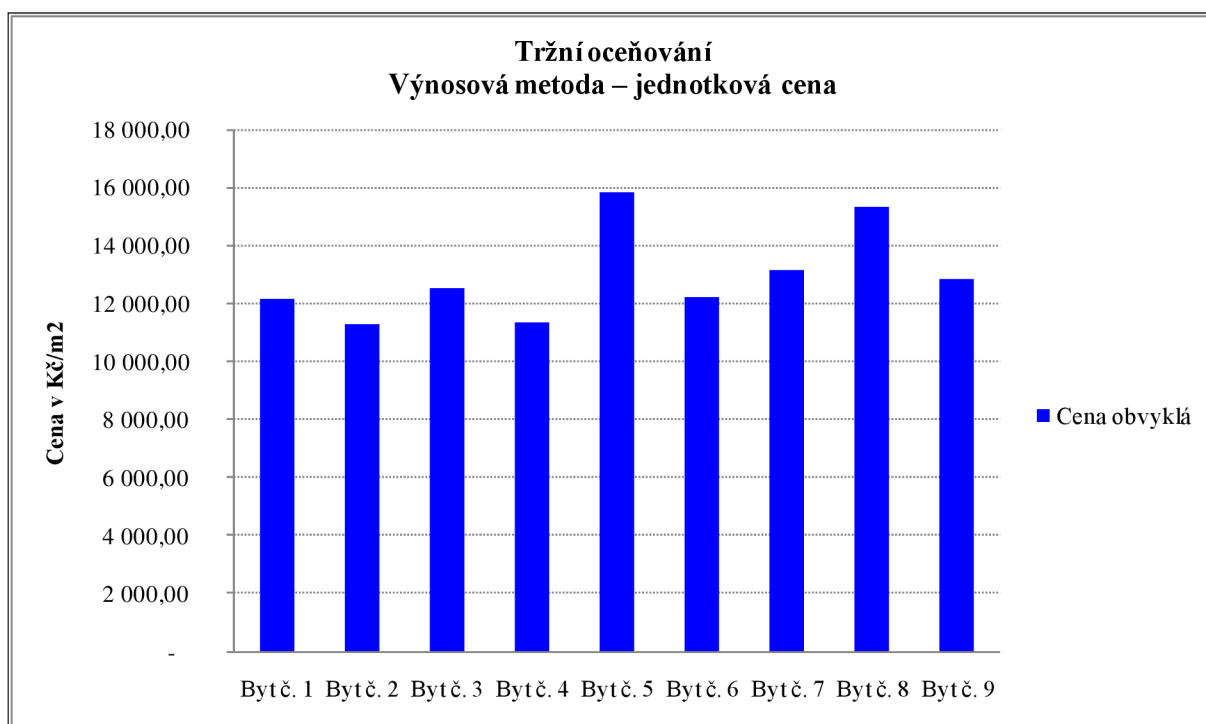
V tržním ocenění byla nejprve použita metoda výnosová. Výnosová metoda vychází stejně jako metoda přímého porovnání z určité databáze, v našem případě bytů. Liší se pouze tím, že pro výnosovou metodu, jak název napovídá, potřebujeme zjistit určité výnosy, které z nemovitosti budeme mít. K tomu nám posloužila právě databáze bytů, které jsou nabízeny k pronajmutí. Databáze pro lokalitu Prosetín je o poznání menší, jelikož trh s pronájmy bytů v podobných obcích je téměř nulový.

Cena stanovená pomocí výnosové metody představuje čisté roční nájemné se zahrnutím míry kapitalizace. Čisté nájemné je tedy nájem z bytu po odpočtu výdajů, které jsou s jednotkou spojeny. Za výdaje považujeme daň z nemovitosti, která byla vypočtena orientačně, pojištění (bráno jako promile z reprodukční ceny), průměrné kapitalizované roční odpisy (stanoveny výpočtem), náklady na běžnou údržbu, bráno z fondu oprav nájemníků, správa nemovitosti a dále ještě rezerva.

Míru kapitalizace pro amortizaci byla vypočtena z úrokové setinné sazby, která vychází z předpokládané doby kapitalizace pro amortizaci, stanovená na 30 let. A míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty byla stanovená výpočtem na 8,40 %.

