



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU LOKALITY NA OBVYKLOU CENU BYTOVÉ JEDNOTKY V LOKALITĚ MORAVSKÉ BUDĚJOVICE A JEMNICE

ANALYSIS OF THE IMPACT LOCATION ON THE USUAL PRICE OF RESIDENTIAL UNITS IN THE
MORAVIAN BUDĚJOVICE AND JEMNICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MARTIN ENGELMANN

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. et Ing. ZDEŇKA TESAŘOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Martin Engelmann

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

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

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

Analýza vlivu lokality na obvyklou cenu bytové jednotky v lokalitě Moravské Budějovice a Jemnice

v anglickém jazyce:

Impact analysis of location on the market value of residential units in Moravské Budějovice and Jemnice

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění bytů podle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a metodou přímého porovnání. Na základě vypočtených cen bude odhadnuta obvyklá cena vybraných bytů, především s ohledem na lokalitu, dostupnost občanskou vybavenost obce a bude vypočtena i jednotková cena.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt ve dvou lokalitách, a to Moravské Budějovice a Jemnice. Dále bude provedena analýza dominantních vlivů na výši obvyklých cen bytových jednotek.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. s. 1-753. ISBN: 978-80-7204-630-0. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném ke dni odevzdání DP
Oceňovací vyhláška, ve znění platném ke dni odevzdání DP

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 24.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.

Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt (vzor)

Diplomová práce se zabývá určením obvyklé ceny pro deset bytových jednotek v Jemnici a Moravských Budějovicích. Ocenění je provedeno metodami přímého porovnání a porovnávací metodou dle platného cenového předpisu. Součástí je i analýza vlivu polohy na obvyklou cenu v této lokalitě.

Abstract

This diploma thesis deals with designation of usual price of ten residential units in Jemnice and Moravské Budějovice. Valuation is done with direct comparison and with comparative method by valid price regulation. Constituent part of this thesis is analysis effect of location on the usual price of selected locality.

Klíčová slova

Obvyklá cena, Bytová jednotka, ocenění, přímé porovnání, porovnávací metoda, cenový předpis, analýza, poloha.

Keywords

Usual price, Resident units, valuation, direct comparison, comparative methody, price regulation, analysis, location.

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

ENGELMANN, M. Analýza vlivu lokality na obvyklou cenu bytové jednotky v lokalitě Moravské Budějovice a Jemnice. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 121 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová.

Vzor prohlášení

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat především mé vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Zdeňce Tesařové za svůj přístup, za rady a připomínky při zpracování této diplomové práce. Další dík patří také těm, kteří poskytli data do databází nebo informace o jednotkách pro ocenění jako například panu Křivánkovi z realitní kanceláře REKOD, panu Kučerovi z firmy MAME s.r.o., panu Dolákovi a paní Kalábové z bytového družstva ZÍTRĚK a všem co mi umožnili zpracovávat v rámci této diplomové práce své byty.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	ZÁKLADNÍ POJMY	11
2.1	Nemovitá věc	11
2.2	Bytový dům	11
2.3	Jednotka	11
2.4	Příslušenství a součásti věci	12
2.5	Podlaží	13
2.6	Podlahová plocha.....	14
2.7	Cena	15
2.7.1	<i>Cena obvyklá</i>	15
2.7.2	<i>Cena mimořádná</i>	16
2.7.3	<i>Cena zjištěná</i>	16
2.7.4	<i>Věcná hodnota</i>	16
2.7.5	<i>Výnosová hodnota</i>	17
2.8	Jednotlivé způsoby ocenění jednotek	17
2.8.1	<i>Způsob porovnávací – dle platných předpisů</i>	18
2.8.2	<i>Způsob porovnávací – přímé porovnání</i>	20
2.8.3	<i>Způsob nákladový</i>	21
2.8.4	<i>Ocenění staveb výnosovým způsobem</i>	22
3	POPIS LOKALIT	24
3.1	Jemnice	24
3.1.1	<i>Základní informace o Jemnici</i>	24
3.1.2	<i>Historie Jemnice</i>	25
3.1.3	<i>Geografie Jemnicka</i>	26
3.1.4	<i>Občanská vybavenost v Jemnici</i>	26

3.1.5	<i>Dopravní dostupnost Jemnice</i>	27
3.1.6	<i>Popis lokalit v Jemnici</i>	28
3.2	Moravské Budějovice	29
3.2.1	<i>Základní informace o Moravských Budějovicích</i>	29
3.2.2	<i>Historie Moravských Budějovic</i>	30
3.2.3	<i>Geografie Moravskobudějovicka</i>	31
3.2.4	<i>Občanská vybavenost v Moravských Budějovicích</i>	32
3.2.5	<i>Dopravní dostupnost Moravských Budějovic</i>	32
3.2.6	<i>Popis lokalit v Moravských Budějovicích</i>	32
4	TRH S NEMOVITOSTMI (JEDNOTKAMI)	35
5	OCEŇOVANÉ JEDNOTKY	36
5.1	Jednotka č. 1	36
5.2	Jednotka č. 2	38
5.3	Jednotka č. 3	40
5.4	Jednotka č. 4	42
5.5	Jednotka č. 5	44
5.6	Jednotka č. 6	46
5.7	Jednotka č. 7	48
5.8	Jednotka č. 8	50
5.9	Jednotka č. 9	52
5.10	Jednotka č. 10	54
6	OCEŇENÍ VYBRANÝMI ZPŮSOBY	56
6.1	Ocenění metodou přímého porovnání	56
6.1.1	<i>Rekapitulace ocenění přímého porovnání</i>	62
6.2	Metoda porovnávací dle platných předpisů (vyhlášková)	63
6.2.1	<i>Rekapitulace porovnání dle platného předpisu (vyhlášková)</i>	79
7	URČENÍ OBVYKLÉ CENY	80

8 ANALÝZA VLIVU LOKALITY NA OBVYKLOU CENU	81
9 ZÁVĚR	85
10 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	87
11 SEZNAM OBRÁZKŮ.....	88
12 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	90
13 PŘÍLOHY	92
<i>Příloha č. 1.1 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 1</i>	<i>92</i>
<i>Příloha č. 1.2 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 2</i>	<i>95</i>
<i>Příloha č. 1.3 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 3</i>	<i>98</i>
<i>Příloha č. 1.4 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 4</i>	<i>101</i>
<i>Příloha č. 1.5 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 5</i>	<i>104</i>
<i>Příloha č. 1.6 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 6</i>	<i>107</i>
<i>Příloha č. 1.7 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 7</i>	<i>110</i>
<i>Příloha č. 1.8 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 8</i>	<i>113</i>
<i>Příloha č. 1.9 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 9</i>	<i>116</i>
<i>Příloha č. 1.10 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 10</i>	<i>119</i>

1 ÚVOD

Cílem práce je porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt ve dvou lokalitách, a to Moravské Budějovice a Jemnice. Dále bude provedena analýza dominantních vlivů na obvyklou cenu bytových jednotek.

Pro posouzení nám poslouží 10 bytových jednotek nacházejících se v daných městech. U některých bytů bylo provedeno místní šetření se zaměřením rozměrů a popisu bytu, u některých byly tyto informace získány od bytového družstva. Na základě těchto informací a šetření byla vytvořena půdorysná schémata.

Ocenění bytových jednotek je provedeno metodou přímého porovnání a porovnávací metodou dle platných předpisů. Dalším úkolem je odhadnutí obvyklé ceny s ohledem především na lokalitu a občanskou vybavenost a sestavení jednotkové ceny.

Na úvod této diplomové práce se seznámíme s několika základními pojmy, se kterými se budeme v práci setkávat a které jsou důležité k pochopení dané problematiky. Jedním ze zdrojů těchto informací mohou posloužit některé předpisy, a to např. - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění (dále jen zákon o oceňování majetku) a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška), ale také skripta od profesora Bradáče a kol. „Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání“ (dále jen TON).

V další části práce jsou popsány lokality, ve kterých se dané oceňované bytové jednotky nachází, a to konkrétně města Jemnice a Moravské Budějovice.

Další kapitola popisuje samotné oceňované jednotky. Najdeme zde informace o místě, kde se daná jednotka nachází, dispozice bytu, podlahové plochy, konstrukční systém a stav konstrukcí, vybavení bytu a ostatní informace zjištěné z místního šetření včetně dokumentace.

Dále se setkáme se samotnými oceněními bytových jednotek, a sice podle platného cenového předpisu, metodou přímého porovnání.

V dalším bodě je sestavení jednotlivých cen a následné odhadnutí obvyklé ceny daných bytů, a to s ohledem na lokalitu a dostupnost, občanskou vybavenost obce a vytvoření jednotkové ceny.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 NEMOVITÁ VĚC

Nemovitou věc popisuje Nový občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb., §498 Nemovité a movité věci) jako:

„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 převést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“ [1]

Nicméně je pro tento pojem zažit i název původní, a to nemovitost. Například u porovnávací metody se můžeme setkat s pojmy jako „nemovitost oceňovaná“ – *Nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit [6]*, nebo „nemovitost srovnávací“ – *„Nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (obec, její vybavení, význam a infrastruktura, poloha nemovitosti v obci, účel využití stavby, její výměry, vybavenost, technický stav, rozsah, vhodnost a technický stav příslušenství, velikost a druh pozemku apod.).“ [6]*

2.2 BYTOVÝ DŮM

Tento pojem je definován v zákoně č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, v §2, kde bytovým domem *„je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu to účelu určena.“ [2]*

2.3 JEDNOTKA

Pojem jednotka nám vysvětluje Nový občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb., §1159) jako:

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá“ [1]

V této práci se může objevovat jednotka také pod slovem bytová jednotka nebo byt. Samotnou definici pojmu byt můžeme nalézt v zákoně č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, kde se bytem rozumí *„soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“ [3]*

Z tohoto zákona můžeme použít i definici pojmu pro místnost a obytnou místnost. Místností se tedy rozumí „*prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami*“ a jako obytnou místnost chápeme „*část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m*“ [3]

2.4 PŘÍSLUŠENSTVÍ A SOUČÁSTI VĚCI

Pro definice těchto pojmů musíme nahlédnout do nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., a to v §§505 - 513)

- **Součást věci**

„*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ [1]

- **Součást pozemku**

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

Není-li stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiným pozemek.

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“ [1]

- **Příslušenství věci**

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

Má se za to, že se právní jednání a práva a povinnosti týkající se věci hlavní týkají i jejich příslušenství.

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

2.5 PODLAŽÍ

S tímto pojmem se budeme setkávat například u popisu polohy jednotky v domě, jelikož takové umístění jednotky v bytovém domě může mít vliv na jeho obvyklou cenu. Profesor Bradáč jej popisuje v Teorii oceňování nemovitostí: „Podle ČSN 73 4301 - *Obytné domy*, čl. 5 se pojem **podlaží** používá místo dřívějšího názvu „patro“. Podlažím se rozumí část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí; při podlaží založeném na rostlém půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Podle čl. 13 se podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, dělí na podlaží nadzemní a podzemní“. [6]

Nynější platné předpisy hovoří o podlaží v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky takto:

- a. *„Podlaží se pro výpočet výměr rozumí část budovy o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená
 1. Dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží
 2. Nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží
 3. U nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení
 4. U staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.*
- b. *Podlaží je i podkroví nebo podzemní, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití*
- c. *Podlaží se rozděluje 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.*

- d. *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 nejbliže nižšího (tedy mezi 1.NP a 2.NP je 1.MeP)*
- e. *Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem nahoru jako první podzemní podlaží (1.PP), druhé podzemní podlaží (2.PP) 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 (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbliže vyššího (tedy mezi 1.NP a 1.PP je 1.MePP)*
- f. *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 podlaží.“ [4]*

2.6 PODLAHOVÁ PLOCHA

Tento pojem popisuje příloha č. 1 oceňovací vyhlášky:

- a. *„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 poloodkrytých případně odkrytých se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*
- b. *Do úhrnu podlahové plochy bytu a nebytových prostor se započte podlahová plocha:*
1. *Arkýřů a lodžii*
 2. *Výklenků jsou-li alespoň 1,20 m široké, 0,30 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké*
 3. *Místnosti 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*

*4. Půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor)
v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích*

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

1. Teras, balkónů a pavlačí vynásobených koeficientem 0,7

2. Nezasklených lodžii koeficientem 0,2

3. Sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,1

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

e. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních výklenků.“ [4]

2.7 CENA

Tento pojem popisují například skripta TON od p. Bradáče.

„Obecně pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.“ [6]

Občanský zákoník v §492 popisuje cenu jako *„hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ [1]*

2.7.1 Cena obvyklá

U ceny obvyklé se můžeme setkat i s jinými termíny, a to např. cena obecná, obchodovatelná nebo také cena tržní. Dá se říci, že se jedná o cenu, za kterou lze věc v daném čase a místě prodat nebo koupit. Další definici ceny obvyklé můžeme zjistit také v zákoně o oceňování majetku, §2 odst. 1, a sice jako:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo

obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [5]

2.7.2 Cena mimořádná

Tento pojem najdeme v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v §2.

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do její výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ [5]

2.7.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná bývá též označována jako cena administrativní, nebo cena úřední. Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu, tedy zákona o oceňování majetku, a oceňovací vyhlášky.

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než cena obvyklá nebo cena mimořádná, je cena zjištěná.“ [5]

2.7.4 Věcná hodnota

Může být též nazývána jako „substanční hodnota“ nebo také „cena časová“. Popis tohoto pojmu najdeme ve skriptech TON jako:

„Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v §25 odst. (4) písm. b) jako reprodukční pořizovací cena („cena za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“)

V zákonu o oceňování obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ - §2 odst.3:

a) *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.*

Je zde však třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p .“ [6]

2.7.5 Výnosová hodnota

Bývá označována také jako „kapitalizovaný zisk“ nebo v zákoně o oceňování majetku se s ní můžeme setkat jako s. „cenou zjištěnou výnosovým způsobem“, a to v §2 odst. 5, kde stojí „...*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)*“ [5]

Dle TON se jedná o „*součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měli započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, dan z nemovitosti, pojištění apod.*“ [6]

Při výpočtu výnosové hodnoty tzv. věčnou rentou je třeba objasnit i pojem jako je **reprodukční (výchozí) cena** – nebo také jak popisují skripta TON jako „*reprodukční pořizovací cena, je cena za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc poříditi v době ocenění. Opatřebeni se nezapočítává. Je možné ji získat podrobným položkovým rozpočtem, který je ale velmi pracný, pomocí agregovaných položek nebo pomocí technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za $1m^3$ nebo m^2 .*“ [6]

2.8 JEDNOTLIVÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ JEDNOTEK

Pro zjištění obvyklé ceny se může použít hned několik postupů. Jako rozhodující zde bude způsob porovnávací, vodítkem může být i cena zjištěná nákladovým způsobem s koeficientem prodejnosti, případně cena zjištěná výnosovým způsobem. V této práci je k zjištění ceny obvyklé použít způsob porovnávací, a to podle cenových předpisů, tak i metodou přímého porovnání.

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v §8 se objevují pravidla pro oceňování nemovitých věcí typu jednotek:

1) „*Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům,*

a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání

- 2) Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu*
- 3) Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází*
- 4) Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu*
- 5) Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor výhradně využívaný s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška*
- 6) Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.“ [1]*

2.8.1 Způsob porovnávací – dle platných předpisů

Tento způsob nám popisuje oceňovací vyhláška, kde stojí:

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

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p$$

kde

CS_p ... 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 zaokrouhlí na tři desetinná místa " [4]

Konkrétně je ocenění metodou porovnávací pro jednotky popisováno oceňovací vyhláškou v §38, a to takto:

1) „Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

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

kde

CJ_p ... cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč

CB_i ... cena i-tého bytu v Kč

i ... pořadové číslo bytu v jednotce

n ... počet bytů v jednotce

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p$$

kde

CB_p ... cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč

PP ... podlahová plocha v m^2

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

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

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

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC * I_V$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m² podlahové plochy bytu

ZC ... základní cena v Kč za m² podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce

I_V ... index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

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

kde

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

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

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

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa

- 2) *Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání“ [4]*

2.8.2 Způsob porovnávací – přímé porovnání

Při zpracování této práce bude využita i tzv. „metoda přímého porovnání“ a její princip spočívá v tom, že porovnání probíhá přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.

Obecně lze tržní (obvyklou) cenu TC určit ze vztahu:

$$TC_o = \frac{\left(\sum^n I * TC_s \right)}{n}, \text{ kde}$$

TC_o - tržní cena oceňované nemovitosti

I - index odlišnosti

TC_s - tržní cena srovnávací nemovitosti

n - počet srovnávacích nemovitostí

„index odlišnosti – Index vyjadřující vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Je-li hodnota (cena, jednotková cena – podle použité metody porovnání) srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1.

koeficient odlišnosti – koeficient vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění indexu odlišnosti.

Označení: $K_1, K_2, K_3 \dots$

Rozměr: koeficient je bezrozměrné číslo.“ [6]

Dále se při zpracovávání dat pro určení ceny použijí matematické modely pro konečné určení ceny. Použitými modely budou aritmetický průměr a směrodatná odchylka. Aritmetický průměr nám ukáže střední hodnotu polohy ceny a směrodatná odchylka, zvaná také rozptyl, je charakteristikou variability, jinak řečeno možné chyby ve výsledku.

2.8.3 Způsob nákladový

Podle profesora Bradáče je možné zjištění výchozí hodnoty také pomocí metodiky pro ocenění podle cenového předpisu (dříve č. 3/2008 Sb., dnes oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. – dále jen oceňovací vyhláška) bez použití koeficientu prodejnosti.

Tímto způsobem se zjistí cena, která by měla být rovna nákladům, které by bylo zapotřebí vynaložit na pořízení obdobné stavby umístěné na stejném místě ke dni ocenění. Obecně se popisuje ocenění tímto způsobem §10 a §11 v oceňovací vyhlášce, kde stojí:

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

$$CS = CS_N * pp$$

kde

CS cena stavby v Kč

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

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

$$pp = I_T * I_p$$

kde

I_T Index trhu podle § 4 odst. 1

I_p Index polohy podle § 4 odst. 1

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - o/100)$$

kde

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

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

P_{mj} ... počet měrných jednotek stavby

O ... opotřebení stavby v %

1 a 100 ... konstanty“ [4]

2.8.4 Ocenění staveb výnosovým způsobem

Tento způsob ocenění se používá u staveb, které je možno pronajímat, ať už celou stavbu nebo její část nebo alespoň pronajmutí umožňuje. Jedna z definic je uvedena ve skriptech TON:

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných čistých výnosů z jeho pronájmu“.

Pro jednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah, který používali již naši předkové (viz např. exekuční řád ze dne 27.5.1986 č. 78 ř.z., zák. č. 1/1933 apod.) a používá se dosud

$$C_v [\text{Kč}] = ((\text{zisk „čistý výnos“ z nemovitosti} [\text{Kč/rok}]) / (\text{úroková míra} [\% \text{ p.a.}])) * 100 \%$$

kde úroková míra, též úroková sazba, míra kapitalizace u [%] udává, kolik činí úroky z jistiny pro určité období. Musí být stanoveno období, za které se pomocí této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok ($p.a.$ = per annum, za rok)

Tento vztah platí pouze za předpokladů:

- *výnosy jsou po celou dobu konstantní*
- *předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá (proto se vztah nazývá „věčná renta“).“ [6]*

Zisk z nemovitosti (čistý výnos) zjistíme po odečtení výdajů (za rok) od příjmu (za rok). V takovém případě se tedy od vybraného nájemného odečítají všechny výdaje spojené s provozem nemovitosti, jako jsou např. daň z nemovitosti, pojištění, náklady na běžnou údržbu a opravy, správa nemovitosti, nájemné z pozemku, na kterém dům stojí a jiné náklady.

3 POPIS LOKALIT

3.1 JEMNICE

3.1.1 Základní informace o Jemnici

Jemnice je historické, menší město nacházející se na jihu kraje Vysočina (bývalém okrese Třebíč). Rozkládá se na 3 249 ha a má zhruba 4 100 obyvatel. Průměrná nadmořská výška je okolo 480 m.n.m.



obr č. 1 – kostel sv. Jakuba v Podolí [8]



obr č. 2 – zámek v Jemnici [8]



obr č. 3 – kostel sv. Stanislava [8]



obr č. 4 – hrobka rodu Pallavicini [8]

3.1.2 Historie Jemnice

Z historického hlediska se jednalo od počátku o zemědělskou a hornickou osadu z 10. stol., kde se těžilo především stříbro, olovo a zlato. Za svůj název Jemnice nejspíš vděčí právě své hornické minulosti. Má se za to, že název mohl vzniknout od „jam“ po těžení rud a kovů, nebo také od slova „jamník“, což byl osadník, který povrchově těžil stříbro, a odtud vzniká název „Jamnitz“, se kterým se můžeme setkávat v historických spisech a mapách. V každém případě těžba a zpracování místních kovů byla ve své době známá daleko za hranicemi kraje například i ve Vídni a Brně.

