

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ CEN RODINNÉHO DOMU V RŮZNÝCH ČÁSTECH MĚSTA HAVLÍČKŮV BROD V LETECH 2014 A 2015

COMPARISON OF HOUSE PRICES IN DIFERENT PARTS OF HAVLÍČKŮV BROD IN 2014 AND
2015

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. ONDŘEJ VOJÍŘ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ET ING. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Ondřej Vojtř

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

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

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

Srovnání cen rodinného domu v různých částech města Havlíčkův Brod v letech 2014 a 2015

v anglickém jazyce:

Comparison of house prices in different parts of Havlíčkův Brod in 2014 and 2015

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

U konkrétního rodinného domu ve městě Havlíčkův Brod student určí cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2014 a v roce 2015. Dále bude student simulovat, že tentýž rodinný dům se nachází v jiné části, případně v jiných částech, města Havlíčkův Brod a opět určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2014 a v roce 2015. Student následně vyhodnotí rozdíl cen a stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jejich významnost.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdíl cen rodinného domu v závislosti na jeho umístění ve městě Havlíčkův Brod v letech 2014 a 2015 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky pozdějších předpisů.
Realitní inzerce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

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

V Brně, dne 3. 10. 2014



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

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá srovnáním cen rodinného domu v Havlíčkově Brodě v letech 2014 a 2015. Úkolem je zjistit a posoudit vliv lokality na cenu rodinného domu. Tento rodinný dům se nachází v okrajové části města a následně pro srovnání bude přemístěn do centra Havlíčkova Brodu. Ceny domu se určí cenou zjištěnou a cenou obvyklou. Důležitým prvkem práce bude určit faktory, které ovlivňují tyto ceny.

Abstract

The thesis deals comparison of house prices in Havlíčkův Brod in 2014 and 2015. The task is to find out and assess influence of locality for the price of family house. This family house is located in suburb of the town and then for comparison will be moved to the center Havlíčkův Brod. House prices are determined by observed price and market value. The important element of thesis will determine factors, which affect these price.

Klíčová slova

Srovnání cen, rodinný dům, okolí, centrum, cena zjištěná, cena obvyklá, ocenění, metody oceňování.

Keywords

Comparison of house prices, family house, suburb, center, observed price, market value, evaluation, valuation methods.

Bibliografická citace

VOJÍŘ, O. Srovnání cen rodinného domu v různých částech města Havlíčkův Brod v letech 2014 a 2015. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 112 s., 13 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne.....

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat své vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové za odborné vedení, snahu o co největší pomoc v plnění zadaného úkolu, trpělivost při konzultacích a vstřícnost při řešení problémů. Veškeré podněty pro mě byly velmi poučné a přínosné.

OBSAH

ÚVOD.....	12
1 TEORETICKÁ ČÁST	13
1.1 Věc nemovitá.....	13
1.2 Součást věci a příslušenství věci	13
1.3 Pozemek	13
1.4 Zastavěný pozemek	15
1.5 Parcela	16
1.6 Stavba	16
1.7 Budova.....	17
1.8 Rodinný dům	17
1.9 Obestavěný prostor	17
1.10 Zastavěná plocha	19
1.11 Podlaží	19
1.12 Podlahová plocha.....	20
1.13 Cena	21
1.14 Hodnota	22
1.15 Cena pořizovací	22
1.16 Cena reprodukční.....	22
1.17 Věcná hodnota	22
1.18 Výnosová hodnota	22
1.19 Porovnávací hodnota	23
1.20 Cena obvyklá	23
1.21 Životnost stavby	23
1.22 Opotřebení stavby.....	24
1.22.1 Lineární metoda.....	24
1.22.2 Analytická metoda	24

1.22.3	<i>Kvadratická metoda</i>	26
1.23	Způsoby oceňování nemovitých věcí	26
1.24	Metody tržního oceňování nemovitých věcí	26
1.24.1	<i>Porovnávací metoda</i>	26
1.24.2	<i>Nákladová metoda</i>	27
1.24.3	<i>Výnosová metoda</i>	28
1.25	Metody oceňování dle předpisů.....	29
1.25.1	<i>Nákladový způsob ocenění</i>	29
1.25.2	<i>Výnosový způsob ocenění</i>	33
1.25.3	<i>Porovnávací způsob ocenění</i>	33
2	PRAKTICKÁ ČÁST	36
2.1	Popis kraje	36
2.2	Historie města	37
2.3	Popis města	38
2.3.1	<i>Základní vybavenost města</i>	39
2.3.2	<i>Školství a sport</i>	39
2.3.3	<i>Doprava</i>	40
2.3.4	<i>Zdravotnictví a sociální služby</i>	40
2.3.5	<i>Kultura a volno-časové aktivity</i>	40
2.4	Popis vybraného objektu	41
2.4.1	<i>Skutečný stav</i>	41
2.4.2	<i>Objekt přesunutý do centra města</i>	42
2.5	Výpočet ceny obvyklé	43
2.5.1	<i>Výpočet užitné plochy</i>	43
2.5.2	<i>Databáze RD pro rok 2014 - okolí města</i>	44
2.5.3	<i>Databáze RD pro rok 2014 - centrum města</i>	50

2.5.4	<i>Databáze RD pro rok 2015 – okolí města</i>	56
2.5.5	<i>Databáze RD pro rok 2015 – centrum města</i>	61
2.6	Výpočet ceny zjištěné	67
2.6.1	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i>	67
2.6.2	<i>Výpočet ceny v okolí v roce 2014</i>	67
2.6.3	<i>Výpočet ceny v centru města v roce 2014</i>	75
2.6.4	<i>Výpočet ceny v okolí v roce 2015</i>	82
2.6.5	<i>Výpočet ceny v centru města v roce 2015</i>	89
3	SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU DLE JEDNOTLIVÝCH OCENĚNÍ	96
3.1	Faktory ovlivňující cenu nemovité věci	102
3.1.1	<i>V rámci tržního ocenění:</i>	102
3.1.2	<i>V rámci ocenění dle vyhlášky:</i>	103
	ZÁVĚR	104
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	105
	SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ	107
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	110
	SEZNAM PŘÍLOH	111

ÚVOD

Diplomová práce má za úkol srovnáním cen rodinného domu v rámci města Havlíčkův Brod v různých lokalitách v letech 2014 a 2015. Jelikož ve městě žiji od dětství, tak bych rád prohloubil svoji znalost ohledně cen jednotlivých lokalit. Samozřejmě že aspektů, které do toho vstupují je poměrně dost a bude velice zajímavé sledovat k jakým cenovým rozdílům bude v rámci území města docházet a zda budou i rozdíly v rámci různých období, ve kterých se objekt zkoumá.

Diplomovou práci jsem se rozhodl rozčlenit do několika částí, tak aby působila přehledně a dali se v jednotlivých částech řešit jednotlivé problematiky, ať už v teoretické či praktické části. Pokládám za důležité nejprve v teoretické části zavést určité pojmy, které budou důležité pro jednotlivé výpočtové kapitoly v praktické části. Oceňováním se zabývá několik zákonů a vyhlášek, které nemusí mít vždy shodné znění a proto je tedy důležité, aby došlo k rozlišení a případně prezentaci vlastní myšlenky, jak k těmto definicím přistoupit.

Praktická část bude obsahovat postupný výpočet v rámci ocenění. V první části bude proveden výpočet tržní ceny nemovité věci a ve druhé části dle platné vyhlášky. V závěru této kapitoly dojde ke shrnutí a rekapitulaci výsledků,

V závěru bude nesmírně důležité vyhodnotit jednotlivé výsledky a ukázat přehlednost ve výsledcích, protože podle mého názoru není podstatné mít jenom kvalitní výsledky, ale především je důležité ukázat práci s těmito výsledky a daty, aby i osoba, která není zběhlá oceňovací praxí, měla možnost posoudit výstupy mé práce.

Veškeré obecné záležitosti byly zmíněny již v těchto několika odstavcích a nyní považuji za důležité začít prezentovat jednotlivé odstavce týkající se této diplomové práce.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 VĚC NEMOVITÁ

Od roku 2014 vstoupil v platnost nový Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), který zavedl nové pojmy a změnil jednotlivé definice týkající se oceňování majetku. Proto je důležité hned na začátek definovat pojem nemovitá věc týkající se pozemků a staveb.

„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.“ (zdroj [4], § 498)

Veškeré další věci jsou již věcmi movitými.

1.2 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Dle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je definována součást věci takto:

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ (zdroj [4], § 505)

Další podstatnou součástí je také definice příslušenství věci dle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., kdy tento zákon vymezil pojem tímto způsobem:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ (zdroj [4], § 506)

„Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“ (zdroj [4], § 506)

1.3 POZEMEK

Definice pozemku je zahrnuta v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, dále jen „katastrální zákon“. Zde je v § 2 pozemek definován tímto způsobem:

„pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva

podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“. (zdroj [6], § 2)

Další důležitou částí, kde se řeší definice či rozdělení pozemků je v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, dále jen zákon „o oceňování majetku“. Zde je členění pozemků definováno v § 9 tohoto zákona takto:

„Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

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

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)26).“ (zdroj [7], § 9 odst. 1)

Dále se pozemky člení dle využití, pro které jsou určeny. Dělení je v zákoně o oceňování majetku. Členění pozemků je definováno v § 9 tohoto zákona takto:

„Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

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

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

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) *zastavěné pozemky,*

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

2. *vidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*“ (zdroj [7], § 9 odst. 2)

Profesor Bradáč uvádí vlivy, které mají znatelný vliv na cenu pozemku. Těmito vlivy jsou:

- *„velikost a význam obce, ve které se pozemek nachází, také z hlediska cizineckého a turistického ruchu,*
- *územní plán obce – rozvoj, asanace apod.,*
- *poloha nemovitostí v dané obci:*
 - *parkovací možnosti v okolí,*
 - *u obytných nemovitostí jsou důležité tyto faktory:*
 - *výnos (regulované nebo neregulované nájemné, výhled do budoucna),*
 - *kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí,*
 - *složení obyvatelstva v objektu a v okolí,*
 - *pracovní příležitosti v obci a blízkém okolí,*
 - *infrastruktura v obci a v okolí pozemku,*
 - *počet podlaží objektu a stupeň využití pozemku“.* (zdroj [1], str.461)

1.4 ZASTAVĚNÝ POZEMEK

Definice pozemku je zahrnuta hned v několika zákonech. Jedním z nich je i zákon č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 257/2013 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, dále jen „stavební zákon“.

V § 2 tohoto zákona je pozemek definován takto:

„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“. (zdroj [5], § 2 odst. 1)

1.5 PARCELA

Dalším pojmem, který se zde vyskytuje se týká definice parcely, kterou uvádí katastrální zákon, kde v § 2 je parcela definována jako pozemek, který je geometricky i polohově určen a je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Na tuto definici navazuje další pojem týkající se stavební parcely, kdy se jedná o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. (zdroj [6], § 2)

1.6 STAVBA

Pojem stavba je opět definován nebo rozdělen v několika zákonech. Jedním z nich je stavební zákon, kde v § 2 je stavba definováno jako:

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

Dalším zákonem zabývajícím se pojmem stavba je zákon o oceňování majetku, kde v § 3 najdeme členění staveb na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška“. (zdroj [7], § 3 odst. 1)

1.7 BUDOVA

Pojem budova najdeme v katastrálním zákoně, kde je budova popsána v § 2 a její znění je následující:

„budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“. (zdroj [6], § 2)

1.8 RODINNÝ DŮM

Definicí rodinného domu se zabývá vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů je rodinný dům definován v § 2, jako objekt ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, dále rodinný dům může mít nanejvýš 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. (zdroj [9], § 2)

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, dále oceňovací vyhláška, je rodinný dům definován v § 13 odst. 2, podle kterého jako rodinný dům oceníme stavbu, ve které je více jak polovina podlahové plochy přizpůsobena požadavkům pro trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Další podmínkou je, že má nanejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. (zdroj [10], § 13 odst. 2)

1.9 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Oceňovací vyhláška v příloze č. 1 definuje obestavěný prostor jednotlivých částí domu takto:

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

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

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

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

c) *nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.*

(3) *Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen*

a) *po stranách vnějšími plochami staveb,*

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

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

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

(5) *Neodečítají se*

a) *otvory a výklenky v obvodových zdech,*

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

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

(6) *Neuvažují se*

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

b) *římsy, pilastry, púlsloupy,*

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

(7) *Připočítají se*

balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“ (zdroj [10], příloha č. 1)

1.10 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Dle oceňovací vyhlášky je zastavěná plocha taktéž definována v příloze č. 1 a je zde uvedena takto:

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

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ (zdroj [10], příloha č. 1)

1.11 PODLAŽÍ

Dle oceňovací vyhlášky je podlaží určeno v příloze č. 1 a je zde uvedena takto:

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

a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,

b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,

c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,

d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

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

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní

okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

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

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

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím.“ (zdroj [10], příloha č. 1)

1.12 PODLAHOVÁ PLOCHA

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

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

a) arkýřů a zasklených lodžii,

b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než $0,36 \text{ m}^2$ a jsou alespoň 2 m vysoké,

c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,

c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“ (zdroj [10], příloha č. 1)

1.13 CENA

Jak uvádí profesor Bradáč, tak se cena dá rozdělit na požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Není nutné aby cena měla vztah k hodnotě. (zdroj [1], str. 46)

Cena se může stanovit buď dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu. Kdy v zákoně č. 526/1990 Sb, o cenách, je cenu možno rozdělovat takto:

„Cena je peněžní částka

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

b) určená podle zvláštního předpisu1) k jiným účelům než k prodeji.“ (zdroj [8], § 1)

1.14 HODNOTA

Hodnota oproti ceně není skutečně požadovanou, zaplacenou nebo nabízenou cenou. Jedná se ekonomickou vazbu mezi peněžním vztahem a zbožím popřípadě službami. Dalo by se říci že se jedná o odhad. V praxi se vyskytuje několik typů hodnot, které je důležité přesně definovat. (zdroj [1], str. 47)

1.15 CENA POŘIZOVACÍ

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, u této ceny se neodečítá opotřebením stavby. (zdroj [1], str. 50)

1.16 CENA REPRODUKČNÍ

Je taková cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo podobnou novou věc pořídit v době ocenění, opět se neodečítá opotřebením. Jak uvádí profesor Bradáč, tak se tato cena stanovuje pracovním položkovým rozpočtem, nebo pomocí agregovaných položek, asi nejpoužívanějším způsobem je použití technicko hospodářských ukazatelů (THU) jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru popřípadě 1 m² zastavěné plochy. (zdroj [1], str. 51)

1.17 VĚCNÁ HODNOTA

Věcná hodnota může být také označována jako cena časová. Jedná se o reprodukční cenu věci, která je snížena o přiměřené opotřebením, odpovídají průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, vstupují zde také náklady na opravy vážných závad. (zdroj [1], str. 51)

1.18 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Může být také pojmenována jako kapitalizovaný zisk. V tomto případě jde o součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovité věci. Zjišťuje se u nemovité věci z dosaženého ročního nájemného, které je sníženo o roční náklady vynaložené na provoz. Měly by se započítávat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitých věcí, apod. (zdroj [1], str. 51)

1.19 POROVNÁVACÍ HODNOTA

Porovnávací přístup simuluje situaci na trhu. Z prodejních, případně inzerovaných cen nemovitých věcí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovité věci. Známé ceny srovnatelných nemovitých věcí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech mezi nimi. Výsledkem je porovnávací hodnota. (zdroj [11])

1.20 CENA OBVYKLÁ

Cena za kterou je možno věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. (zdroj [1], str. 52)

Cena obvyklá je definována v zákoně o oceňování majetku jako:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (zdroj [7], § 2 odst. 1)

1.21 ŽIVOTNOST STAVBY

Životnost stavby nám vyjadřuje dobu, která uplyne od vzniku stavby, většinou je to začátek užívání, až do doby zchátrání, dalšími předpoklady je pravidelná údržba, tak aby se co nejvíce prodlužovala životnost této stavby.

Mezi některé pojmy, které jsou zavedeny patří:

- předpokládaná životnost, kdy definice odpovídá životnosti a jedná se o odhad této doby,
- ekonomická životnost uvádí dobu od vzniku do jejího hospodářského zániku, tedy doby kdy je provoz neekonomický. Zde je také patrný rozdíl mezi

technickou a ekonomickou životností, kdy technická životnost je většinou delší než ekonomická. (zdroj [1], str. 185)

Jak dále uvádí profesor Bradáč ve své knize, tak životnost je definována i v rámci norem jako schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při systému údržby a oprav. (zdroj [1], str. 185)

V oceňování prvky rozdělujeme také podle jejich životnosti na prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) a prvky krátkodobé životnosti (KDŽ).

1.22 OPOTŘEBENÍ STAVBY

Tento termín nám označuje, že stavba v průběhu svého užívání postupně chátrá a ztrácí svoje vlastnosti, které měla na začátku užívání.

K výpočtu se používají různé metody, které rozdělujeme na klasické a analytické.

1.22.1 Lineární metoda

Oceňovací vyhláška definuje lineární metodu takto:

„Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.“ (zdroj [10], příloha č. 21)

1.22.2 Analytická metoda

Oceňovací vyhláška definuje analytickou metodu takto:

„Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije vždy v případech, kdy je

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,*
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,*
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,*
- d) oceňována kulturní památka,*
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,*
- f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).*

6. Výpočet opotřebenění analytickou metodou vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřebenění stavby v procentech se vypočte podle vzorce

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$$

kde

n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení *K₄*; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_i... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr

$$\frac{B_i}{C_i}$$

Je-li stavba užívána k různým účelům, opotřebenění se vypočte pro každou část samostatně podle způsobu užívání.“ (zdroj [10], příloha č. 21)

1.22.3 Kvadratická metoda

U kvadratické metody je průběh opotřebení vyjádřen kvadratickou funkcí a to za předpokladu, že na začátku je opotřebení velmi nízké a v konečné fázi strmě stoupá. (zdroj [1], str. 220)

1.23 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V rámci oceňování máme možnost stavby nebo objekty oceňovat několika způsoby. Hlavní rozdíl je v tom, zda se oceňuje podle oceňovací vyhlášky a nebo se zvolí tržní způsob ocenění. Tržní odhady se provádí především v bankovních sektorech, když lidé žádají o hypotéku. Další možností je při prodeji nemovité věci nebo při vypořádání v dědickém řízení. Ocenění dle vyhlášky se použije při prodeji nemovité věci a tento podklad bude sloužit při daňové správě, která podléhá státu. Je proto nesmírně důležité, aby oceňovatel zvolil tu metodu a postup, který je pro výpočet požadován. Asi nejčastěji používaným způsobem ocenění je tržní odhad, ve kterém se používají tři metody výpočtu. Těmi jsou nákladový, výnosový a porovnávací. U těchto metod poměrně významně vystupuje čas, jelikož výnosová metoda pracuje s budoucností, porovnávací metoda zase se současností a nákladová metoda zohledňuje minulost. Hlavní rozdíl je především v postupu výpočtu. V některých případech může dojít i ke kombinaci metod. (zdroj [12])

1.24 METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Mezi tyto metody patří porovnávací, nákladová a výnosová metoda, které budou v následující části rozděleny podle rozdílů mezi nimi.

1.24.1 Porovnávací metoda

Jak už název napovídá, tak se metoda zakládá na porovnávání jednotlivých nemovitých věcí porovnatelných parametrů s oceňovanou nemovitou věcí. Rozlišujeme zda jde o přímé nebo nepřímé porovnání. U přímého porovnání je oceňovaný majetek porovnán s několika vzorky porovnaných vzorků. Oproti tomu u nepřímého porovnání je oceňovaný majetek porovnán s určitou průměrnou hodnotou. (zdroj [2], str. 22)

U této metody je důležité využívat v databázi podobné objekty pro co nejkvalitnější určení v rámci porovnání.

Jak uvádí profesor Bradáč, tak můžeme pro porovnání využívat realitní inzerci, tržní ceny nemovitých věcí, cenové mapy pozemků popřípadě vlastní databázi znalce. Každá tato

varianta má své kladné i záporné stránky. V realitní inzerci většinou hodnota neodpovídá skutečné ceně, kterou tato nemovitá věc má. V rámci tržní ceny může rozdíly dělat například prodej mezi příbuznými nebo spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz. Cenové mapy nejsou ve všech městech aktualizovány nebo naprosto zanikly, tudíž je problematické z těchto map vycházet. Asi nejvýhodněji se jeví vlastní databáze znalce, který by ji měl průběžně aktualizovat a doplňovat. (zdroj [1], str. 458)

Zbyněk Zazvonil ve své knížce Odhad hodnoty nemovité věci dále uvádí algoritmus, jakým by mělo docházet ke zpracování porovnávacího způsobu: Je dán tímto způsobem:

„přípravná fáze:

sběr informací,

porovnávací fáze:

výběr vzorků,

volba vhodného způsobu a jednotky porovnání,

nalezení cenotvorných diferencí,

výběr a aplikace vhodného typu porovnávací analýzy,

závěrečná fáze:

vyhodnocení dílčích výsledků,

výsledná indikace porovnávací hodnoty“. (zdroj [3], str. 285)

1.24.2 Nákladová metoda

Petr Ort ve své knížce Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy uvádí teorii nákladových metod takto:

„Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu.“ (zdroj [2], str. 90)

V knížce Odhad hodnoty nemovitosti stanovuje autor postup při aplikaci nákladového způsobu, tak že se obvykle odvíjejí od dvou hlavních činností, které v drtivé většině případů je nutno uvést. (zdroj [3], str. 301)

„Jsou to:

- *odhad výše pravděpodobných nákladů, které by bylo potřeba vynaložit, aby vznikly nemovitosti oceňovaným podobné a*
- *tyto náklady případně snížit o znehodnocení, zejména jde-li o nemovitosti již používané.*“ (zdroj [3], str. 302)

Dále autor uvádí že v rámci těchto dvou činností můžeme aplikovat neohraničený počet nejrůznějších metod a technik, ale při tom je důležité, že jejich volba je většinou závislá na typu, resp. na segmentu trhu, k němuž nemovitá věc náleží, na datech, která hodnotitel získal při prohlídce a analýze trhu i na odborných zkušenostech odhadce. Je podstatné, že hlavním činitelem je hodnota pozemku, jelikož autor se domnívá, že stavba na něm postavená je jeho znehodnocení, které je závislé na možnostech využití pozemku. (zdroj [3], str. 301)

Nákladová metoda je dost založena i na logickém myšlení ekonomičnosti projektu, který je v řešení. Jelikož žádný investor nebude financovat stavbu, která je neekonomická.