č.p.	Lokalita	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice	Konstrukce	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
Byt č. 1	Prosetín	61	3+1	cihla	777 381	12 744
Byt č. 2	Prosetín	66	3+1	cihla	827 381	12 536
Byt č. 3	Prosetín	59	2+1	cihla	841 667	14 266
Byt č. 4	Pardubice, ulice Jilemnického	65	2+1	cihla	798 810	12 289
Byt č. 5	Pardubice, ulice Jilemnického	54	2+1	cihla	851 190	15 763
Byt č. 6	Pardubice, ulice Boženy Vikové - Kunětické	75	3+1	cihla	898 810	11 984
Byt č. 7	Pardubice, ulice Brožkova	56	2+1	panel	806 548	14 403
Byt č. 8	Pardubice, ulice Bělehradská	57	3+1	panel	907 900	15 928
Byt č. 9	Pardubice, ulice nábreží Závodu Míru	68	3+1	panel	873 377	12 844

Tab. č. 3 – Shrnutí, výnosový způsob



Obr. č. 35 – Grafické znázornění obvyklé ceny výnosovou metodou za m²

5.3.2 Ocenění přímým porovnáním

Posledním postupem ocenění bytů bylo přímé porovnání. Jak již název napovídá, prvním krokem je vytvoření databáze nemovitostí, v našem případě tedy bytů, ze které samotné ocenění dále vychází.

Byl tedy utvořen soubor bytů, podléhajících prodeji. Tento soubor vychází z nabízených bytů v realitní inzerci. Je zřejmé, že přesnějších výsledků by bylo dosaženo, pokud by byla sestavena databáze z již prodaných jednotek. Bohužel tato možnost nebyl a tak se spokojíme s nabízenými jednotkami na trhu. Z tohoto důvodu, myšleno pouze ceny nabízené, ne opravdu uskutečněné, bylo použito koeficientu, který upravuje pramen, tzv. koeficient na pramen ceny, který udává rozdíl mezi nabízenou a uskutečněnou cenou prodeje. Ten byl použit pro všechny byty, které byly z databáze využity, jelikož, jak již bylo řečeno, jsou všechny z inzerce.

Po vytvoření databáze, která je k dispozici v příloze č. 8 a vybrání vhodných bytů, které vytvoří užší výběr pro onen chtěný oceňovaný byt, byl ještě využit Grubbsův test, který nám pomohl zpřesnit výběr a případně vyloučil nechtěné extrémní hodnoty. Výpočet Grubbsova testu najdeme v příloze č. 9

Dále byla cena upravována vybranými koeficienty, dle potřeby. U všech bytů se nevykytuje stejný výběr jednotek z databáze. Byly vybrány pouze některé, vhodné a z možných dostupných ty nejvíce podobné jednomu, každému bytu. Z tohoto důvodu se u bytů lokality Pardubice uplatňovaly spíše koeficienty zaměřené na rekonstrukci, vlastnictví, zateplení domu, výtah, podlaží, dispozici a v neposlední řadě také na užitnou plochu. Pro lokalitu Prosetín, respektive byty nacházející se v Prosetíně převažovala spíše lokality, dostupnost do krajského města, druh vytápění, ale také užitná plocha a občanská vybavenost.