Zřejmě největší slávy Jemnice dosahuje kolem 13. století, kdy se stává Jemnice opevněným královským věnným městem. Stává se správním střediskem celého kraje. V průběhu let odolává několika menším útokům. Až v roce 1468 neodolá útoku Uherského Matyáše a je vypáleno a vyrabováno. Od této doby Jemnice skončila v rukou několika pánů, ale žádného většího rozkvětu nedosáhla. V roce 1530 končí významný obranný úkol jižních hranic českých zemí a propadáva statut věnného královského města a z Jemnice se stává město poddanské. Poté Jemnice v držení pánů Meziříčských postupně upadá. Jemnici několikrát schvátí požár a roku 1711 se zde objevil i mor. V Jemnici vzniká židovská čtvrť a synagoga. V další etapě město mění stále své majitele, až roku 1841 je odkoupeno rodem Pallavicini za 813 300 zlatých. Důkazem pobývání tohoto rodu je i jemnická hrobka rodu Pallavicini, kterou najdete severně od města. Ti jsou pány v Jemnici až do roku 1945. Během druhé světové války je zbořena místní synagoga a zrušen židovský hřbitov. Náhrobními kameny byla údajně vydlážděna ulice K Malé brance.

Na začátku poválečné éry v roce 1950 se v Jemnici nacházelo přes 700 domů a něco kolem 3200 obyvatel. Bylo založeno několik podniků a závodů. V roce 1946 vzniká výrobní družstvo Stavba, v roce 1951 Slavona (pozdější Otavan), v roce 1954 československé automobilové závody (ČSAO), po kterých nastoupil Motorpal (r. 1968). Roku 1958 zahájily svou činnost také balírny Jemča a.s. V Jemnici vzniká tedy poměrně velké množství podniků, mimo jiné také jednotné zemědělské družstvo (JZD) a lesní závody. Po válce se stává město městem vojáků. Byl zde zřízen útvar pohraniční stráže a vojenská posádka, která byla zrušena až roku 1993.[7]

Z historických budov stojí za zmínku zámek, který dnes bohužel nemá příliš velké využití. Najdeme v něm vojenské muzeum, které bylo zřízeno poměrně nedávno. V poválečné době zámek sloužil především vojákům.

V Jemnici stojí hned několik sakrálních staveb. Dominantou města je kostel sv. Stanislava na náměstí Svobody. Dalším kostelem je kostel sv. Jakuba v historicky nejstarší části Podolí a kostel sv. Víta s podzemím.

Dále je zde i hrobka rodu Pallavicini, o které jsem se již zmiňoval, židovský hřbitov a pozůstatky středověkého opevnění.

3.1.3 Geografie Jemnicka

Jemnice leží na říčce Želetavce nedaleko od česko-rakouských hranic. Městem prochází státní silnice č. 152 spojující Moravské Budějovice (vzdáleny 21km) a Dačice (vzdáleny 13km). Co se týče větších měst, tak ta jsou vzdálená okolo 50 km, a jedná se především o města Jihlava, Třebíč, Znojmo a Jindřichův Hradec. Dalo by se říci, že leží na historické hranici Čech a Moravy. V okolí Jemnice nalezneme několik rybníků. Za zmínku stojí zámecké rybníky přímo v městském zámeckém parku, rybník Nový, nacházející se směrem na západ od města, Červený rybník přiléhající k severní části a Dvořákův rybník u silnice vedoucí na Moravské Budějovice. Okolí města, je poměrně zemědělsky využíváno, a proto je obklopeno ze všech stran polnostmi. Ze severní strany se nad Jemnicí tyčí Inženýrský kopec o nadmořské výšce 602 m.n.m, který je spolu s ostatními vrchy jako jsou například kopec Vráž (576 m.n.m.), Modrácký kopec (572 m.n.m.) a Javorní hora (554 m.n.m.), skryt v městském lese.

V dnešní době má město i dvě obecní části (katastrální území), a to obce Louka a Panenská. Město se dá rozdělit na historickou (původně opevněnou část), část Podolí (rozkládající se v podzámčí kolem říčky Želetavky) a nové město (orientované především ve východní části od centra).

3.1.4 Občanská vybavenost v Jemnici

Jako stavby občanské vybavenosti chápeme budovy sloužící výhradně obyvatelům, a sice nejen co se týče rekreace, sportu, vzdělání a kultury, ale třeba i úřadů a jiných správních orgánů. V Jemnici tedy nalezneme tuto občanskou vybavenost:

- vzdělání – mateřská škola, dvoustupňová základní škola, městská knihovna,
- zdravotnictví – několik ordinací praktických lékařů a zubařů, výjezdová základna záchranné služby, 2 lékárny a psychiatrická léčebna,
- kultura – kino, letní kino, kulturní dům, sokolovna,

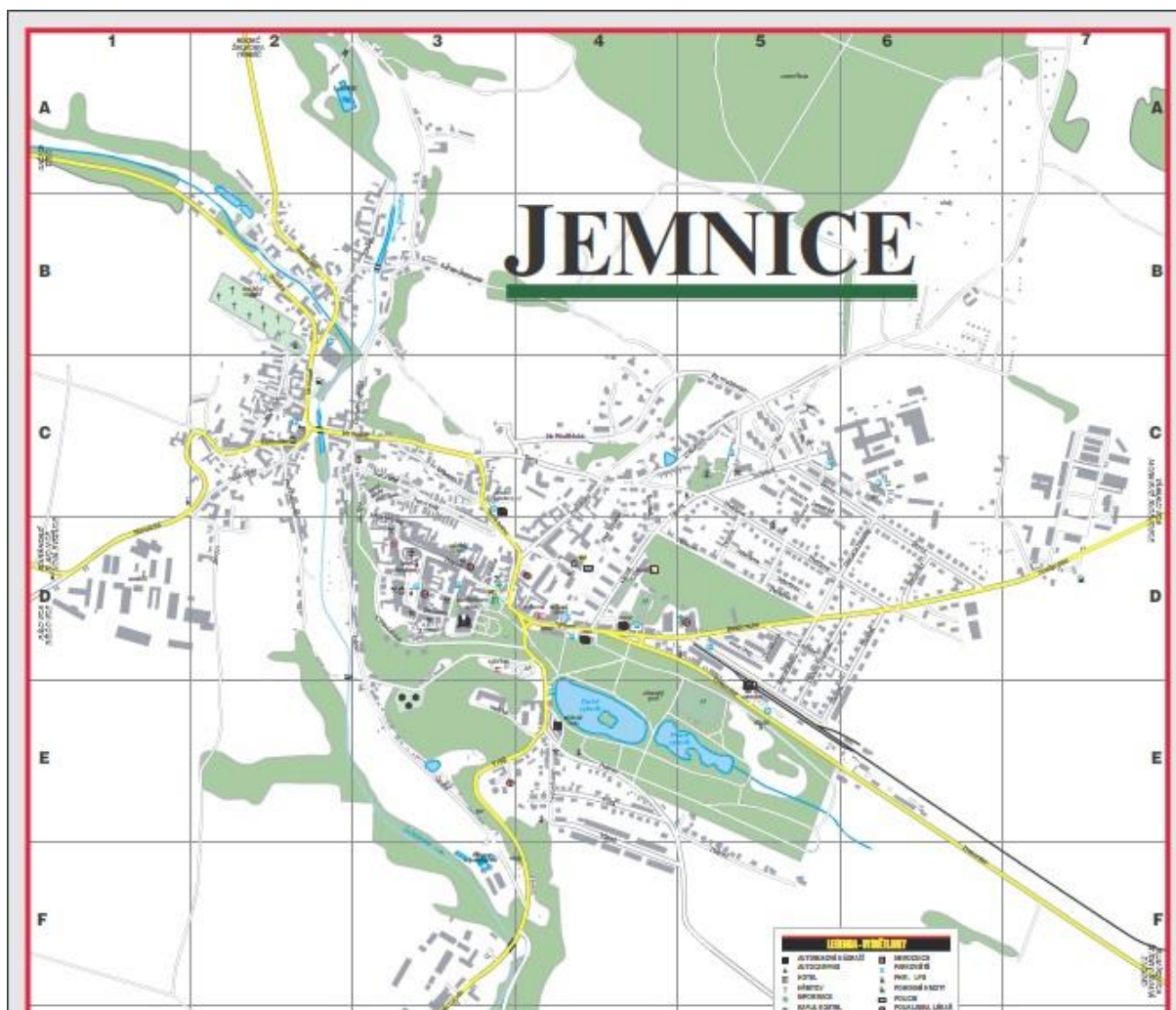
- sport – fotbalové hřiště, sokolovna s přilehlým venkovním asfaltovým povrchem, volejbalové hřiště a tenisové kurty, venkovní koupaliště, paintballové hřiště,
- obchodnictví – supermarket, několik menších obchodů s textilem, domácími potřebami, smíšeným zbožím, elektro, pekárna, řeznictví a ostatní menší obchody,
- hotelnictví a restaurátérství – penzion Pod Kaštany, restaurace U Víta, Na Podolí, U krále Jana, U Srnců, Grand a diskotéka Cool dance club,
- správní a ostatní – pošta, stanice Policie České republiky, hasičský záchranný sbor, detašované pracoviště úřadu práce, informační centrum, psí útulek, dvě čerpací stanice.

3.1.5 Dopravní dostupnost Jemnice

Jak bylo řečeno, Jemnice leží na silnici první třídy č. 152 mezi Moravskými Budějovicemi a Slavonicemi. Dále z Jemnice vedou tahy z Dačic na Dešov (č. 408) a z Želetavy na Raabs an der Thaya (Rakousko - A) (č. 410). Dalo by se tedy říct, že nejlépe dostupná je autem nebo autobusem po silnici. Do nedávna fungoval i železniční spoj mezi Jemnicí a Moravskými Budějovicemi, ale z důvodů minimální obsazenosti byl tento spoj roku 2010 zrušen. V dnešní době je tedy železnice využívána pouze k nákladní dopravě nebo rekreačním vyjížděnkám historické soupravy.

3.1.6 Popis lokalit v Jemnici

Na obrázku č. 5 je mapka města Jemnice, která slouží k seznámení s danou lokalitou.



obr. č. 5 – mapka Jemnice [8]

Historické centrum města je tvořeno především zděnými měšťanskými domy, které jsou ve svém přízemí většinou přizpůsobeny drobnému podnikání. Dále najdeme v centru spoustu historických budov náležících k zámku, které jsou v dnešní době využívány například jako informační centrum nebo jako skladové prostory.

Na východní straně od centra pokračuje poměrně velký zámecký park se dvěma rybníky. Tímto směrem vede hlavní tah na Moravské Budějovice. Ten je obklopen z obou stran především zástavbou rodinných a řadových domů a menších vilek. Zejména blíže k centru se setkáváme s budovami občanského vybavení, jako je kulturní dům, pošta, ale i balírny Jemča a.s. a psychiatrická léčebna. Nalezneme zde i několik zděných bytových domů. Ve vzdálenější části města se objevuje bytová zástavba, a to především panelová. Na úplném

východním okraji města nalezneme závod Motorpal a několik skladů, které jsou důkazem bývalého působení vojenské posádky, a sice v prostorách vojenského autoparku.

Další typická část se nachází severně až severovýchodně od centra. Jedná se o novou poměrně lukrativní část Jemnice zvanou Na Předlískách. Zde se poslední dobou rozrůstá především výstavba rodinných domů. Najdeme zde dům s pečovatelskou službou. Dále směrem od centra se dostáváme do zahrádkářské kolonie a městského lesa.

Historicky nejstarší obecní částí Jemnice je Podolí. To se nachází na západ až severozápad od centra. Zde najdeme především zástavbu nízkých rodinných domů vesnického charakteru. Tato část je položená výrazně v nižší nadmořské výšce, poněvadž se nachází v údolí říčky Želetavky. V nejzápadnější části nacházíme rozlehlý areál zemědělského družstva.

Dále po proudu říčky narazíme na čističku odpadních vod a další závody, a to především na betonárku a stavebniny, strojařský závod Detail Žirovnice, a velkou část zde zaujímá také dřevařský průmysl zastoupený česko-rakouskou firmou Zwickl Holz a Empo. Směrem k Jemnici se na vysoké skále tyčí řadová zástavba z konce devadesátých let a panelová zástavba. Hned za ní je část s rodinnými domy a autobusové nádraží, přiléhající na zámecký park.

3.2 MORAVSKÉ BUDĚJOVICE

3.2.1 Základní informace o Moravských Budějovicích

Moravské Budějovice je město na jihu kraje Vysočina (bývalý okres Třebíč). Město leží na 3714 ha a má 5 katastrálních území (Moravské Budějovice, Jackov, Lažínky, Vesce u Moravských Budějovic a Vranín). Město čítá téměř 7 500 obyvatel. Průměrná výška je okolo 465 m.n.m.



obr. č. 6 – zámek pohled z nádvoří [7]



obr. č. 7 – kostel sv. Jiljí [7]



obr. č. 8 – kulturní dům Beseda [7]



obr. č. 9 – Blažkův dům (č. p. 60) [7]

3.2.2 Historie Moravských Budějovic

Vznik města se datuje někdy kolem 13. století, kdy vzniká osídlení na pahorku u říčky Rokytné. Přes město vede důležitá obchodní stezka mezi Moravou a Čechami (dnes na cestě z Prahy do Vídně). První písemná zmínka pochází z roku 1231, kdy se zmiňuje papež Řehoř IX. o Budějovicích jako o věnném statku. Přívlastek „moravské“ dostávají Budějovice okolo roku 1406, z důvodu odlišení od těch „Českých“. V 16. století se města ujímají Valdštejnové, město začíná prosperovat a zažívá největší rozkvět ve své historii. Vzniká vyhlášená škola a soud. Dalším mezníkem v historii města byla bitva Na Bílé hoře. Město bylo několikrát napadeno a později padá do rukou rodu Schaumburků. Ti zde budují poměrně nešetrně zámek, a to tak, že za výměnu jednoho obyčejného stavení zabírají na náměstí celkem 7 měšťanských domů, včetně původní honosné radnice, a na místě těchto domů zbudují zámek. Tento rod však nezanechává dobré stopy a město upadá a chátrá. V období po roce 1848 vzniká v Moravských Budějovicích okresní soud. Mimo jiné zde vzniká mnoho spolků jako například Moravský čtenářský spolek, učitelský spolek, rybářský spolek a třeba dělnická beseda. Ale ve městě se daří i průmyslu, a to konkrétně založení slévárny a hospodářské závody Matěje Smrčky, které byly jedny z největší na Moravě na západ od Brna. V roce 1896 se uvádí do provozu železniční trať do Jemnice, která jak už bylo popisováno, byla pro osobní dopravu zrušena roku 2010. V období první republiky je

zbudováno několik nových staveb, jako je sokolovna, okresní soud (léčebna dlouhodobě nemocných), budova základní školy a gymnázia. V roce 1921 dokonce vzniká elektrárna, která dodává elektřinu především pouličnímu osvětlení, ale i do několika domácností. Ve 30. letech však doléhá i na Moravské Budějovice hospodářská krize. Mnoho podniků zaniká a nezaměstnanost dosahuje největších čísel v novodobé historii. V době okupace město trpí přechody a transporty armád a stává se úkrytem spousty utečenců. Poválečná éra je ve znamení znovuvybudování systému. Roku 1960 je okres Moravské Budějovice zrušen a nejdříve je začleněn do Jihomoravského kraje a po reformě v roce 2000 spadá pod kraj Vysočina.[8]

3.2.3 Geografie Moravskobudějovicka

Moravské Budějovice najdeme na pahorcích přibližně 40 km jižně až jihovýchodně od krajského města Jihlava na hlavním tahu na Znojmo, které je odsud vzdáleno přibližně 27 km. Do nedávna bylo město dopravně velmi vytěžováno a to nejen kvůli zmiňovanému hlavnímu tahu (I/38) E59, ale také kvůli silnici č. 152 směřující z Jemnice na Jaroměřice nad Rokytnou a dále na Třebíč. Od roku 2010 je zprovozněn obchvat Moravských Budějovic, který dopravu ve městě hodně odlehčil. Městem protéká malá říčka Rokytky, která dále pokračuje směrem na Jaroměřice nad Rokytnou. I kolem Moravských Budějovic najdeme několik vodních ploch. Největší se nachází asi kilometr na západ od města a jedná se o rybník Nový u háje a několik desítek metrů za ním najdeme rybník Šingrot. Další rybníky menších rozměrů najdeme především jižně od města na říčce Jevišovce, na které je zbudováno několik rybníčních staveb za sebou táhnoucích se z chatové oblasti v Kosové, přes Jackov, Krnčice a Blížkovice až do Jevišovic. Město leží v Jevišovické pahorkatině, tudíž přírodní reliéf je mírně kopcovitý. Z větších pahorků a kopců stojí za zmínku určitě Lukovská hora s výškou 530 m.n.m nebo Svatý Vít s kaplí, který se nachází ještě o něco dále severozápadně od Budějovic. V bezprostřední blízkosti města se nachází Heřmanský kopec, ležící severně nad údolím říčky Rokytky.

K samotnému městu Moravské Budějovice s 2.119 ha, se pojí další 4 katastrální území, a to Jackov (477 ha), Lažínky (351 ha), Vesce (342 ha) a Vranín (426 ha). Celkem tyto části dají přes 3 700 ha. Většina z této plochy připadne na ornou půdu a to asi 2 600 ha, dále zahrady a sady zaujímají 100 ha, louky a pastviny přes 150 ha. Co se týče nezemědělské půdy, tak zde zaujímají největší část lesy, a to přibližně 390 ha, vodní plochy mají necelých 90 ha, obdobně jako zastavěné plochy.

3.2.4 Občanská vybavenost v Moravských Budějovicích

V Moravských Budějovicích najdeme tuto občanskou vybavenost:

- vzdělání – mateřská škola, dvě základní školy (dvoustupňové), gymnázium, střední škola řemesel a služeb, základní umělecká škola,
- zdravotnictví – poliklinika, stanice záchranné služby, tři lékárny, několik praktických lékařů a zubařů, léčebna dlouhodobě nemocných,
- kultura – kino, knihovna, letní kino, muzeum, kulturní dům Beseda, zámek Moravské Budějovice,
- sport – atletický stadion při Havlíčkově základní škole, sokolovna s tenisovými kurty, koupaliště, fitness, zimní stadion, bowling a moderní squash,
- obchodnictví – dva supermarkety a několik menších obchodů se smíšeným zbožím, elektronikou, domácími potřebami a textilem,
- hotelnictví a restaurátérství – co se týče ubytování, je možnost ubytovat se asi v pěti penzionech spíše menšího charakteru; pohostinství nabízí hned několik restaurací a několik menších podniků typu bar nebo kavárna, případně bistro,
- správní a ostatní - pošta, obecní úřad s rozšířenou působností, úřad práce, finanční úřad, katastrální úřad, stanice Policie České republiky i stanice obecní policie, hasičská stanice, autobusové a vlakové nádraží.

3.2.5 Dopravní dostupnost Moravských Budějovic

Jak již bylo uvedeno, tak Moravské Budějovice leží na poměrně frekventované a důležité silnici první třídy mezi Jihlavou a Znojmem, ale také na silnici mezi Jemnicí a Třebíčí. Dá se tedy říct, že dostupnost po silnici je velmi dobrá. Na rozdíl od Jemnice má město Moravské Budějovice dostupnost i po železnici, a to na tahu mezi Okříškami (potažmo Jihlavou) a Znojmem.

3.2.6 Popis lokalit v Moravských Budějovicích

Na obrázku č. 10 je mapka města Moravské Budějovice, která poslouží k seznámení s danou lokalitou.



obr. č. 10 – mapka Moravských Budějovic [7]

V samotném centru najdeme především historickou zástavbu, a to především měšťanské domy a budovy historicky náležící k zámku. Jasnou dominantou centra a vůbec města je kostel zasvěcený svatému Jiljí ležící jižně od zámku. V centru najdeme i většinu občanské vybavenosti jako obecní úřad s obecní policií, katastrální úřad, polikliniku, sokolovnu, městské kulturní středisko (dále jen MKS) Beseda a mnoho dalších.