U tohoto přístupu je také neméně důležité zvolit kvalitní algoritmus postupu, tak aby byly definovány přesné vstupní údaje až po plnohodnotný výsledek. Algoritmus postupu je následující:

- popis oceňovaného nemovitého majetku,
- výpočet obestavěného prostoru,
- stanovení typu objektu,
- výpočet reprodukční ceny,
- životnost,
- opotřebení,
- funkční nedostatky,
- ekonomické nedostatky. (zdroj [2], str. 93-110)

1.24.3 Výnosová metoda

Výnosová metoda pracuje především s budoucností a tudíž je zde důležitá návratnost vložených investic. V této práci nebude probíhat výpočet výnosovou metodu, proto není důležité dále specifikovat tento přístup.

1.25 METODY OCEŇOVÁNÍ DLE PŘEDPISŮ

Jak již bylo zmíněno dříve, tak jedním ze způsobu oceňování je dle cenového předpisu. V našem případě dle zákona a platné vyhlášky.

1.25.1 Nákladový způsob ocenění

Dle zákona o oceňování majetku má definice nákladového způsobu ocenění toto znění:

„nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“. (zdroj [7], § 2 odst. 5)

Ocenění stavebního pozemku

Dle oceňovací vyhlášky oceňujeme stavební pozemek dle § 4 takto:

„(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedeného v odstavci 5, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

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

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

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

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

kde

I_T index trhu, který se určí podle vzorce

5

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

i=1

kde

1 konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O ... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

6

$$I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i,$$

kde

1 konstanta,

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

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P ... index polohy, který se určí podle vzorce

n

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2} P_i),$$

kde

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

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy.“ (zdroj [10], § 4 odst. 1)

Ocenění stavby

Dle oceňovací vyhlášky oceňujeme stavby dle § 10 takto:

„(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CSN \times pp ,$$

kde

CS cena stavby v Kč,

CSN cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P ,$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.“ (zdroj [10], § 10)

Ocenění stavby nákladovým způsobem

Dle oceňovací vyhlášky oceňujeme stavby nákladovým způsobem dle § 11 takto:

„Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - (o/100)),$$

kde

CSN cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,

Pmj počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.“ (zdroj [10], § 11)

Ocenění rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku

V § 13 oceňovací vyhlášky se uvádí postup výpočtu pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek takto:

„(1) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce

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

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZCzákladní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k této vyhlášce,

K₄ koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 konstanty,

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení.

K₅ koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.“ (zdroj [10], § 13)

Ocenění venkovních úprav

Dle oceňovací vyhlášky se oceňují venkovní úpravy podle typu a druhu stavby tímto způsobem:

„(1) *Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.*

(2) *Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.*

(3) *Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování.“ (zdroj [10], § 18)*

1.25.2 Výnosový způsob ocenění

Dle zákona o oceňování majetku má definice výnosového způsobu ocenění toto znění:

„výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)“. (zdroj [7], § 2 odst. 5)

1.25.3 Porovnávací způsob ocenění

Dle zákona o oceňování majetku má definice porovnávacího způsobu ocenění toto znění:

„porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“ .(zdroj [7], § 2 odst. 5)

Ocenění staveb porovnávacím způsobem

V § 34 oceňovací vyhlášky se uvádí postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem takto:

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

$$CSp = OP \times ZCU \times I_T \times I_p ,$$

kde

CSp cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m³,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m³,

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

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.“ (zdroj [10], § 34)

Ocenění rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku

V § 35 oceňovací vyhlášky se uvádí postup výpočtu pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek takto:

„Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V ,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

12

$$I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{13},$$

kde

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

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

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

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa. “ (zdroj [10], § 35)

2 PRAKTICKÁ ČÁST

2.1 POPIS KRAJE

Havlíčkův Brod se nachází na Českomoravské vrchovině, v kraji Vysočiny. Dříve město spadalo pod východočeský kraj a hlavním spádovým městem byly Pardubice. V současné době je nejbližší větší město Jihlava, která je tudíž krajským městem tohoto kraje. Jak už název vrchovina napovídá, město leží v složitějším terénu. Sousedními kraji jsou kraje Středočeský, Pardubický, Jihomoravský, Jihočeský. (zdroj: vlastní)

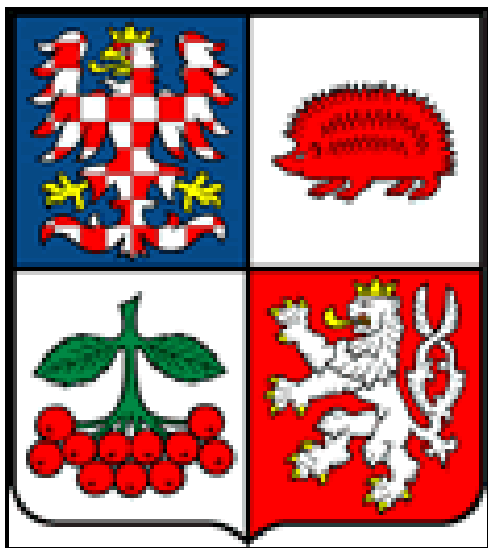


Obr. č. 1 - Mapa České republiky, (zdroj [13])

Podle Malého lexikonu obcí 2014 žije v Kraji Vysočina 510 209 obyvatel na celkové rozloze 6 796 km². Je zde i poměrně nízká hustota obyvatel, kdy vychází 75 obyvatel/km². (zdroj [14])



Obr. č. 2 - Mapa Kraje Vysočina, (zdroj [15])

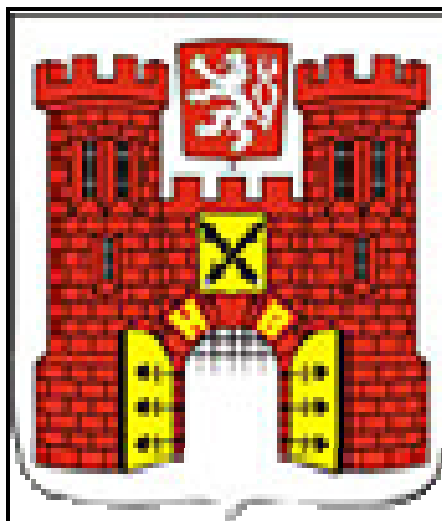


Obr. č. 3 - Znak Kraje Vysočina, (zdroj [16])

2.2 HISTORIE MĚSTA

Město Havlíčkův Brod sahá svojí historií až do počátků 13. století, kde na místě dnešního města stála hornická osada u brodu na řece Sázavě. V té době se město jmenovalo Smilův Brod. Roku 1274 došlo k povýšení z osady na město. Jelikož zde žilo převážně německé obyvatelstvo, došlo roku 1308 k přejmenování města na Německý Brod. Tento název neslo město až do roku 1945. V polovině 19. století se město stalo významným

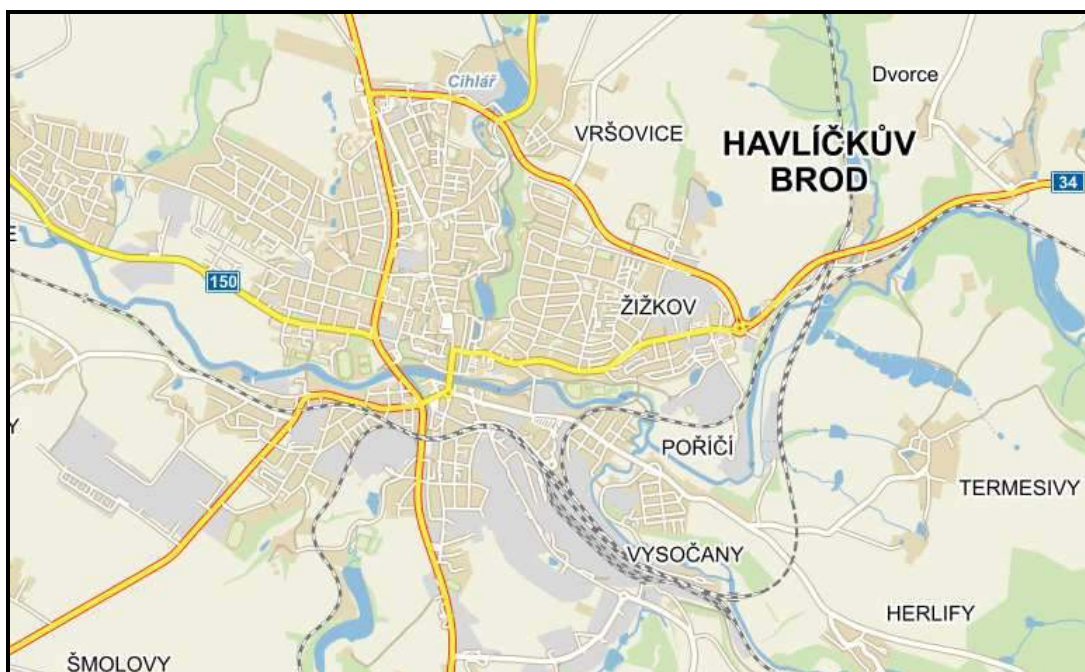
dopravním uzlem mezi Prahou a Brnem a 5. května roku 1945 došlo k přejmenování města na Havlíčkův Brod, podle jednoho z nejznámějších exilových spisovatelů. (zdroj [17])



Obr. č. 4 - Znak města Havlíčkův Brod, (zdroj [18])

2.3 POPIS MĚSTA

Bývalé okresní město Havlíčkův Brod se nachází v Kraji Vysočina, jak už bylo dříve zmíněno. Městem protéká řeka Sázava. V současné době má město přibližně 23 345 obyvatel a rozloha města je 6 494 ha. Město se skládá ze 14 částí obcí a nachází se zde 13 katastrálních území. Ve městě můžeme najít mnoho památek, které jsou vyhledávány turisty. Jako nejznámější jsou Havlíčkův dům, kde je v současné době muzeum, dále dvě dominanty náměstí jsou morový sloup a Koudelova kašna, dále vedle náměstí kostel Nanebevzetí Panny Marie. Město je důležitou dopravní tepnou mezi Prahou a Brnem. (zdroj [18])



Obr. č. 5 - Mapa města Havlíčkův Brod, (zdroj [19])

2.3.1 Základní vybavenost města

Jelikož jde o bývalé okresní město, tak je zde vybudována veškerá občanská vybavenost. Ať už jde o státní instituce, tak i pobočky různých bankovních domů popřípadě pojišťovny a další nezbytné úřady pro potřeby obyvatelstva. Většina této vybavenosti spadá přímo do centra města, pro dobrý přístup. Na náměstí se nachází část městského úřadu, druhá část je přibližně 200 metrů pod náměstím. Dále se na náměstí nachází pobočka Komerční banky, České spořitelny, České pojišťovny, několik bankomatů. V případě, že není daný úřad v Havlíčkově Brodě, je zde poměrně blízká vzdálenost do krajského města Jihlavy, přibližně 25 km. (zdroj: vlastní)

2.3.2 Školství a sport

V rámci města Havlíčkův Brod můžeme najít pět základních a čtyři střední školy. Dříve zde bylo škol více, ale došlo k jejich postupnému slučování popřípadě zániknutí. Školy jsou situovány po celém území města, tak aby děti do škol nastupovaly podle spádových oblastí. Ve městě je i několik mateřských škol. Všechny tyto areály jsou moderně vybaveny.

Sport má ve městě poměrně velkou tradici především v hokeji, kdy odsud pochází několik významných českých hokejistů. Velmi vyhledávaným areálem je zimní stadión, který slouží například i pro soustředění českého národního týmu. Dalším areálem je fotbalový stadión, který nabízí jak přírodní tak i umělý trávník s osvětlením, a také atletickou dráhu.

Hned vedle se nachází sportovní hala pro všechny možné odvětví sportu. V blízkosti jsou i tenisové kurty, které v zimě zastřešuje nafukovací hala. Nedaleko jsou také venkovní házenkářská a volejbalová hřiště. Popřípadě mají kvalitní hřiště i základní školy. Ve městě je dále několik fitness center. (zdroj: vlastní)

2.3.3 Doprava

Město je významnou dopravní tepnou jak pro automobilovou tak vlakovou dopravu. Město protíná železniční trať mezi Prahou a Brnem, i když také vlivem výstavby koridoru došlo k oslabení využívání této trati. Nádraží je dopravním uzlem a scházejí se zde tratě z měst jako jsou Jihlava, Pardubice, Humpolec. Vedle vlakového nádraží se nachází dopravní terminál pro autobusovou dopravu. Ve městě je zřízená městská hromadná doprava, která nabízí osm denních a jednu víkendovou trasu. V jihozápadní části města se také nachází mezinárodní letiště pro malá letadla. Městem prochází velmi vytěžovaná komunikace spojující severní část republiky s tou jižní. Havlíčkův Brod nemá do dnešní doby vybudovaný městský obchvat, a proto je většina dopravy soustředěna blízko centru. V předchozích letech došlo k několika významným opravám na těchto komunikacích. (zdroj: vlastní)

2.3.4 Zdravotnictví a sociální služby

V Havlíčkově Brodě můžeme najít bývalou okresní nemocnici, která nabízí ošetření napříč všemi druhy pomoci. V minulých letech došlo ke zrušení a přesunutí některých oddělení do nemocnice v Jihlavě. Dále je zde několik poliklinik nebo lékařských domů, které soustřeďují lékaře na jednom místě. Město nabízí pro občany také zázemí v podobě domovů důchodců, různých pečovatelských domů a také nespočet neziskových organizací, které podporují například osoby, které vyžadují každodenní péči. Ve městě se nachází také poměrně velká psychiatrická léčebna. (zdroj: vlastní)

2.3.5 Kultura a volno-časové aktivity

Město nabízí několik kulturních zařízení pro vzdělávání, ale i volný čas. V současné době dochází k budování několik stezek pro cyklisty. Je zde kinosál nabízející filmy i ve 3D. (zdroj: vlastní)

2.4 POPIS VYBRANÉHO OBJEKTU

2.4.1 Skutečný stav

Posuzovaný objekt se nachází v západní části města Havlíčkův Brod, v městské části Perknov. Dům se nachází v ulici Březová a číslo popisné je 3167. Stavba se nachází na pozemku p. č. 103/172 v katastrálním území Perknov. Tento rodinný dům má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, s tím že podzemní podlaží slouží jako sklep a nadzemní podlaží slouží jako byty. Objekt má tvar čtverce s předstupující garáží pro 2 osobní automobily a střecha je plochá. Dům byl zkolaudován v roce 1993, byl vystavěn svépomocí. Výstavba trvala 3 roky. Pozemek je směřován na jižní stranu. Okolo domu je mírně svažité terén. V okolí domu nejsou zřízena žádná ochranná pásma. Okolo objektu je běžná zástavba rodinných domů. V navazující ulici se nachází mateřská škola a obchod potravin. Objekt je vzdálen přibližně 2 km od centra města. Zastávka MHD je od domu 250 m do mírného kopce. Je zde také vlaková zastávka, ale svou vzdáleností odpovídá téměř vzdálenosti do centra města. V okolí domu jsou kompletně provedeny veřejné komunikace včetně veřejného osvětlení. Před objektem se nachází i prostor pro parkování. V blízkosti domu se nenacházejí žádná rušivé vlivy. Dle České asociace pojišťoven je v místě stavby zóna se zanedbatelným výskytem povodně či záplavy (viz. příloha č.7).

Základy jsou provedeny z prostého betonu a jsou tvořeny základovými pásy a patkami. Beton je prokládán kamenem. Třída betonu B 10 (C8/10). Svislé konstrukce jsou provedeny z ve sklepech a garáži z cihelných bloků CDKL – 36 v tloušťce 360 a 250 mm na maltu MVC – 25. Podezdívky jsou provedeny z cihel plných pálených. Vnitřní sloupy jsou tvořeny svařencem ze dvou profilů U č. 120 s betonovou výplní. Svislé obvodové zdivo je z plynosilikátových tvárnic. Vnitřní příčkové zdivo je poskládáno z příčkových cihel CP2d. Vodorovné konstrukce jsou tvořeny z ocelových válcovaných profilů jako rošt uložený na ocelových sloupech a vložené stropní nosníky. Ocelová konstrukce je svařovaná a výplň tvoří keramické stropní nosníky Hurdis s šikmými čely a patkami. Nad okny jsou železobetonové typové překlady, věnce z betonu B 15. Schodišťová konstrukce je schodnicová, tvořená nosníky U č. 120 s vloženými nosníky Hurdis. Stupně jsou dobetonovány dodatečně. Izolace proti vodě je vytvořena nalepením těžkého natavitelného pásu IPA – 400 SH na přízdívky a podkladní beton. Střecha je izolována těžkými natavitelnými pásy IPA – 400 SH a dvě vrstvy SKLOBIT E. Tepelná izolace je ve střeše tvořena skelnou rohoží ve dvou vrstvách, škvárovým násypem a střešními plynosilikátovými dílci. Sklepy jsou izolovány polystyrénem.

V roce 2006 došlo k dodatečnému zateplení extrudovaným polystyrenem tloušťky 100 mm. Tento rok došlo také k výměně oken, kdy za dřevěná zdvojená byla použita plastová okna. V roce 2014 byl vyměněn plynový kotel a nahrazen kombinovaným kotlem také pro ohřev vody. Tímto byly z bytu odstraněny průtokové ohřívače vody.

Okolo celé zahrady je provedeno oplocení, kdy mezi ocelovými sloupky jsou provedeny plotové výplně z příčníků a latí. Pouze plot na západní straně pozemku nepatří k objektu, jelikož jde o plot sousedního domu. Před vchodem jsou provedeny betonové schody a k napojení na veřejnou komunikaci slouží chodník z betonové dlažby. Vjezd před garáží je vydlážděn z betonových dlaždic. Ze sklepního prostoru jsou vybudovány betonové schody a je zde sklepní stěna ze železobetonu. Na schodiště navazuje prostor vydlážděný ze zámkové dlažby. Objekt je napojen na veškeré veřejné sítě. Na zahradě je provedeno zahradní posezení. Dále je zde skleník, hnojiště a nádrž na dešťovou vodu. (zdroj: vlastní)

2.4.2 Objekt přesunutý do centra města

Objekt pro zpracování diplomové práce bude přesunut v rámci města do centra, tak aby došlo k porovnání jednotlivých faktorů. V této lokalitě se jedná o smíšenou zástavbu. Nacházejí se zde rodinné domy, objekty pro komerční využití a v blízkosti je také obchodní centrum. Dům bude přesunut do ulice Beckovského, místo domu s číslem popisným 2179. Stavba se bude nacházet na pozemku p. č. st. 774 v katastrálním území Havlíčkův Brod. Pozemek je směřován na jižní stranu. Okolo domu je mírně svažité terén. V okolí domu nejsou zřízena žádná ochranná pásma. Vzdálenost do centra města je přibližně 250 m. V okolí je několik zastávek městské hromadné dopravy. Vlakové nádraží je přibližně ve stejné vzdálenosti jako v prvním případě. V okolí domu jsou kompletně provedeny veřejné komunikace včetně veřejného osvětlení. V okolí se nachází i prostor pro parkování. V blízkosti domu se nenacházejí žádná rušivé vlivy. Dle České asociace pojišťoven je v místě stavby zóna se zanedbatelným výskytem povodně či záplavy (viz. příloha č. 8).