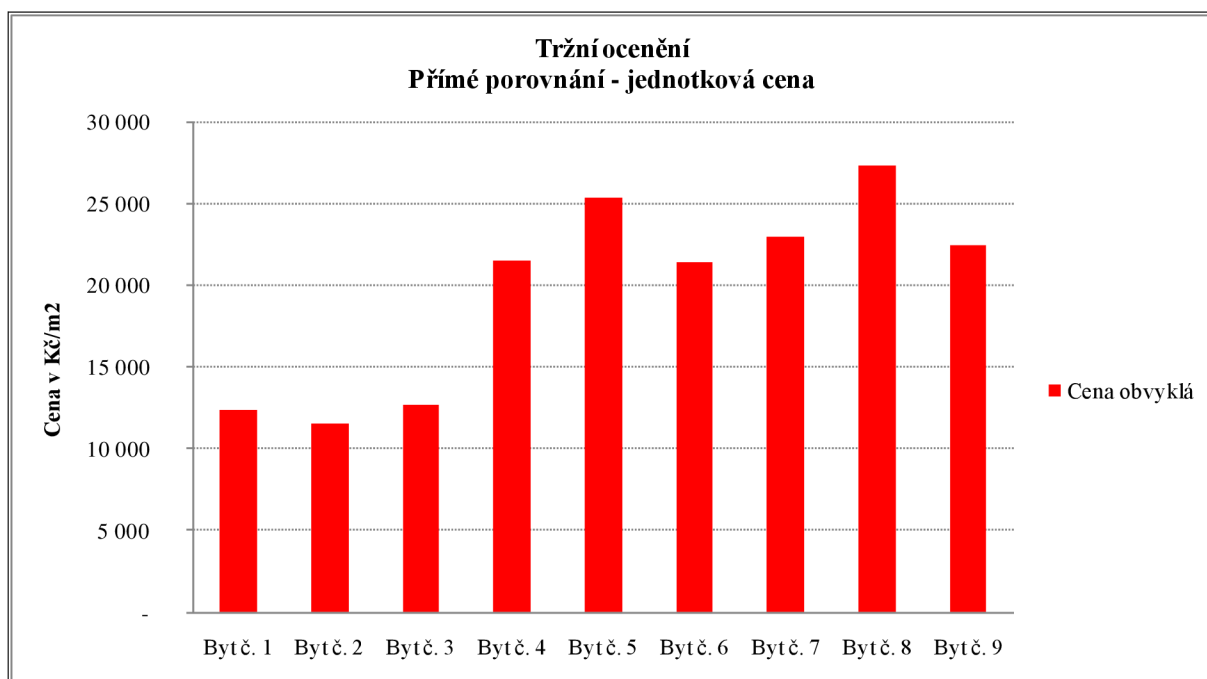
Z hlediska dostupnosti do Pardubic je zřejmá tendence přibližně 20 kilometrů, které jsou jakýmsi mezníkem. Pokud se jednotka nachází do 20 kilometrů, disponuje o poznání vyšší cenou, než u ostatních, vzdálenějších bytů.

Shrnutí a graf můžeme shlédnout níže.

Příslušné tabulky s výpočty pro jednotlivé byty nalezneme v příloze č. 4

č.p.	Lokalita	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice	Konstrukce	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč]
Byt č. 1	Prosetín	61	3+1	cihla	759 300	12 400
Byt č. 2	Prosetín	66	3+1	cihla	755 000	11 400
Byt č. 3	Prosetín	59	2+1	cihla	751 800	12 700
Byt č. 4	Pardubice, ulice Jilemnického	65	2+1	cihla	1 404 300	21 600
Byt č. 5	Pardubice, ulice Jilemnického	54	2+1	cihla	1 365 100	25 300
Byt č. 6	Pardubice, ulice Boženy Víkové - Kunětické	75	3+1	cihla	1 613 800	21 500
Byt č. 7	Pardubice, ulice Brožíkova	56	2+1	panel	1 289 700	23 000
Byt č. 8	Pardubice, ulice Bělehradská	57	3+1	panel	1 555 000	27 300
Byt č. 9	Pardubice, ulice nábřeží Závodu Míru	68	3+1	panel	1 527 700	22 500