Směrem východně od centra se nachází hlavně zástavba s rodinnými domy a dál od centra je již spíše panelová zástavba, především bytové domy na ulici Šafaříkova a Myslbekova, kde se nachází velká část bytové zástavby Moravských Budějovic. Ještě dále na východ kolem silnice směr Třebíč se rozprostírá zahrádkářská kolonie. Poněkud na vzdálené periférii najdeme prostory dnes sloužící především ke skladování, dříve byly využívány jako zemědělské družstvo.

Severně od silnice č. 152 (směr Třebíč) je vystavěná smíšená zástavba s převážně rodinnými domy, ale najdeme zde i výrobní areály jako například areál výroby obalového materiálu. V okrajové části je umístěna pila, kovošrot a jiné skladovací prostory. Nesmíme také zapomenout na železnici a k ní patřící prostory. Trať zde víceméně kopíruje směr říčky Rokytky a směřuje severně na obec Lukov. Hned vedle železniční stanice najdeme budovu pošty, bývalé mlékárny a autobusové nádraží. Ještě více na sever za železniční stanicí najdeme zemědělské skladovací a výrobní prostory, kterým vévodí obrovská betonová sila. Ta jsou také dominantou místní části. Západně odsud se nachází další obytná část, která je tvořena především rodinnými a řadovými domy. Na okraji této západní části se nachází několik výrobních objektů a v nejsevernější části se nachází zemědělské budovy.

Na západ od centra nalezneme městský park a hned za ním se rozkládají prostory základní školy se sportovišti a zástavba několika rodinných domů. Ještě více na západ kolem ulice Dopravní stojí téměř výhradně průmyslové objekty, a to jak stavební (betonárka), tak technické služby, ale i velké parkoviště, servis a zázemí dopravní firmy. V dnešní době se rozšiřuje výroba plastobrábějícího výrobního podniku na ulici Pražská. Jižně od této části se nachází smíšená zástavba rodinných domů, doplněna o několik výrobních areálů, spíše menších rozměrů, rybních sádek a na úplném západě zahrádkářská kolonie. Severně od ulice Jemnická na výjezdu z Moravských Budějovic ještě najdeme několik výrobních areálů a nově zbudovanou stanicí záchranného a hasičského sboru, napojenou bezprostředně na obchvat.

Jižně od centra leží opět zástavba rodinných domů. Poblíž říčky Rokytky najdeme koupaliště a zimní stadion. Mezi ulicemi Tyršova a Husova najdeme oba dva supermarkety, ale také finanční úřad s úřadem práce. Velkou část zde zabírá i bývalý výrobní areál Královopolských strojů. Jižně odsud jsou postaveny výhradně rodinné domy a v okrajové části sídliště, bytové domy a zahrádkářská kolonie. Za ulicí Znojemskou je několik řadových domů a ještě více na východ najdeme místní hřbitov.

4 TRH S NEMOVITOSTMI (JEDNOTKAMI)

Nejdříve něco k samotnému významu slova trh. Ten můžeme chápat jako soustavu subjektů (prodávající a kupující) a objektů (v tomto případě nemovitostí, konkrétně bytových jednotek). Jejich jednáním je vyvolávána nabídka a poptávka po nemovitosti (jednotce).

Funguje i zde pravidlo, že s rostoucí nabídkou bytů, klesá jejich cena (to je dáno nedostatečným zájmem o byty). Klesající ceny zvyšují zájem o nemovitost (zvyšuje se poptávka) a ceny rostou nahoru.

Obě dvě lokality jsou poměrně malé, a tak i trh s tímto typem nemovitosti není velký. Nachází se tu především bytové domy z osmdesátých a devadesátých let, většinou po rekonstrukcích nebo v udržovaném stavu. V obou městech najdeme bytové domy patřící dříve nějakému družstvu (bytové družstvo Zítřek), podniku (Lesy České republiky) nebo vojenské posádce (a to v Jemnici na ulici Lípová). Tyto byty byly převedeny postupně do osobního vlastnictví, případně zůstaly byty družstevní. Najdeme zde pochopitelně i byty, jejichž vlastníkem je město (v Jemnici především na ulici Větrná, Na Předlískách a Budějovická; a v Moravských Budějovicích ulice Na Výsluní, Hloužkova nebo Chelčického).

V Moravských Budějovicích najdeme několik menších poboček realitních kanceláří. Za zmínku stojí například RK Moravia, Reality 11, Coorex mart, ale také realitní kancelář Ing. Jana Hodečka nebo Hana Chvátalová za reality MB. V Jemnici se nachází víceméně jen jedna realitní kancelář a to Rekod a realitní kancelář Remax zde zastupuje pan Josef Homoláč. I když občas nalezneme reality z Jemnice a Moravských Budějovic i na jiných realitních serverech. Celkově se dá ale říci že trhy nejsou nikterak velké a během roku se na realitních serverech objeví jen několik desítek nabízených bytů.

5 OCEŇOVANÉ JEDNOTKY

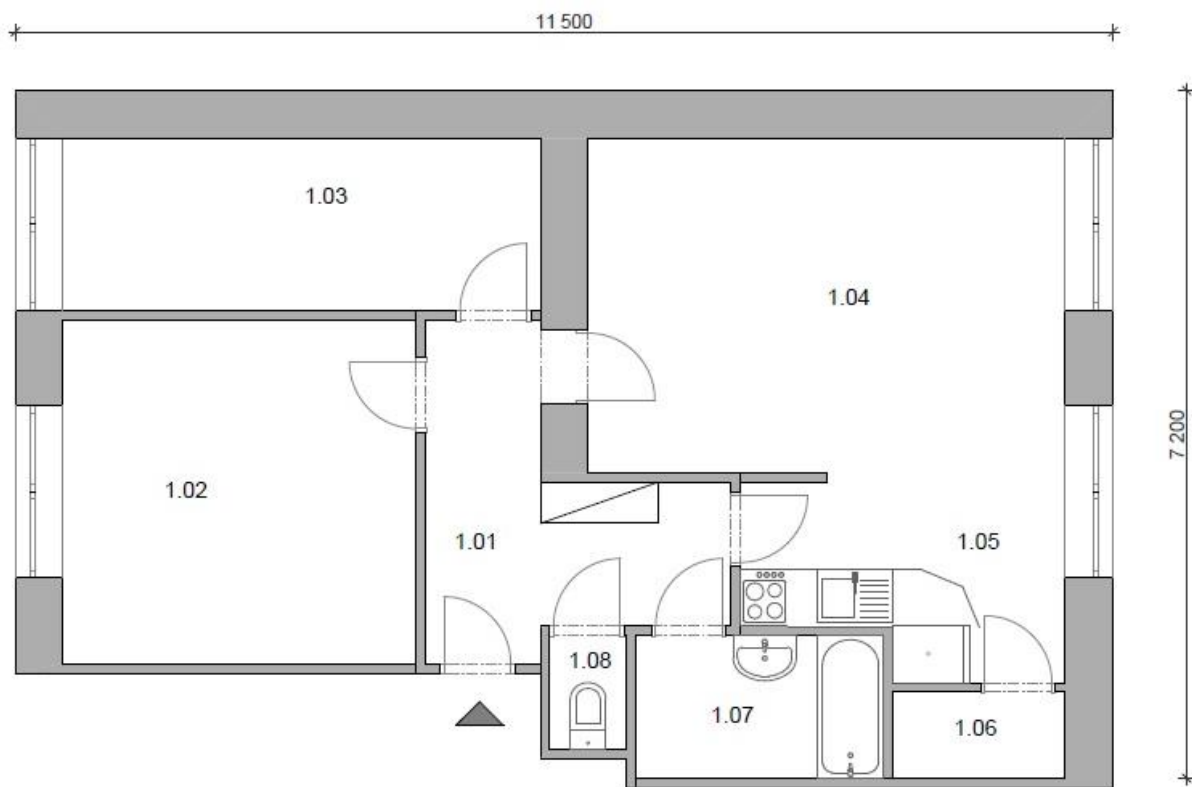
5.1 JEDNOTKA Č. 1

Jednotka se nachází v Jemnici na ulici U Víta v domě s číslem popisným 929 (obr. č. 11). Bytový dům je přibližně 40 let starý ale udržovaný. Jedná se o zděný dům o 3 nadzemních podlažích (dále jen NP) a jednom podzemním podlaží (dále jen PP). Dům má rovné železobetonové stropy, plochou střechu a je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. V PP se nachází nejen sklepy, ale i společná prádelna. Dům má dvouramenné betonové schodiště a není vybaven výtahem. Vnitřní omítky jsou vápenné a podlaha na společných chodbách je dlážděná. Vstupní dveře i veškerá okna jsou plastová. Na každém podlaží se nachází dva byty (celkem v celém domě 6 bytů).

Samotná jednotka se nachází v 1.NP a je dispozičně řešena jako 3+kk (viz obr. č. 12) o výměře 67,06 m². K bytu náleží i sklep o výměře 4,7 m². Vnitřní omítky jsou také vápenné. V koupelně na WC a za kuchyňskou linkou je keramický obklad. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem. V koupelně je vana, umyvadlo a pračka. Toaleta je vybavena splachovacím keramickým záchodem. Podlahy v obývacím pokoji, ložnici a pokoji jsou pokryty kobercem, na chodbě je linoleová podlaha a kuchyň, spíž, koupelna a WC mají podlahu keramickou. Byt je vytápěn ústředně pomocí deskových topných těles samostatným plynovým kotlem umístěným v prádelně. Byt je vybaven vestavěnými skříněmi.



obr. č. 11 – bytový dům s jednotkou č.1 (ulice U Víta, Jemnice) [9]



obr. č. 12 – schéma jednotky č. 2 [pro vytvoření schémat byl použit program Graphisoft Archicad 15 EDU]

Tab. č. 1 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 1

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
1.01	Chodba	7,23
1.02	Ložnice	12,00
1.03	Pokoj	11,65
1.04	Obývací pokoj	18,75
1.05	Kuchyň	6,63
1.06	Spíž	1,10
1.07	Koupelna	4,00
1.08	WC	1,00
	Sklep	4,70
celkem		67,06

5.2 JEDNOTKA Č. 2

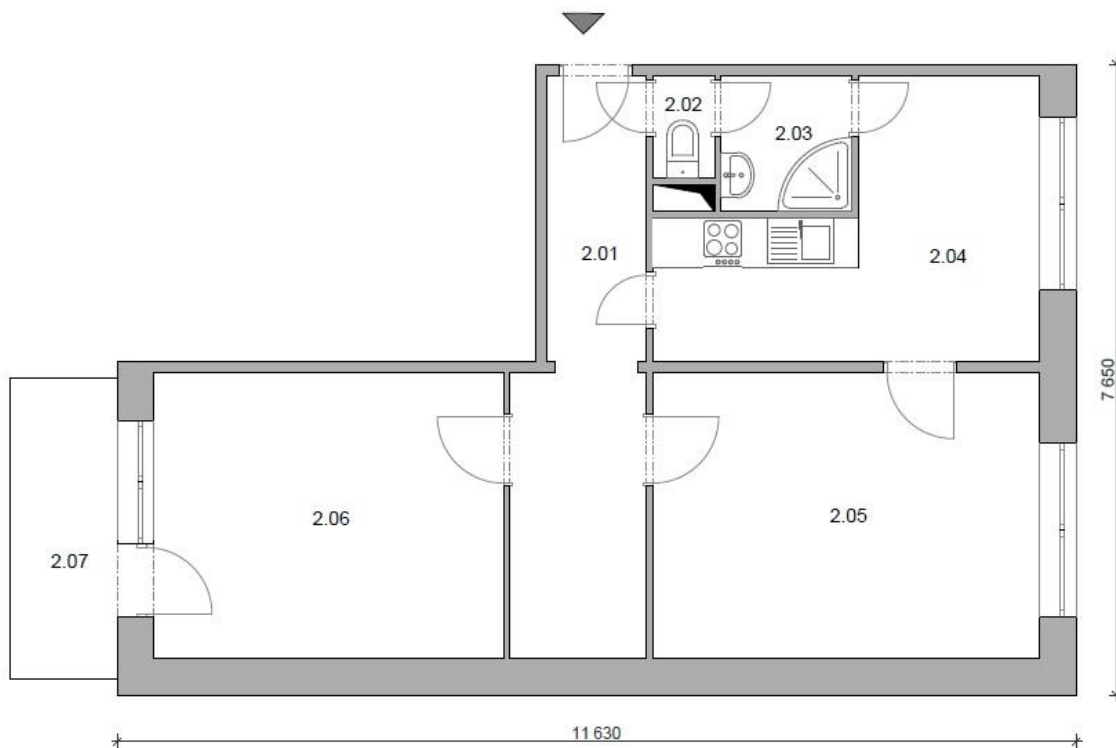
Jednotka se nachází na ulici Široká a dům, ve kterém se jednotka nachází, má číslo popisné 1005 (obr. č. 13).

Bytový dům je panelový a pochází z osmdesátých let. V roce 2009 prošel dům rekonstrukcí, která se týkala především zateplení, instalací nových lodžii a plastových oken. Tento objekt má 3NP a 1PP. V něm nalezneme kromě sklepních kójí (ke každému bytu o výměře 2,6 m²), také místnost s jednotlivými plynovými kotli pro jednotlivé byty. Dům má plochou střechu a je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, elektřina). Vnitřní omítky jsou vápenné a podlaha dlážděná teracovou betonovou dlažbou. Schodiště je dvouramenné betonové. Nenajdeme zde výtah. Na každém podlaží jsou situovány tři byty.

Jednotka má dispozici 2+1 a má podlahovou plochu 63,90 m² (viz obr. č. 14) a najdeme ji ve druhém nadzemním podlaží. Vnitřní omítky jsou vápenné, koupelna, WC a prostor za kuchyňskou linkou je obložen keramickým obkladem. Podlahy jsou v bytě z laminových desek, kromě koupelny a WC, kde je keramická dlažba. Byt je vybaven kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem a digestoří. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a koupelnovým topným tělesem a WC je vybaveno keramickým splachovacím záchodem. Byt je vytápěn deskovými topnými tělesy.



obr. č. 13 – bytový dům s jednotkou č. 2 (ulice Široká, Jemnice) [9]



obr. č. 14 – schéma jednotky č. 2

Tab. č. 2 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 2

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
2.01	Předsíň	10,10
2.02	WC	0,90
2.03	Koupelna	2,60
2.04	Kuchyň	12,00
2.05	Obývací pokoj	16,20
2.06	Ložnice	14,70
2.07	Lodžie	4,80
	Sklep	2,60
celkem		63,90

5.3 JEDNOTKA Č. 3

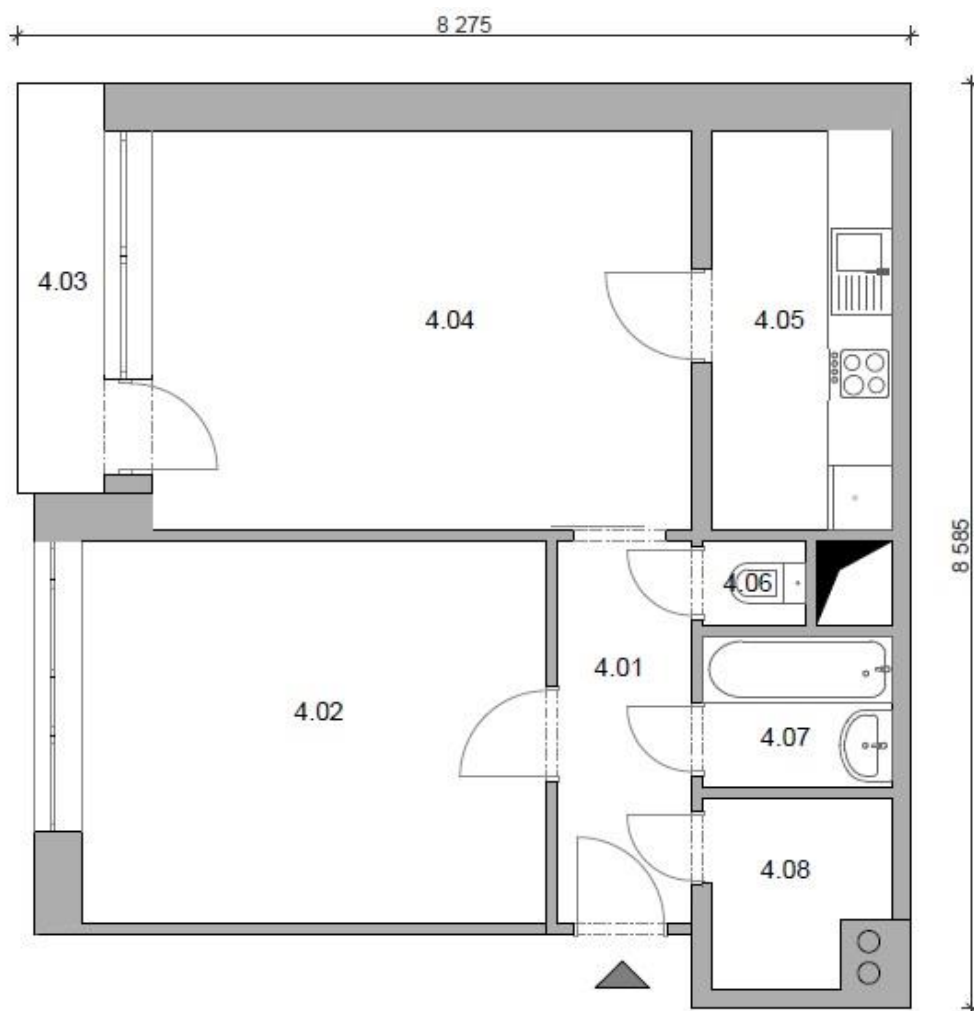
Bytová jednotka se nachází v Jemnici na ulici U Víta v domě s číslem popisným 901 (viz obr. č. 5).

Bytový dům je panelový se 4NP a 1PP. Je přes 40 let starý. Od roku 2006 je nad objektem nadstavěna nová sedlová střecha s povrchem z asfaltových šindelů. Dům je vybaven bleskosvodem a je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Schodiště je dvouramenné betonové teracové. Dům není vybaven výtahem. Jsou instalována plastová okna a vchodové dveře, provedeny vnitřní omítky vápenné, vnější štukové. Celý objekt zateplen. Na každém podlaží se nachází 4 byty (v celém domě tedy 16 bytů). V 1PP nalezneme kromě sklepních kójí také kolárnu a kočárkárnu.

Jednotka má dispozici 2+1 a má podlahovou plochu 56,20 m² (obr. č. 16). Nachází se ve čtvrtém nadzemním podlaží. V bytu jsou zbudovány nové omítky, část elektroinstalace, má nové podlahy a to v obývacím pokoji, v předsíni a v kuchyni PVC, v ložnici je koberec a na WC a koupelně keramická dlažba. Koupelna, WC a část kuchyně je obložena keramickým obkladem. Kuchyň vybavena sporákem s digestoří, kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, záchod je keramický splachovací. V komoře zanechána původní keramická dlažba. V této komoře a na chodbě nalezneme vestavěné skříně. V prostoru za WC se nachází instalační šachta. Vstupní dveře do bytu jsou původní na bázi dřeva, ostatní jsou nové dřevěné. Byt je vytápěn plynovým kotlem společným pro celý dům. K bytu náleží i sklepní kóje o výměře 2,25 m² a lodžie o ploše 3,5 m².



obr. č. 15 - bytový dům s jednotkou č. 3 (ulice U Víta, Jemnice) [9]



obr. č. 16 – schéma jednotky č. 3

Tab. č. 3 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 3

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
4.01	Předsíň	4,45
4.02	Ložnice	15,30
4.03	Lodžie	3,50
4.04	Obývací pokoj	18,50
4.05	Kuchyň	6,20
4.06	WC	0,75
4.07	Koupelna	2,50
4.08	Komora	2,75
	Sklep	2,25
celkem		56,20

5.4 JEDNOTKA Č. 4

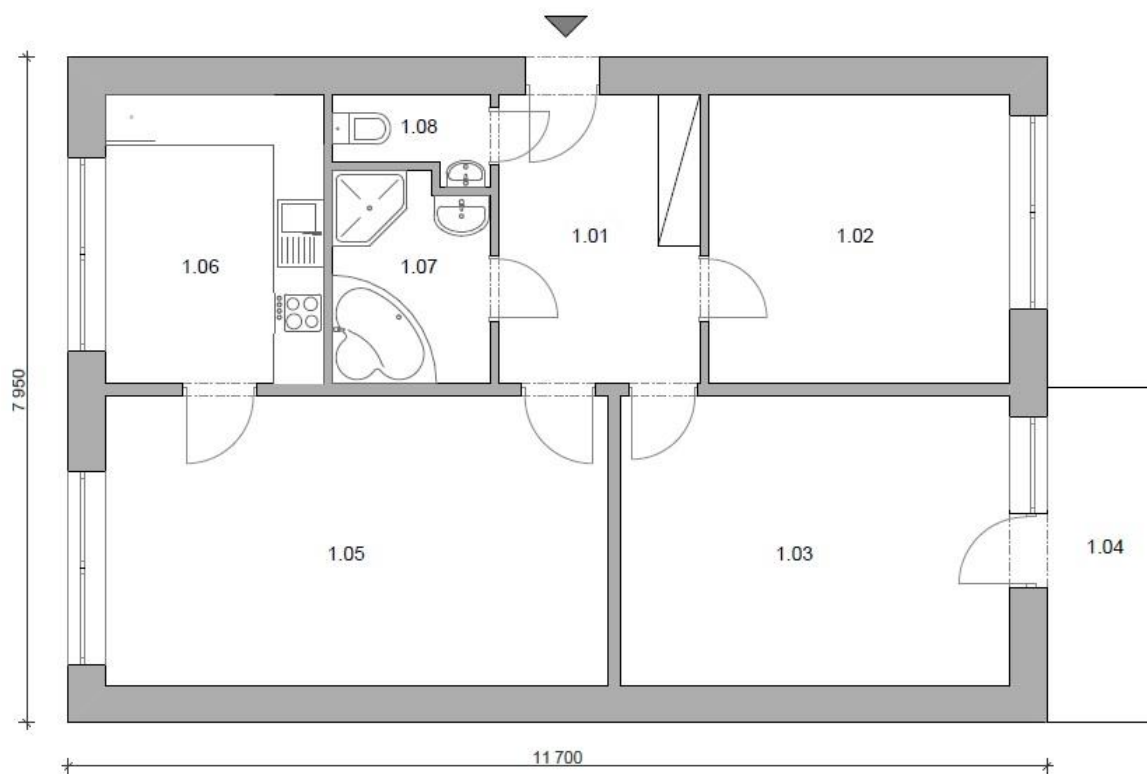
Bytová jednotka se nachází v Jemnici na ulici Široká v domě s číslem popisným 1010 (viz obr. č. 17).