2.5 VÝPOČET CENY OBVYKLÉ

2.5.1 Výpočet užité plochy

Tabulka č. 1 – Tabulka užité plochy domu

Výpočet užité plochy		
1.NP		
Č.	Název	Plocha (m ²)
1.	Obývací pokoj	24
2.	Kuchyň	9,81
3.	Ložnice	13,7
4.	Ložnice	13,3
5.	Koupelna	7,65
6.	WC	1,35
7.	Chodba	10,22
8.	Schodiště	11,15
9.	Zádveří	2,38
10.	Komora	2,65
11.	Garáž	40,08
	Celkem 1.NP	96,21
2.NP		
Č.	Název	Plocha (m ²)
1.	Obývací pokoj	18,62
2.	Jídelna	9,88
3.	Kuchyň	9,98
4.	Pracovna	11,1
5.	Ložnice	16,34
6.	Ložnice	19,7
7.	Koupelna	7,65
8.	WC	3,04
9.	Hala	11,9
10.	Schodiště	7,6
11.	Lodžie	5,04
12.	Terasa	22,24
	Celkem 2.NP	143,09
	Celkem pro dům	239,3
	Uvažovaná užité plocha	240

(zdroj: vlastní)

2.5.2 Databáze RD pro rok 2014 - okolí města

Tabulka č. 2 – Databáze rodinných domů v okolí pro rok 2014

	Popis	Cena
1	<p>Havlíčkův Brod, Slavičkova ulice, RD 4</p> <p>Prodej prostorného rodinného domu z roku 1995 v klidné lokalitě Havlíčkova Brodu. U domu okrasná zahrada s krytým bazénem s vlastním čerpadlem vody z vrtané studny, dále nový dřevěný zahradní domek. Dům je zateplen, má částečně nová okna, plynový kotel, bojler, krbová kamna. Dále v přízemí podlahové vytápění. Celý dům je napojen na bezpečnostní a požární systém s alarmem. Přestavěné podkroví.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum vložení: 15. 7. 2014 ID zakázky: 406335 Zdroj: www.sreality.cz</p>	4 200 000 Kč
2	<p>Havlíčkův Brod, Novotný Dvůr, RD 3+1</p> <p>Prodej rodinného domu 3+1 v okrajové části Havlíčkova Brodu o celkové ploše 381 m². V roce 2010 byla vyměněna plastová okna, dům má prostornou půdu, na které je možná další vestavba. K domu patří dvě garáže, dílna a má uzavřený dvůr. V roce 2014 se zde bude zavádět plyn a kanalizace. Krásné klidné místo.</p>  <p>Užitná plocha: 100 m² Datum prodeje: 1. 11. 2013 ID zakázky: 316306 Zdroj: www.mmreality.cz</p>	1 649 000 Kč

	Popis	Cena
3	<p style="text-align: center;">Havlíčkův Brod, Suchá, RD 2+1</p> <p>Cihlový rodinný dům se 3 nadzemními a 1 podzemním podlažím samostatnými na vlastním pozemku 687 m² v Suché která je městskou částí města Havlíčkův Brod, kolaudace r. 1986, celý podsklepený, parkování pro 3 automobily, v domě se nachází 6 místností. Objekt je částečně vybavený. Vytápění je pomocí zemního plynu. Je zde pitná voda upravená. Kanalizace napojena na septik s přepadem do trativodu. Krytina je eternitový(beternit). Jedná se o klidnou část města.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum prodeje: 11. 10. 2013 ID zakázky: 198289 Zdroj: www.mmrealty.cz</p>	1 999 000 Kč
4	<p style="text-align: center;">Havlíčkův Brod, Šmolovy, RD</p> <p>Prodej řadového domu o celkové ploše 244 m². V přízemí se nachází 2 místnosti, sociální zařízení a garáž. V prvním patře jsou 3 místnosti, kuchyň, koupelna a sociální zařízení WC. Obývací pokoj a kuchyň jsou orientovány na jih. Dům je z poloviny podsklepen. Proběhla částečná výměna oken, zateplení přední části domu a nová fasáda. Topení přímotopy, možnost napojení na plyn, nebo na tuhá paliva.</p>  <p>Užitná plocha: 150 m² Datum prodeje: 8. 9. 2014 ID zakázky: 369052 Zdroj: www.mmrealty.cz</p>	1 600 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p align="center">Havlíčkův Brod, Termesivy, RD 4+2</p> <p>Prodej RD 4+2 se zahradou a garáží o celkové výměře 650 m², který se nachází v okrajové části Havlíčkova Brodu. Dispozice: sklepy, garáž, kotelna, technická místnost, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, chodba a WC, 2.NP: kuchyně, obývací pokoj, ložnice, komora, koupelna a WC. Dům je podsklepený a lze ho využít na 2 byty. Topení na pevná paliva a plyn. Vedle domu je skleník a zahrada.</p>  <p>Užitná plocha: 180 m² Datum prodeje: 25. 8. 2014 ID zakázky: 373467 Zdroj: www.mmreality.cz</p>	1 490 000 Kč
6	<p align="center">Havlíčkův Brod, Občinská ulice, RD 3+1</p> <p>Prodej samostatného domu o užitné ploše 75 m². V suterénu se nachází 2 místnosti. V objektu je garáž pro jedno auto. Dům byl zkolaudován roku 1926. Neprošel výraznou rekonstrukcí. Je napojen na veškeré veřejné přípojky. V objektu jsou rozvody elektřiny, vody i kanalizace. Nutné opravy pro další bydlení. Konstrukce je zděná, střecha sedlová. Objekt se nachází v klidné části města.</p>  <p>Užitná plocha: 75 m² Datum aktualizace: 20. 8. 2014 ID zakázky: 408940 Zdroj: www.mmreality.cz</p>	800 000 Kč

	Popis	Cena
7	<p>Havlíčkův Brod, Partyzánská ulice, RD</p> <p>Cihlový rodinný dům na vlastním pozemku 460 m², dům je podsklepený, dům prošel rekonstrukcí v roce 2008, nová plastová okna v celém domě, objekt je napojen na veřejné sítě, pouze rozvod je proveden na hranici pozemku, elektřina 220 + 380 V, nosná svislá konstrukce je cihlová, střecha je provedená sedlová. Na pozemku se také nachází studna. Rok výstavby je k roku 1980.</p>  <p>Užitná plocha: 107 m² Datum aktualizace: 1. 9. 2014 ID zakázky: 412867 Zdroj: www.mmreality.cz</p>	1 250 000Kč

(zdroj: vlastní)



Obr. č. 6 - Rozmístění objektů v rámci okolí města
(zdroj: [19], úprava: vlastní, OB: oceňovaný objekt)

Tabulka č. 3 – Porovnání objektů dle inzerce

Přímé porovnání - souhrn				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Stáří
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Březová ulice</i>	<i>RD (1PP,2NP)</i>	<i>240,00</i>	<i>21,00</i>
1	Slavíčková	RD (1PP,2NP)	200	19
2	Novotnýův Dvůr	RD (2NP)	100	64
3	Suchá	RD (1PP,3NP)	200	28
4	Šmolovy	RD (1PP,2NP)	150	36
5	Termesivy	RD (1PP,2NP)	180	42
6	Občinská	RD (1PP,2NP)	75	88
7	Partyzánská	RD (1PP,2NP)	107	34

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 4 – Tržní ocenění

Přímé porovnání													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²											
1	4 200 000	21 000	0,90	18 900	1,00	1,04	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,99	19 130
2	1 649 000	16 490	1,00	16 490	1,00	1,10	0,85	1,20	0,85	0,85	0,90	0,73	22 602
3	1 999 000	9 995	1,00	9 995	1,00	1,04	0,95	1,07	0,95	0,90	0,93	0,84	11 890
4	1 600 000	10 667	1,00	10 667	1,00	1,09	0,98	0,82	0,90	0,85	0,95	0,64	16 756
5	1 490 000	8 278	1,00	8 278	1,00	1,07	0,95	0,95	0,90	0,85	0,95	0,70	11 795
6	800 000	10 667	0,90	9 600	1,00	1,10	0,80	0,93	0,90	0,80	0,90	0,53	18 102
7	1 250 000	11 682	0,90	10 514	1,00	1,10	0,85	0,94	0,90	0,85	0,92	0,62	16 997
Průměr po úpravách koeficienty K1 až K7													16 753
Průměr před úpravami koeficienty K1 až K7													12 683
Směrodatná výběrová odchylka po úpravách koeficienty K1 až K7													3 872
Směrodatná výběrová odchylka před úpravami koeficienty K1 až K7													4 461
Variační koeficient po úpravách koeficienty K1 až K7													23,11%
Variační koeficient před úpravami koeficienty K1 až K7													35,18%
Pravděpodobná spodní hranice													12 881
Pravděpodobná horní hranice													20 625
Hodnota rodinného domu												Kč/m²	16 750
Hodnota rodinného domu												Kč	4 020 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na velikost zahrady												
K5	Koeficient úpravy na garáž												
K6	Koeficient úpravy na příslušenství a napojení na sítě												
K7	Koeficient úpravy na úvaze znalce												
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											



(zdroj: vlastní)

Obvyklá cena pro okolí města v roce 2014 byla odhadnuta na základě porovnání s obdobnými rodinnými domy ve výši 4 020 000 Kč.



2.5.3 Databáze RD pro rok 2014 - centrum města

Tabulka č. 5 – Databáze rodinných domů v centru pro rok 2014

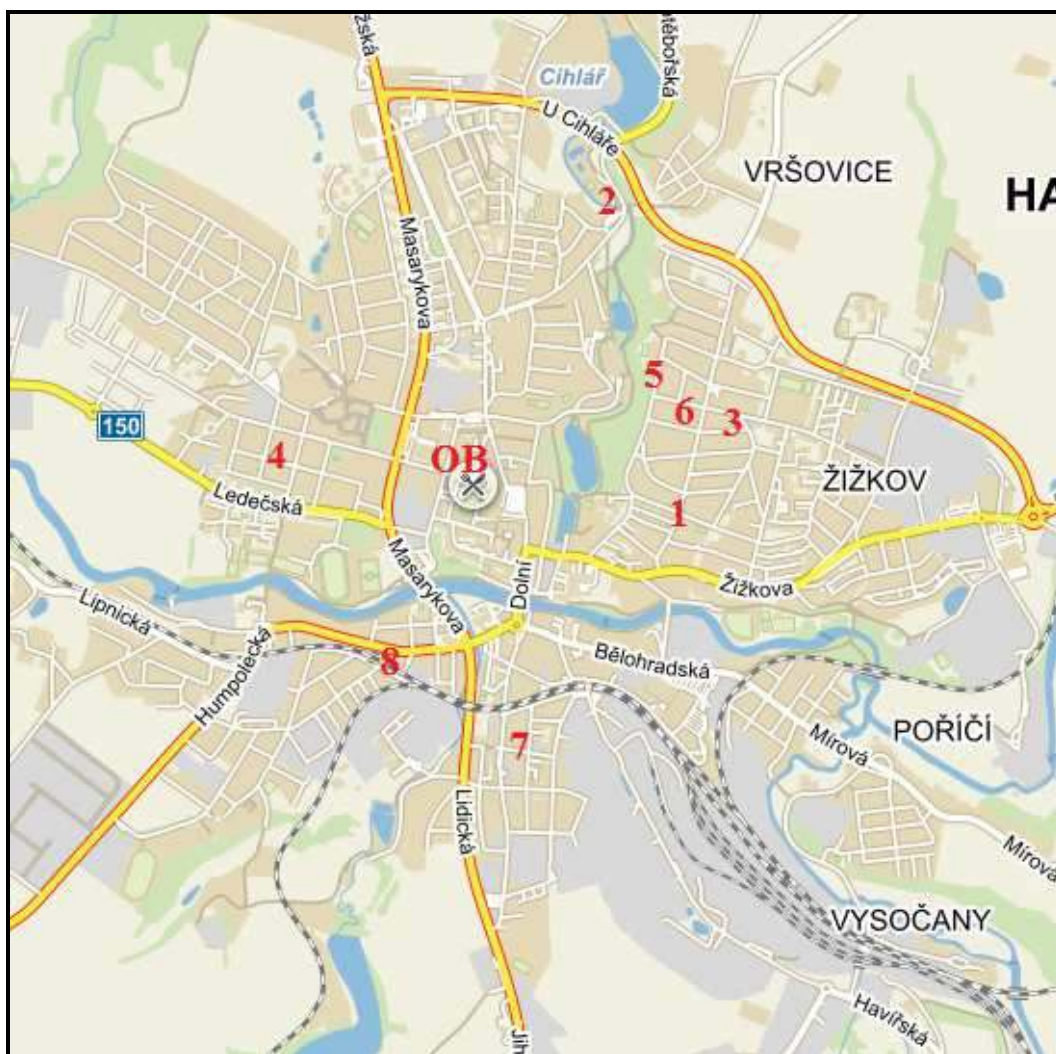
	Popis	Cena
1	<p>Havlíčkův Brod, Máchova ulice, RD</p> <p>Prodej rodinného domu v klidné části města Havlíčkův Brod, ulice Máchova. Celková plocha pozemků 408 m². Dispozice: zádveří, koupelna, WC, chodba, kuchyň s jídelním koutem, 2 pokoje, sklep, 1.NP chodba, kuchyň, ložnice a půda. Dům je udržovaný v původním stavu. Vytápění plynovým kotlem. U domu je garáž. Možnost financování hypotékou. Centrum města - 5 minut chůze. Velmi klidné místo.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum vložení: 11. 4. 2014 ID zakázky: 369939 Zdroj: www.mmreality.cz</p>	1 890 000 Kč
2	<p>Havlíčkův Brod, Dvořácká ulice, RD</p> <p>Nabízíme vám k prodeji rodinný dům v klidné lokalitě města Havlíčkův Brod, ulice Dvořácká. Dům je celý podsklepený. V suterénu domu se nachází prádelna, kotelna, místnost na odkládání. V 1.NP je kuchyň, obývací pokoj, komora, koupelna s vanou, WC, místnost na obuv a oblečení. Ve 2.NP je ložnice, 2x pokoj, sprchový kout s WC, lodžie. Zastavěná plocha a nádvoří 169 m², zahrada 158 m². Celková plocha pozemku 327 m². Na pozemku je okrasná zahrada, pergola, garáž . Kolaudace domu proběhla v roce 1989. Vytápění kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem.</p>  <p>Užitná plocha: 169 m² Datum aktualizace: 28. 8. 2014 ID zakázky: 143-N03140 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>	3 680 000 Kč

	Popis	Cena
3	<p>Havlíčkův Brod, Konečná ulice, RD 2+1</p> <p>Cihlový řadový rodinný dům se 2 samostatnými byty o velikostech 2+1 a 3+1 na vlastním pozemku 335 m² na Žižkově, kolaudace r. 2002, celý podsklepený, velká dvojgaráž, menší okrasná zahrádka, 3x koupelna, 2x splachovací WC, kachlová kamna v obýváku, pracovna, prádelna, každý byt má samostatné plynové topení s kombinovaným kotlem na ohřev teplé vody, zavedena městská kanalizace a voda, pěkná terasa ve střeše, na střeše BRAMAC, stropy MIAKO, elektřina 220 + 380 V, v r. 2007 byla provedena poslední rekonstrukce.</p>  <p>Užitná plocha: 210 m² Datum aktualizace: 6. 7. 2014 ID zakázky: 1241 Zdroj: www.sreality.cz</p>	3 490 000 Kč
4	<p>Havlíčkův Brod, Hrnčířská ulice, RD 3+1</p> <p>Dvougenerační cihlový rodinný dům se 2 byty velikostech 3+1 a 3+1 na vlastním pozemku 987 m², 2/3 domu je podsklepena, nová plastová okna (kromě 2 původních), zavedena obecní voda a kanalizace, elektřina 220 + 380 V (2. NP je již v mědi), 3x splachovací WC, 2x koupelna (1x sprch. kout, 1x vana), voda je již v celém domě dělaná v plastu, 2x garáž, 1x zpevněné stání na auto, ÚT - plynové + kotel na tuhá paliva, zastřešený bazén o rozměrech 3x6,5x1,3 m hloubky s pískovou filtrací, skleník, kolna, pergola, krb, nová střecha, dobrý stav, velká půda - možnost půdní vestavby, velká terasa ve 2.NP cca 50 m².</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum aktualizace: 8. 9. 2014 ID zakázky: 1553 Zdroj: www.sreality.cz</p>	3 065 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p>Havlíčkův Brod, Chelčického ulice, RD 3+1</p> <p>Prodej dvougeneračního domu v Havlíčkově Brodě v lokalitě Žižkov. Dům se skládá ze dvou jednotek 2+1 a 2+kk. V přízemí domu jsou dva pokoje, kuchyně, komora, koupelna s WC, předsíň a dále se tudy vchází do sklepa, který je pod celým domem. V prvním patře jsou dva pokoje s kuchyňským koutem, koupelna, WC a půdní prostory ideální k dalšímu využití (šatna, komora..). Na zahrádce je postavený skleník a na pozemku se nachází zděná garáž. Lokalita Žižkova je klidná část města, ale v blízkosti centra. Inženýrské sítě elektro 230/380V, plyn na hranici pozemku.</p>  <p>Užitná plocha: 165 m² Datum aktualizace: 2. 9. 2014 ID zakázky: 3792076892 Zdroj: www.adomus.cz</p>	2 999 000 Kč
6	<p>Havlíčkův Brod, Konečná ulice, RD 3+1</p> <p>Řadový rodinný dům v blízkosti centra města a v těsné blízkosti parku: v suterénu je garáž, prádelna, dílna, sklípek na zeleninu, v přízemí je zádveř, sociální zařízení, chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s krbem a ložnice, v prvním patře je 3 x pokoj, samostatné WC a koupelna, v podkroví je 2 x pokoj a 2x půda. Dům je v původním stavu z roku výstavby 1994. U domu je okrasná zahrádka. Celková plocha cca 262 m², zastavěná plocha 113 m², zahrada 149 m², konstrukce – zděná, omítka – břizolit, izolováno proti vlhku – suché, tvar krovu – sedlo, krytina – eternit, stropy – hrdisky, způsob vytápění – ústřední topení + krb, el.-380 / 220, objekt je oplocen s dobrým příjezdem a parkováním v garáži a před domem.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum aktualizace: 11. 9. 2014 ID zakázky: 1107959900 Zdroj: www.sreality.cz</p>	3 600 000 Kč

	Popis	Cena
7	<p>Havlíčkův Brod, Nad Tratí, RD 6+1</p> <p>Cihlový rodinný dům 6+1 na vlastním pozemku 475 m², 1/2 domu je podsklepená, dům prošel vnitřní rekonstrukcí, nová plastová okna v celém domě, udělaná nová koupelna se sprch. koutem, 2x splach. WC, rozvody vody jsou již v plastu, nové ÚT - plynové s kombinovaným kotlem na ohřev teplé vody, dvoustranný krb s rozvodem tepla do dalších místností, nově dělaná elektřina 220 + 380 V, v podkroví ještě další prostor pro udělení další místnosti + koupelny, zavedena městská voda a kanalizace, nově dělaná kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a barovým pultem.</p>  <p>Užitná plocha: 190 m² Datum aktualizace: 25. 9. 2014 ID zakázky: 764 Zdroj: www.realityvysocina.com</p>	2 990 000 Kč
8	<p>Havlíčkův Brod, Na Bojišti, RD 4+1</p> <p>Rodinný dům 4+1 částečně podsklepený s garáží, garážovým stáním, dřevníkem a zahradou. Dům má nová plastová okna z roku 2010. V roce 2009 byla provedena nová izolace zdí proti vlhkosti. Zastavěná plocha a nádvoří je 361 m², podlahová plocha 185 m², zahrada 245 m². Zdivo je z cihel s břizolitovou omítkou, střešní krytina z pozinkovaného plechu. Dům je vytápěn kombinovaným plynovým kotlem, který slouží i na ohřev teplé vody. Ve sklepě je také kotel na tuhá paliva. V domě je možné zřídit také krbové vytápění. Dům je napojený na veškeré IS. Objekt je oplocen s dobrým příjezdem a parkováním.</p>  <p>Užitná plocha: 185 m² Datum aktualizace: 21. 9. 2014 ID zakázky: 2936008796 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 650 000 Kč

(zdroj: vlastní)



Obr. č. 7 - Rozmístění objektů v rámci centra města
(zdroj: [19], úprava: vlastní, OB: oceňovaný objekt)

Tabulka č. 6 – Porovnání objektů dle inzerce

Přímé porovnání - souhrn				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Stáří
Oceň. objekt	Březová ulice	RD (1PP,2NP)	240,00	21,00
1	Máchova	RD (2NP)	200	54
2	Dvořácká	RD (1PP,2NP)	169	25
3	Konečná	RD (1PP,2NP)	210	12
4	Hrnčířská	RD (1PP,2NP)	200	34
5	Chelčického	RD (1PP,2NP)	165	59
6	Konečná	RD (1PP,2NP)	200	20
7	Nad Tratí	RD (1PP,2NP)	190	40
8	Na Bojišti	RD (1PP,1NP)	185	48

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 7 – Tržní ocenění



Přímé porovnání													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²											
1	1 890 000	9 450	0,90	8 505	1,00	1,04	0,90	0,85	0,90	0,90	0,95	0,61	13 892
2	3 680 000	21 775	0,90	19 598	1,00	1,08	0,88	0,80	0,85	0,98	0,90	0,57	34 381
3	3 490 000	16 619	0,90	14 957	1,00	1,03	1,05	0,94	0,90	1,00	1,00	0,91	16 348
4	3 065 000	15 325	0,90	13 793	1,00	1,04	0,95	1,20	0,90	0,99	0,98	1,04	13 323
5	2 999 000	18 176	0,90	16 358	1,00	1,08	0,85	1,07	0,90	0,85	0,90	0,68	24 188
6	3 600 000	18 000	0,90	16 200	1,00	1,04	1,00	0,89	0,90	0,98	0,97	0,79	20 457
7	2 990 000	15 737	0,90	14 163	1,00	1,05	0,92	1,02	0,80	0,97	0,96	0,73	19 295
8	2 650 000	14 324	0,90	12 892	1,00	1,05	0,87	0,85	0,80	0,88	0,90	0,49	26 204
Průměr po úpravách koeficienty K1 až K7													21 011
Průměr před úpravami koeficienty K1 až K7													16 176
Směrodatná výběrová odchylka po úpravách koeficienty K1 až K7													7 077
Směrodatná výběrová odchylka před úpravami koeficienty K1 až K7													3 555
Variační koeficient po úpravách koeficienty K1 až K7													33,68%
Variační koeficient před úpravami koeficienty K1 až K7													21,98%
Pravděpodobná spodní hranice													13 934
Pravděpodobná horní hranice													28 088
Hodnota rodinného domu												Kč/m²	21 000
Hodnota rodinného domu												Kč	5 040 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na velikost zahrady												
K5	Koeficient úpravy na garáž												
K6	Koeficient úpravy na příslušenství a napojení na síť												
K7	Koeficient úpravy na úvaze znalce												
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											

(zdroj: vlastní)

Obvyklá cena pro centrum města v roce 2014 byla odhadnuta na základě porovnání s obdobnými rodinnými domy ve výši 5 040 000 Kč.