Tab. č. 4 – Shrnutí, přímé porovnání



Obr. č. 36 – Grafické znázornění ceny obvyklé přímým porovnáním za m²

5.4 ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

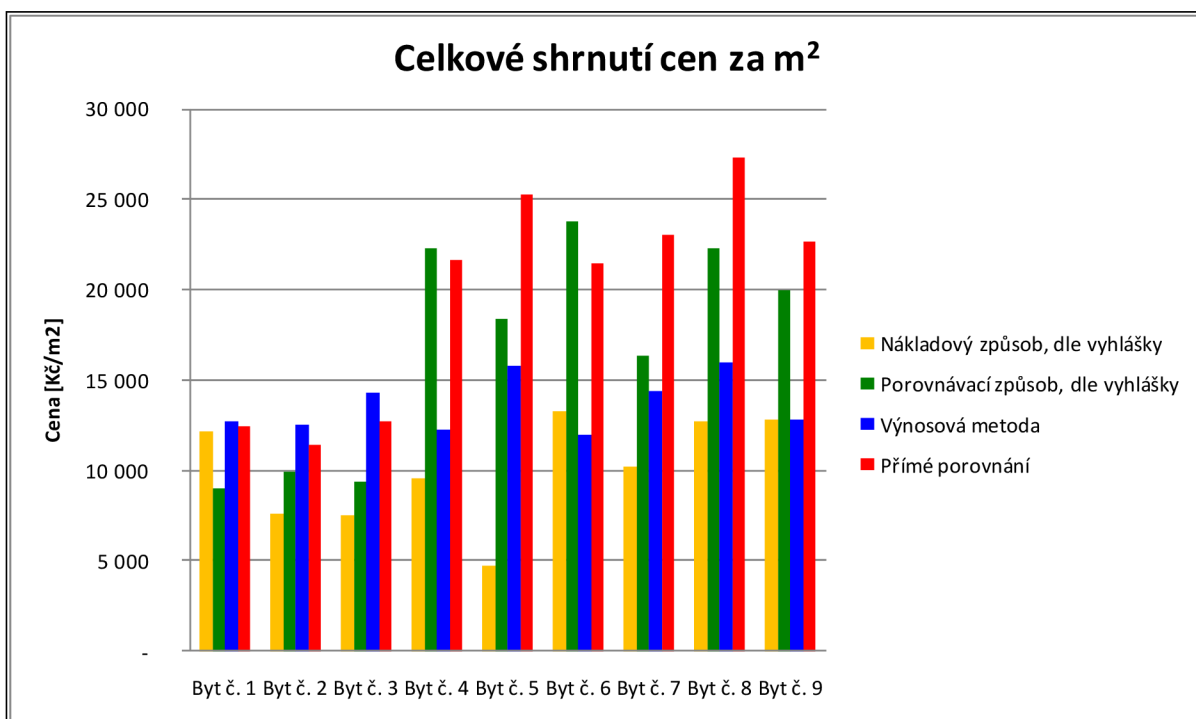
V závěrečném shrutí, které je uvedeno v tabulce č. 5, a dále jasněji vyjádřeno graficky na obrázku č. 37, 38 můžeme sledovat značné rozdíly cen zejména u bytů, které se vyskytují v lokalitě Pardubic.

Pro byty nacházející se v lokalitě Prosetín nejsou tak značné rozdíly, jako u již zmíněných bytů v Pardubicích. Podrobnější analýza vlivu koeficientů na ceny je rozebrán v jednotlivých kapitolách ocenění. Lze však říci, že tyto byty se nacházejí na podobné cenové úrovni.