Bytový dům je panelový se 3NP a 1PP a má plochou střechu. Je asi 30 let starý. V roce 2009 proběhla rekonstrukce bytového domu, při které byla vyměněna okna za plastová, nové lodžie a zateplení objektu. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Schodiště je dvouramenné betonové teracové. Dům není vybaven výtahem. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější štukové. Na každém podlaží se nachází 3 byty (v celém domě tedy 9 bytů). Vytápění je řešeno centrálně pro celý dům plynovým kotlem. V PP nalezneme kromě kotelny také kolárnu, kočárkárnu a sklepy jednotlivých bytů.

Jednotka má dispozici 3+1 a má podlahovou plochu 83,65 m² (obr. č. 18). Nachází se v 1 NP podlaží. Byt prošel v roce 2011 rekonstrukcí. V bytu jsou zbudovány nové omítky, elektroinstalace, má nové podlahy. V obývacím pokoji, ložnici a pokoji jsou koberce a v ostatních místnostech je keramická dlažba. Koupelna, WC a část kuchyně za kuchyňskou linkou je obložená keramickým obkladem. Kuchyň vybavena sporákem s digestoří, kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Koupelny je vybavena rohovou vanou, sprchovým koutem a umyvadlem, WC má keramický splachovací klozet a umývatko. Na chodbě a v ložnici najdeme vestavěné skříně. Vstupní dveře do bytu jsou původní na bázi dřeva, ostatní jsou nové dřevěné plně nebo částečně prosklené (Sapeli). Byt je vytápěn plynovým kotlem společným pro celý dům. K bytu náleží i sklepní kóje o rozměrech 2 x 3 m a lodžie o ploše 5 m².



obr. č. 17 - bytový dům s jednotkou č. 4 (ulice Široká, Jemnice) [9]



obr. č. 18 – schéma jednotky č. 4

Tab. č. 4 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 4

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
1.01	Předsíň	8,25
1.02	Ložnice	12,40
1.03	Pokoj	16,00
1.04	Lodžie	5,00
1.05	Obývací pokoj	20,70
1.06	Kuchyň	9,00
1.07	Koupelna	4,60
1.08	WC	1,70
	Sklep	6,00
celkem		83,65

5.5 JEDNOTKA Č. 5

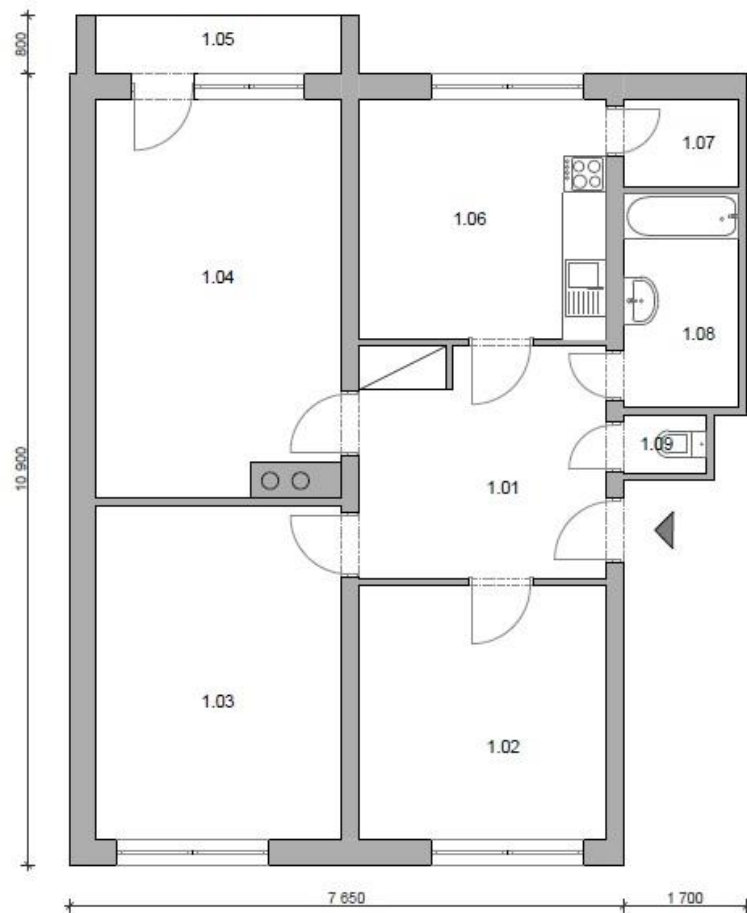
Bytová jednotka se nachází v Jemnici na ulici Jandov v domě s číslem popisným 998 (viz obr. č. 19).

Bytový dům je zděný se 2 NP a 1 PP a má valbovou střechu s pálenou krytinou. Je přes 40 let starý. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Schodiště je dvouramenné betonové teracové. Dům není vybaven výtahem. Vnitřní omítky vápenné, vnější břizolit. Na každém podlaží se nachází 2 byty (v celém domě tedy 4 byty). Vytápění je řešeno centrálně pro celý dům plynovým kotlem H418 na tuhá paliva. V podzemním podlaží nalezneme kromě kotelny také kolárnu, kočárkárnu a sklepy jednotlivých bytů. Byty v 1 NP mají lodžie, ve 2 NP mají balkony.

Jednotka má dispozici 3+1 a má podlahovou plochu 85,15 m² (obr. č. 20). Nachází se v prvním nadzemním podlaží. Vnitřní omítky jsou vápenné, podlaha v obývacím pokoji, ložnici, kuchyni, pokoji a předsíni je z PVC. Ostatní místnosti jsou dlážděné keramickou dlažbou. Koupelna, WC a část kuchyně za kuchyňskou linkou je obložená keramickým obkladem. Kuchyň vybavena sporákem s digestoří, kuchyňskou linkou. Koupelny je vybavena vanou a umyvadlem, WC má keramický splachovací klozet. Na chodbě a v ložnici najdeme vestavěné skříně. Vstupní dveře do bytu jsou původní na bázi dřeva, ostatní jsou dřevěné plně nebo částečně prosklené. K bytu náleží i dva sklepy o 4 m² a lodžie o ploše 2,7 m².



obr. č. 19 - bytový dům s jednotkou č. 5 (ulice Jandov, Jemnice) [9]



obr. č. 20 – schéma jednotky č. 5

Tab. č. 5 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 5

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
1.01	Předsíň	10,90
1.02	Pokoj	11,90
1.03	Ložnice	15,65
1.04	Obývací pokoj	18,20
1.05	Lodžie	2,70
1.06	Kuchyň	11,20
1.07	Spíž	2,00
1.08	Koupelna	3,60
1.09	WC	1,00
	Sklepy	2 x 4,00
celkem		85,15

5.6 JEDNOTKA Č. 6

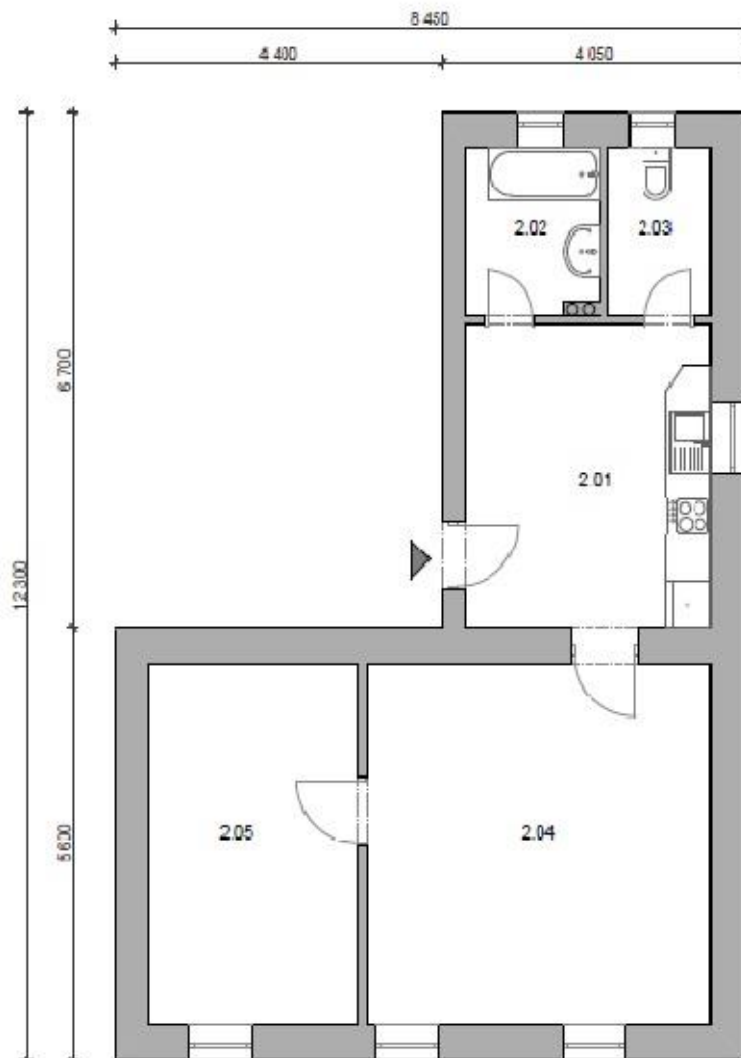
Bytová jednotka se nachází v Moravských Budějovicích na ulici K Hoře v domě s číslem popisným 789 (viz obr. č. 21).

Bytový dům je zděný se 2 NP a 1 PP (objekt je jen částečně podsklepen) a má polovalbovou střechu s pálenou raženou krytinou. Dům byl vystavěn v roce 1930. Rekonstrukce je na domu provedena v roce 1964 a v roce 1999 je do něj doveden plyn a každý byt vybaven vytápěním na plyn spolu s plynovými ohříváči vody. Dům je dále napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Schodiště je dvouramenné. Dům není vybaven výtahem. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější břizolit. Na každém podlaží se nachází 2 byty (v celém domě tedy 4 byty). V PP nalezneme kromě chodby, prádelny také tři sklepy. Vzhledem ke svému věku je dům poměrně slušně udržovaný.

Jednotka má dispozici 2+1 a má podlahovou plochu 67,15 m² (obr. č. 22). Nachází se ve druhém nadzemním podlaží. Vnitřní omítky jsou vápenné, podlaha v obývacím pokoji, ložnici, kuchyni, je z PVC. Ostatní místnosti jsou dlážděné keramickou dlažbou. Koupelna, WC a část kuchyně za kuchyňskou linkou je obložena keramickým obkladem. Kuchyň je vybavena linkou (rok 2011) se sporákem s digestoří, kuchyňskou linkou. Koupelny je vybavena vanou a umyvadlem, WC má keramický splachovací klozet. Dveře v bytě jsou z materiálu na bázi dřeva, okna v bytě jsou dvojířná dřevěná. K bytu náleží sklep o 10,65 m².



obr. č. 21 - bytový dům s jednotkou č. 6 (ulice K Hoře, Moravské Budějovice) [9]



obr. č. 22 – schéma jednotky č. 6

Tab. č. 6 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 6

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
2.01	Kuchyň	13,30
2.02	Koupelna	4,00
2.03	WC	3,50
2.04	Obývací pokoj	21,60
2.05	Ložnice	14,10
	Sklep	10,65
celkem		67,15

5.7 JEDNOTKA Č. 7

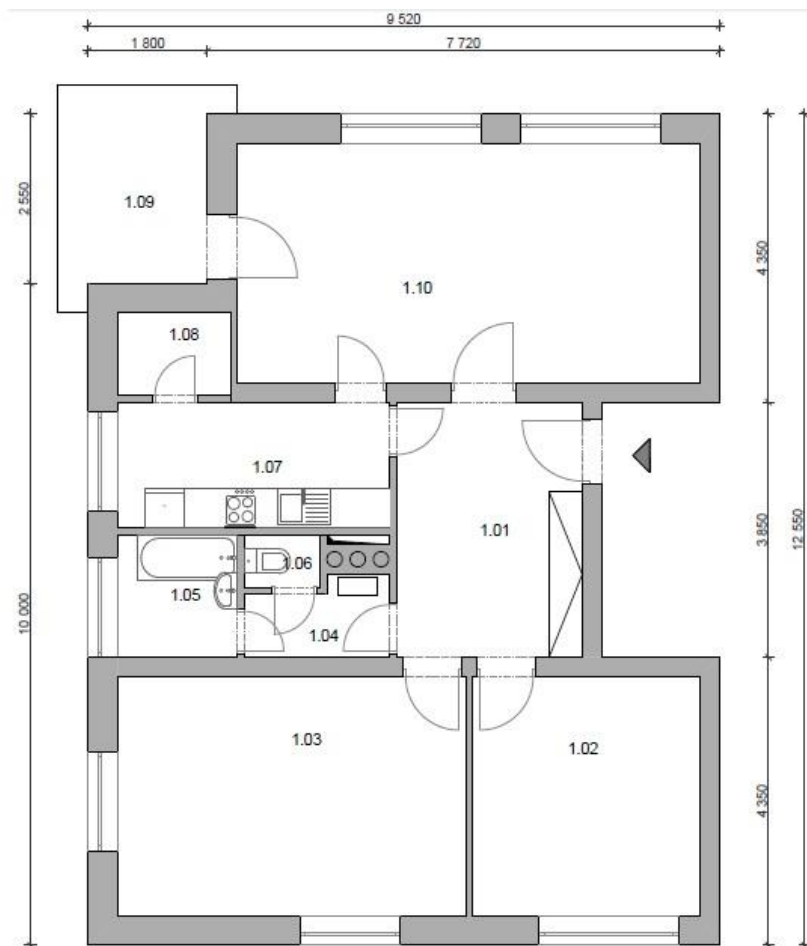
Bytová jednotka se nachází v Moravských Budějovicích na ulici Gymnazijní v domě s číslem popisným 1328 (viz obr. č. 23).

Bytový dům je zděný se 4 NP a plochou střechou. Je asi 40 let starý. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Schodiště v domě je dvouramenné betonové teracové a nenajdeme zde výtah. Vnitřní omítky vápenné, vnější břizolitové. Na každém podlaží se nachází 2 byty (v celém domě tedy 6 bytů). Vytápění je řešeno pro každý byt zvlášť plynovým kotlem. V 1.NP nalezneme kromě kolárny, kočárkárny i sklepy k jednotlivým bytům.

Jednotka má dispozici 3+1 a má podlahovou plochu 94,20 m² (obr. č. 24). Nachází se v prvním nadzemním podlaží. Byt byl v roce 2003 rekonstruován. V bytu jsou zbudovány nové omítky, elektroinstalace, a nové podlahy. V obývacím pokoji, ložnici a pokoji jsou podlahy z laminových desek, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Koupelna, WC a část kuchyně za kuchyňskou linkou je obložena keramickým obkladem. Kuchyň vybavena sporákem s digestoří, kuchyňskou linkou. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, WC má keramický splachovací klozet a na chodbě před WC a koupelnou se nachází plynový kotel. V předsíni najdeme vestavěné skříně. Vstupní dveře i ostatní dveře v bytě jsou dřevěné plně nebo částečně prosklené. K bytu náleží i sklep o ploše 7,10 m² a lodžie o ploše 6,80 m².



obr. č. 23 - bytový dům s jednotkou č. 7 (ulice Gymnazijní, Moravské Budějovice) [9]



obr. č. 24 – schéma jednotky č. 7

Tab. č. 7 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 7

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
1.01	Předsíň	10,50
1.02	Pokoj	12,40
1.03	Ložnice	18,80
1.04	Chodba	2,70
1.05	Koupelna	3,30
1.06	WC	1,00
1.07	Kuchyň	7,40
1.08	Spíž	2,20
1.09	Lodžie	3,80
1.10	Obývací pokoj	25,00
	Sklep	7,10
celkem		94,20

5.8 JEDNOTKA Č. 8

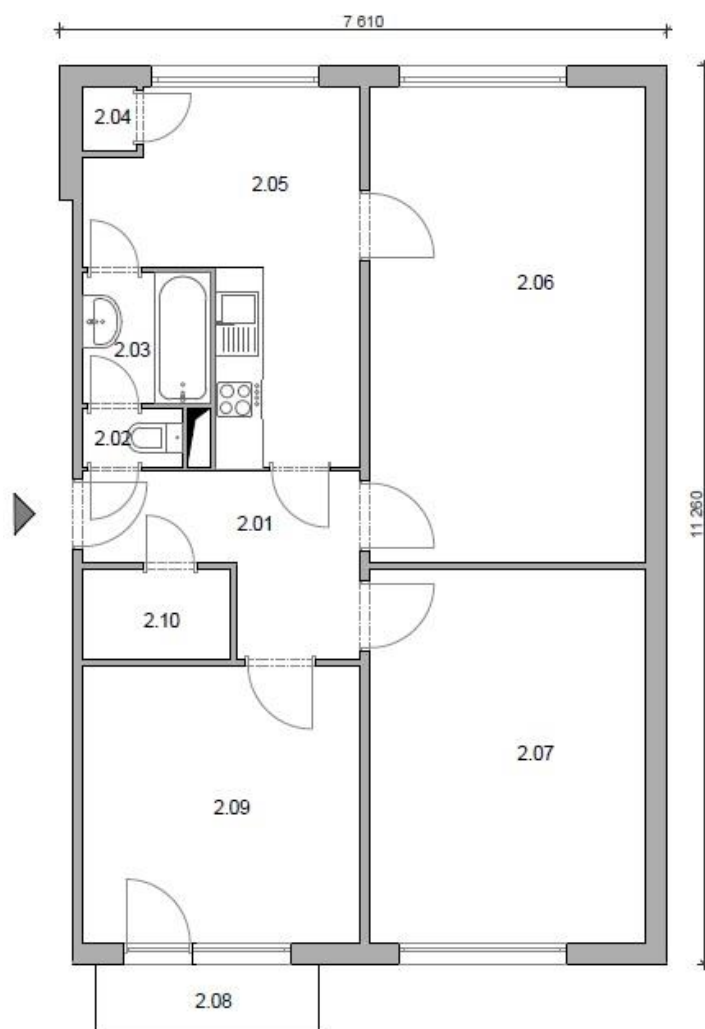
Bytová jednotka se nachází v Moravských Budějovicích na ulici U Mastníka v domě s číslem popisným 1330 a 1329 (viz obr. č. 25).