2.5.4 Databáze RD pro rok 2015 – okolí města

Tabulka č. 8 – Databáze rodinných domů v okolí pro rok 2015

	Popis	Cena
1	<p>Havlíčkův Brod, Slavíčková ulice, RD 4-patrový</p> <p>Prodej prostorného rodinného domu z roku 1995 v klidné lokalitě Havlíčkova Brodu. U domu okrasná zahrada s krytým bazénem s vlastním čerpadlem vody z vrtané studny, dále nový dřevěný zahradní domek. Dům je zateplen, má částečně nová okna, plynový kotel, bojler, krbová kamna. Dále v přízemí podlahové vytápění. Celý dům je napojen na bezpečnostní a požární systém s alarmem. Přestavěné podkroví.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum aktualizace: 26. 2. 2015 ID zakázky: 406335 Zdroj: www.mmreality.cz</p>	3 990 000 Kč
2	<p>Havlíčkův Brod, Veselice, RD</p> <p>Samostatně stojící částečně podsklepený (plocha sklepa 21 m²) rodinný dům. V přízemí je veranda, kuchyň, obývací pokoj se vstupem na zahradu, ložnice, koupelna a samostatné WC. V podkroví je chodba, 2 x velký pokoj, koupelna a WC. U domu je velká okrasná zahrada se zastřešeným bazénem, pergola s krbem a udírnou. Zastavěná plocha - 592 m² celková plocha pozemku 1 140 m², konstrukce – zděná, druh omítky – hladká, tvar krovu– sedlová střecha, krytina – BRAMAC + beton. taška, kanalizace –jímka na vyvážení, objekt je oplocen z části kamenný taras a dřevěný plot s bránou a s příjezdem a parkováním.</p>  <p>Užitná plocha: 250 m² Datum aktualizace: 13. 2. 2015 ID zakázky: 4021624924 Zdroj: www.sreality.cz</p>	3 400 000 Kč

	Popis	Cena
3	<p>Havlíčkův Brod, Šmolovy, RD</p> <p>Prodej, rodinný dům, Vysočina, Havlíčkův Brod, Šmolovy Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Šmolovy u Havlíčkova Brodu. K domu náleží krásná udržovaná zahrada s venkovním posezením. Dům se nachází v okrajové části obce u lesa. Dispozice domu: v přízemí je kuchyň s obývacím pokojem, dětský pokoj a koupelna. V patře jsou dva pokoje, ložnice a koupelna. Součástí domu jsou dvě garáže a dílna.</p>  <p>Užitná plocha: 140 m² Datum aktualizace: 2. 3. 2015 ID zakázky: 5059 Zdroj: www.arealityvysocina.cz</p>	1 580 000 Kč
4	<p>Havlíčkův Brod, Muchova ulice, RD</p> <p>Nabízíme k prodeji třípodlažní řadový rodinný dům v okrajové části Perknova (na okraji směrem k HB). Dům je uliční stranou orientován na východ a zahradou na západ. Jedná se skutečně o klidné a místo v bezprostřední blízkosti přírody. Dům obsahuje – v přízemí dva pokoje, chodbu, komoru, garáž a verandu, druhé podlaží – obývací pokoj se vstupem na zasklenou a prostornou lodžii, kuchyň spojenou s jídelnou, koupelnu a wc, třetí podlaží – dva dětské pokoje, koupelnu spojenou s WC a ložnici s balkonem. Technický stav domu je velmi dobrý. Fasáda domu byla zateplena, proběhla výměna oken a kompletní výměna topení a další opravy. Celková plocha pozemku je 327 m².</p>  <p>Užitná plocha: 190 m² Datum aktualizace: 20. 3. 2015 ID zakázky: Neuvedeno Zdroj: www.sreality.cz</p>	3 350 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p>Havlíčkův Brod, Svatí Kříž, RD 4+1</p> <p>K prodeji rodinný dům 4+1 s velkou podsklepenou garáží a větší zahradou ve Svatém Kříži. Zastavěná plocha s nádvořím 232 m² + zahrada 523 m². Popis: Chodba, velký obývací pokoj. Prostorná kuchyň s jídelnou, kuchyňská linka. Dále koupelna s vanou, sprchový kout, umyvadlo a plynový závěsný kotel. Velká ložnice a dětský pokoj. V prvním patře se nachází velký pokoj a dvě podkrovní menší půdy s úložnými prostory. Okna jsou dřevěná špaletová, natřená. Střechu pokrývá eternit, včetně natřených okapů a svodů. Na zahradě se nachází kopaná studna, možnost. Součástí je prostorný, suchý sklep, který se nachází pod velkou garáží. Odpad je sveden do jímky s přepadem do kanalizace.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum aktualizace: 3. 2. 2015 ID zakázky: Neuvedeno www.reality-kucirek.cz</p>	1 490 000 Kč
6	<p>Havlíčkův Brod, Poděbavy, RD</p> <p>Prodej rodinného domu v obci Poděbavy - 4+kk s garáží a velkou přílehlou zahradou, vzdáleného asi 5km od Havlíčkova Brodu. Dům má zajímavé a členité dispoziční řešení. Obytnou část nyní tvoří dva pokoje a jídelna s kuchyňským koutem. Je zde ještě další místnost, kterou lze po menších úpravách využívat jako pěkný pokoj nebo přebudovat např. na prostornou koupelnu. V současné době je k dispozici malá koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Dům je ze dvou třetin podsklepen. K dispozici je i prostorný sklípek o velikosti cca 10 m² ve dvoře. Na dům dále navazuje prostorná kolna, kterou je možno využívat pro parkování nebo jako skladové prostory.</p>  <p>Užitná plocha: 88 m² Datum aktualizace: 15. 4. 2015 ID zakázky: 408940 Zdroj: www.nonstopreality.cz</p>	1 290 000 Kč

(zdroj: vlastní)



Obr. č. 8 - Rozmístění objektů v rámci okolí města
(zdroj: [19], úprava: vlastní, OB: oceňovaný objekt)

Tabulka č. 9 – Porovnání objektů dle inzerce

Přímé porovnání - souhrn				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Stáří
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Březová ulice</i>	<i>RD (1PP,2NP)</i>	<i>240,00</i>	<i>22,00</i>
1	Slavíčková	RD (1PP,2NP)	200	20
2	Veselice	RD (1PP,2NP)	250	95
3	Šmolovy	RD (1PP,3NP)	140	21
4	Muchova	RD (3NP)	190	26
5	Svatý Kříž	RD (1PP,2NP)	200	80
6	Poděbáby	RD (1NP)	88	90

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 10 – Tržní ocenění

Přímé porovnání													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²											
1	3 990 000	19 950	0,95	18 953	1,00	1,03	0,98	1,00	0,95	1,00	1,00	0,96	19 764
2	3 400 000	13 600	0,90	12 240	1,00	0,99	0,97	1,15	1,00	0,95	0,95	1,00	12 281
3	1 580 000	11 286	0,90	10 157	1,00	1,06	0,98	0,80	0,90	1,00	0,95	0,71	14 295
4	3 350 000	17 632	0,90	15 868	1,00	1,05	1,00	0,80	0,90	1,00	1,00	0,76	20 990
5	1 490 000	7 450	0,90	6 705	1,00	1,04	0,80	1,20	0,95	0,85	0,90	0,73	9 241
6	1 290 000	14 659	0,90	13 193	1,00	1,10	0,80	1,20	0,80	0,80	0,90	0,61	21 690
Průměr po úpravách koeficienty K1 až K7													16 377
Průměr před úpravami koeficienty K1 až K7													14 096
Směrodatná výběrová odchylka po úpravách koeficienty K1 až K7													5 158
Směrodatná výběrová odchylka před úpravami koeficienty K1 až K7													4 459
Variační koeficient po úpravách koeficienty K1 až K7													31,50
Variační koeficient před úpravami koeficienty K1 až K7													31,63
Pravděpodobná spodní hranice													11 219
Pravděpodobná horní hranice													21 535
Hodnota rodinného domu												Kč/m²	16 400
Hodnota rodinného domu												Kč	3 936 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na velikost zahrady												
K5	Koeficient úpravy na garáž												
K6	Koeficient úpravy na příslušenství a napojení na síť												
K7	Koeficient úpravy na úvaze znalce												
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inserce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											


(zdroj: vlastní)

Obvyklá cena pro okolí města v roce 2015 byla odhadnuta na základě porovnání s obdobnými rodinnými domy ve výši 3 936 000 Kč.



2.5.5 Databáze RD pro rok 2015 – centrum města

Tabulka č. 11 – Databáze rodinných domů v centru pro rok 2015

	Popis	Cena
1	<p>Havlíčkův Brod, Hrnčířská ulice, RD</p> <p>Prodej rodinného domu v Havlíčkově Brodě. Zvýšené přízemí domu poskytuje dva pokoje, kuchyň a sociální zázemí. V patře najdeme dva pokoje, malou půdu a terasu. K dispozici také další prostory, garáž a sklep. Veškeré sítě jsou napojeny do domu. Ohřev vody a vytápění plynovým kotlem. Dům vyžaduje rekonstrukci, nachází se ale ve velmi zajímavé lokalitě nedaleko centra města.</p>  <p>Užitná plocha: 80 m² Datum aktualizace: 24. 2. 2015 ID zakázky: 1755 Zdroj: www.mmreality.cz</p>	995 000 Kč
2	<p>Havlíčkův Brod, Na Bojišti, RD 2+1</p> <p>Prodej částečně podsklepeného RD 2+1 s kolnou a zahradou celkem 887 m² na konci klidné neprůjezdné ulice nedaleko centra. Dům je z 1/2 pol. min. stol. s přístavbou z 80 let a má v suterénu kotelnu, uhelnu a sklep v přízemí tři pokoje, WC, špajz a koupelnu a dále je dosti velké podkroví. Dům má novou střechu a je napojen na el. 230/400, obecní vodu i kanalizaci a plyn je v ulici před domem.</p>  <p>Užitná plocha: 115 m² Datum aktualizace: 26. 2. 2015 ID zakázky: 110D5010 Zdroj: www.cmvysocina.cz</p>	2 499 000 Kč

	Popis	Cena
3	<p>Havlíčkův Brod, Kokořínská ulice, RD 4+1</p> <p>Prodej menšího částečně podsklepeného RD 4+1 nedaleko centra Havlíčkova Brodu v klidné neprůjezdné ulici. U domu je dílna, garáž a menší zahrádka. Pozemek má celkem 225m², dům byl postaven kolem r. 1930 a v 60 letech rekonstruován má el. 230/400 a je napojen na obecní vodu a kanalizaci, plyn (2 x VAV) a topení je na pev. paliva.</p>  <p>Užitná plocha: 125 m² Datum aktualizace: 20. 1. 2015 ID zakázky: 110D4058 Zdroj: www.covysocina.cz</p>	1 270 000 Kč
4	<p>Havlíčkův Brod, Hrnčírská ulice, RD 3+1</p> <p>Dvougenerační cihlový rodinný dům se 2 byty velikostech 3+1 a 3+1 na vlastním pozemku 987 m², 2/3 domu je podsklepena, nová plastová okna (kromě 2 původních), zavedena obecní voda a kanalizace, elektřina 220 + 380 V (2. NP je již v mědi), 3x splachovací WC, 2x koupelna (1x sprch. kout, 1x vana), voda je již v celém domě dělaná v plastu, 2x garáž, 1x zpevněné stání na auto, ÚT - plynové + kotel na tuhá paliva, zastřešený bazén o rozměrech 3x6,5x1,3 m hloubky s pískovou filtrací, skleník, kolna, pergola, krb, nová střecha, dobrý stav, velká půda - možnost půdní vestavby, velká terasa ve 2.NP cca 50 m².</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum aktualizace: 8. 1. 2015 ID zakázky: 1553 Zdroj: www.sreality.cz</p>	3 065 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p>Havlíčkův Brod, Chelčického ulice, RD 3+1</p> <p>Prodej dvougeneračního domu v Havlíčkově Brodě v lokalitě Žižkov. Dům se skládá ze dvou jednotek 2+1 a 2+kk. V přízemí domu jsou dva pokoje, kuchyně, komora, koupelna s WC, předstíh a dále se tudy vchází do sklepa, který je pod celým domem. V prvním patře jsou dva pokoje s kuchyňským koutem, koupelna, WC a půdní prostory ideální k dalšímu využití (šatna, komora). Na zahrádce je postavený skleník a na pozemku se nachází zděná garáž. Lokalita Žižkova je klidná část města, ale v blízkosti centra. Inženýrské sítě elektro 230/380V, plyn na hranici pozemku.</p>  <p>Užitná plocha: 165 m² Datum aktualizace: 15. 2. 2015 ID zakázky: 3792076892 Zdroj: www.adomus.cz</p>	2 999 000 Kč
6	<p>Havlíčkův Brod, Konečná RD 3+1</p> <p>Řadový rodinný dům v blízkosti centra města a v těsné blízkosti parku: v suterénu je garáž, prádelna, dílna, sklípek na zeleninu, v přízemí je zádveří, sociální zařízení, chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s krbem a ložnice, v prvním patře je 3 x pokoj, samostatné WC a koupelna, v podkroví je 2 x pokoj a 2x půda. Dům je v původním stavu z roku výstavby 1994. U domu je okrasná zahrádka. Celková plocha cca 262 m², zastavěná plocha 113 m², zahrada 149 m², konstrukce – zděná, omítka – břizolit, izolováno proti vlhku – suché, tvar krovu – sedlo, krytina – eternit, stropy – hrdisky, způsob vytápění – ústřední topení + krb, el.-380 / 220, objekt je oplocen s dobrým příjezdem a parkováním v garáži a před domem.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Datum aktualizace: 9. 2. 2015 ID zakázky: 1107959900 Zdroj: www.sreality.cz</p>	3 600 000 Kč

7	<p style="text-align: center;">Havlíčkův Brod, Nad Traťí RD 6+1</p> <p>Cihlový rodinný dům 6+1 na vlastním pozemku 475 m², 1/2 domu je podsklepená, dům prošel vnitřní rekonstrukcí, nová plastová okna v celém domě, udělaná nová koupelna se sprch. koutem, 2x splach. WC, rozvody vody jsou již v plastu, nové ÚT - plynové s kombinovaným kotlem na ohřev teplé vody, dvoustranný krb s rozvodem tepla do dalších místností, nově dělaná elektřina 220 + 380 V, v podkroví ještě další prostor pro udělaní další místnosti + koupelny, zavedena městská voda a kanalizace, nově dělaná kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a barovým pultem.</p>  <p>Užitná plocha: 190 m² Datum aktualizace: 28. 1. 2015 ID zakázky: 764 Zdroj: www.realityvysocina.com</p>	2 990 000 Kč
8	<p style="text-align: center;">Havlíčkův Brod, Na Bojišti RD 4+1</p> <p>Rodinný dům 4+1 částečně podsklepený s garáží, garážovým stáním, dřevníkem a zahradou. Dům má nová plastová okna z roku 2010. V roce 2009 byla provedena nová izolace zdí proti vlhkosti. Zastavěná plocha a nádvoří je 361 m², podlahová plocha 185 m², zahrada 245 m². Zdivo je z cihel s břizolitovou omítkou, střešní krytina z pozinkovaného plechu. Dům je vytápěný kombinovaným plynovým kotlem, který slouží i na ohřev teplé vody. Ve sklepě je také kotel na tuhá paliva. V domě je možné zřídit také krbové vytápění.. Dům je napojený na veškeré IS. Objekt je oplocen s dobrým příjezdem a parkováním. Možnost nastěhování po zaplacení. Možnost koupě na úvěr.</p>  <p>Užitná plocha: 185 m² Datum aktualizace: 9. 2. 2015 ID zakázky: 2936008796 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 650 000 Kč

(zdroj: vlastní)



Obr. č. 9 - Rozmístění objektů v rámci centra města
(zdroj: [19], úprava: vlastní, OB: oceňovaný objekt)

Tabulka č. 12 – Porovnání objektů dle inzerce

Přímé porovnání - souhrn				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Stáří
Oceň. objekt	Březová ulice	RD (1PP,2NP)	240,00	22,00
1	Hrnčářská	RD (1PP,2NP)	80	85
2	Na Bojišti	RD (1PP,1NP)	115	80
3	Kokořínská	RD (1PP,3NP)	125	85
4	Hrnčářská	RD (1PP,2NP)	200	35
5	Chelčického	RD (1PP,2NP)	165	60
6	Konečná	RD (1PP,2NP)	200	20
7	Nad Tratí	RD (1PP,2NP)	190	41
8	Na Bojišti	RD (1PP,1NP)	185	49

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 13 – Tržní ocenění

Přímé porovnání													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²											
1	995 000	12 438	0,90	11 194	1,00	1,10	0,80	0,80	0,90	0,80	0,90	0,46	24 537
2	2 499 000	21 730	0,90	19 557	1,00	1,09	0,85	1,10	0,80	0,85	0,94	0,65	30 022
3	1 270 000	10 160	0,90	9 144	1,00	1,08	0,81	0,85	0,80	0,85	0,90	0,46	20 094
4	3 065 000	15 325	0,90	13 793	1,00	1,04	0,95	1,20	0,90	0,99	0,99	1,05	13 188
5	2 999 000	18 176	0,90	16 358	1,00	1,08	0,85	1,07	0,90	0,85	0,94	0,71	23 159
6	3 600 000	18 000	0,90	16 200	1,00	1,04	1,00	0,89	0,90	0,98	0,98	0,80	20 249
7	2 990 000	15 737	0,90	14 163	1,00	1,05	0,92	1,02	0,80	0,97	0,96	0,73	19 295
8	2 650 000	14 324	0,90	12 892	1,00	1,05	0,87	0,85	0,80	0,88	0,93	0,51	25 359
Průměr po úpravách koeficienty K1 až K7													21 988
Průměr před úpravami koeficienty K1 až K7													15 736
Směrodatná výběrová odchylka po úpravách koeficienty K1 až K7													5 001
Směrodatná výběrová odchylka před úpravami koeficienty K1 až K7													3 608
Variační koeficient po úpravách koeficienty K1 až K7													22,74%
Variační koeficient před úpravami koeficienty K1 až K7													22,93%
Pravděpodobná spodní hranice													16 987
Pravděpodobná horní hranice													26 989
Hodnota rodinného domu												Kč/m²	22 000
Hodnota rodinného domu												Kč	5 280 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na velikost zahrady												
K5	Koeficient úpravy na garáž												
K6	Koeficient úpravy na příslušenství a napojení na sítě												
K7	Koeficient úpravy na úvaze znalce												
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inserce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											

(zdroj: vlastní)

Obvyklá cena pro centrum města v roce 2015 byla odhadnuta na základě porovnání s obdobnými rodinnými domy ve výši 5 280 000 Kč.