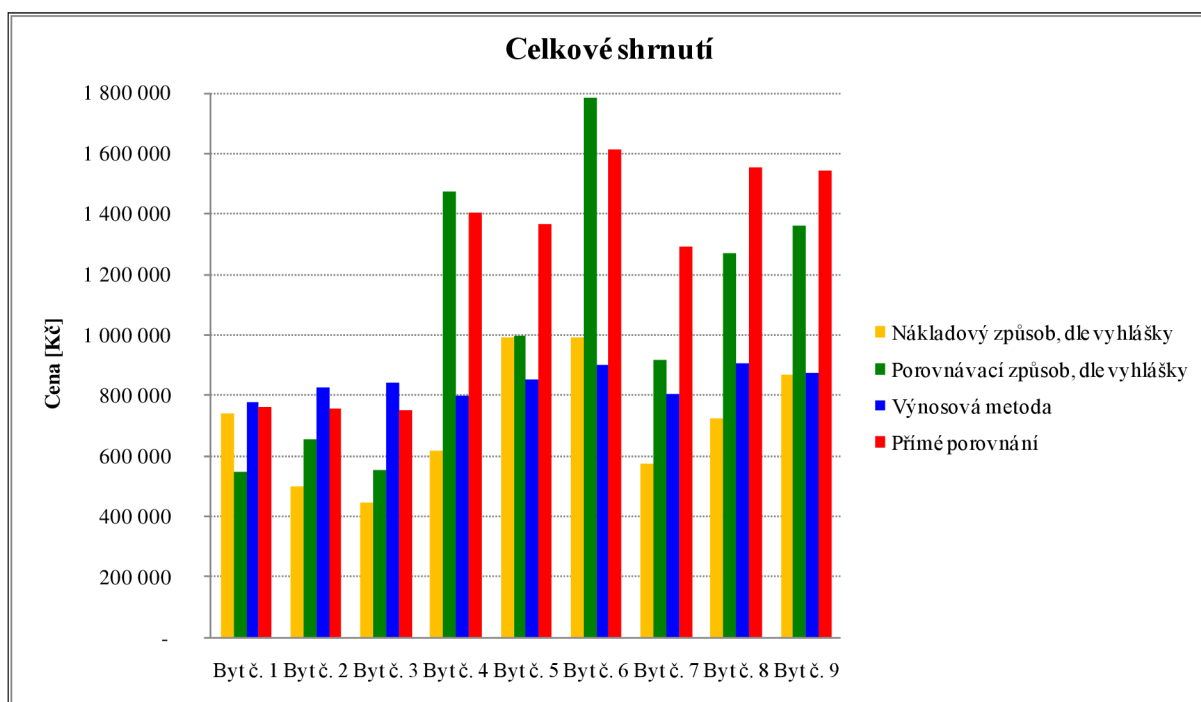
Výkyvy v cenách už jsou znatelnější u bytů v Pardubicích (podrobněji popsáno v dílčích částech této práce). U přímého porovnání se znatelný odraz databáze, která byla pro výpočet využita. I po zahrnutí koeficientu korelace, vycházejí značně vyšší ceny, což je způsobeno tím, že nabízející cenu bytu raději přemrští a ve výsledném stavu je cena uskutečněná značně nižší. U porovnání pomocí oceňovací vyhlášky je rozdíl způsoben zahrnutím navíc indexu trhu a polohy pozemku.

č.p.	Podlahová plocha [m ²]	Nákladový způsob, dle vyhlášky		Porovnávací způsob, dle vyhlášky		Výnosová metoda		Přímé porovnání	
		Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
Byt č. 1	61	739 130	12 117	547 240	8 970	777 381	12 744	759 300	12 400
Byt č. 2	66	499 120	7 562	652 500	9 890	827 381	12 536	755 000	11 400
Byt č. 3	59	444 960	7 542	550 400	9 330	841 667	14 266	751 800	12 700
Byt č. 4	65	618 790	9 520	1 473 040	22 660	798 810	12 289	1 404 300	21 600
Byt č. 5	54	992 870	4 670	994 550	18 420	851 190	15 763	1 365 100	25 300
Byt č. 6	75	992 870	13 238	1 784 590	23 800	898 810	11 984	1 613 800	21 500
Byt č. 7	56	571 290	10 202	916 760	16 370	806 548	14 403	1 289 700	23 000
Byt č. 8	57	724 150	12 704	1 271 400	22 310	907 900	15 928	1 555 000	27 300
Byt č. 9	68	870 640	12 804	1 358 640	19 980	873 377	12 844	1 541 800	22 700

Tab. č. 5 – Shrnutí



Obr. č. 37 – Grafické znázornění cen za m²



Obr. č. 38 – Grafické znázornění cen bytů

Shrnutí jednotlivých metod ocenění slouží jako výchozí bod pro stanovení ceny obvyklé. Ta však není určena na základě výpočtu, nýbrž úvahou “znalce“. Je zohledněno několik hledisek pro určení ceny obvyklé. Největší vliv na stanovení měli dostupnosti k bytovému domu, dostupnost do centra obce a do města s vyšší občanskou vybaveností, pro náš případ Pardubic. A druhým významným hlediskem byl technický stav nemovitosti, respektive bytů. Při stanovení ceny obvyklé bylo také přihlíženo na situaci realitního trhu v místě a čase. Nejvíce odpovídá skutečnosti metoda porovnávací, spíše tedy porovnání podle oceňovací vyhlášky.