Bytový dům je nepodsklepený panelový se 4 NP (1NP je využito jako sklepy, kočárkárna, kolárna a kotelna) a má plochou střechu z asfaltových pásů. Dům je zhruba 40 let starý. V roce 2011 je dům zateplen a jsou instalována nová plastová okna a vstupní dveře. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Schodiště je dvouramenné betonové teracové. Dům není vybaven výtahem. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější štukové. Na každém podlaží se nachází 4 byty (v celém domě tedy 12 bytů), dům má dva oddělené vstupy. Jednotlivé byty jsou vytápěny plynovými kotli umístěnými v kotelně.

Jednotka má dispozici 3+1 a má podlahovou plochu 78,00 m² (obr. č. 26). Nachází se ve 2 NP. Vnitřní omítky jsou štukové. Podlaha v obývacím pokoji, ložnici, kuchyni, je z laminových desek. Ostatní místnosti jsou dlážděné keramickou dlažbou. Koupelna, WC a část kuchyně za kuchyňskou linkou je obložena keramickým obkladem. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, elektrickým sporákem a digestoří. Koupelny je vybavena vanou a umyvadlem, WC má keramický splachovací klozet. Dveře v bytě dřevěné a okna jsou plastová. V komoře jsou vestavěné skříně. K bytu náleží sklepní kóje o ploše 2,10 m² a balkon o ploše 2,2 m².



obr. č. 25 - bytový dům s jednotkou č. 8 (ulice U Mastníka, Moravské Budějovice) [9]



obr. č. 26 – schéma jednotky č. 8

Tab. č. 8 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 8

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
2.01	Předsíň	5,90
2.02	WC	0,80
2.03	Koupelna	3,50
2.04	Spíž	0,50
2.05	Kuchyň	12,00
2.06	Obývací pokoj	20,60
2.07	Pokoj	16,20
2.08	Balkon	2,20
2.09	Ložnice	12,10
2.10	Komora	2,10
	Sklep	2,10
celkem		78,00

5.9 JEDNOTKA Č. 9

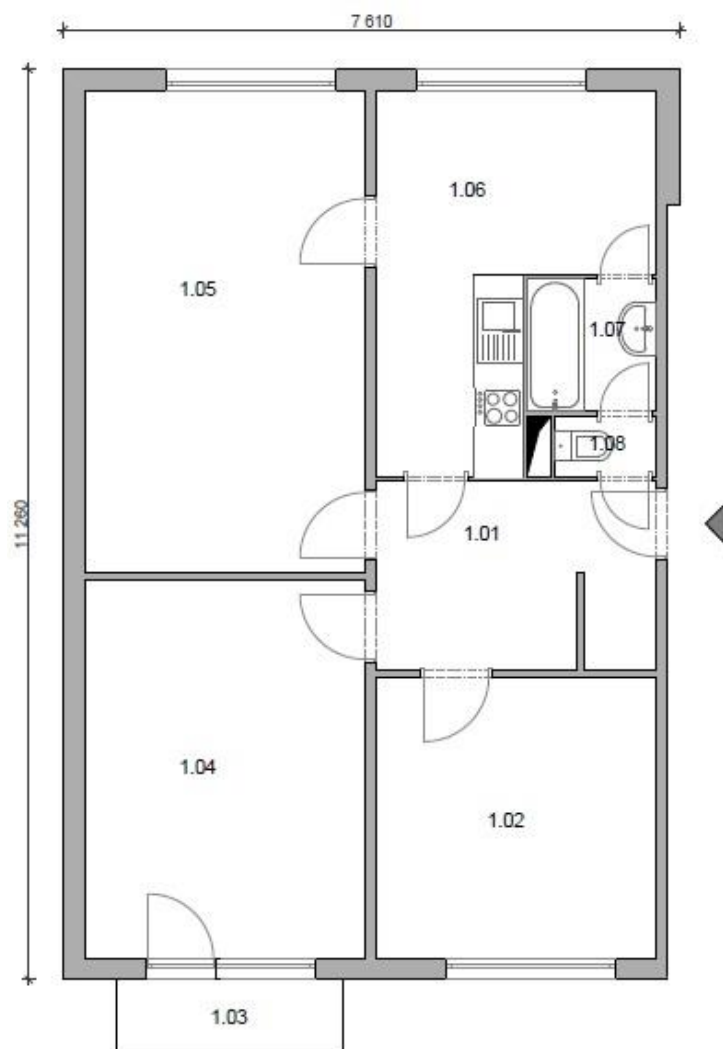
Bytová jednotka se nachází v Moravských Budějovicích na ulici Mánesova v domě s číslem popisným 1501-1503 (viz obr. č. 27).

Bytový dům je podsklepený panelový s 8 NP a má plochou střechu z asfaltových pásů. Dům je zhruba 35 let starý. V roce 2009 byl dům zateplen a vybaven novými plastovými okny a vstupními dveřmi. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Schodiště je dvouramenné betonové. Dům je vybaven výtahem. V mezipatrech společná lodžie. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější štukové. Na každém podlaží se nachází 2 nebo 3 byty (v celém domě tedy 56 bytů, rozdělených do 3 sekcí), dům má 3 oddělené vstupy. Byty jsou vytápěny a zásobovány teplou užitkovou vodou (dále jen TUV) centrálně plynovým kotlem umístěnými v kotelně. V PP nalezneme kromě kotelny, kočárkárnu, kolárnu a sklepní kóje k jednotlivým bytům.

Jednotka má dispozici 3+1 a má podlahovou plochu 75,20 m² (obr. č. 28). Nachází se v 1.NP. Vnitřní omítky jsou štukové. Podlaha v obývacím pokoji, ložnici, předsíni, pokoji a kuchyni je z laminátových desek. Ostatní místnosti jsou dlážděné keramickou dlažbou. Koupelna, WC a část kuchyně za kuchyňskou linkou je obložena keramickým obkladem. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, elektrickým sporákem a digestoří. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, WC má keramický splachovací klozet. Dveře v bytě dřevěné a okna jsou plastová. V předsíni jsou vestavěné skříně. K bytu náleží sklepní kóje o ploše 1,50 m² a balkon o ploše 2,4 m².



obr. č. 27 - bytový dům s jednotkou č. 9 (ulice Mánesova, Moravské Budějovice) [9]



obr. č. 28 – schéma jednotky č. 9

Tab. č. 9 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 9

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
1.01	Předsíň	6,90
1.02	Ložnice	12,10
1.03	Balkon	2,40
1.04	Pokoj	16,20
1.05	Obývací pokoj	20,60
1.06	Kuchyně	12,00
1.07	Koupelna	2,60
1.08	WC	0,90
	Sklepní kóje	1,50
celkem		75,20

5.10 JEDNOTKA Č. 10

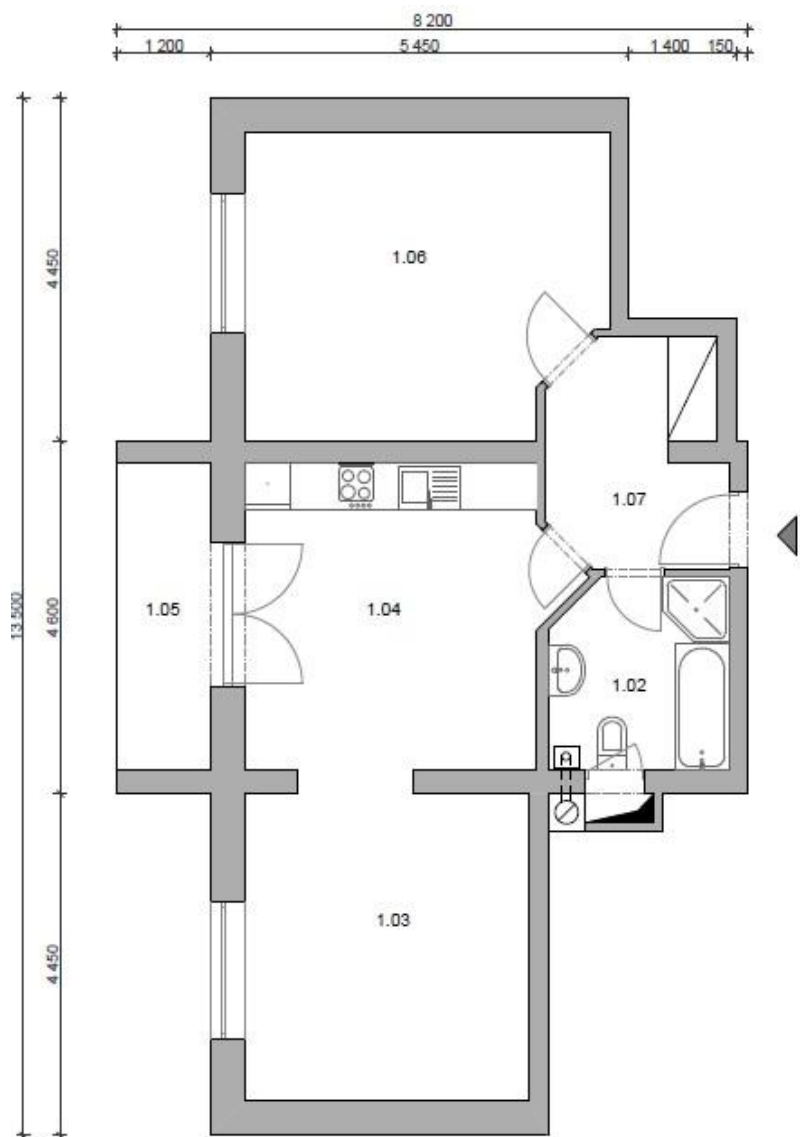
Bytová jednotka se nachází v Moravských Budějovicích na ulici Hloužkova v domě s číslem popisným 1598 (viz obr. č. 29).

Bytový dům je nepodsklepený zděný se 4 NP (z toho jedno je obytným podkrovím) a má sedlovou střechu s vikýři z pálené krytiny. Dům byl postaven v roce 2000 (stáří tedy 15 let). Dům má železobetonové rovné stropy, je zateplen a vybaven novými plastovými okny a vstupními dveřmi. Dům napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Schodiště je dvouramenné betonové. Dům není vybaven výtahem. Vnitřní i vnější omítky štukové. Na každém podlaží se nachází 2 nebo 3 byty (v celém domě je celkem 11 bytů). Byty jsou vytápěny a zásobovány TUV centrálně plynovými kombinovanými kotli samostatnými pro jednotlivé byty (komínový systém Schiedel Quadro). V PP nalezneme kromě kočárkárny, sklepy k jednotlivým bytům. Dům je chráněn proti radonu.

Jednotka má dispozici 2+1 a má podlahovou plochu 68,40 m² (obr. č. 30). Nachází se v 1.NP. Vnitřní omítky jsou štukové. Podlaha v obývacím pokoji, ložnici, předsíni a kuchyni je z laminových desek. Ostatní místnosti jsou dlážděné keramickou dlažbou. Koupelna, WC a část kuchyně za kuchyňskou linkou je obložena keramickým obkladem. Kuchyň nebyla původně vybavena kuchyňskou linkou (tu si zařídili nájemníci). Koupelna je vybavena vanou, sprchovým koutem, kombinovaným kotlem Dakon KOMPAKT, splachovacím klozetem a umyvadlem. Koupelna má podhled ze sádrokartonových vodovzdorných desek Knauf. Dveře v bytě dřevěné a okna jsou plastová. V předsíni je vestavěná skříň. K bytu náleží sklepní kóje o ploše 3,20 m² a terasu o ploše 4,80 m². Jednotka vytápěna deskovými tělesy RADIK.



obr. č. 29 - bytový dům s jednotkou č. 10 (ulice Hloužkova, Moravské Budějovice) [9]



obr. č. 30– schéma jednotky č. 10

Tab. č. 10 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 10

Ozn.	Popis	Výměra [m ²]
1.01	Předsíň	6,50
1.02	Koupelna + WC	5,50
1.03	Obývací pokoj	14,80
1.04	Kuchyně	15,70
1.05	Terasa	4,80
1.06	Ložnice	17,90
	Sklep	3,20
celkem		68,40

6 OCENĚNÍ VYBRANÝMI ZPŮSOBY

6.1 OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Pro zjištění obvyklé ceny podle tohoto způsobu bylo nutné vytvořit ke každé oceňované jednotce databázi bytu pro porovnání. Ke každé jednotce nalezneme tedy v přílohách č.1.1-10 příslušné databáze s popisem, inzerovanou cenou, odkazem, a pokud to bylo možné i s obrázkem inzerované jednotky. Čerpáno bylo z internetových realitních serverů nebo přímo od realitních kanceláří. Tato databáze byla tvořena a průběžně aktualizována od konce roku 2014 do května roku 2015. Každá z těchto databází obsahuje deset bytů k porovnání.

Pro samotný výpočet byl použit koeficient redukce na pramen ceny. Tím můžeme rozumět snížení inzerované ceny o případné provize a poplatky pro realitní kanceláře. V tomto případě byl použit koeficient o velikosti 0,9 pro všechny inzerované jednotky. Další koeficienty už znázorňují samotné porovnání inzerované jednotky oproti oceňované. Tyto koeficienty K1 až K8 (Přičemž koeficient K1 je koeficient úpravy na polohu nemovitosti, K2 je koeficient úpravy na typ stavby, K3 je koeficient úpravy na podlaží, K4 koeficient úpravy na garáž, K5 koeficient úpravy na vybavení, K6 koeficient úpravy na podlahovou plochu, K7 koeficient úpravy na technický stav a koeficient K8 je koeficientem na úpravu dle odborné úvahy znalce.) jsou následně mezi sebou vynásobeny a tím vzniká index odlišnosti IO. Tímto indexem je vydělena cena po redukcii na pramen ceny a vzniká nám výsledná cena možného prodeje oceňovaného objektu. Na základě průměru získaných možných cen se určí odhadovaná obvyklá cena pro oceňovanou jednotku.

Tab. č. 11 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 1

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (1-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
U Víta, Jemnice	650 000	0,90	585 000	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,01	1,00	0,95	0,96	609 375
Dyjákovice, okres Znojmo (69)	1 290 000	0,90	1 161 000	0,95	1,00	0,95	1,10	1,08	1,01	1,08	1,15	1,34	866 418
Větrný Jeníkov, okres Jihlava (71)	760 000	0,90	684 000	1,07	1,05	1,00	1,05	1,02	1,04	1,00	0,80	1,00	684 000
Náměšť nad Oslavou, okres Třebíč (61)	1 187 000	0,90	1 068 300	1,07	1,05	1,00	1,10	1,05	1,09	1,05	0,93	1,38	774 130
Lipová, Jemnice (0,4)	1 060 000	0,90	954 000	1,00	1,05	0,95	1,02	1,02	1,21	0,98	1,00	1,23	775 610
Na Vyhliďce, Moravské Budějovice (19)	1 599 000	0,90	1 439 100	1,05	1,05	0,95	0,95	1,10	1,11	1,05	1,20	1,53	940 588
Šafaříkova, Moravské Budějovice (19)	1 490 000	0,90	1 341 000	1,05	1,05	1,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,15	1,60	838 125
Husova, Moravské Budějovice (19)	1 080 000	0,90	972 000	1,05	1,00	0,95	1,10	1,00	1,08	0,95	1,10	1,24	783 871
Kostelec, okres Jihlava (48)	900 000	0,90	810 000	1,10	1,05	1,00	1,08	1,05	1,16	1,05	0,80	1,28	632 813
Stonařov, okres Jihlava (37)	1 150 000	0,90	1 035 000	0,95	1,00	1,05	1,05	0,95	1,42	0,85	1,10	1,32	784 091
Průměr			1 004 940										Kč 768 902
<i>Směrodatná odchylka</i>													<i>Kč 97 715</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>													<i>Kč 671 187</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>													<i>Kč 866 617</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)													770 000,00 Kč

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 12 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 2

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (1-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
U Víta, Jemnice	699 000	0,90	629 100	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,84	1,10	1,20	1,00	629 100
U Víta, Jemnice	650 000	0,90	585 000	1,00	0,98	0,95	1,00	0,90	1,08	0,98	1,05	0,93	629 032
Šafaříkova, Moravské Budějovice (19)	530 000	0,90	477 000	1,05	0,96	0,98	1,03	1,00	0,97	1,05	0,80	0,83	574 699
Nerudova, Třešť (40)	740 000	0,90	666 000	1,07	0,98	0,97	0,97	1,05	1,02	1,05	1,00	1,11	600 000
Šafaříkova, Moravské Budějovice (19)	520 000	0,90	468 000	1,05	0,98	0,97	1,03	1,02	0,92	1,02	0,80	0,79	592 405
Opatov, okres Třebíč (32)	550 000	0,90	495 000	0,95	0,98	0,95	0,95	1,00	0,88	1,02	1,05	0,79	626 582
Luční, Batelov (44)	650 000	0,90	585 000	1,08	0,98	0,95	0,98	0,95	0,88	1,05	1,08	0,93	629 032
Jiráskova, Náměšť nad Oslavou (57)	1 000 000	0,90	900 000	1,15	1,00	0,95	1,05	1,15	1,08	1,05	0,98	1,47	612 245
Mánesova, Moravské Budějovice (19)	890 000	0,90	801 000	1,05	0,90	1,00	0,95	1,10	0,81	1,05	1,20	1,01	793 069
Krále Jana, Chotěboř (89)	750 000	0,90	675 000	1,10	0,98	1,00	1,03	1,00	1,10	0,85	1,03	1,07	630 841
Průměr			628 110										Kč 631 701
<i>Směrodatná odchylka</i>													<i>Kč 56 802</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>													<i>Kč 574 899</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>													<i>Kč 688 502</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)													630 000,00 Kč

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 13 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 3

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
Mánesova, Moravské Budějovice (19)	890 000	0,90	801 000	1,05	0,92	1,05	1,03	1,00	0,93	1,00	1,20	1,17	684 615
U Víta, Jemnice	699 000	0,90	629 100	1,00	1,02	1,00	1,00	0,95	0,96	0,98	1,10	1,00	629 100
U Víta, Jemnice	748 000	0,90	673 200	1,00	1,02	1,05	1,00	0,95	0,96	1,00	1,08	1,05	641 143
U Víta, Jemnice	650 000	0,90	585 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,23	0,90	0,98	0,92	635 870
Šafaříkova, Moravské Budějovice (19)	530 000	0,90	477 000	1,05	0,98	0,97	1,03	1,00	1,11	1,00	0,80	0,91	524 176
Mánesova, Moravské Budějovice (19)	730 000	0,90	657 000	1,05	0,92	1,05	0,98	1,00	0,84	1,00	1,20	1,00	657 000
Luční, Batelov (44)	650 000	0,90	585 000	1,05	1,00	1,00	0,98	0,90	1,00	0,98	1,05	0,95	615 789
Opatov, Okres Třebíč (29)	550 000	0,90	495 000	0,98	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	0,95	0,88	0,77	642 857
Šafaříkova, Moravské Budějovice (19)	520 000	0,90	468 000	1,05	0,98	0,95	1,03	0,95	1,05	0,98	0,80	0,79	592 405
Hodonice, okres Znojmo (52)	1 150 000	0,90	1 035 000	1,15	1,00	1,00	1,03	1,05	0,96	1,05	1,20	1,50	690 000
Průměr			640 530									Kč	631 296
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>45 204</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>586 092</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>676 499</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)	630 000,00 Kč												

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 14 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 4

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
Široká, Jemnice	650 000	0,90	585 000	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,95	0,98	0,80	0,70	835 714
Široká, Jemnice	750 000	0,90	675 000	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	0,87	1,00	0,88	0,76	888 158
U Víta, Jemnice	700 000	0,90	630 000	1,00	0,98	0,95	1,02	0,90	0,92	0,98	0,90	0,69	913 043
U Víta, Jemnice	850 000	0,90	765 000	1,00	0,98	0,95	1,02	0,95	0,79	1,00	1,05	0,75	1 020 000
U Víta, Jemnice	765 000	0,90	688 500	1,00	0,98	1,05	1,02	0,90	0,92	0,95	0,85	0,70	983 571
Široká, Jemnice	820 000	0,90	738 000	1,00	1,00	0,95	1,00	0,98	0,93	1,00	0,88	0,76	971 053
U Víta, Jemnice	860 000	0,90	774 000	1,00	0,98	0,95	1,02	0,95	0,75	1,00	1,13	0,76	1 018 421
Šafaříkova, Moravské Budějovice (19)	870 000	0,90	783 000	1,05	0,90	1,05	1,02	0,85	0,92	0,95	1,10	0,83	943 373
Mánesova, Moravské Budějovice (19)	965 000	0,90	868 500	1,05	0,90	0,95	0,98	0,90	0,86	0,98	1,20	0,80	1 085 625
Mánesova, Moravské Budějovice (19)	950 000	0,90	855 000	1,05	0,90	0,90	0,98	0,90	0,93	0,98	1,13	0,77	1 110 390
Průměr			736 200									Kč	976 935
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>81 432</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>895 503</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>1 058 367</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)	975 000,00 Kč												