2.6 VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ

2.6.1 Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 14 – Výpočet obestavěného prostoru

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	12,92	12,32	2,63	159,17	418,63
Odpočet prostoru garáže	5,39	5,86	2,63	-31,59	-83,07
Celkem 1.PP				127,58	335,56
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	14,80	12,40	2,85	183,52	523,03
Odpočet prostoru před objektem vedle garáže	-5,60	-6,00	2,85	-33,60	-95,76
Celkem 1.NP				149,92	427,27
2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	12,20	12,40	2,98	151,28	450,06
Celkem 2.NP				151,28	450,06
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
1. podzemní podlaží				127,58	335,56
1. nadzemní podlaží				149,92	427,27
2. nadzemní podlaží				151,28	450,06
Celkem				428,78	1 212,89

(zdroj: vlastní)

2.6.2 Výpočet ceny v okolí v roce 2014

Ocenění pozemků

Tabulka č. 15 – Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =		0,00	Index I_T =		1,000

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 16 – Index omezující vliv pozemku

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0	0,00
2	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
3	Ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
4	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_O =		1,000

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 17 – Index polohy

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,1	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,09
Povolené maximum (příloha č. 3, text za tab. č. 4)					-0,80
Index polohy I_p			0,910		

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 18 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 483
Katastrální území			Perknov
Pozemek		p.č.	st. 400
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	171
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13		ano/ne	ano
Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	500,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	0,910
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,910
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	455,00
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	455,00
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		0,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	455,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	171
Cena pozemku bez staveb		Kč	77 805,00

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 19 – Ocenění zahrady

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 483
Katastrální území			Perknov
Pozemek		p.č.	103/172
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	431
Druh pozemku dle KN			Zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti			Zahrada
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13		ano/ne	ano
Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	500,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	0,910
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,910
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	455,00
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	455,00
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		0,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	455,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	431
Cena pozemku bez staveb		Kč	196 105,00

(zdroj: vlastní)

Ocenění domu

Tabulka č. 20 – Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP						
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	D	podsklepený
Sřecha					plochá	bez podkrovní
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³			2 070,00
Koeficient využití podkrovní		ppod			plochá sřecha	1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³			2 070,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³			1 212,89
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-			1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:	112	2,130
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-			1,000
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-			0,910
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		PP	-			0,910

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 21 – Nákladový způsob

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo 1 .PP	Zdivo z cih.bloků	P	0,24300	33	0,08019	0,46	0,03689
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	zdivo z plynos. Tvárníc+zateplení	N	0,24300	67	0,16281	1,54	0,25073
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Sřecha	plochá	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	živičná svařovaná	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	cementová štuková	P	0,06400	33	0,02112	0,46	0,00972
7	Vnitřní omítky	štuková dvouvrstvá	S	0,06400	67	0,04288	1,00	0,04288
8	Fasádní omítky	minerální omítka	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnější obklady	keramický sokl	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně, prádelna	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové s dřevěným madlem	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
11	Dveře	dřevěné s nátěrem	P	0,03400	59	0,02006	0,46	0,00923
12	Dveře	hladké dřevěné, příp. s výplní	S	0,03400	41	0,01394	1,00	0,01394
13	Okna	zdvojená	S	0,05300	19	0,01007	1,00	0,01007
13	Okna	plastová	N	0,05300	81	0,04293	1,54	0,06611
14	Podlahy obytných místn.	koberec	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Podlahy ostatních místn.	keramické dlažby	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	ústřední vytápění na plyn	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe, rozvaděč,	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	elektrický bojler v rámci vytápění	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC, prádelny	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	el.sporák, myčka	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová, sprchový kout	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400

26	Ostatní	digestoř, vestavěné skříně, telefon, zvonek	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,00000		1,06609
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,06609
Zákl. cena upravená bez pp		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				4 935,52
Zákl. cena upravená s pp		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	ZCU	Kč/m ³				4 491,32
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1993
Stáří			S	roků				21
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz. analytický výpočet
Opotřebení			O	%				24,94
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				5 986 242,85
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena bez pp po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				5 986 242,85
Odpočet na opotřebení		24,94 %	O	Kč				-1 492 968,97
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				4 493 273,88
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS_N	Kč				4 493 273,88
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				4 088 879,23

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 22 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přeпоčt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přeпоčtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,04033	100	0,04033	0,04033	21	150	0,14000	0,56468
1	Zdivo 1 .PP	0,03460	100	0,03460	0,03460	21	150	0,14000	0,48444
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	0,23519	100	0,23519	0,23519	21	150	0,14000	3,29261
3	Stropy	0,08723	100	0,08723	0,08723	21	150	0,14000	1,22129
4	Střecha	0,03940	100	0,03940	0,03940	21	150	0,14000	0,55155
5	Krytina	0,02814	100	0,02814	0,02814	12	60	0,20000	0,56280
6	Klempířské konstrukce	0,00657	100	0,00657	0,00657	12	60	0,20000	0,13132
6	Vnitřní omítky	0,00912	100	0,00912	0,00912	21	60	0,35000	0,31911
7	Vnitřní omítky	0,04022	100	0,04022	0,04022	21	60	0,35000	1,40776
8	Fasádní omítky	0,04767	100	0,04767	0,04767	8	50	0,16000	0,76271
9	Vnější obklady	0,00375	100	0,00375	0,00375	21	50	0,42000	0,15758
10	Vnitřní obklady	0,02251	100	0,02251	0,02251	21	50	0,42000	0,94551
11	Schody	0,03658	100	0,03658	0,03658	21	150	0,14000	0,51215
12	Dveře	0,00866	100	0,00866	0,00866	21	60	0,35000	0,30302
12	Dveře	0,01308	100	0,01308	0,01308	21	60	0,35000	0,45765
13	Okna	0,00945	100	0,00945	0,00945	21	60	0,35000	0,33060
13	Okna	0,06201	100	0,06201	0,06201	8	60	0,13333	0,82680
14	Podlahy obytných místn.	0,02157	100	0,02157	0,02157	21	30	0,70000	1,51019
15	Podlahy ostatních místn.	0,01313	100	0,01313	0,01313	21	50	0,42000	0,55155
16	Vytápění	0,03940	100	0,03940	0,03940	1	40	0,02500	0,09849
17	Elektroinstalace	0,03752	100	0,03752	0,03752	21	40	0,52500	1,96982
18	Bleskosvod	0,00469	100	0,00469	0,00469	21	40	0,52500	0,24623
19	Rozvod vody	0,02626	100	0,02626	0,02626	21	40	0,52500	1,37887

20	Zdroj teplé vody	0,01501	100	0,01501	0,01501	1	40	0,02500	0,03752
21	Instalace plynu	0,00469	100	0,00469	0,00469	21	40	0,52500	0,24623
22	Kanalizace	0,02720	100	0,02720	0,02720	21	40	0,52500	1,42812
23	Vybavení kuchyní	0,00722	100	0,00722	0,00722	21	30	0,70000	0,50559
24	Vnitřní vybavení	0,04690	100	0,04690	0,04690	21	40	0,52500	2,46227
25	Záchod	0,00375	100	0,00375	0,00375	21	40	0,52500	0,19698
26	Ostatní	0,02814	100	0,02814	0,02814	21	40	0,52500	1,47736
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opořebení analytickou metodou				24,94 %

(zdroj: vlastní)

Ocenění venkovních úprav

Tabulka č. 23 – Ocenění venkovních úprav

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena		bez pp	s pp
Hlavní stavba	Kč	4 493 273,88	4 088 879,23
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	4 493 273,88	4 088 879,23
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	157 264,59	143 110,77

(zdroj: vlastní)

Rekapitulace ceny zjištěné v okolí v roce 2014

Tabulka č. 24 – Rekapitulace ceny zjištěné v okolí v roce 2014

Stavební pozemek	77 805,00
Zahrada	196 105,00
Rodinný dům	4 088 879,23
Venkovní úprava	143 110,77
Cena zjištěná	4 505 900,00

(zdroj: vlastní)

Zjištěná cena pro okolí města v roce 2014 byla odhadnuta na základě oceňovací vyhlášky ve výši 4 505 900 Kč.

2.6.3 Výpočet ceny v centru města v roce 2014

Ocenění pozemků

Tabulka č. 25 – Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 =		0,00	Index I_T =		1,000

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 26 – Index omezující vliv pozemku

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0	0,00
2	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
3	Ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00

4	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index $I_0 =$		1,000

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 27 – Index polohy

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce – centrum obce	I.	0,05	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00

8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,07
Povolené maximum (příloha č. 3, text za tab. č. 4)					-0,80
Index polohy I_P					1,070

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 28 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 483
Katastrální území			Havlíčkův Brod
Pozemek		p.č.	st. 400
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	171
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13		ano/ne	ano
VSoučet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	500,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	1,070
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,070
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	535,00
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný

Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	535,00
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		0,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	535,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	171
Cena pozemku bez staveb		Kč	91 485,00

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 29 – Ocenění zahrady

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 483
Katastrální území			Havlíčkův Brod
Pozemek		p.č.	103/172
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	431
Druh pozemku dle KN			Zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti			Zahrada
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13		ano/ne	ano
Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σvp_i	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	500,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	1,070
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,070
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	535,00
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	535,00
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		0,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	535,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	431
Cena pozemku bez staveb		Kč	230 585,00

Ocenění domu

Tabulka č. 30 – Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP						
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	D	podsklepený
Sřecha					plochá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³			2 070,00
Koeficient využití podkroví		ppod			plochá střecha	1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³			2 070,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³			1 212,89
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K _s	-			1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 112		2,130
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-			1,000
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-			1,070
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		PP	-			1,070

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 31 – Nákladový způsob

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo 1 .PP	Zdivo z cih.bloků	P	0,24300	33	0,08019	0,46	0,03689
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	zdivo z plynos. Tvárnice+zateplení	N	0,24300	67	0,16281	1,54	0,25073
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Sřecha	plochá	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	živičná svařovaná	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	cementová štuková	P	0,06400	33	0,02112	0,46	0,00972
7	Vnitřní omítky	štuková dvouvrstvá	S	0,06400	67	0,04288	1,00	0,04288
8	Fasádní omítky	minerální omítka	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnější obklady	keramický sokl	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně, prádelna	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové s dřevěným madlem	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
11	Dveře	dřevěné s nátěrem	P	0,03400	59	0,02006	0,46	0,00923
12	Dveře	hladké dřevěné, příp. s výplní	S	0,03400	41	0,01394	1,00	0,01394
13	Okna	zdvojená	S	0,05300	19	0,01007	1,00	0,01007
13	Okna	plastová	N	0,05300	81	0,04293	1,54	0,06611
14	Podlahy obytných místn.	koberec	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Podlahy ostatních místn.	keramické dlažby	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	ústřední vytápění na plyn	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe, rozvaděč,	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	elektrický bojler v rámci vytápění	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC, prádelny	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	el.sporák, myčka	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová, sprchový kout	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000

25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	digestoř, vestavěné skříně, telefon, zvonek	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,06609
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K ₄	-				1,06609
Zákl. cena upravená bez pp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³			4 935,52
Zákl. cena upravená s pp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × pp		ZCU Kč/m ³			5 281,01
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1993
Stáří			S	roků				21
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz. analytický výpočet
Opotřebení			O	%				24,94
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				5 986 242,85
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena bez pp po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				5 986 242,85
Odpočet na opotřebení 24,94 %			O	Kč				-1 492 968,97
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				4 493 273,88
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			C _{Sv}	Kč				4 493 273,88
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				4 807 803,05

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 32 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,04033	100	0,04033	0,04033	21	150	0,14000	0,56468
1	Zdivo 1 .PP	0,03460	100	0,03460	0,03460	21	150	0,14000	0,48444
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	0,23519	100	0,23519	0,23519	21	150	0,14000	3,29261
3	Stropy	0,08723	100	0,08723	0,08723	21	150	0,14000	1,22129
4	Střecha	0,03940	100	0,03940	0,03940	21	150	0,14000	0,55155
5	Krytina	0,02814	100	0,02814	0,02814	12	60	0,20000	0,56280
6	Klempířské konstrukce	0,00657	100	0,00657	0,00657	12	60	0,20000	0,13132
6	Vnitřní omítky	0,00912	100	0,00912	0,00912	21	60	0,35000	0,31911
7	Vnitřní omítky	0,04022	100	0,04022	0,04022	21	60	0,35000	1,40776
8	Fasádní omítky	0,04767	100	0,04767	0,04767	8	50	0,16000	0,76271
9	Vnější obklady	0,00375	100	0,00375	0,00375	21	50	0,42000	0,15758
10	Vnitřní obklady	0,02251	100	0,02251	0,02251	21	50	0,42000	0,94551
11	Schody	0,03658	100	0,03658	0,03658	21	150	0,14000	0,51215
12	Dveře	0,00866	100	0,00866	0,00866	21	60	0,35000	0,30302
12	Dveře	0,01308	100	0,01308	0,01308	21	60	0,35000	0,45765
13	Okna	0,00945	100	0,00945	0,00945	21	60	0,35000	0,33060
13	Okna	0,06201	100	0,06201	0,06201	8	60	0,13333	0,82680
14	Podlahy obytných místn.	0,02157	100	0,02157	0,02157	21	30	0,70000	1,51019
15	Podlahy ostatních místn.	0,01313	100	0,01313	0,01313	21	50	0,42000	0,55155
16	Vytápění	0,03940	100	0,03940	0,03940	1	40	0,02500	0,09849
17	Elektroinstalace	0,03752	100	0,03752	0,03752	21	40	0,52500	1,96982
18	Bleskosvod	0,00469	100	0,00469	0,00469	21	40	0,52500	0,24623

19	Rozvod vody	0,02626	100	0,02626	0,02626	21	40	0,52500	1,37887
20	Zdroj teplé vody	0,01501	100	0,01501	0,01501	1	40	0,02500	0,03752
21	Instalace plynu	0,00469	100	0,00469	0,00469	21	40	0,52500	0,24623
22	Kanalizace	0,02720	100	0,02720	0,02720	21	40	0,52500	1,42812
23	Vybavení kuchyní	0,00722	100	0,00722	0,00722	21	30	0,70000	0,50559
24	Vnitřní vybavení	0,04690	100	0,04690	0,04690	21	40	0,52500	2,46227
25	Záchod	0,00375	100	0,00375	0,00375	21	40	0,52500	0,19698
26	Ostatní	0,02814	100	0,02814	0,02814	21	40	0,52500	1,47736
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřeбенí analytickou metodou				24,94 %

(zdroj: vlastní)

Ocenění venkovních úprav

Tabulka č. 33 – Výpočet venkovních úprav

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
		bez pp	s pp
Cena			
Hlavní stavba	Kč	4 493 273,88	4 807 803,05
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	4 493 273,88	4 807 803,05
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	157 264,59	168 273,11

(zdroj: vlastní)

Rekapitulace ceny zjištěné v centru v roce 2014

Tabulka č. 34 – Rekapitulace ceny zjištěné v centru v roce 2014

Stavební pozemek	91 485,00
Zahrada	230 585,00
Rodinný dům	4 807 803,05
Venkovní úprava	168 273,11
Cena zjištěná	5 298 150,00

(zdroj: vlastní)

Zjištěná cena pro centrum města v roce 2014 byla odhadnuta na základě oceňovací vyhlášky ve výši 5 298 150 Kč.

2.6.4 Výpočet ceny v okolí v roce 2015

Ocenění pozemků

Tabulka č. 35 – Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 4 =		0,000	Index I_T =		1,000

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 36 – Index omezující vliv pozemku

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00

3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_0 =	1,000	

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 37 – Index polohy

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava,*	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	III.	0 až 0,02	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,000
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,000
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	II.	0	0,000
Součet znaků č. 2 až 11					-0,020
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Index polohy I_P					0,980

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 38 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 345
Katastrální území			Perknov
Pozemek		p.č.	st. 400
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	171
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13		ano/ne	ano
Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	780,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	0,980

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,980
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	764,40
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	764,40
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		0,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	764,40
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	171
Cena pozemku bez staveb		Kč	130 712,40

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 39 – Ocenění zahrady

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 345
Katastrální území			Perknov
Pozemek		p.č.	103/172
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	431
Druh pozemku dle KN			Zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti			Zahrada
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13		ano/ne	ano
Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σvp_i	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	780,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	0,980
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,980
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	764,40
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	764,40

Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	<i>R</i>		0,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	<i>ZCU</i>	Kč/m ²	764,40
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	431
Cena pozemku bez staveb		Kč	329 456,40

(zdroj: vlastní)

Ocenění domu

Tabulka č. 40 – Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP					
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	D	podsklepený
Střecha				plochá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		2 070,00
Koeficient využití podkroví		ppod		plochá střecha	1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' / x ppod	ZC	Kč/m ³		2 070,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		1 212,89
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K _s	-		1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 112	2,119
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-		1,000
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-		0,980
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		PP	-		0,980

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 41 – Nákladový způsob

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo 1 .PP	Zdivo z cih.bloků	P	0,24300	33	0,08019	0,46	0,03689
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	zdivo z plynos. Tvárnice+zateplení	N	0,24300	67	0,16281	1,54	0,25073
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Střecha	plochá	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	živičná svařovaná	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	cementová štuková	P	0,06400	33	0,02112	0,46	0,00972
7	Vnitřní omítky	štuková dvouvrstvá	S	0,06400	67	0,04288	1,00	0,04288
8	Fasádní omítky	minerální omítka	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnější obklady	keramický sokl	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně, prádelna	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové s dřevěným madlem	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
11	Dveře	dřevěné s nátěrem	P	0,03400	59	0,02006	0,46	0,00923
12	Dveře	hladké dřevěné, příp. s výplní	S	0,03400	41	0,01394	1,00	0,01394
13	Okna	zdvojená	S	0,05300	19	0,01007	1,00	0,01007
13	Okna	plastová	N	0,05300	81	0,04293	1,54	0,06611
14	Podlahy obytných místn.	koberec	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Podlahy ostatních místn.	keramické dlažby	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	ústřední vytápění na plyn	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200

17	Elektroinstalace	220/380V, jističe, rozvaděč,	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	elektrický bojler v rámci vytápění	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC, prádelny	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	el.sporák, myčka	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová, sprchový kout	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	digestoř, vestavěné skříně, telefon, zvonek	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	0	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,06609
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K ₄	-				1,06609
Zákl. cena upravená bez pp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³			4 910,03
Zákl. cena upravená s pp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × pp		ZCU Kč/m ³			4 811,83
Rok odhadu								2015
Rok pořízení								1993
Stáří			S	roků				22
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz. analytický výpočet
Opotřebení			O	%				26,41
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				5 955 326,29
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena bez pp po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				5 955 326,29
Odpočet na opotřebení			26,41 %	O	Kč			-1 572 801,67
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp					Kč			4 382 524,62
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS _N	Kč				4 382 524,62
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				4 294 874,13

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 42 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přeпоčt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přeпоčtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,04033	100	0,04033	0,04033	22	150	0,14667	0,59158
1	Zdivo 1 .PP	0,03460	100	0,03460	0,03460	22	150	0,14667	0,50752
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	0,23519	100	0,23519	0,23519	22	150	0,14667	3,44948
3	Stropy	0,08723	100	0,08723	0,08723	22	150	0,14667	1,27947
4	Střecha	0,03940	100	0,03940	0,03940	22	150	0,14667	0,57783
5	Krytina	0,02814	100	0,02814	0,02814	13	60	0,21667	0,60971
6	Klempířské konstrukce	0,00657	100	0,00657	0,00657	13	60	0,21667	0,14227
6	Vnitřní omítky	0,00912	100	0,00912	0,00912	22	60	0,36667	0,33431
7	Vnitřní omítky	0,04022	100	0,04022	0,04022	22	60	0,36667	1,47481
8	Fasádní omítky	0,04767	100	0,04767	0,04767	9	50	0,18000	0,85805
9	Vnější obklady	0,00375	100	0,00375	0,00375	22	50	0,44000	0,16509
10	Vnitřní obklady	0,02251	100	0,02251	0,02251	22	50	0,44000	0,99054
11	Schody	0,03658	100	0,03658	0,03658	22	150	0,14667	0,53655
12	Dveře	0,00866	100	0,00866	0,00866	22	60	0,36667	0,31746
12	Dveře	0,01308	100	0,01308	0,01308	22	60	0,36667	0,47945

13	Okna	0,00945	100	0,00945	0,00945	22	60	0,36667	0,34635
13	Okna	0,06201	100	0,06201	0,06201	9	60	0,15000	0,93018
14	Podlahy obytných místn.	0,02157	100	0,02157	0,02157	22	30	0,73333	1,58210
15	Podlahy ostatních místn.	0,01313	100	0,01313	0,01313	22	50	0,44000	0,57781
16	Vytápění	0,03940	100	0,03940	0,03940	2	40	0,05000	0,19698
17	Elektroinstalace	0,03752	100	0,03752	0,03752	22	40	0,55000	2,06362
18	Bleskosvod	0,00469	100	0,00469	0,00469	22	40	0,55000	0,25795
19	Rozvod vody	0,02626	100	0,02626	0,02626	22	40	0,55000	1,44453
20	Zdroj teplé vody	0,01501	100	0,01501	0,01501	2	40	0,05000	0,07504
21	Instalace plynu	0,00469	100	0,00469	0,00469	22	40	0,55000	0,25795
22	Kanalizace	0,02720	100	0,02720	0,02720	22	40	0,55000	1,49612
23	Vybavení kuchyní	0,00722	100	0,00722	0,00722	22	30	0,73333	0,52966
24	Vnitřní vybavení	0,04690	100	0,04690	0,04690	22	40	0,55000	2,57952
25	Záchod	0,00375	100	0,00375	0,00375	22	40	0,55000	0,20636
26	Ostatní	0,02814	100	0,02814	0,02814	22	40	0,55000	1,54771
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opořebení analytickou metodou				26,41 %

(zdroj: vlastní)

Ocenění venkovních úprav

Tabulka č. 43 – Výpočet venkovních úprav

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena		bez pp	s pp
Hlavní stavba	Kč	4 382 524,62	4 294 874,13
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	4 382 524,62	4 294 874,13
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	153 388,36	150 320,59

(zdroj: vlastní)

Rekapitulace ceny zjištěné v okolí v roce 2015

Tabulka č. 44 – Rekapitulace ceny zjištěné v okolí v roce 2015

Stavební pozemek	130 712,40
Zahrada	329 456,40
Rodinný dům	4 294 874,13
Venkovní úprava	150 320,59
Cena zjištěná	4 905 370,00

(zdroj: vlastní)

Zjištěná cena pro okolí města v roce 2015 byla odhadnuta na základě oceňovací vyhlášky ve výši 4 905 370 Kč.