č.p.	Lokalita	Podlahová plocha [m²]	Cena obvyklá [Kč]
Byt č. 1	Prosetín	61	690 000
Byt č. 2	Prosetín	66	680 000
Byt č. 3	Prosetín	59	580 000
Byt č. 4	Pardubice, ulice Jilemnického	65	1 300 000
Byt č. 5	Pardubice, ulice Jilemnického	54	990 000
Byt č. 6	Pardubice, ulice Boženy Víkové - Kunětické	75	1 650 000
Byt č. 7	Pardubice, ulice Brožkova	56	980 000
Byt č. 8	Pardubice, ulice Bělehradská	57	1 150 000
Byt č. 9	Pardubice, ulice nábřeží Závodu Míru	68	1 300 000

Tab. č. 6 – Cena obvyklá

6 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo porovnat vybrané způsoby ocenění pro byt ve dvou lokalitách a to Prosetín a Pardubice s následným srovnáním nabídky a poptávky v obou z nich.

Práce můžeme pomyslně rozdělit na dvě části a to část teoretickou a druhou část praktickou. První polovina se nejprve zabývá objasněním a definováním základních pojmů, které úzce souvisejí s touto prací, jako je byt, cena, hodnota, součást a příslušenství věci atd. Dalším a ne méně důležitým bodem je popis jednotlivým metod ocenění, tedy těch, které budou aplikovány následně v části praktické. Jedná se o ocenění nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem, výnosovým způsobem a poslední způsob je přímé porovnání.

Poté je část práce zaměřena na realitní trh obecně, tak v jednotlivých lokalitách, čímž se dostáváme do druhé části, která je praktická. Následuje popis jednotlivých bytů, k nimž přísluší příloha č. 2, která obsahuje nákresy oceňovaných bytů. Popis začíná nejprve charakteristikami bytového domu, ve kterém se příslušný byt nachází, doplněn o letecký snímek s vyznačením. Dále pokračuje už samotný deskripce bytu, od podlaží, vybavení, stavu až po podlahové lochy jednotlivých místností.

Po popisu všech bytů bylo přistoupeno k postupnému ocenění metodami, které byly vypsány výše. U nákladového způsobu jsou nejdůležitějšími faktory druh konstrukce, poloha a především vybavení, podrobněji popsáno v kapitole 5.2.1. Následné ocenění porovnávacím způsobem je ovlivněno indexem trhem, polohou pozemku a indexem konstrukce a vybavení. Podrobněji v kapitole 5.2.2. Druhá polovina ocenění se věnuje ocenění tržnímu. Prvním způsobem je výnosový způsob, ke kterému byla použita databáze bytů, viz příloha č 5. Shrnutí cen můžeme najít v kapitole 5.3.1., na kterou navazuje kapitola 5.3.2., věnující se poslednímu ocenění, a to pomocí přímého porovnání. V textové části najdeme pouze shrnující tabulky a názorné grafy výsledků jednotlivých metod, avšak celé výpočtové tabulky a případné podklady k výpočtu, jako jsou databáze, vyloučení extrémních hodnot pomocí Grubbsova testu a další najdeme v příslušných přílohách, které jsou umístěny za hlavní částí této práce.

Poslední částí je zhodnocení jednotlivých metod ocenění. Každé z nich náleží příslušná tabulka a graf s vyhodnocením cen a popis, který pomůže poodhalit vlivy, které do výpočtu ceny vstoupily a cenu tak značněji ovlivnily. Dále je pro každou jednu jednotku

stanovena cena obvyklá. Tyto ceny byly stanoveny na základě cen zjištěných z použitých oceňovacích metod. Cena obvyklá však není podložena dalším výpočtem, ale je pouze úvahou “znalce“, která byla určena s ohledem na možný prodej v daném místě a čase, dle nejlepšího svědomí a vědomí.