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 15 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 5

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
Lipová, Jemnice (1,5)	1 060 000	0,90	954 000	1,00	0,98	1,05	0,95	1,10	0,95	1,00	1,00	1,02	935 294
Šafaříkova, Moravské Budějovice (20)	1 410 000	0,90	1 269 000	1,05	0,96	1,10	0,98	1,15	0,88	1,05	1,10	1,27	999 213
Náměstí nad Oslavou (55)	1 187 000	0,90	1 068 300	1,05	1,00	1,00	1,10	1,05	0,86	1,00	1,00	1,04	1 027 212
Dukovany, okres Třebíč (53)	950 000	0,90	855 000	1,07	1,00	1,05	1,00	1,10	1,01	1,05	0,80	1,05	814 286
Mašovice, okres Znojmo (38)	990 000	0,90	891 000	1,05	1,00	1,00	1,05	1,05	0,96	1,00	1,00	1,11	802 703
Dyjákovice, okres Znojmo (55)	1 290 000	0,90	1 161 000	1,05	0,98	0,95	1,10	1,10	0,80	1,10	1,20	1,25	928 800
Šafaříkova, Moravské Budějovice (20)	1 490 000	0,90	1 341 000	1,05	1,00	1,00	0,98	1,20	0,87	1,15	1,10	1,36	986 029
Husova, Moravské Budějovice (20)	1 080 000	0,90	972 000	1,05	0,98	0,95	0,95	0,95	0,85	0,95	1,25	0,89	1 092 135
Kostelec, okres Jihlava (48)	900 000	0,90	810 000	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	0,91	1,00	1,00	1,05	771 429
Stonařov, okres Jihlava (37)	1 150 000	0,90	1 035 000	1,00	0,98	1,05	0,98	0,95	1,11	0,85	1,10	0,99	1 045 455
Průměr			1 035 630									Kč	940 256
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>105 221</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>835 035</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>1 045 476</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)													940 000,00 Kč

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 16 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 6

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
U Víta, Jemnice (19)	699 000	0,90	629 100	0,95	0,98	1,00	0,95	1,05	0,80	1,00	1,10	0,82	767 195
U Víta, Jemnice (19)	790 000	0,90	711 000	0,95	0,96	1,05	0,95	1,20	0,89	1,10	1,00	1,07	664 486
Široká, Jemnice (19)	700 000	0,90	630 000	0,95	1,00	1,00	0,95	1,10	1,01	1,00	0,90	0,90	700 000
Široká, Jemnice (19)	560 000	0,90	504 000	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	0,85	1,00	1,00	0,81	622 222
Jechova, Moravské Budějovice (2,5)	910 000	0,90	819 000	1,05	0,98	1,05	0,95	1,15	0,96	1,10	1,00	1,25	655 200
Myslbekova, Moravské Budějovice (2,5)	750 000	0,90	675 000	1,05	0,98	1,00	0,98	1,15	0,88	1,05	1,00	1,07	630 841
U Mastníka, Moravské Budějovice (2,5)	860 000	0,90	774 000	1,05	0,98	1,00	0,98	1,05	0,82	1,05	1,00	0,91	850 549
Budějovická, Jemnice (19)	700 000	0,90	630 000	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,01	1,00	1,10	1,00	630 000
Jaroměřice nad Rokytinou (10)	620 000	0,90	558 000	1,00	1,00	1,00	0,98	1,05	0,90	1,05	1,00	0,97	575 258
Šeříkova, Třešť (42)	800 000	0,90	720 000	1,05	0,98	1,00	0,95	1,05	0,97	1,00	1,10	1,10	654 545
Průměr			665 010									Kč	675 030
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>75 876</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>599 153</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>750 906</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)													675 000,00 Kč

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 17 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 7

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
Šafaříkova, Moravské Budějovice	1 490 000	0,90	1 341 000	1,00	1,02	0,98	0,98	0,95	1,35	1,15	1,00	1,44	931 250
Lipová, Jemnice (19)	1 060 000	0,90	954 000	0,95	1,02	1,00	0,95	1,00	0,86	1,00	1,00	0,79	1 207 595
Dukovany, okres Třebíč (31)	950 000	0,90	855 000	1,00	1,04	0,98	1,00	0,95	0,80	1,05	1,00	0,81	1 055 556
Náměstí nad Oslavou (42)	1 187 000	0,90	1 068 300	1,05	1,04	1,00	1,10	1,05	0,78	1,05	1,00	1,03	1 037 184
Předín, okres Třebíč (25)	1 100 000	0,90	990 000	1,03	1,04	1,00	1,10	1,15	0,79	1,15	0,80	0,98	1 010 204
Na vyhlídce, Moravské Budějovice	1 599 000	0,90	1 439 100	1,00	1,04	0,98	1,10	1,05	0,80	1,15	1,10	1,19	1 209 328
Šafaříkova, Moravské Budějovice	1 490 000	0,90	1 341 000	1,00	1,04	1,00	1,00	1,05	0,79	1,20	1,10	1,14	1 176 316
Bezděčín-Batelov, okres Jihlava (49)	1 080 000	0,90	972 000	0,95	1,06	0,98	1,02	0,90	1,36	0,80	0,90	0,89	1 092 135
Kostelec, okres Jihlava (48)	900 000	0,90	810 000	1,00	1,04	1,00	1,02	0,95	0,83	1,00	0,90	0,75	1 080 000
Stonařov, okres Jihlava (33)	1 150 000	0,90	1 035 000	1,00	1,02	1,00	0,98	0,98	1,01	1,05	1,00	1,04	995 192
Průměr			1 080 540									Kč	1 079 476
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>88 909</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>990 567</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>1 168 385</i>
K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koeficient úpravy na typ stavby												
K3	Koeficient úpravy na podlaží												
K4	Koeficient úpravy na garáž												
K5	Koeficient úpravy na vybavení												
K6	Koeficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koeficient úpravy na technický stav												
K8	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)													1 080 000,00 Kč

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 18 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 8

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
Mánesova, Moravské Budějovice	950 000	0,90	855 000	1,00	0,97	1,03	0,95	1,00	1,00	0,95	1,03	0,93	919 355
Mánesova, Moravské Budějovice	965 000	0,90	868 500	1,00	0,97	1,00	0,95	1,05	0,93	1,00	1,05	0,94	923 936
Šafaříkova, Moravské Budějovice	870 000	0,90	783 000	1,00	0,97	1,00	0,98	0,90	1,00	0,90	1,07	0,82	954 878
Šafaříkova, Moravské Budějovice	595 000	0,90	535 500	1,00	1,02	1,00	0,98	0,95	0,94	0,95	0,80	0,68	787 500
Široká, Jemnice (19)	820 000	0,90	738 000	0,95	1,02	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	0,90	0,84	878 571
U Víta, Jemnice (19)	850 000	0,90	765 000	0,95	1,00	0,98	0,98	0,95	0,85	0,95	1,15	0,80	956 250
U Víta, Jemnice (19)	860 000	0,90	774 000	0,95	1,00	0,98	0,98	1,00	0,81	0,95	1,20	0,84	921 429
Široká, Jemnice (19)	650 000	0,90	585 000	0,95	1,02	1,00	0,98	1,00	1,03	1,00	0,80	0,78	750 000
Široká, Jemnice (19)	750 000	0,90	675 000	0,95	1,02	1,00	0,98	1,00	0,94	1,00	0,90	0,80	843 750
U Víta, Jemnice (19)	765 000	0,90	688 500	0,95	1,00	1,00	0,98	0,95	0,99	0,95	0,95	0,79	871 519
Průměr			726 750									Kč	880 719
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>65 921</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>814 798</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>946 640</i>
K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koeficient úpravy na typ stavby												
K3	Koeficient úpravy na podlaží												
K4	Koeficient úpravy na garáž												
K5	Koeficient úpravy na vybavení												
K6	Koeficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koeficient úpravy na technický stav												
K8	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)													880 000,00 Kč

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 19 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 9

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
Mánesova, Moravské Budějovice	950 000	0,90	855 000	1,00	1,00	1,05	1,00	0,98	1,04	1,00	0,95	1,02	838 235
Mánesova, Moravské Budějovice	965 000	0,90	868 500	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,96	1,00	1,10	1,11	782 432
Šafaříkova, Moravské Budějovice	870 000	0,90	783 000	1,00	1,00	1,05	1,02	0,90	1,04	0,90	1,10	0,99	790 909
Šafaříkova, Moravské Budějovice	595 000	0,90	535 500	1,00	1,04	1,00	1,02	0,90	0,97	0,95	0,90	0,79	677 848
Široká, Jemnice (19)	820 000	0,90	738 000	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	0,90	0,93	793 548
U Víta, Jemnice (19)	850 000	0,90	765 000	0,95	1,05	1,00	1,02	0,95	0,88	0,95	1,10	0,89	859 551
U Víta, Jemnice (19)	860 000	0,90	774 000	0,95	1,03	1,00	1,02	0,95	0,84	0,95	1,10	0,83	932 530
Široká, Jemnice (19)	650 000	0,90	585 000	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,07	1,03	0,80	0,92	635 870
Široká, Jemnice (19)	750 000	0,90	675 000	0,95	1,05	1,05	1,00	0,98	0,97	1,00	0,90	0,90	750 000
U Víta, Jemnice (19)	765 000	0,90	688 500	0,95	1,03	1,05	1,02	0,95	1,03	0,95	0,90	0,88	782 386
Průměr			726 750									Kč	784 331
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>80 759</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>703 572</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>865 090</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)	790 000,00 Kč												

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Tab. č. 20 – výpočet přímé porovnání – jednotka č. 10

Lokalita (popř. vzdálenost v km)	Cena požadovaná	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (I-8)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč		[Kč]	poloha	typ stavby	podlaží	garáž	vybavení	podlah. plocha	tech. stav	úvaha znalce		[Kč]
Šafaříkova, Moravské Budějovice	885 000	0,90	796 500	1,00	1,00	1,03	1,00	0,98	0,81	0,95	1,10	0,85	937 059
Jechova, Moravské Budějovice	910 000	0,90	819 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,14	718 421
Jechova, Moravské Budějovice	919 000	0,90	827 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,09	758 807
U Víta, Jemnice (19)	790 000	0,90	711 000	0,95	1,02	1,00	1,00	1,05	1,01	1,05	1,00	1,08	658 333
Jechova, Moravské Budějovice	899 000	0,90	809 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,09	1,00	1,00	1,11	728 919
Zahradní, Jaroměřice nad Rokytnou (9)	620 000	0,90	558 000	0,95	1,04	1,00	1,05	1,00	0,88	0,90	1,00	0,82	680 488
Ke Spravedlnosti, Jaroměřice nad Rokytnou (9)	860 000	0,90	774 000	0,95	1,04	1,00	1,05	1,00	0,85	0,95	1,10	0,92	841 304
Petra Kříčky, Náměšť nad Oslavou (38)	600 000	0,90	540 000	1,03	1,04	1,03	1,02	0,98	0,80	0,90	0,90	0,71	760 563
Petra Kříčky, Náměšť nad Oslavou (38)	976 000	0,90	878 400	1,03	1,04	1,03	1,02	1,10	1,03	1,05	0,90	1,20	732 000
Brněnská, Hrotovice (22)	1 119 000	0,90	1 007 100	1,00	1,04	1,00	1,00	1,10	0,88	1,00	1,10	1,11	907 297
Průměr			772 020									Kč	772 319
<i>Směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>88 475</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>683 844</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												<i>Kč</i>	<i>860 794</i>
K1	Koefficient úpravy na polohu nemovitosti												
K2	Koefficient úpravy na typ stavby												
K3	Koefficient úpravy na podlaží												
K4	Koefficient úpravy na garáž												
K5	Koefficient úpravy na vybavení												
K6	Koefficient úpravy na podlahovou plochu												
K7	Koefficient úpravy na technický stav												
K8	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (zde 0,9)												
Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)	780 000,00 Kč												

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

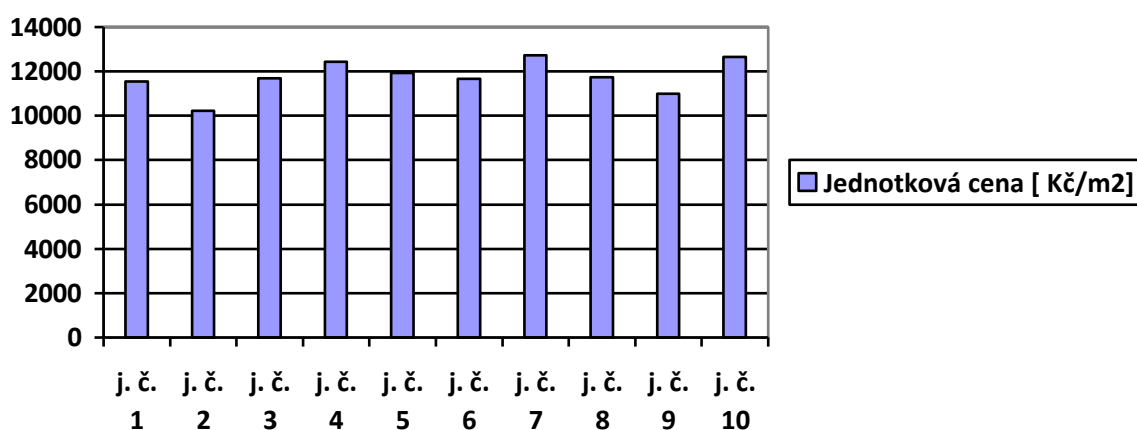
6.1.1 Rekapitulace ocenění přímého porovnání

V následující tabulce č. 21 jsou rozepsány výsledné ceny daných jednotek určených přímým porovnáním, společně s podlahovými plochami a následným přepočtem na jednotkové ceny. Tyto jednotkové ceny jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím grafu č. 1.

Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění přímým porovnáním

Označení	Lokalita	Dispozice	Podlah. plocha [m ²]	Cena určená přímým porovnáním [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
j. č. 1	Jemnice, U Víta, č.p. 929	3+1	66,7	770 000	11 544
j. č. 2	Jemnice, Široká, č.p. 1005	2+1	61,6	630 000	10 227
j. č. 3	Jemnice, U Víta, č.p. 901	2+1	53,9	630 000	11 688
j. č. 4	Jemnice, Široká, č.p. 1010	3+1	78,4	975 000	12 436
j. č. 5	Jemnice, Jandov, č.p. 998	3+1	78,8	940 000	11 929
j. č. 6	Moravské Budějovice, K hoře, č.p. 789	2+1	57,8	675 000	11 678
j. č. 7	Moravské Budějovice, Gymnazijní, č.p. 1328	3+1	84,8	1 080 000	12 736
j. č. 8	Moravské Budějovice, U Mastníka, č.p. 1330	3+1	74,9	880 000	11 749
j. č. 9	Moravské Budějovice, Mánesova, č.p. 1501	3+1	71,8	790 000	11 002
j. č. 10	Moravské Budějovice, K hoře, č.p. 1598	2+1	61,6	780 000	12 662

Graf č. 1 – jednotkové ceny z přímého porovnání



6.2 METODA POROVNÁVACÍ DLE PLATNÝCH PŘEDPISŮ (VYHLÁŠKOVÁ)

Pro tento způsob ocenění se vycházelo, jak již bylo v úvodu uvedeno, z platného cenového předpisu – zák. č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. V tomto případě je postupováno podle §38.

U samotného výpočtu bylo nejprve zapotřebí přiřadit našim lokalitám katastrální území, k získáním těchto informací byl použit internetový portál českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (CUZK) [10]. Další informací důležitou k získání základní vyhláškové ceny byl počet obyvatel posuzovaných lokalit, zde byla použita čísla z Českého statistického úřadu, a to přímo z Malého lexikonu obcí pro rok 2014 [11]. Dále se podle přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky zjistila příslušná základní cena ZC . Ta je následně vynásobena koeficientem I_v , který se určí podle tab. č. 2 z této přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky (viz tab. č. 22) a vzniká nám tzv. základní cena upravená ZCU . Ta je následně násobena koeficienty I_t (index trhu – dle přílohy č. 3, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky; viz tab. č. 23) a I_p (index polohy - dle přílohy č. 3, tab. č. 3 oceňovací vyhlášky; viz tab. č. 24). Vzniklá upravená cena je vynásobena výměrou bytové jednotky a je získána cena porovnávací určená dle platných cenových předpisů. Pro účel této práce je vynechán výpočet ceny příslušného podílu jednotky na pozemku.

Tab. č. 22 – *Iv*- Index konstrukce a vybavení z přílohy č. 27, tab. č. 2 oceňovací vyhlášky

Vi	Název znaku	Číslo		Popis pásma	Hodnota Vi
1	Typ stavby	1	I.	Budova - dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,1
		2	II.	Budova - panelová, nezateplená	-0,05
		3	III.	Budova - panelová, zateplená	0
		4	IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,1
2	Společné části domu	1	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
		2	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0
		3	III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02
		4	IV.	Garážové stání	0,1
		5	V.	Bazén	0,15
3	Příslušenství domu	1	I.	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05
		2	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
		3	III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	0,1
4	Umístění bytu v domě	1	I.	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
		2	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0
		3	III.	2.- 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	1	I.	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
		2	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0
		3	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	1	I.	Bez vlastního příslušenství	-0,15
		2	II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,1
		3	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
		4	IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
		5	V.	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství	0,1
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	1	I.	Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
		2	II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
		3	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
		4	IV.	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
		5	V.	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektr. zabezpeč. zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10
8	Vytápění bytu	1	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,1
		2	II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
		3	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
		4	IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07
		5	V.	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,1
9	Kriterium jinde neuvedené	1	I.	Významně snižující cenu	-0,1
		2	II.	Mírně snižující cenu	-0,05
		3	III.	Bez vlivu na cenu	0
		4	IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
		5	V.	Významně zvyšující cenu	0,1
10	Stavebně- technický stav	1	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05*
		2	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1*
		3	III.	Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
		4	IV.	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
		5	V.	Stavba ve špatném stavu (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,4*

* - Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem *s*, který se vypočte podle vzorce

$$s = 1 - 0,005 * y$$

Kde

y... stáří budovy v rocích

1 a 0,005... konstanty

Přitom platí že nejnižší hodnotou koeficientu *s* je 0,6.

Jde-li o stavbu, popřípadě byt po celkové rekonstrukci, pak za stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu *s* se považuje počet letod koaludace této rekonstrukce plus 15 let. Za celkovou rekonstrukci se pro tento účel považuje stavba, u níž došlo alespoň 60% objemových podílů prvků konstrukce a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50 ti let se nepřihlíží.

Jde-li o stavbu, popřípadě byt s nástavbou, přístavbou, popřípadě se stavebními úpravami, jejichž objemové podíly ze stavby činí alespoň 50 % a které by se podle stáří zařadili do jiné kategorie oproti původní části stavby, lze hodnotu koeficientu *s*, příslušejícího původní stavbě, zvýšit o hodnotu 0,1 až 0,01.

Zařazení do kvalitativního pásma jednotlivých znaků musí vyplývat z popisu stavby. Pokud stavba nespĺňuje v hodnocení znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.

Tab. č. 23 – *I*t- index trhu z přílohy č. 3, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky

Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	od -0,01 do -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	od 0,01 do 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. Podílu pozemku k jednotce)	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	I.*	Negativní	od -0,01 do -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.*	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	od 0,01 do 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. pronájem, právo stavby)	I.*	Negativní	od -0,01 do -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	od 0,01 do 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový invest. záměr, energetická úspornost, vysoká návratnost)	I.*	Vlivy snižující cenu	od -0,1 do -0,3
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	od 0,1 do 0,3
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

* - Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být zdůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Tab. č. 24 – *Ip*- Index polohy z přílohy č. 3, tab. č. 3 oceňovací vyhlášky

::			Kvalitativní pásma					
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel využití	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	1 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,01
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorových vozidel	-0,08	-0,08	-0,05	-	-0,10
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti, nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
7	Osobní hromadná doprava*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10
		II.	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD-špatná dostupnost centra obce	od-0,01 do 0,06	od-0,01 do 0,06	-	od-0,01 do 0,01	od-0,01 do 0,06
		III.	Zastávka do 200 m, MHD-dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,03	0 až 0,02
		IV.	MHD-centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,3	0 až -0,3	0 až -0,3	0 až -0,3	0 až -0,3
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,3	0 až -0,3	0 až -0,3	0 až -0,3	0 až -0,3
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,3	0 až 0,3	0 až 0,3	0 až 0,3	0 až 0,3

* V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenost zastávky od oceňovaného pozemku. Součet všech přírůzků a srážek ve znacích 2 až 11 lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,8.

** Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Tab. č. 25 – Index I_V pro jednotku č. 1

Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		Číslo znaku	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV	0,10
2	Společné části domu	II	0,00
3	Příslušenství domu	II	0,00
4	Umístění bytu v domě	II	0,00
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	III	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	III	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II	-0,01
8	Vytápění bytu	III	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III	0,00
Součet znaků 1 až 9			0,12
10	Stavebně- technický stav	II	1,00
	Stáří stavby (roků)	y	40,00
Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne
Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)		y_{r+15}	0,00
Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-		y nebo y_{r+15}	40,00
Koeficient s		$s = 1 - 0,005 * y$	0,80
Kval. pásmo stavebně technického stavu $\times s$		V_{10}	0,800
			0,896
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) * V_{10}$	

Tab. č. 26 – Index I_T pro jednotku č. 1

P_i	Název znaku	Číslo	Přirážka/Srážka
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II	0,00
2	Vlastnické vztahy	V	0,00
3	Změny v okolí	II	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. pronájem, právo stavby)	II	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový invest. záměr, energetická úspornost, vysoká návratnost)	II	0,00
6	Povodňové riziko	IV	1,00
$\sum P_i$			0,00
Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum P_i)$			1,00

Tab. č. 27 – Index I_p pro jednotku č. 1

P_i	Název znaku	Číslo	Přirážka/Srážka
1	Druh a účel využití	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V	0
7	Osobní hromadná doprava	I	-0,07
8	Poloha pozemku nebo stavby	III	0,04
9	Obyvatelstvo	II	0
10	Nezaměstnanost	III	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	0
$\sum P_i$			-0,04
Index polohy $I_p = P_1 * (1 + \sum P_i)$			0,96

Tab. č. 28 – výpočet vyhláskové porovnávací jednotky č. 1

Ocenění jednotky č.1 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Jemnice		
Ulice, čís. Popisné			U Víta, č. p. 929		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			4133		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Jemnice(590789)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2 -		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		0,896	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	11 448,19	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,960	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	10 990,26	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Chodba	1,20	3,60	1,67		7,23
Ložnice	3,60	3,33	1,00		12,00
Pokoj	2,12	5,50	1,00		11,66
Obývací pokoj	3,33	5,50	1,00		18,33
Kuchyň	3,40	1,50	1,30		6,63
Spíž	0,90	1,25	1,00		1,13
Koupelna	1,50	2,67	1,00		4,00
WC	1,25	0,80	1,00		1,00
Sklep	2,20	2,15	1,00		4,73
Výměra	celkem		m ²	PP	66,71
Cena bytu vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	733 116,35
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky) odpočet				Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	733 116,35
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	733 000,00

Tab. č. 29 – výpočet vyhláškové porovnávací jednotky č. 2

Ocenění jednotky č.2 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Jemnice		
Ulice, čís. Popisné			Široká, č. p. 1005		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			4133		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Jemnice(590789)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1			ZC	Kč / m ²	12 777,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2			I_V		0,913
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$			ZCU	Kč / m ²	11 664,12
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3			I_T		0,800
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_P		0,920
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	8 584,79
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	7,00	1,20	1,20		10,08
WC	0,85	1,10	1,00		0,94
Koupelna	1,70	1,50	1,00		2,55
Kuchyň	1,75	5,50	1,25		12,03
Obývací pokoj	2,95	5,50	1,00		16,23
Ložnice	2,95	5,00	1,00		14,75
Lodžie	1,20	4,00	1,00		4,80
Sklep	1,20	2,15	0,10		0,26
Výměra	celkem		m ²	PP	61,63
Cena bytu	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	529 074,46
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky odpočet				Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	529 074,46
Cena bytu po zaokrouhlení	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	529 000,00

Tab. č. 30 – výpočet vyhláskové porovnávací jednotky č. 3

Ocenění jednotky č.3 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Jemnice		
Ulice, čís. Popisné			U Víta, č. p. 901		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			4133		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Jemnice(590789)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2 -		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		0,950	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	12 143,26	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		0,800	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,920	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	8 937,44	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	3,70	1,20	1,00		4,44
Ložnice	3,70	4,15	1,00		15,36
Lodžie	0,90	3,90	1,00		3,51
Obývací pokoj	3,70	5,00	1,00		18,50
Kuchyň	1,70	3,70	1,00		6,29
WC	0,90	0,85	1,00		0,77
Koupelna	1,50	1,70	1,00		2,55
Komora	2,00	1,70	0,65		2,21
Sklep	1,20	2,00	0,10		0,24
Výměra	celkem		m ²	PP	53,86
Cena bytu vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	481 370,52
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	481 370,52
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	481 000,00

Tab. č. 31 – výpočet vyhláskové porovnávací jednotky č. 4

Ocenění jednotky č.4 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Jemnice		
Ulice, čís. Popisné			Široká, č. p. 1010		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			4133		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Jemnice(590789)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není příloha č. 2			-		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		1,026	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	13 112,65	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,920	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	12 063,64	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	2,35	3,50	1,00		8,23
Ložnice	3,55	3,50	1,00		12,43
Pokoj	4,30	3,70	1,00		15,91
Lodžie	5,00	1,00	1,00		5,00
Obývací pokoj	5,60	3,70	1,00		20,72
Kuchyň	2,50	3,60	1,00		9,00
Koupelna	2,00	2,75	0,85		4,68
WC	2,00	0,80	1,15		1,84
Sklep	2,00	3,00	0,10		0,60
Výměra	celkem		m ²	PP	78,40
Cena bytu vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	945 729,03
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky odpočet				Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	945 729,03
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	946 000,00

Tab. č. 32 – výpočet vyhláškové porovnávací jednotky č. 5

Ocenění jednotky č.5 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Jemnice		
Ulice, čís. Popisné			Jandov, č. p. 998		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			4133		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Jemnice(590789)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2 -		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		0,904	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	11 550,41	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,960	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	11 088,39	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	3,10	3,50	1,00		10,85
Pokoj	3,40	3,50	1,00		11,90
Ložnice	4,50	3,50	1,00		15,75
Obývací pokoj	5,20	3,50	1,00		18,20
Lodžie	0,80	3,50	1,00		2,80
Kuchyň	3,20	3,50	1,00		11,20
Spíž	1,10	1,80	1,00		1,98
Koupelna	2,00	1,80	1,00		3,60
WC	0,80	1,20	1,00		0,96
Sklep	4,00	2,00	0,20		1,60
Výměra	celkem		m ²	PP	78,84
Cena bytu vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	874 208,80
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky odpočet				Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	874 208,80
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	874 000,00

Tab. č. 33 – výpočet vyhláskové porovnávací jednotky č. 6

Ocenění jednotky č.6 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Moravské Budějovice		
Ulice, čís. Popisné			K Hoře, č. p. 789		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			7524		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Moravské Budějovice (591181)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2 -		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		0,904	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	11 552,32	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,820	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	9 472,91	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Kuchyň	3,85	3,45	1,00		13,28
Koupelna	2,20	1,85	1,00		4,07
WC	2,20	1,60	1,00		3,52
Obývací pokoj	4,70	4,60	1,00		21,62
Ložnice	3,10	4,60	1,00		14,26
Sklep	3,20	3,40	0,10		1,09
Výměra	celkem		m ²	PP	57,84
Cena bytu vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	547 917,63
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhláši odpočet				Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	547 917,63
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	548 000,00

Tab. č. 34 – výpočet vyhláškové porovnávací jednotky č. 7

Ocenění jednotky č.7 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Moravské Budějovice		
Ulice, čís. Popisné			Gymnazijní, č. p. 1328		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			7524		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Moravské Budějovice (591181)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2 -		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		0,977	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	12 488,88	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,970	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	12 114,21	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	3,85	2,75	1,00		10,59
Pokoj	3,85	3,20	1,00		12,32
Ložnice	4,90	3,85	1,00		18,87
Chodba	2,30	1,90	0,60		2,62
Koupelna	1,75	1,90	1,00		3,33
WC	1,20	0,85	1,00		1,02
Kuchyň	4,00	1,85	1,00		7,40
Spíž	1,55	1,40	1,00		2,17
Lodžie	2,55	1,80	0,17		0,78
Obývací pokoj	6,50	3,85	1,00		25,03
Sklep	3,00	2,40	0,10		0,72
Výměra	celkem		m ²	PP	84,83
Cena bytu vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	1 027 706,78
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhláši odpočet				Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	1 027 706,78
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	1 028 000,00

Tab. č. 35 – výpočet vyhláškové porovnávací jednotky č. 8

Ocenění jednotky č.8 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Moravské Budějovice		
Ulice, čís. Popisné			U Mastníka, č. p. 1330		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			7524		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Moravské Budějovice (591181)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2 -		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		0,932	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	11 910,08	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,960	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	11 433,68	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	3,85	2,20	0,70		5,93
WC	1,00	0,80	1,00		0,80
Koupelna	2,50	1,40	1,00		3,50
Spíž	0,70	0,75	1,00		0,53
Kuchyň	3,85	4,75	0,66		12,07
Obývací pokoj	5,40	3,85	1,00		20,79
Pokoj	4,20	3,85	1,00		16,17
Balkon	0,75	3,00	0,17		0,38
Ložnice	3,20	3,85	1,00		12,32
Komora	1,20	1,80	1,00		2,16
Sklep	2,10	1,00	0,10		0,21
Výměra	celkem		m ²	PP	74,86
Cena bytu vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	855 882,21
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhláši odpočet				Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	855 882,21
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství		bez pozemku		Kč	856 000,00

Tab. č. 36 – výpočet vyhláškové porovnávací jednotky č. 9

Ocenění jednotky č.9 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Moravské Budějovice		
Ulice, čís. Popisné			Mánesova, č. p. 1501		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			7524		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Moravské Budějovice (591181)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není			příloha č. 2 -		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		0,922	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	11 778,48	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,930	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	10 953,98	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	3,45	2,00	1,00		6,90
Ložnice	3,45	3,50	1,00		12,08
Balkon	3,00	0,80	0,17		0,41
Pokoj	4,70	3,45	1,00		16,22
Obývací pokoj	5,95	3,45	1,00		20,53
Kuchyň	4,65	3,45	0,75		12,03
Koupelna	2,10	1,25	1,00		2,63
WC	1,10	0,80	1,00		0,88
Sklep	1,50	1,00	0,10		0,15
Výměra	celkem		m ²	PP	71,81
Cena bytu vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	786 631,61
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			odpočet	Kč	0,00
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	786 631,61
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	787 000,00

Tab. č. 37 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 10

Ocenění jednotky č.10 porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění					
Obec			Moravské Budějovice		
Ulice, čís. Popisné			Hloužkova, č. p. 1598		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR (r. 2014)			7524		
Okres			Třebíč		
Kraj			Vysočina		
Katastrální území			Moravské Budějovice (591181)		
Pokud je obec rozdělena, oblast není příloha č. 2			-		
Základní cena příloha č. 27, tab. 1		ZC	Kč / m ²	12 777,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 38					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2		I_V		1,059	
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$		ZCU	Kč / m ²	13 528,93	
Index trhu - dle §4 odst. 1, příloha č. 3, tabulka č. 3		I_T		1,000	
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I_P		0,960	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		$ZCU * I_T * I_P$	Kč / m ²	12 987,77	
Výměra bytu	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m ²)
Předsíň	3,10	2,35	0,90		6,56
koupelna + WC	3,00	2,30	0,80		5,52
Obývací pokoj	3,75	3,95	1,00		14,81
Kuchyň	3,75	4,00	1,05		15,75
Terasa	4,00	1,20	0,17		0,82
Ložnice	5,25	4,25	0,80		17,85
Sklep	2,00	1,60	0,10		0,32
Výměra	celkem		m ²	PP	61,63
Cena bytu vč. ev. příslušenství bez pozemku			Kč	800 371,29	
Věcné břemeno (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky odpočet			Kč	0,00	
Cena bytu po odpočtu věcných břemen vč. ev. příslušenství bez pozemku			Kč	800 371,29	
Cena bytu po zaokrouhlení vč. ev. příslušenství bez pozemku			Kč	800 000,00	

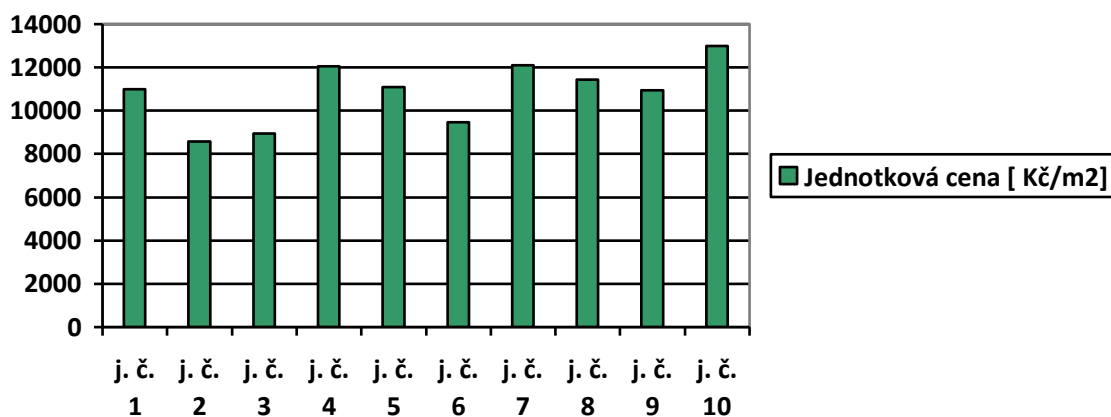
6.2.1 Rekapitulace porovnání dle platného předpisu (vyhlášková)

V následující tabulce č. 38 jsou rozepsány výsledné ceny daných jednotek určených porovnáním dle platných oceňovacích předpisů (vyhláškové porovnání), společně s podlahovými plochami a jednotkovými cenami. Tyto jednotkové ceny jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím grafu č. 2.

Tab. č. 38 – Rekapitulace ocenění vyhláškové porovnáním

Označení	Lokalita	Podlah. plocha [m ²]	Cena určená vyhl. porovnáním [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
j. č. 1	Jemnice, U Víta, č.p. 929	66,7	733 000	10 990
j. č. 2	Jemnice, Široká, č.p. 1005	61,6	529 000	8 585
j. č. 3	Jemnice, U Víta, č.p. 901	53,9	481 000	8 937
j. č. 4	Jemnice, Široká, č.p. 1010	78,4	946 000	12 063
j. č. 5	Jemnice, Jandov, č.p. 998	78,8	874 000	11 088
j. č. 6	Moravské Budějovice, K hoře, č.p. 789	57,8	548 000	9 473
j. č. 7	Moravské Budějovice, Gymnazijní, č.p. 1328	84,8	1 028 000	12 114
j. č. 8	Moravské Budějovice, U Mastníka, č.p. 1330	74,9	856 000	11 434
j. č. 9	Moravské Budějovice, Mánesova, č.p. 1501	71,8	787 000	10 954
j. č. 10	Moravské Budějovice, K hoře, č.p. 1598	61,6	800 000	12 988

Graf č. 2 – jednotkové ceny z vyhláškového porovnání



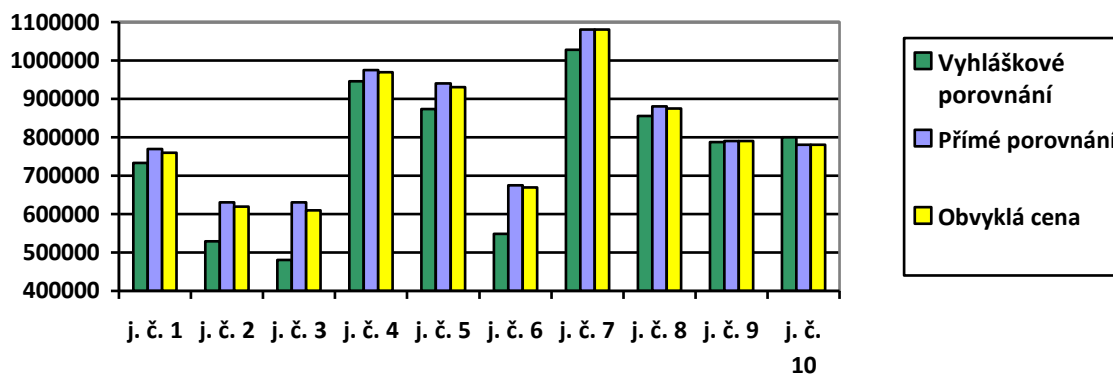
7 URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Pro stanovení této konečné obvyklé ceny byl použit odborný odhad na základě cen obecných získaných dvěma předešlými metodami. Cena je volena pokud možno co nejpodobnější té získané přímým porovnáním, jelikož u tohoto způsobu je vycházeno z reálných nabízených cen na aktuálním trhu a jsou tudíž přesnější. V následující tabulce č. 39 a grafu č. 3 jsou pro přehlednost znázorněny ceny a odhad obvyklé ceny pro dané reality.

Tab. č. 39 – Odhad obvyklé ceny na základě cen určených vybranými způsoby ocenění

Ozn.	Lokalita	Cena určená vyhláškovým porovnáním [Kč]	Cena určená přímým porovnáním [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
j. č. 1	Jemnice, U Víta, č.p. 929	733 000	770 000	760 000
j. č. 2	Jemnice, Široká, č.p. 1005	529 000	630 000	620 000
j. č. 3	Jemnice, U Víta, č.p. 901	481 000	630 000	610 000
j. č. 4	Jemnice, Široká, č.p. 1010	946 000	975 000	970 000
j. č. 5	Jemnice, Jandov, č.p. 998	874 000	940 000	930 000
j. č. 6	Moravské Budějovice, K hoře, č.p. 789	548 000	675 000	670 000
j. č. 7	Moravské Budějovice, Gymnazijní, č.p. 1328	1 028 000	1 080 000	1 080 000
j. č. 8	Moravské Budějovice, U Mastníka, č.p. 1330	856 000	880 000	875 000
j. č. 9	Moravské Budějovice, Mánesova, č.p. 1501	787 000	790 000	790 000
j. č. 10	Moravské Budějovice, K hoře, č.p. 1598	800 000	780 000	780 000

Graf č. 3 – porovnání cen s cenou obvyklou



8 ANALÝZA VLIVU LOKALITY NA OBVYKLOU CENU

Jak už z názvu této diplomové práce vyplývá, výsledkem této práce by měla být analýza, která by určila jaký vliv má na obvyklou cenu především umístění nemovitosti, a to například porovnání obou lokalit. Prvním ukazatelem k porovnání by mohly být ceny z oceňovací vyhlášky, a to z přílohy č. 27, tab. č. 1, kde jak nám Tab. č. 40 ukazuje, spadají obě obce do stejné skupiny (Jemnice – cca 4100 obyv.; Moravské Budějovice – cca 7500 obyv.), a tudíž dle tohoto předpisu se nedá určit, která lokalita by měla mít vyšší obvyklou cenu.

Tab. č. 40 – Základní cena m² podlahové plochy pro jednotky bytu pro kraj Vysočina

Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základní cena (Kč/m²)
VYSOČINA KRAJ	
Havlíčkův Brod	16270
Jihlava	16761
Pelhřimov	16578
Třebíč	15128
Žďár nad Sázavou	17357
10 001 – 50 000	16561
2 001 – 10 000	12777
do 2 000 obyvatel	10302

Kdybychom porovnali tuto vyhláškovou jednotkovou cenu s aritmetickým průměrem vypočtených jednotkových cen pro obě obce, dostali bychom se k výsledku, že obě lokality jsou oproti základní ceně dané oceňovací vyhláškou podprůměrné. Berme však tento výsledek jako orientační, poněvadž v základní ceně podle oceňovacího předpisu, zahrnují celkový průměr všech typů jednotek, kdežto v této práci posuzované jednotky nemůžeme považovat za celokrajově průměrné, a sice například proto, že se jedná víceméně o jednotky o dispozici 2+1 a 3+1 a práce nezahrnuje malé jednotky typu 1+1 nebo tzv. garsonka a velké jednotky o dispozicích 4+1 a více. V následující tabulce č. 31 je zobrazeno porovnání oceňovaných jednotek se základní cenou dle vyhlášky pro obě lokality.