2.6.5 Výpočet ceny v centru města v roce 2015

Ocenění pozemků

Tabulka č. 45 – Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 4 =		0,000	Index I_T =		1,000

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 46 – Index omezující vliv pozemku

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00

3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_o =	1,000	

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 47 – Index omezující vliv pozemku

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce – centrum obce	I.	0,03	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava,*	MHD - centrum obce	IV.	0,03	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,000
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,000
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	II.	0	0,000
Součet znaků č. 2 až 11					0,100
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Index polohy I_P					1,100

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 48 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 345
Katastrální území			Havlíčkův Brod
Pozemek		p.č.	st. 400
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	171
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13)		ano/ne	ano
Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	780,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	1,100

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,100
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	858,00
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	858,00
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		0,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	858,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	171
Cena pozemku bez staveb		Kč	146 718,00

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 49 – Ocenění zahrady

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			23 345
Katastrální území			Havlíčkův Brod
Pozemek		p.č.	103/172
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	431
Druh pozemku dle KN			Zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti			Zahrada
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13		ano/ne	ano
Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σvp_i	m ²	602
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	780,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	1,100
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,100
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	858,00
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	858,00
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		0,000

Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	858,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	431
Cena pozemku bez staveb		Kč	369 798,00

(zdroj: vlastní)

Ocenění domu

Tabulka č. 50 – Ocenění rodinného domu

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP					
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	D		podsklepený
Střecha			plochá		bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		2 070,00
Koeficient využití podkroví		ppod		plochá střecha	1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' / x ppod	ZC	Kč/m ³		2 070,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		1 212,89
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-		1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 112	2,119
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-		1,000
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-		1,100
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		PP	-		1,100

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 51 – Nákladový způsob

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo 1 .PP	Zdivo z cih.bloků	P	0,24300	33	0,08019	0,46	0,03689
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	zdivo z plynos. Tvárnice+zateplení	N	0,24300	67	0,16281	1,54	0,25073
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Střecha	plochá	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	živičná svařovaná	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	cementová štuková	P	0,06400	33	0,02112	0,46	0,00972
7	Vnitřní omítky	štuková dvouvrstvá	S	0,06400	67	0,04288	1,00	0,04288
8	Fasádní omítky	minerální omítka	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnější obklady	keramický sokl	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně, prádelna	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové s dřevěným madlem	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
11	Dveře	dřevěné s nátěrem	P	0,03400	59	0,02006	0,46	0,00923
12	Dveře	hladké dřevěné, příp. s výplní	S	0,03400	41	0,01394	1,00	0,01394
13	Okna	zdvojená	S	0,05300	19	0,01007	1,00	0,01007
13	Okna	plastová	N	0,05300	81	0,04293	1,54	0,06611
14	Podlahy obytných místn.	koberec	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Podlahy ostatních místn.	keramické dlažby	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	ústřední vytápění na plyn	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe, rozvaděč,	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500

19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	elektrický bojler v rámci vytápění	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC, prádelny	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	el.sporák, myčka	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová, sprchový kout	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	digestoř, vestavěné skříně, telefon, zvonek	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,06609
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K ₄	-				1,06609
Zákl. cena upravená bez pp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³			4 910,03
Zákl. cena upravená s pp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × pp		ZCU Kč/m ³			5 401,03
Rok odhadu								2015
Rok pořízení								1993
Stáří			S	roků				22
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz. analytický výpočet
Opotřebení			O	%				26,41
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				5 955 326,29
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena bez pp po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				5 955 326,29
Odpočet na opotřebení 26,41 %			O	Kč				-1 572 801,67
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				4 382 524,62
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS _v	Kč				4 382 524,62
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				4 820 777,08

(zdroj: vlastní)

Tabulka č. 52 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přeč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přečtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,04033	100	0,04033	0,04033	22	150	0,14667	0,59158
1	Zdivo 1 .PP	0,03460	100	0,03460	0,03460	22	150	0,14667	0,50752
2	Zdivo 1.NP a 2.NP	0,23519	100	0,23519	0,23519	22	150	0,14667	3,44948
3	Stropy	0,08723	100	0,08723	0,08723	22	150	0,14667	1,27947
4	Střecha	0,03940	100	0,03940	0,03940	22	150	0,14667	0,57783
5	Krytina	0,02814	100	0,02814	0,02814	13	60	0,21667	0,60971
6	Klempířské konstrukce	0,00657	100	0,00657	0,00657	13	60	0,21667	0,14227
6	Vnitřní omítky	0,00912	100	0,00912	0,00912	22	60	0,36667	0,33431
7	Vnitřní omítky	0,04022	100	0,04022	0,04022	22	60	0,36667	1,47481
8	Fasádní omítky	0,04767	100	0,04767	0,04767	9	50	0,18000	0,85805
9	Vnější obklady	0,00375	100	0,00375	0,00375	22	50	0,44000	0,16509
10	Vnitřní obklady	0,02251	100	0,02251	0,02251	22	50	0,44000	0,99054
11	Schody	0,03658	100	0,03658	0,03658	22	150	0,14667	0,53655
12	Dveře	0,00866	100	0,00866	0,00866	22	60	0,36667	0,31746
12	Dveře	0,01308	100	0,01308	0,01308	22	60	0,36667	0,47945
13	Okna	0,00945	100	0,00945	0,00945	22	60	0,36667	0,34635
13	Okna	0,06201	100	0,06201	0,06201	9	60	0,15000	0,93018

14	Podlahy obytných místn.	0,02157	100	0,02157	0,02157	22	30	0,73333	1,58210
15	Podlahy ostatních místn.	0,01313	100	0,01313	0,01313	22	50	0,44000	0,57781
16	Vytápění	0,03940	100	0,03940	0,03940	2	40	0,05000	0,19698
17	Elektroinstalace	0,03752	100	0,03752	0,03752	22	40	0,55000	2,06362
18	Bleskosvod	0,00469	100	0,00469	0,00469	22	40	0,55000	0,25795
19	Rozvod vody	0,02626	100	0,02626	0,02626	22	40	0,55000	1,44453
20	Zdroj teplé vody	0,01501	100	0,01501	0,01501	2	40	0,05000	0,07504
21	Instalace plynu	0,00469	100	0,00469	0,00469	22	40	0,55000	0,25795
22	Kanalizace	0,02720	100	0,02720	0,02720	22	40	0,55000	1,49612
23	Vybavení kuchyní	0,00722	100	0,00722	0,00722	22	30	0,73333	0,52966
24	Vnitřní vybavení	0,04690	100	0,04690	0,04690	22	40	0,55000	2,57952
25	Záchod	0,00375	100	0,00375	0,00375	22	40	0,55000	0,20636
26	Ostatní	0,02814	100	0,02814	0,02814	22	40	0,55000	1,54771
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opořebení analytickou metodou				26,41 %

(zdroj: vlastní)

Ocenění venkovních úprav

Tabulka č. 53 – Výpočet venkovních úprav

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena		bez pp	s pp
Hlavní stavba	Kč	4 382 524,62	4 820 777,08
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	4 382 524,62	4 820 777,08
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	153 388,36	168 727,20

(zdroj: vlastní)

Rekapitulace ceny zjištěné v centru v roce 2015

Tabulka č. 54 – Rekapitulace ceny zjištěné v centru v roce 2015

Stavební pozemek	146 718,00
Zahrada	369 798,00
Rodinný dům	4 820 777,08
Venkovní úprava	168 727,20
Cena zjištěná	5 506 020,00

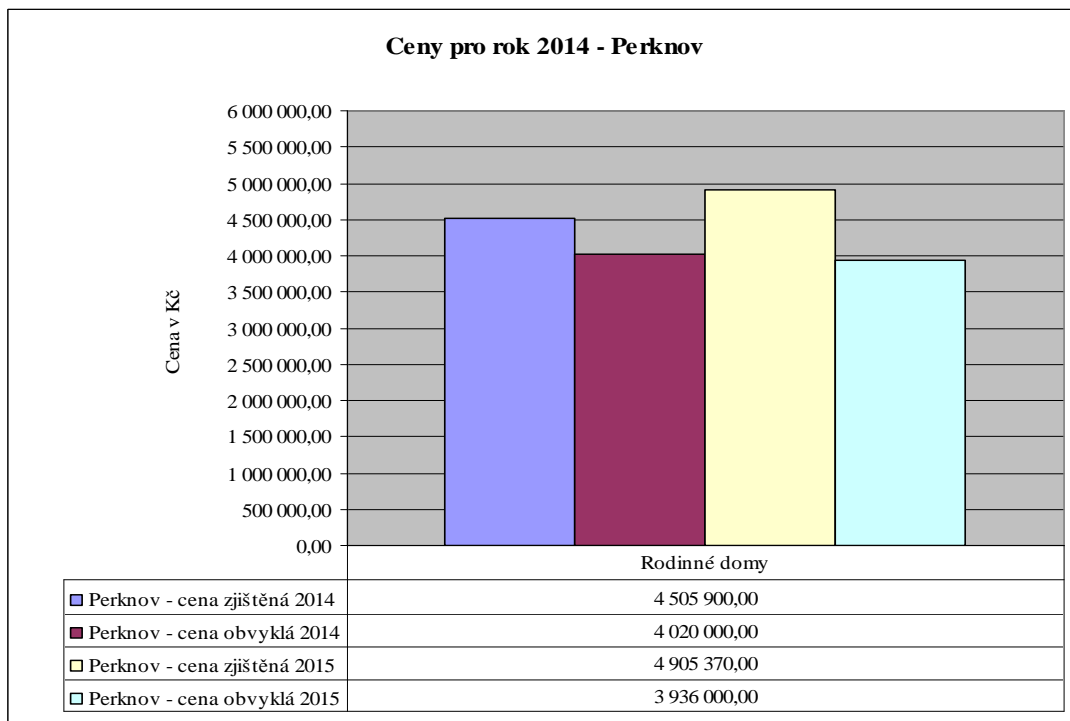
(zdroj: vlastní)

Zjištěná cena pro centrum města v roce 2015 byla odhadnuta na základě oceňovací vyhlášky ve výši 5 506 020 Kč.

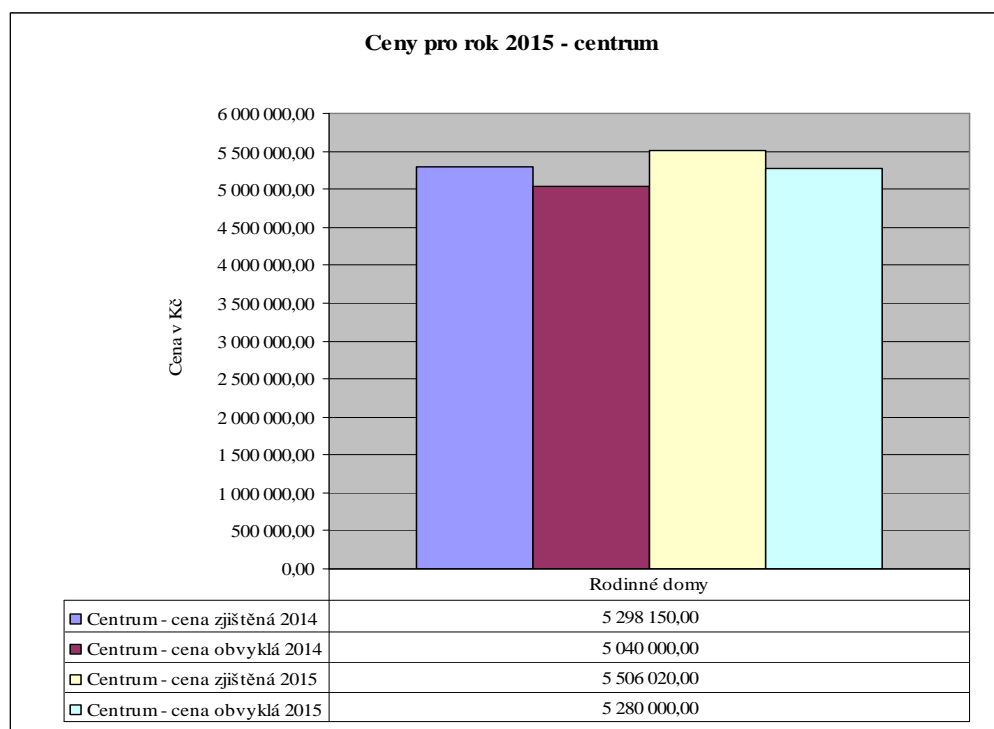
3 SHRNU TÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU DLE JEDNOTLIVÝCH OCENĚNÍ

Tabulka č. 55 – Rekapitulace výsledků

Rekapitulace výsledků ocenění		
Perknov		
	rok 2014	rok 2015
Stavební pozemek	77 805,00	130 712,40
Zahrada	196 105,00	329 456,40
Rodinný dům	4 088 879,23	4 294 874,13
Venkovní úprava	143 110,77	150 320,59
Cena zjištěná	4 505 900,00	4 905 370,00
Cena obvyklá	4 020 000,00	3 936 000,00
Centrum		
	rok 2014	rok 2015
Stavební pozemek	91 485,00	146 718,00
Zahrada	230 585,00	369 798,00
Rodinný dům	4 807 803,05	4 820 777,08
Venkovní úprava	168 273,11	168 727,20
Cena zjištěná	5 298 150,00	5 506 020,00
Cena obvyklá	5 040 000,00	5 280 000,00

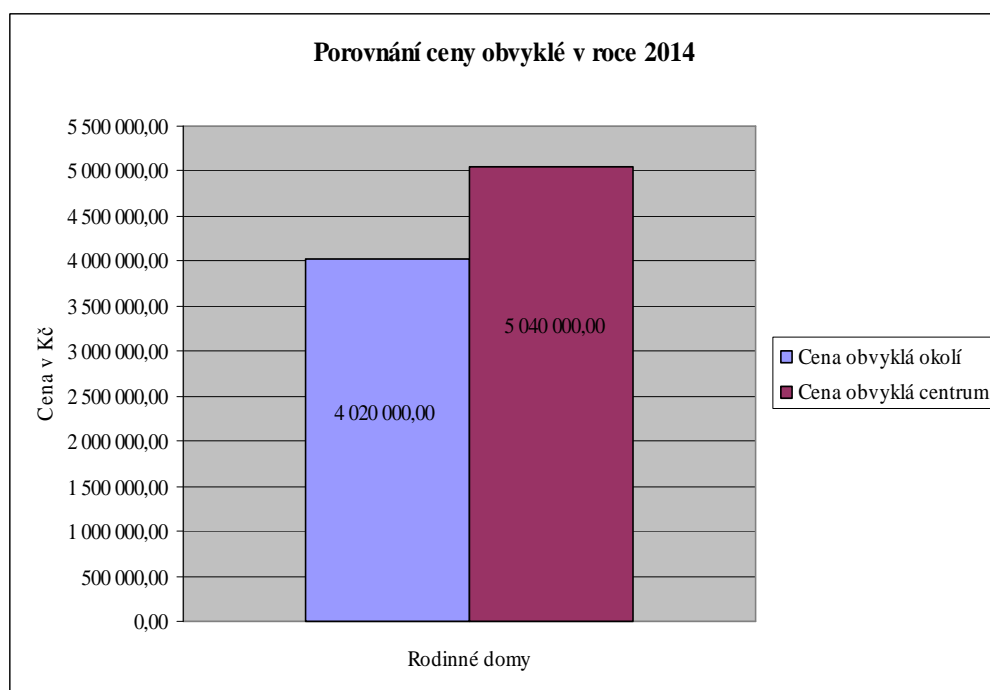


Graf č. 1 – Porovnání cen pro rok 2014

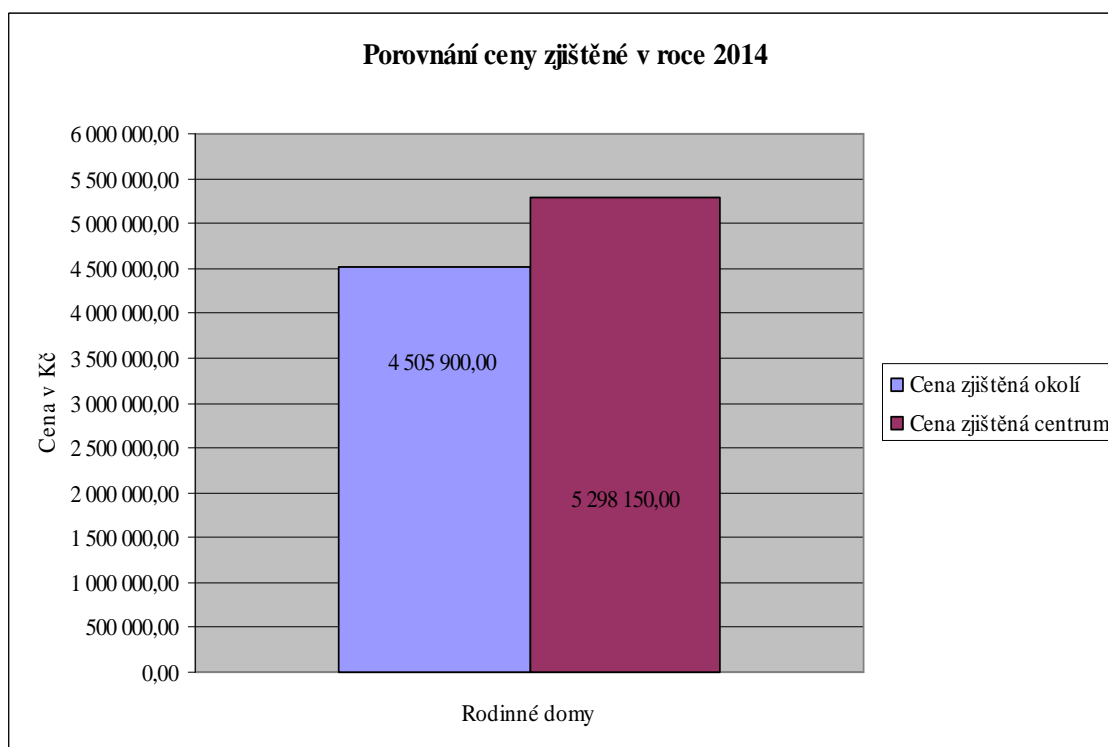


Graf č. 2 – Porovnání cen pro rok 2015

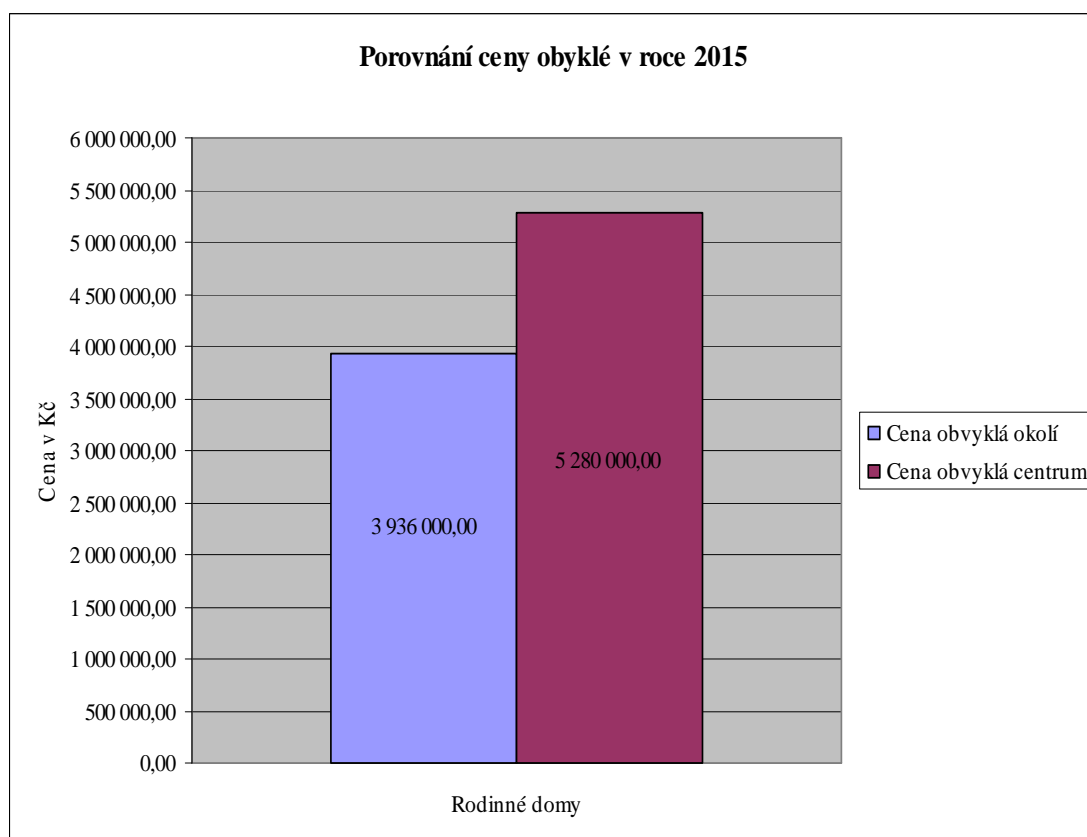
Dle předpokladu bylo zjištěno, že cena zjištěná v dané lokalitě vychází vyšší než cena obvyklá. V roce 2015 došlo u ceny zjištěné k nárůstu mezi cenami v obou lokalitách. V rámci obvyklé ceny nedošlo k velkým rozdílům v cenách. U obou lokalit navíc došlo v čase k poklesu cen.