7 SEZNAM ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- (2) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (3) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (4) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (5) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- (6) Portál výzkumného ústavu geodetického, topografického a kartografického, v.v.i. www.vugtk.cz [online], 2015 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/slovník/termin.php?jazykova_verze=&tid=3685&l=podzemni-stavba>.
- (7) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- (8) ČSN 73 4301. Obytné budovy. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2004
- (9) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (10) ČSN P ISO 6707-1. Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie – Část 1: Obecné termíny. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2009
- (11) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0
- (12) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- (13) HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. První vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství Brno, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0

(14) www.vychodo.ceskereality.cz

(15) www.realities.cz

(16) www.reality.idnes.cz

(17) www.sreality.cz

(18) www.realitymix.cz

(19) www.wikireality.cz

(20) www.pardubice.eu

(21) www.dibavod.cz

(22) www.google.cz/maps

8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Pojmy

Obr. č. 2 – Lodžie

Obr. č. 3 – Nika

Obr. č. 4 – Balkon

Obr. č. 5 – Mapa České republiky s vyznačeným krajem

Obr. č. 6 – Ležáky

Obr. č. 7 – Zámek Pardubice

Obr. č. 8 – Sídliště Dukla

Obr. č. 9 – Sídliště Dukla

Obr. č. 10 – Sídliště Polabiny

Obr. č. 11 – Sídliště Polabiny

Obr. č. 12 – Lom v Prosetíně

Obr. č. 13 – Grafické znázornění zahájených a dokončených bytů
v České republice v letech 1998 – 2015

Obr. č. 14 – Grafické znázornění zahájených a dokončených bytů
v Pardubickém kraji v letech 2000 – 2014

Obr. č. 15 – Byt č. 1; letecký snímek

Obr. č. 16 – Byt č. 1; bytový dům

Obr. č. 17 – Byt č. 2; letecký snímek

Obr. č. 18 – Byt č. 2; bytový dům

Obr. č. 19 – Byt č. 3; letecký snímek

Obr. č. 20 – Byt č. 3; bytový dům

Obr. č. 21 – Byt č. 4; letecký snímek

Obr. č. 22 – Byt č. 4; bytový dům

- Obr. č. 23 – Byt č. 5; letecký snímek
- Obr. č. 24 – Byt č. 5; bytový dům
- Obr. č. 25 – Byt č. 6; letecký snímek
- Obr. č. 26 – Byt č. 6; bytový dům
- Obr. č. 27 – Byt č. 7; letecký snímek
- Obr. č. 28 – Byt č. 7; bytový dům
- Obr. č. 29 – Byt č. 8; letecký snímek
- Obr. č. 30 – Byt č. 8; bytový dům
- Obr. č. 31 – Byt č. 9; letecký snímek
- Obr. č. 32 – Byt č. 9; bytový dům
- Obr. č. 33 – Grafické znázornění cen zjištěných nákladovým způsobem za m²
- Obr. č. 34 – Grafické znázornění cen zjištěných porovnávacím způsobem za m²
- Obr. č. 35 – Grafické znázornění obvyklé ceny výnosovou metodou
- Obr. č. 36 – Grafické znázornění ceny obvyklé přímým porovnáním za m²
- Obr. č. 37 – Grafické znázornění cen za m²
- Obr. č. 38 – Grafické znázornění cen bytů

9 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Shrnutí, nákladový způsob

Tab. č. 2 – Shrnutí, porovnávací způsob

Tab. č. 3 – Shrnutí, výnosový způsob

Tab. č. 4 – Shrnutí, přímé porovnání

Tab. č. 5 – Shrnutí

Tab. č. 6 – Cena obvyklá

10 SEZNAM ZKRATEK

apod.	a podobně
cca	asi
ČSU	Český statistický úřad
Disp.	dispozice
Kce	konstrukce
KN	katastr nemovitostí
např.	například
Noz	Nový občanský zákoník
NP	nadzemní podlaží
odst.	odstavec
p.a.	za rok
PP	podzemní podlaží
tzv.	takzvaně
vyhl.	vyhláška

11 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Informace z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 Nákreby oceňovaných bytů
- Příloha č. 3 Výpočet nákladovým způsobem, dle oceňovacího předpisu
- Příloha č. 4 Výpočet porovnávacím způsobem, dle oceňovacího předpisu
- Příloha č. 5 Databáze bytů – pronájem
- Příloha č. 6 Grubbsův test – pronájem
- Příloha č. 7 Výpočet výnosovým způsobem
- Příloha č. 8 Databáze – prodej
- Příloha č. 9 Grubbsův test – prodej
- Příloha č. 10 Výpočet přímým porovnáním