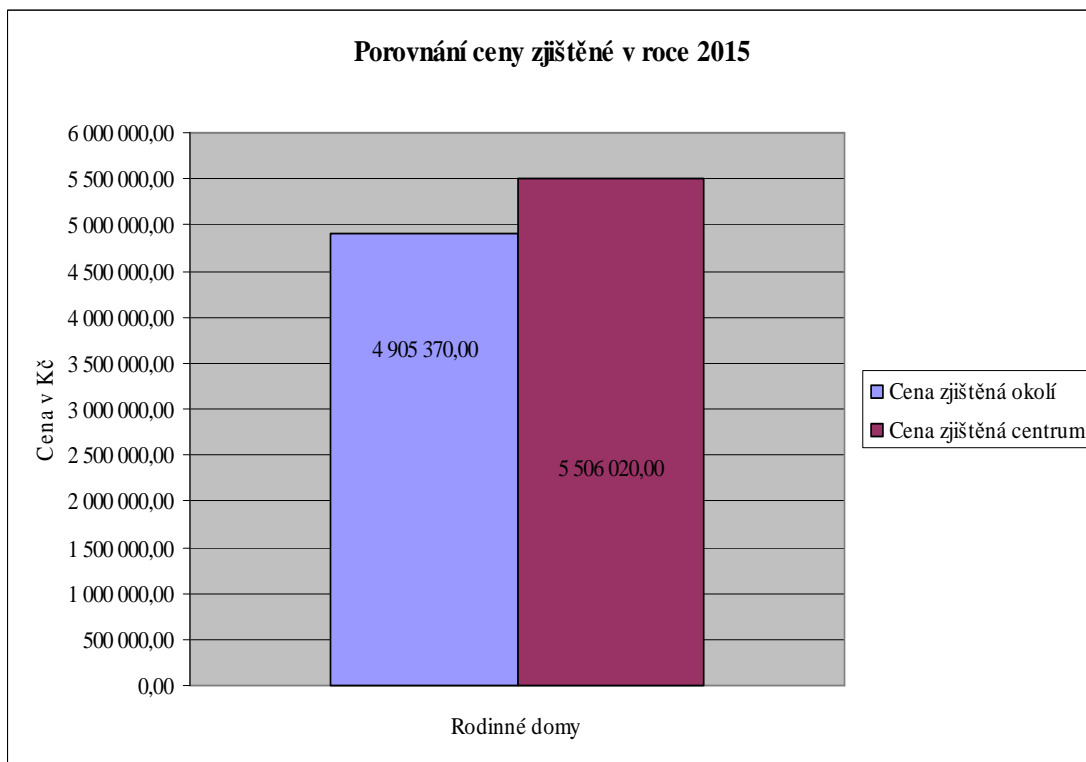
Graf č. 3 – Porovnání ceny obvyklé pro rok 2014



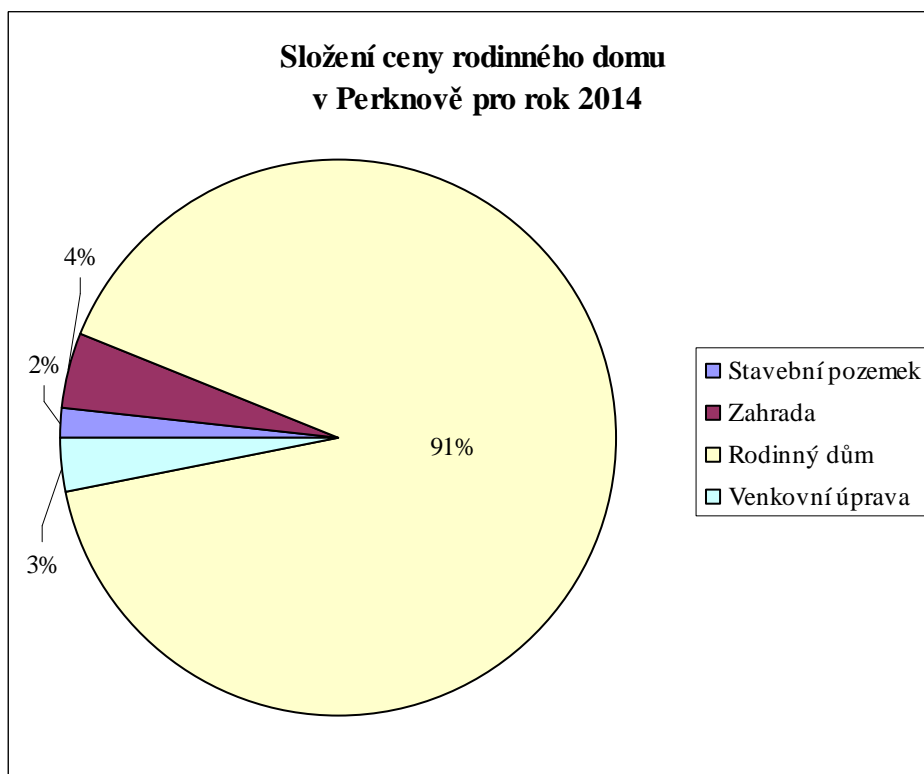
Graf č. 4 – Porovnání ceny zjištěné pro rok 2014



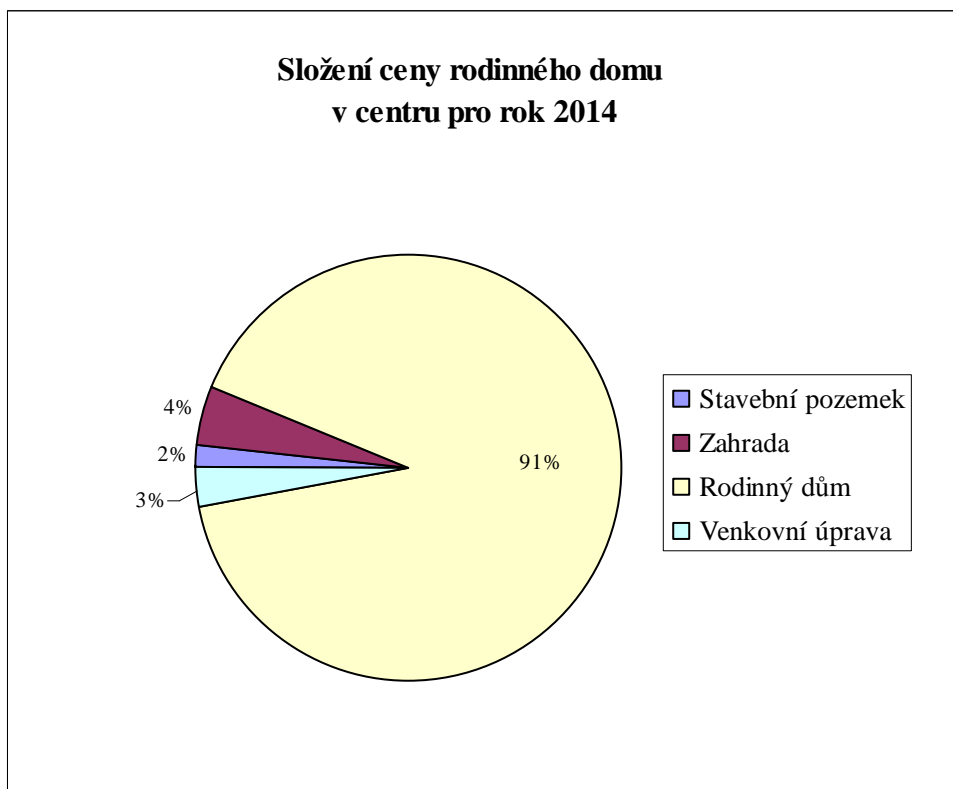
Graf č. 5 – Porovnání ceny obvyklé pro rok 2015



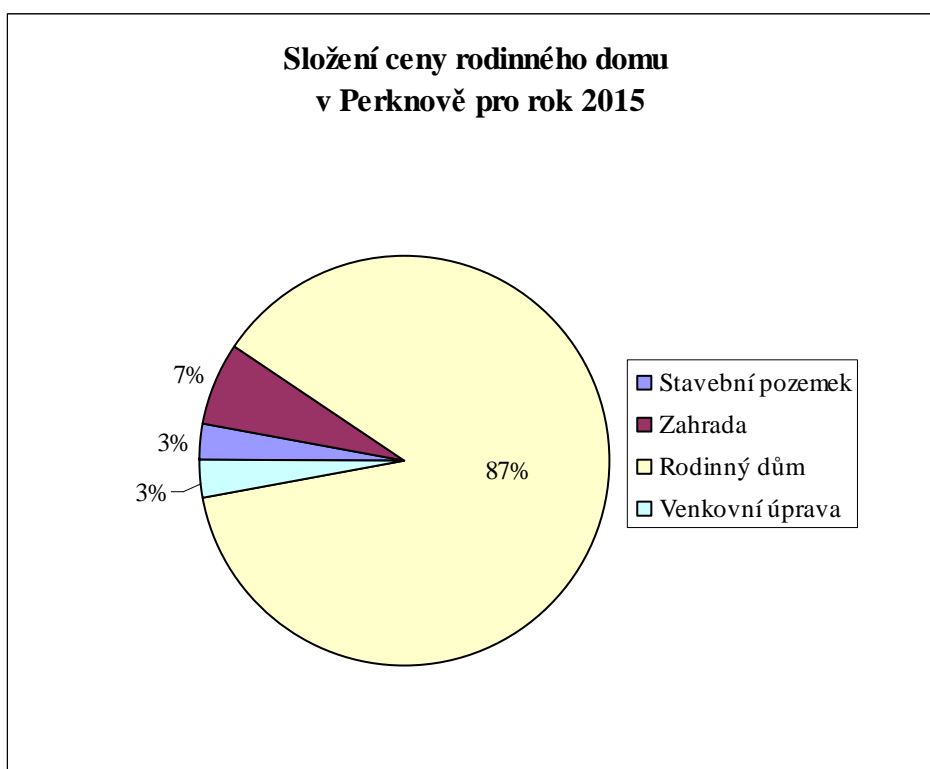
Graf č. 6 – Porovnání ceny zjištěné pro rok 2015



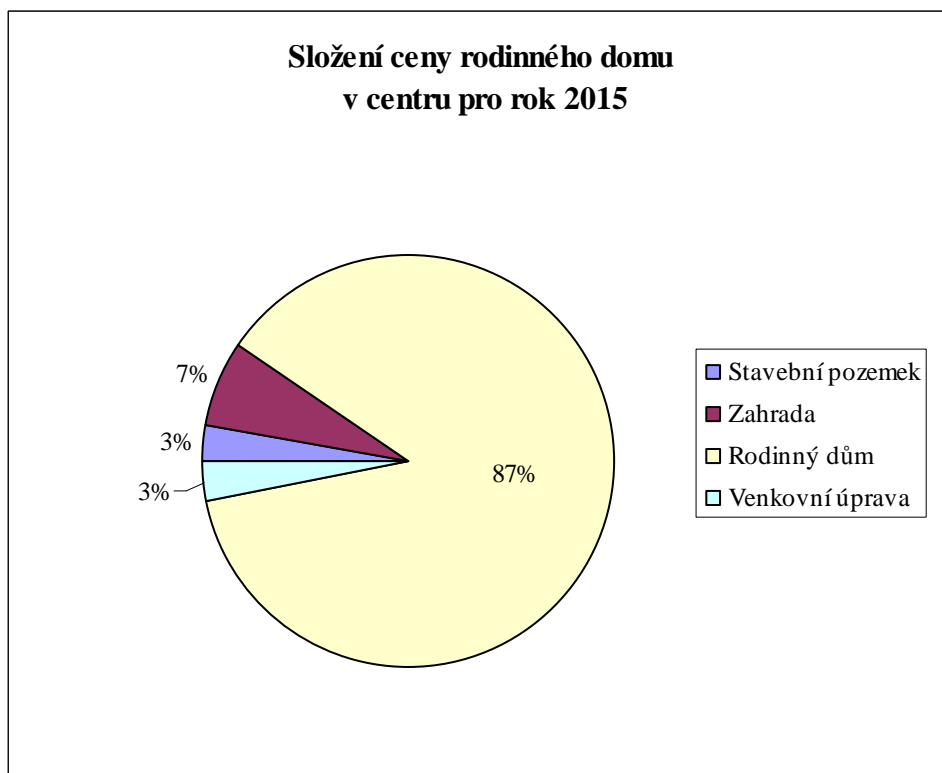
Graf č. 7 – Složení ceny rodinného domu v okolí pro rok 2014



Graf č. 8 – Složení ceny rodinného domu v centru pro rok 2014



Graf č. 9 – Složení ceny rodinného domu v okolí pro rok 2015



Graf č. 10 – Složení ceny rodinného domu v centru pro rok 2015

V rámci srovnání cen rodinného domu lze také porovnat procentuální zastoupení jednotlivých dílčích výsledků. Z těchto výsledků lze usoudit, že rozložení výsledné ceny je procentně stejné v obou lokalitách, bez ohledu na místo, na kterém se objekt nachází. Pouze došlo ke změně mezi roky 2014 a 2015, kdy u rodinného domu došlo k poklesu o 4 % a nárůstu u pozemků.

3.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITÉ VĚCI

3.1.1 V rámci tržního ocenění:

- Velký podíl na rozdílné ceně může mít dostupnost v rámci města, zda jsou blízko obchody popřípadě veřejná vybavenost,
- ve městě je větší potřeba na hustotu zastavění než v okrajových částech města a tudíž jsou zde u domů menší pozemky, než na okraji města,
- v průběhu sledování nedošlo k výrazným výkyvům mezi poptávkou a nabídkou, ale i tento vliv může být v čase rozhodující,
- při ocenění je nutné brát v potaz okolní zástavbu a obyvatelstvo, které žije v sousedství,
- pracovní příležitosti hrají velký vliv při ocenění, pro majitele domu v okolních částech tak působí vliv financí, které musí vynaložit na dojezd do práce či školy,
- při posuzování jednotlivých cen došlo k výraznému poklesu ceny domu v okolí města a zároveň nárůstu v centru města, zde je největší rozdíl cen domu,
- všeobecně podstatný vliv zde může mít kvalita inzerce, kdy není vždy úplně možné odhadnout a posoudit správnost jednotlivých informací, dále kvalita objektů, které jsou srovnávány v rámci města a okrajových částí může výrazně měnit cenu, kdy v okrajových částech se budou spíše nacházet starší sídla a ve městě novější domy, i když v databázi centra města se nacházejí i doma starší. Tento bod ovlivňuje výslednou cenu, ale ne s ohledem na umístění a čas.

3.1.2 V rámci ocenění dle vyhlášky:

- Značný vliv v roce v 2014 hraje vliv polohy domu v rámci města, kdy pro okrajové části města je hodnota -0,1 a pro centrum města je zde koeficient 0,05, tudíž je zde značný rozdíl 0,15,
- další rozdíl v ceně reprezentuje index zabývající se občanskou vybaveností,
- v rámci indexu trhu nejsou zjištěny žádné rozdíly a proto neovlivňují jednotlivé ceny,
- převážná většina výpočtu je shodná, rozdíl zde nastává ve velikosti koeficientu pp, který ovlivňuje index polohy, který je zmíněný v předešlých bodech,
- V roce 2015 došlo ke snížení rozdílu u indexu polohy obce, kdy v centru města je hodnota 0,03 a pro okrajové části je nadále hodnota -0,05, ale rozdíl je zde už jen 0,08,
- pokud srovnáme odhad k roku 2014 a 2015 v obou částech města, tak zjistíme rozdíl v ceně v roce 2015 nižší, než v roce 2014. Dle mého názoru došlo k přesnějšímu určení koeficientů v rámci nové vyhlášky.

ZÁVĚR

V rámci diplomové práce s názvem Srovnání cen rodinného domu v různých částech města Havlíčkův Brod v letech 2014 a 2015 došlo k vyhodnocení rozdílů jednotlivých faktorů ovlivňující ceny rodinného domu ve dvou lokalitách, v části Perknov, kde se tento objekt skutečně nachází a v druhé části v centru města, kam byl pro výpočet tento dům přesunut.

Práce byla rozdělena na dvě části, kdy v teoretické části došlo k osvětlení pojmů, které se v objevily v rámci výpočtů v praktické části.

V rámci výpočtu došlo k ocenění pozemků dle oceňovacích vyhlášek, protože město Havlíčkův Brod nedisponuje cenovou mapou. Rodinný dům byl oceněn také dle platných vyhlášek pro 2014 a 2015, a také byl proveden výpočet venkovních úprav zjednodušenou metodou výpočtu. Dům byl oceněn nákladovým způsobem.

V rámci tržního ocenění byl proveden výpočet pro dvě různé lokality, dle realitní inzerce, popřípadě dle skutečně prodaných objektů.

V rámci výsledků došlo k porovnání cen zjištěných a obvyklých, jak bylo v zadání diplomové práce. Při porovnání byly vyzorovány rozdíly, které mají vliv na cenu objektu, ať už jde o okrajové části města, popřípadě centrum města.

Dle předpokladu vyšla cena objektu v centru města vyšší, než v okrajových částech.

Výsledky této práce nemusí být konečné, i nadále je možné pozorovat vývoj ceny v čase a případně doplnit o další místo v Havlíčkově Brodě nebo pracovat ve větším okolí ve vzdálenosti od města.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] ORT, P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Legas, 2013, 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9.
- [3] ZAZVONIL, Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

Právní předpisy

- [4] Úplné znění zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2014. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.
- [5] Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů. 2006, částka 63/2006, s. 2226.*
- [6] Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.*
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.*
- [8] Zákon č. 526/1990 Sb., *o cenách, ve znění pozdějších předpisů.*
- [9] Vyhláška č. 501/2006 Sb., *o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.*
- [10] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).*

Seznam internetových zdrojů

- [11] *Oceňování nemovitostí a cenové mapy* [online]. 1997 [cit. 2015-05-17].
Dostupné z WWW:
<http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX>.

[12] *Znalecká kancelář Pohl a partneři* [online]. 2005 [cit. 2015-05-17].

Dostupné z WWW:

<http://www.cenyaodhady.cz/redaction.php?action=showRedaction&id_categoryNode=208>.

[13] *Zeměpis.com* [online]. 2015 [cit. 2015-05-17]. Mapa Krajů České republiky

Dostupné z WWW: <<http://www.zemepis.com/krajecr.php>>.

[14] ČSÚ *Český statistický úřad* [online]. 2015 [cit. 2015-05-17]. Malý lexikon obcí.

Dostupné z WWW:

<<https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>>.

[15] *Topograf* [online]. 2006 [cit. 2015-05-17]. Správní mapa ČR

Dostupné z WWW: <<http://spravnimapa.topograf.cz/kraj-vysocina>>.

[16] *Kraj Vysočina* [online]. 2015 [cit. 2015-05-17].

Dostupné z WWW: <<http://www.kr-vysocina.cz/znak-kraje-vysocina/d-4000095>>.

[17] *Atlas Česka* [online]. 2007 [cit. 2015-05-17].

Dostupné z WWW: <<http://www.mesta.atlasceska.cz/havlickuv-brod/>>.

[18] *Havlíčkův Brod* [online]. 2015 [cit. 2015-05-17].

Dostupné z WWW: <<http://www.muhb.cz>>.

[19] *Mapy.cz* [online]. 2015 [cit. 2015-05-17]. Havlíčkův Brod.

Dostupné z WWW: <<http://mapy.cz>>.

SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ

Seznam tabulek

- Tabulka č. 1 – Tabulka užitné plochy domu
- Tabulka č. 2 – Databáze rodinných domů v okolí pro rok 2014
- Tabulka č. 3 – Porovnání objektů dle inzerce
- Tabulka č. 4 – Tržní ocenění
- Tabulka č. 5 – Databáze rodinných domů v centru pro rok 2014
- Tabulka č. 6 – Porovnání objektů dle inzerce
- Tabulka č. 7 – Tržní ocenění
- Tabulka č. 8 – Databáze rodinných domů v okolí pro rok 2015
- Tabulka č. 9 – Porovnání objektů dle inzerce
- Tabulka č. 10 – Tržní ocenění
- Tabulka č. 11 – Databáze rodinných domů v centru pro rok 2015
- Tabulka č. 12 – Porovnání objektů dle inzerce
- Tabulka č. 13 – Tržní ocenění
- Tabulka č. 14 – Výpočet obestavěného prostoru
- Tabulka č. 15 – Index trhu
- Tabulka č. 16 – Index omezující vliv pozemku
- Tabulka č. 17 – Index polohy
- Tabulka č. 18 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří
- Tabulka č. 19 – Ocenění zahrady
- Tabulka č. 20 – Ocenění rodinného domu
- Tabulka č. 21 – Nákladový způsob
- Tabulka č. 22 – Výpočet opotřebení analytickou metodou
- Tabulka č. 23 – Ocenění venkovních úprav
- Tabulka č. 24 – Rekapitulace ceny zjištěné v okolí v roce 2014

Tabulka č. 25 – Index trhu

Tabulka č. 26 – Index omezující vliv pozemku

Tabulka č. 27 – Index polohy

Tabulka č. 28 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Tabulka č. 29 – Ocenění zahrady

Tabulka č. 30 – Ocenění rodinného domu

Tabulka č. 31 – Nákladový způsob

Tabulka č. 32 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Tabulka č. 33 – Výpočet venkovních úprav

Tabulka č. 34 – Rekapitulace ceny zjištěné v centru v roce 2014

Tabulka č. 35 – Index trhu

Tabulka č. 36 – Index omezující vliv pozemku

Tabulka č. 37 – Index polohy

Tabulka č. 38 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Tabulka č. 39 – Ocenění zahrady

Tabulka č. 40 – Ocenění rodinného domu

Tabulka č. 41 – Nákladový způsob

Tabulka č. 42 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Tabulka č. 43 – Výpočet venkovních úprav

Tabulka č. 44 – Rekapitulace ceny zjištěné v okolí v roce 2015

Tabulka č. 45 – Index trhu

Tabulka č. 46 – Index omezující vliv pozemku

Tabulka č. 47 – Index omezující vliv pozemku

Tabulka č. 48 – Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Tabulka č. 49 – Ocenění zahrady

Tabulka č. 50 – Ocenění rodinného domu

Tabulka č. 51 – Nákladový způsob

Tabulka č. 52 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Tabulka č. 53 – Výpočet venkovních úprav

Tabulka č. 54 – Rekapitulace ceny zjištěné v centru v roce 2015

Tabulka č. 55 – Rekapitulace výsledků

Seznam obrázků

Obr. č. 1 - Mapa České republiky

Obr. č. 2 - Mapa Kraje Vysočina

Obr. č. 3 - Znak Kraje Vysočina

Obr. č. 4 - Znak města Havlíčkův Brod

Obr. č. 5 - Mapa města Havlíčkův Brod

Obr. č. 6 - Rozmístění objektů v rámci okolí města

Obr. č. 7 - Rozmístění objektů v rámci centra města

Obr. č. 8 - Rozmístění objektů v rámci okolí města

Obr. č. 9 - Rozmístění objektů v rámci centra města

Seznam grafů

Graf č. 1 – Porovnání cen pro rok 2014

Graf č. 2 – Porovnání cen pro rok 2015

Graf č. 3 – Porovnání ceny obvyklé pro rok 2014

Graf č. 4 – Porovnání ceny zjištěné pro rok 2014

Graf č. 5 – Porovnání ceny obvyklé pro rok 2015

Graf č. 6 – Porovnání ceny zjištěné pro rok 2015

Graf č. 7 – Složení ceny rodinného domu v okolí pro rok 2014

Graf č. 8 – Složení ceny rodinného domu v centru pro rok 2014

Graf č. 9 – Složení ceny rodinného domu v okolí pro rok 2015

Graf č. 10 – Složení ceny rodinného domu v centru pro rok 2015

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

č. – číslo

NP – nadzemní podlaží

PP – podzemní podlaží

RD – rodinný dům

OB – objekt

MHD – městská hromadná doprava

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Půdorys 1. PP

Příloha č. 2 – Půdorys 1. NP

Příloha č. 3 – Půdorys 2. NP

Příloha č. 4 – Řez A – A

Příloha č. 5 – Půdorys 2. NP

Příloha č. 6 – Západní a východní pohled

Příloha č. 7 – Zpráva o nebezpečí povodně pro okolí

Příloha č. 8 – Zpráva o nebezpečí povodně pro centrum

Příloha č. 9 – Informace o pozemku

Příloha č. 10 – Informace o pozemku

Příloha č. 11 – Výřez katastrální mapy pro okolí

Příloha č. 12 – Výřez katastrální mapy pro centrum

Příloha č. 13 – Fotodokumentace – pohled z ulice a pohled ze zahrady

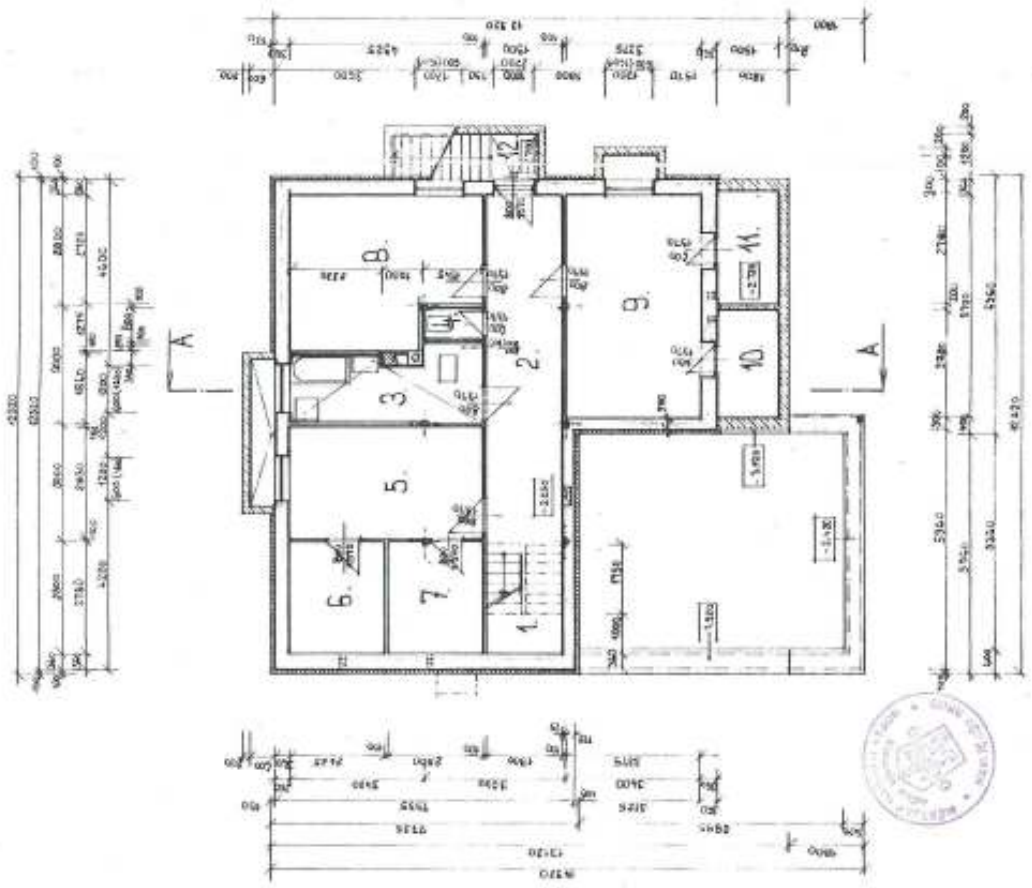
Příloha č. 1 – Půdorys 1. PP

TABULKA ZDVAHA

- 1 ZPŮVĚ Z ČERNÉHO ŽELEZA S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ 20
- 2 ŽELEZO S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ 20
- 3 ŽELEZO S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ 20
- 4 ŽELEZO S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ 20
- 5 ŽELEZO S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ S 1. PRAVNÍ VÝŠÍ 20

TABULKA VÝŠÍ VÝŠÍ

ČÍSLO ÚČEL NÁZEV	POVRCH	POVRCH	POVRCH
1 KUCHYŇKA	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
2 ŽIVNOSTNÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
3 KUCHYŇKA	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
4 ŽIVNOSTNÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
5 KUCHYŇKA	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
6 ŽIVNOSTNÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
7 KUCHYŇKA	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
8 ŽIVNOSTNÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
9 KUCHYŇKA	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
10 ŽIVNOSTNÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
11 KUCHYŇKA	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ
12 ŽIVNOSTNÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ	1. PRAVNÍ VÝŠÍ



RODINNÝ DŮMEK - 2.3.3	3. 3. 2011
SKLEP	B3

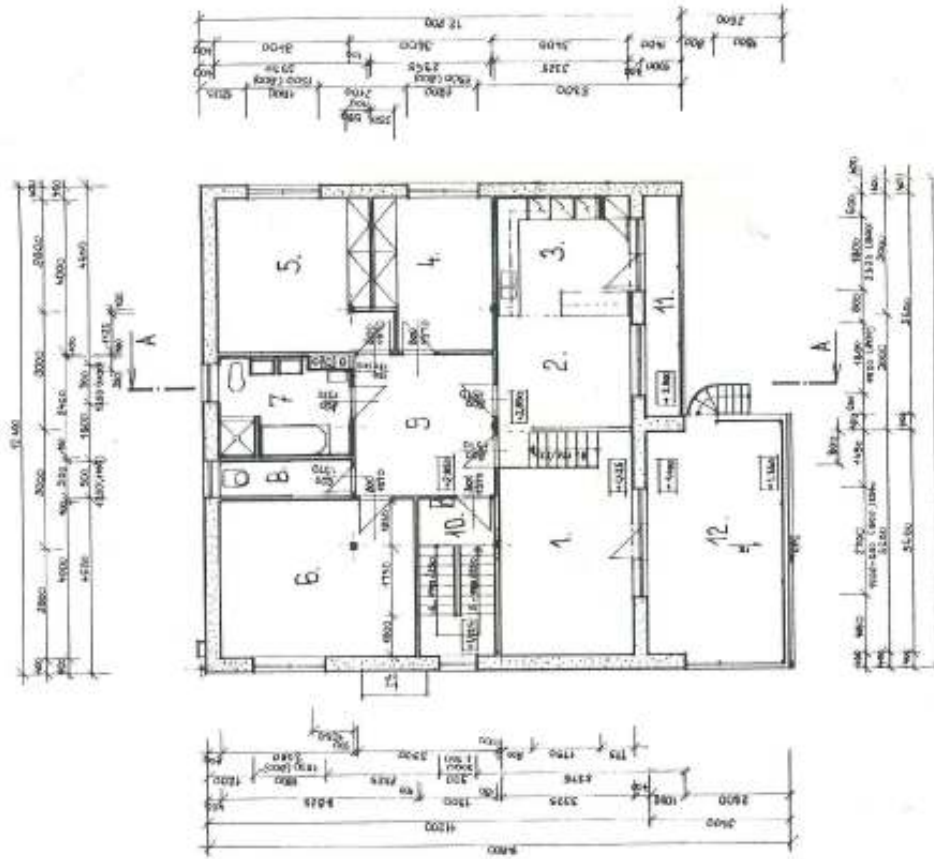
Příloha č. 3 – Půdorys 2. NP

TABULKA ZDVIHŮ

1	2500 Z. PANDURKATSKÉP TVARUJÍ - MALTA - NVC 25
2	2500 Z. PŘÍČOVNÁ OKL. ČTYŘA - MALTA - NVC 25

TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO ÚČEL MÍSTNOSTI	KUBERA	PODLAŽNÁ	ROZKLAD
1	OVIVACÍ POKOJ	15,52	PRÁDELNĚ
2	JÍDELNA	8,88	KUCHYŇSKÝ KOUTEK - 3,12L. VÝSTĚP ŽIVOTA
3	KUCHYŇ	5,26	KUCHYŇSKÝ KOUTEK - 3,12L. VÝSTĚP ŽIVOTA
4	PRAČOVNÁ LÓŽE	15,10	OKNA NA TERASĚ
5	LÓŽNICE	12,34	—
6	LÓŽNICE	15,70	—
7	NOČNÍK	3,65	KUCHYŇSKÝ KOUTEK - 3,12L. VÝSTĚP ŽIVOTA
8	WC	3,04	KUCHYŇSKÝ KOUTEK - 3,12L. VÝSTĚP ŽIVOTA
9	HLA	11,26	—
10	SENDOVITĚ	7,20	KUCHYŇSKÝ KOUTEK - 3,12L. VÝSTĚP ŽIVOTA
11	LODŽIE	5,24	—
12	TERASA	22,24	—



RODINNÝ DOMEK - 2. NP	30,12 x 42,12
PŮDORYS 2. PODLAŽÍ	B5

SKLADBA KONSTRUKCE

BRUSNÁ VÝŠKA	HRUBÁ VÝŠKA	ČÍSLO
A. STĚNA - L.P.N.G.		
10	10	20
15	15	21
20	20	22
25	25	23
30	30	24
35	35	25
40	40	26
45	45	27
50	50	28
55	55	29
60	60	30
65	65	31
70	70	32
75	75	33
80	80	34
85	85	35
90	90	36
95	95	37
100	100	38
105	105	39
110	110	40
115	115	41
120	120	42
125	125	43
130	130	44
135	135	45
140	140	46
145	145	47
150	150	48
155	155	49
160	160	50
165	165	51
170	170	52
175	175	53
180	180	54
185	185	55
190	190	56
195	195	57
200	200	58
205	205	59
210	210	60
215	215	61
220	220	62
225	225	63
230	230	64
235	235	65
240	240	66
245	245	67
250	250	68
255	255	69
260	260	70
265	265	71
270	270	72
275	275	73
280	280	74
285	285	75
290	290	76
295	295	77
300	300	78
305	305	79
310	310	80
315	315	81
320	320	82
325	325	83
330	330	84
335	335	85
340	340	86
345	345	87
350	350	88
355	355	89
360	360	90
365	365	91
370	370	92
375	375	93
380	380	94
385	385	95
390	390	96
395	395	97
400	400	98
405	405	99
410	410	100
415	415	101
420	420	102
425	425	103
430	430	104
435	435	105
440	440	106
445	445	107
450	450	108
455	455	109
460	460	110
465	465	111
470	470	112
475	475	113
480	480	114
485	485	115
490	490	116
495	495	117
500	500	118
505	505	119
510	510	120
515	515	121
520	520	122
525	525	123
530	530	124
535	535	125
540	540	126
545	545	127
550	550	128
555	555	129
560	560	130
565	565	131
570	570	132
575	575	133
580	580	134
585	585	135
590	590	136
595	595	137
600	600	138
605	605	139
610	610	140
615	615	141
620	620	142
625	625	143
630	630	144
635	635	145
640	640	146
645	645	147
650	650	148
655	655	149
660	660	150
665	665	151
670	670	152
675	675	153
680	680	154
685	685	155
690	690	156
695	695	157
700	700	158
705	705	159
710	710	160
715	715	161
720	720	162
725	725	163
730	730	164
735	735	165
740	740	166
745	745	167
750	750	168
755	755	169
760	760	170
765	765	171
770	770	172
775	775	173
780	780	174
785	785	175
790	790	176
795	795	177
800	800	178
805	805	179
810	810	180
815	815	181
820	820	182
825	825	183
830	830	184
835	835	185
840	840	186
845	845	187
850	850	188
855	855	189
860	860	190
865	865	191
870	870	192
875	875	193
880	880	194
885	885	195
890	890	196
895	895	197
900	900	198
905	905	199
910	910	200
915	915	201
920	920	202
925	925	203
930	930	204
935	935	205
940	940	206
945	945	207
950	950	208
955	955	209
960	960	210
965	965	211
970	970	212
975	975	213
980	980	214
985	985	215
990	990	216
995	995	217
1000	1000	218
1005	1005	219
1010	1010	220
1015	1015	221
1020	1020	222
1025	1025	223
1030	1030	224
1035	1035	225
1040	1040	226
1045	1045	227
1050	1050	228
1055	1055	229
1060	1060	230
1065	1065	231
1070	1070	232
1075	1075	233
1080	1080	234
1085	1085	235
1090	1090	236
1095	1095	237
1100	1100	238
1105	1105	239
1110	1110	240
1115	1115	241
1120	1120	242
1125	1125	243
1130	1130	244
1135	1135	245
1140	1140	246
1145	1145	247
1150	1150	248
1155	1155	249
1160	1160	250
1165	1165	251
1170	1170	252
1175	1175	253
1180	1180	254
1185	1185	255
1190	1190	256
1195	1195	257
1200	1200	258
1205	1205	259
1210	1210	260
1215	1215	261
1220	1220	262
1225	1225	263
1230	1230	264
1235	1235	265
1240	1240	266
1245	1245	267
1250	1250	268
1255	1255	269
1260	1260	270
1265	1265	271
1270	1270	272
1275	1275	273
1280	1280	274
1285	1285	275
1290	1290	276
1295	1295	277
1300	1300	278
1305	1305	279
1310	1310	280
1315	1315	281
1320	1320	282
1325	1325	283
1330	1330	284
1335	1335	285
1340	1340	286
1345	1345	287
1350	1350	288
1355	1355	289
1360	1360	290
1365	1365	291
1370	1370	292
1375	1375	293
1380	1380	294
1385	1385	295
1390	1390	296
1395	1395	297
1400	1400	298
1405	1405	299
1410	1410	300
1415	1415	301
1420	1420	302
1425	1425	303
1430	1430	304
1435	1435	305
1440	1440	306
1445	1445	307
1450	1450	308
1455	1455	309
1460	1460	310
1465	1465	311
1470	1470	312
1475	1475	313
1480	1480	314
1485	1485	315
1490	1490	316
1495	1495	317
1500	1500	318
1505	1505	319
1510	1510	320
1515	1515	321
1520	1520	322
1525	1525	323
1530	1530	324
1535	1535	325
1540	1540	326
1545	1545	327
1550	1550	328
1555	1555	329
1560	1560	330
1565	1565	331
1570	1570	332
1575	1575	333
1580	1580	334
1585	1585	335
1590	1590	336
1595	1595	337
1600	1600	338
1605	1605	339
1610	1610	340
1615	1615	341
1620	1620	342
1625	1625	343
1630	1630	344
1635	1635	345
1640	1640	346
1645	1645	347
1650	1650	348
1655	1655	349
1660	1660	350
1665	1665	351
1670	1670	352
1675	1675	353
1680	1680	354
1685	1685	355
1690	1690	356
1695	1695	357
1700	1700	358
1705	1705	359
1710	1710	360
1715	1715	361
1720	1720	362
1725	1725	363
1730	1730	364
1735	1735	365
1740	1740	366
1745	1745	367
1750	1750	368
1755	1755	369
1760	1760	370
1765	1765	371
1		

Příloha č. 6 – Západní a východní pohled



Příloha č. 7 – Zpráva o nebezpečí povodně pro okolí



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec - část obce: Havlíčkův Brod - Havlíčkův Brod

Ulice, č.p./č.o.: Březová 3167
PSČ: 58001

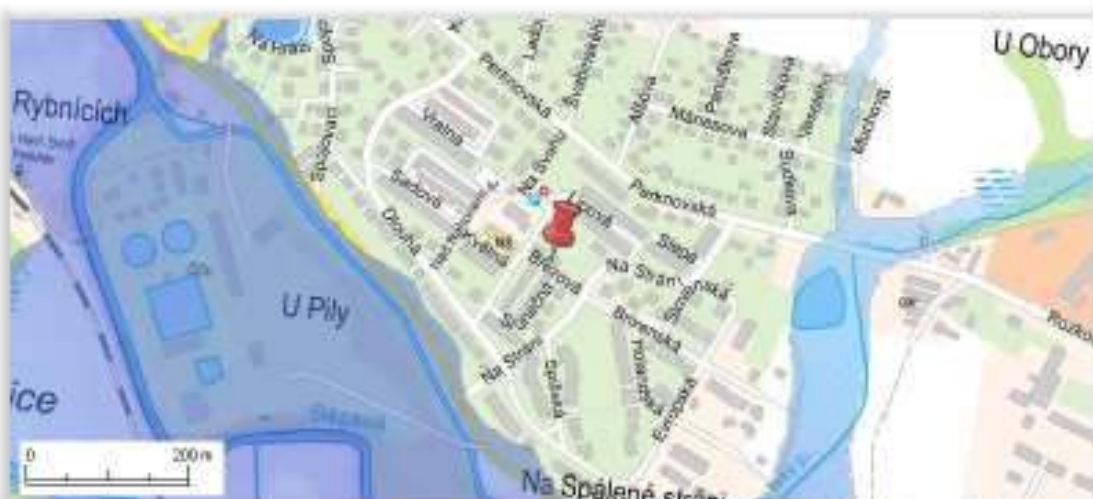
Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Doplňující informace





Souřadnice S-JTSK: X: 669175 Y: 1105662
Souřadnice GPS: N: 49°36'50,99" E: 15°32'56,32"
Kód adresy: 24982199 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, s. r. o.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tato příloha obsahuje závěrečné doporučení pro vybranou adresu. Informace jsou poskytovány výhradně k potřebě a přiměřenosti poskytnutí informace a nejsou určeny k rozhodování o riziku.
Copyright © Intermap - zpracováno na veřejně dostupných zdrojích.

Příloha č. 8 – Zpráva o nebezpečí povodně pro centrum



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec - část obce: Havlíčkův Brod - Havlíčkův Brod

Ulice, č.p./č.o.: Bedkovského 2179
PSČ: 58001

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: 667308 Y: 1106585
Souřadnice GPS: N: 49°36'28,66" E: 15°34'34,22"
Kód adresy: 9606793 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, s. r. o.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tato publikace a informace obsažené v ní jsou poskytnuty pouze pro informační účely. Informace jsou poskytnuty pod podmínkou, že jejich užití nepřesáhne rámec poskytnutí údajů a jejich užití je omezeno. Copyright © Intermap - společnost s r.o. 2014

Příloha č. 9 – Informace o pozemku

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	430
Obec:	Havlíkův Brod (568414)
Katastrální území:	Pechkov (17295)
Číslo LV:	430
Výměra (m ²):	171
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DOM
Určení vymeření:	Zo souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Havlíkův Brod 1409470 Č.p. 3167, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 430
Stavební objekt:	Č.p. 3167
Ulice:	Březová
Adresní místo:	Březová Č.p. 3167

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SrM Vojtěch Martin a Vojtěchová Dana, Březová 3167, 58001 Havlíkův Brod	1/2
Vojtěchová Dana, Březová 3167, 58001 Havlíkův Brod	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Omezení převodu nemovitostí
Půjčka od ČSTSP

Jiné zápisy

Typ
Změna vymeření obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíkův Brod](#)

Zabírané údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.05.2015 21:11:18.

Příloha č. 10 – Informace o pozemku

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	103/172
Obec:	Havlíčkův Brod [568414]
Katastrální území:	Perknov [637955]
Číslo LV:	4339
Výměra [m ²]:	431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vojtěch Martin a Vojtěchová Dana, Březová 3167, 58001 Havlíčkův Brod	1/2
Vojtěchová Dana, Březová 3167, 58001 Havlíčkův Brod	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	431

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.05.2015 21:11:16.

Příloha č. 11 – Výřez katastrální mapy pro okolí



Příloha č. 13 – Fotodokumentace – pohled z ulice a pohled ze zahrady