Tab. č. 41 – porovnání určené obvyklé ceny s se základní cenou danou oceňovací vyhláškou

	Jed. č.	Obvyklá cena	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Průměrná jednotková cena pro lokalitu (Kč/m ²)	Jednotková cena dle oceňovacího předpisu (Kč/m ²)
JEMNICE	1	760 000	66,7	11 394	11 390	12 777
	2	620 000	61,6	10 065		
	3	610 000	53,9	11 317		
	4	970 000	78,4	12 372		
	5	930 000	78,8	11 802		
MORAVSKÉ BUDĚJOVICE	6	670 000	57,8	11 592	11 935	
	7	1 080 000	84,8	12 736		
	8	875 000	74,9	11 682		
	9	790 000	71,8	11 003		
	10	780 000	61,6	12 662		

Z předešlé tabulky lze tedy určit, že obě lokality jsou s porovnáním s celokrajským průměrem mírně podprůměrné, nicméně rozdíl není tak velký, aby se dal považovat výsledek za neobvyklý a extrémní. Vzhledem k rozdílnému počtu obyvatel, potažmo velikosti obcí, je tedy pochopitelné že jednotková cena pro Jemnici vyšla o něco nižší než pro Moravské Budějovice. Dalo by se tedy říct, že vliv lokality má vliv na obvyklou cenu jednotky, nicméně není to jediný a dominantní faktor ovlivňující jeho obvyklou cenu, a do ceny se promítá také typ konstrukce, vybavení, stáří a technický stav jednotky (zda je po rekonstrukci či v původním stavu), parkovací možnosti, atd. Vyjádřeno v číslech, jednotková cena v Moravských Budějovicích je oproti tabulkové vyhláškové jednotkové ceně pro danou kategorii menší o 6,6% a jednotková cena v Jemnici je o 10,9% menší.

Co se týče občanské vybavenosti, jsou na tom obě lokality poměrně obdobně. Nepostrádají základní občanskou vybavenost v oblasti jako zdravotnictví, základní vzdělání, obchodnictví, hotelnictví a restaurátérství, kultuře ani sportu. Moravské Budějovice mají navrch například

v oblasti správní a oproti Jemnici má také vzdělání na středoškolské úrovni díky víceletému gymnáziu a střední škole řemesel a služeb.

V závislosti na poloze mají obě lokality své rezidenční oblasti, ve kterých se nachází většina bytových jednotek v obci, a to v Jemnici bytová zástavba na ulicích Široká, U Víta a jejich blízké okolí. V Moravských Budějovicích je tato hlavní zástavba orientována také na východ od centra, a to především na ulicích Mánesova, Jechova a Šafaříkova. Nicméně do každé z této lokalit byla zahrnuta jedna jednotka mimo tyto hlavní rezidenční oblasti, a sice pro Jemnici jednotka č. 5 na ulici Jandov, tak pro Moravské Budějovice jednotka č. 6 na ulici k Hoře. Obě tyto jednotky jsou orientovány u západního okraje obce poblíž zemědělských staveb. Zde je jejich méně výhodná lokalita kompenzována velmi dobrými parkovacími možnostmi a bezprostředním kontaktem s přírodou, tudíž se nějaký výrazný rozdíl v jednotkových cenách nekoná.

Závěrem by se dalo ještě podotknout, že oproti Moravským Budějovicím má Jemnice nižší jednotkovou cenu nejen kvůli velikosti obcí, ale také protože Jemnice je přece jenom trochu hůře dostupná dopravně (s tím je úzce spojen také rozvoj zaměstnanosti v mikroregionu). A to nejen z toho hlediska, že je od roku 2010 zrušen železniční spoj do Jemnice, ale také pro nevýhodnější polohu vzhledem k větším okresním městům, jak je vidět na obrázku č. 30 a 31.



obr. č. 31 – vzdálenosti okresních měst od Jemnice [9]



obr. č. 32 – vzdálenosti okresních měst od Moravských Budějovic [9]

V rámci vlivu polohy v jednotlivých městech, se dá podle výsledků výpočtu říct, že vliv polohy na cenu obvyklou je minimální. Vzhledem k tomu že většina oceňovaných jednotek se nacházela v rezidenčních oblastech svých obcí (pouze jedna jednotka z každé obce byla mimo tyto hlavní rezidenční oblasti), se nedá jednoznačně určit jak velký vliv má samotná poloha v obcích na obvyklou cenu, jelikož tyto jednotky kompenzovali svou cenu dobrými parkovacími možnostmi nebo bezprostředním kontaktem s přírodou díky své poloze při okraji obce. Docházíme tedy k závěru, že obce jsou příliš malé na to, aby byl viditelný rozdíl v cenách v různých částech obce způsobený umístěním reality.

9 ZÁVĚR

Úkolem diplomové práce bylo zjištění obvyklé ceny na základě vybraných způsobů ocenění pro zadanou lokalitu a analyzovat vliv polohy na tuto obvyklou cenu. Dílčím úkolem bylo také sestavení jednotkových cen jednotlivých jednotek.

V úvodní části této diplomové práce jsme se věnovali především, charakterizováním úkolu a cíle práce ale také vymezení základních pojmů, se kterými jsme se v práci setkali a objasnění postupů z oblasti oceňování majetku. Byly použity i definice nacházející se v občanském zákoníku, stavebním zákoně a dalších sbírkách a např. také skripta TON od profesora Bradáče a kol. Kromě základních termínů práce objasňuje základní postupy oceňování jednotek.

V další části nalezneme popis obou lokalit. Zabývá se stručným seznámením s polohou, historií, geografii, občanskou vybaveností, a popisem místních částí obou měst a stručným popisem trhu s danou realitou, v tomto případě s bytovými jednotkami.

Další oddíl popisuje samotné oceňované jednotky. Ke každé z těchto deseti jednotek (pěti z každé lokality) je uveden stručný popis jednotek s uvedenými informacemi o vybavení, stáří, možnosti napojení na inženýrské sítě, druhem vytápění, poloze vzhledem k objektu, výměr jednotlivých místností společně se schématem této jednotky a obrázkem s oceňovanou realitou. Vzhledem k četnosti nabízených bytů v okolí, vhodných pro samotný výpočet, byly nakonec vybrány jednotky o dispozici 2+1 a 3+1 zastoupeny oběma konstrukčními systémy (zděný a panelový).

Pro samotný výpočet cen jednotek byly nakonec vybrány dva způsoby ocenění, a to metodou přímého porovnání a porovnávací metodou dle platných cenových předpisů. Výnosový způsob byl vzhledem k nedostatku nabízených pronájmů zavrhnut. Pro výpočet metodou přímého porovnání byly sestaveny databáze nabízených jednotek pro jednotlivá porovnání. Tyto databáze byly průběžně aktualizovány a jsou součástí příloh k této práci. Po samotném výpočtu oběma způsoby byla na základě odborného odhadu určena obvyklá cena a z té určena jednotková cena pro každou jednotku.

V poslední části diplomové práce se zabýváme analýzou vlivu polohy na obvyklou cenu jednotky. Výsledkem je zjištění, že poloha má vliv na cenu obvyklou v rámci obou posuzovaných obcí, nicméně není příliš velký. Je to pravděpodobně zapříčiněno tím, že obě lokality si jsou typově velmi podobné a rozdíl činí několik faktorů, jako jsou velikosti obcí,

dopravní dostupnost nebo například správní význam obcí. Dalším faktorem, který ovlivňuje ceny, jsou i možnosti zaměstnání. Kdy jako příklad mohou sloužit nedaleké Dačice, které jsou, co se týče velikosti obdobné jako naše oceňovaná města, ale díky velmi dobrým pracovním možnostem jsou ceny nemovitostí výrazně vyšší.

V rámci samotných obcí nehraje vliv polohy reality nějak velký význam a ceny jsou závislé spíše na vybavení, technickém stavu a dalších faktorech individuálních nemovitostí.

Poznatkem získaným při zpracování této práce nám bylo především to, že alfa a omegou řešení takovéto práce je především přípravná fáze, a čím je lépe zvládnuta, tím se později zpracovává jednodušeji. Zpracování takovéto práce nás může naučit lépe pracovat s daty, která například u inzerovaných realit nejsou vždy úplně objektivní a dostačující. Navíc zmapováním konkrétního realitního trhu získáváme také nadhled o realitách, se kterými se nejčastěji obchoduje a o intervalu cen, ve kterém se pohybují. V neposlední řadě je nutné při zpracovávání takovéto práce být důsledný, pečlivý a objektivní při samotném ocenění.

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [2] Zákon č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
- [3] Zákon č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [4] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o ocenění majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [6] BRADÁČ. A kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. s. 1-753. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- [7] Oficiální stránky města Moravské Budějovice www.mbudejovice.cz [online] 2015 [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://www.mbudejovice.cz/>
- [8] Oficiální stránky města Jemnice www.mesto-jemnice.cz [online] 2015 [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-jemnice.cz/>
- [9] Mapový portál www.mapy.cz [online] 2015 [cit. 2015-03-03]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz> (z toho serveru byli použity některé panoramatické snímky bytových domů)
- [10] Oficiální stránky českého úřadu zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz [online] 2015 [cit. 2015-02-25]. Dostupné z: <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [11] Malý lexikon obcí České republiky – 2014 z webu www.czso.cz [online] 2015 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 - kostel sv. Jakuba v Podolí</i>	24
<i>Obr. č. 2 - zámek v Jemnici</i>	24
<i>Obr. č. 3 - kostel sv. Stanislava</i>	24
<i>Obr. č. 4 - hrobka rodu Pallavicini</i>	24
<i>Obr. č. 5 - mapka Jemnice</i>	28
<i>Obr. č. 6 - zámek pohled z nádvoří</i>	29
<i>Obr. č. 7 - kostel sv. Jiljí</i>	29
<i>Obr. č. 8 - kulturní dům Beseda</i>	30
<i>Obr. č. 9 - Blažkův dům</i>	30
<i>Obr. č. 10 - mapka Moravských Budějovic</i>	33
<i>Obr. č. 11 - bytový dům s jednotkou č.1 (ulice U Víta, Jemnice)</i>	36
<i>Obr. č. 12 - schéma jednotky č.1</i>	37
<i>Obr. č. 13 - bytový dům s jednotkou č. 2 (ulice Široká, Jemnice)</i>	38
<i>Obr. č. 14 - schéma jednotky č. 2</i>	39
<i>Obr. č. 15 - bytový dům s jednotkou č. 3 (ulice U Víta, Jemnice)</i>	40
<i>Obr. č. 16 - schéma jednotky č. 3</i>	41
<i>Obr. č. 17 - bytový dům s jednotkou č. 4 (ulice Široká, Jemnice)</i>	42
<i>Obr. č. 18 - schéma jednotky č. 4</i>	43
<i>Obr. č. 19 - bytový dům s jednotkou č. 5 (ulice Jandov, Jemnice)</i>	44
<i>Obr. č. 20 - schéma jednotky č. 5</i>	45
<i>Obr. č. 21 - bytový dům s jednotkou č. 6 (ulice K Hoře, Moravské Budějovice)</i>	46
<i>Obr. č. 22 - schéma jednotky č. 6</i>	47
<i>Obr. č. 23 - bytový dům s jednotkou č. 7 (ulice Gymnazijní, Moravské Budějovice)</i> ...48	
<i>Obr. č. 24 - schéma jednotky č. 7</i>	49
<i>Obr. č. 25 - bytový dům s jednotkou č. 8 (ulice U Mastníka, Moravské Budějovice)</i> ...50	

<i>Obr. č. 26 - schéma jednotky č. 8</i>	<i>51</i>
<i>Obr. č. 27 - bytový dům s jednotkou č. 9 (ulice Mánesova, Moravské Budějovice)</i>	<i>52</i>
<i>Obr. č. 28 - schéma jednotky č. 9</i>	<i>53</i>
<i>Obr. č. 29 - bytový dům s jednotkou č. 10 (ulice Hloužkova, Moravské Budějovice) ..</i>	<i>54</i>
<i>Obr. č. 30 - schéma jednotky č. 10</i>	<i>55</i>
<i>Obr. č. 31 - vzdálenosti okresních měst od Jemnice</i>	<i>83</i>
<i>Obr. č. 32 - vzdálenosti okresních měst od Moravských Budějovic</i>	<i>84</i>

12 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ




Tabulky

Tab. č. 1 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 1.....	37
Tab. č. 2 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 2.....	39
Tab. č. 3 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 3.....	41
Tab. č. 4 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 4.....	43
Tab. č. 5 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 5.....	45
Tab. č. 6 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 6.....	47
Tab. č. 7 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 7.....	49
Tab. č. 8 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 8.....	51
Tab. č. 9 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 9.....	53
Tab. č. 10 – legenda místností a podlahové plochy jednotky č. 10.....	55
Tab. č. 11 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 1.....	57
Tab. č. 12 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 2.....	57
Tab. č. 13 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 3.....	58
Tab. č. 14 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 4.....	58
Tab. č. 15 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 5.....	59
Tab. č. 16 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 6.....	59
Tab. č. 17 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 7.....	60
Tab. č. 18 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 8.....	60
Tab. č. 19 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 9.....	61
Tab. č. 20 – výpočet přímé porovnání - jednotka č. 10.....	61
Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění přímým porovnáním.....	62
Tab. č. 22 – <i>Iv</i> - Index konstrukce a vybavení z přílohy č. 27, tab. č. 2 oceňovací vyhlášky.....	64
Tab. č. 23 – <i>It</i> - index trhu z přílohy č. 3, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky.....	65

Tab. č. 24 – <i>I_p</i> - Index polohy z přílohy č. 3, tab. č. 3 oceňovací vyhlášky.....	66
Tab. č. 25 – Index <i>I_v</i> pro jednotku č. 1.....	67
Tab. č. 26 – Index <i>I_t</i> pro jednotku č. 1.....	67
Tab. č. 27 – Index <i>I_p</i> pro jednotku č. 1.....	68
Tab. č. 28 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 1.....	69
Tab. č. 29 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 2.....	70
Tab. č. 30 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 3.....	71
Tab. č. 31 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 4.....	72
Tab. č. 32 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 5.....	73
Tab. č. 33 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 6.....	74
Tab. č. 34 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 7.....	75
Tab. č. 35 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 8.....	76
Tab. č. 36 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 9.....	77
Tab. č. 37 – výpočet vyhláškové porovnání jednotky č. 10.....	78
Tab. č. 38 – Rekapitulace ocenění vyhláškové porovnáním.....	79
Tab. č. 39 – Odhad obvyklé ceny na základě cen určených vybranými způsoby ocenění.....	80
Tab. č. 40 – Základní cena m ² podlahové plochy pro jednotky bytu pro kraj Vysočina.....	81
Tab. č. 41 – porovnání určené obvyklé ceny s se základní cenou danou oceňovací vyhláškou.....	82
Grafy	
Graf č. 1 – jednotkové ceny z přímého porovnání.....	62
Graf č. 2 – jednotkové ceny z vyhláškového porovnání.....	79
Graf č. 3 – porovnání cen s cenou obvyklou.....	80

13 PŘÍLOHY

Příloha č. 1.1 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 1

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Prodej cihlového bytu v osobním vlastnictví s dispozicí 3+kk. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí z celkových 3NP a má obytnou plochu 68m² včetně sklepu. K bytu je možnost dokoupení garáže kousek od domu za 100.000,-. Byt je napojen na všechny dostupné inž. sítě.</p> <p>Aktualizace: 21.2.2014</p> <p>Zdroj: http://dobre-nemovitosti.cz/prodej-bytu-3-kk...</p>	<p>650.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>
2	<p>Dyjákovice, okres Znojmo</p> <p>Prodej byt 3+kk. Byt se nachází ve 3NP(ze 3NP). Byt má plastová okna, nové dlažby, nové el. rozvody, plynový kombinovaný kotel. Nová kuchyňská linka na míru. 2 pokoje, samostatné WC a koupelna, obývací pokoj s kuchyňským koutem a terasou. K bytu náleží i vlastní garáž, sklepní kóje a společně slouží i sušárna a kočárkárna. Byt má podlahovou plochu 68m².</p> <p>Aktualizace: 29.3.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/dyjakovice...</p>	<p>1.290.000,-</p> 
3	<p>Větrný Jeníkov, okres Jihlava</p> <p>Byt ve zděném domě dispozice 3+kk o 70m². Nachází se v 1NP (z 2NP). Nachází se v okrajové části tohoto městysu (13km do Jihlavy). k bytu patří i prostorný sklep a sklad dřeva, ale i společná zahrada o výměře 270m². byt má nová plastová okna, plovoucí podlahy. Vytápění ústředním kotlem na tuhá paliva. Dům je vybaven plynem. Stav objektu je velmi dobrý.</p> <p>Aktualizace: 14.3.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/vetrny-jenikov--/1510084700#img=5&fullscreen=false</p>	<p>760.000,-</p> 
4	<p>Náměšť nad Oslavou, Okres Třebíč</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+kk. Byt se nachází v 1NP (ze 2NP). K bytu patří i garáž, balkon, sklep. Byt má podlahovou plochu 73m². Zahrada je společná stejně jako příjezdová cesta. byt má nová plastová okna a elektrické rozvody. Vytápění zajišťují elektrické přímotopy a krbová kamna v obývacím pokoji. Voda z vlastní studny.</p> <p>Aktualizace: 11.03.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/namest-nad-oslavou--/4120191068#img=0&fullscreen=false</p>	<p>1.187.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. Lípová, Jemnice</p> <p>Byt v cihlovém domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 81m². Byt je v osobním vlastnictví (2NP). Má zděné jádro, nové rozvody vody a elektřiny. Podlahy v obytných místnostech z PVC nebo parket. Koupelna je nově obložena. Kuchyň vybavena zánovní kuchyňskou linkou. Ohřev TUV a vytápění vlastním plynovým kotlem nebo kamny umístěnými v obývacím pokoji. V přízemí domu jsou 2 sklepy a kočárkárna se sušárnou. Stav bytu je bezvadný.</p> <p>Aktualizace: 11.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>1.060.000,-</p> 
6	<p>Ul. Na Vyhlídce, Moravské Budějovice</p> <p>Byt 3+1 v cihlovém domě o výměře 74,5m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2NP(ze 2NP). Byt je po celkové rekonstrukci. Vytápění ústřední na zemní plyn. Podlahy parkety a dlažba, snížené stropy, všechny doplňky z masivu včetně vstupních dveří a šatny. Samostatná zděná sklepní kóje a společná prádelna, kočárkárna a sušárna.</p> <p>Aktualizace: 29.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>1.599.000,-</p> 
7	<p>Ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Kompletně zrekonstruovaný byt ve zděném domě dispozice 3+1 o 74m². Nachází se v 1NP (ze 2NP) a je v osobním vlastnictví. Do domu je bezbariérový přístup (výťah). Dům je zateplen, a je po celkové revitalizaci a má zděné jádro. Nová kuchyňská linka, kompletně vybavena spotřebiči, v koupelně vana + sprch. kout. Stav objektu je bezvadný. Byt je kompletně vybaven nábytkem. Vytápění vlastním plynovým kotlem. K bytu patří i sklep o 2,8m². Společná sušárna a kočárkárna.</p> <p>Aktualizace: 14.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1...</p>	<p>1,490.000,-</p> 
8	<p>Ul. Husova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+1 ve 3NP. Plocha 72,4m². Byt nemá balkon ani výťah. Stáří 36 let. Vytápění zajišťuje ústřední plynový kotel. Byt má standartní vybavení, má plastová okna, parkety. K bytu patří i řadová garáž o 25m² a sklep</p> <p>Aktualizace: 17.03.2014</p> <p>Zdroj: František Chvátal</p>	<p>1.080.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>Kostelec, okres Jihlava</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 78m². Byt je v osobním vlastnictví v 1NP ze 2NP. Byt je ve velmi dobrém stavu a je udržován. Má plastová okna a nové podlahy a balkon a je kompletně zařízen nábytkem. Vytápění plynovými wawkami. V přízemí domu jsou 2 sklepy a kočárkárna se sušárnou.</p> <p>Aktualizace: 2.4.2015</p> <p>Zdroj: http://www.eurobydleni.cz/prodej-byt...</p>	<p>900.000,-</p> 
10	<p>Stonařov, okres Jihlava</p> <p>Cihlový byt 3+1 o obytné ploše 95m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2NP (ze 3NP). K bytu sklep a balkon. Vytápění samostatným plynovým kotlem. Bytový dům má novou fasádu a plastová okna. Byt je v původním stavu ale udržovaný. Energetická náročnost G – mimořádně nevhodný.</p> <p>Aktualizace: 03.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.eurobydleni.cz/prodej-prostorneho-bytu-3_1-stonarov-okr-jihlava/detail/6280338</p>	<p>1.150.000,-</p> 

Příloha č. 1.2 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 2

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Prodej bytu 2+1 s balkónem. Jedná se o byt se čtvercovou chodbou na níž je umístěna šatna. Plocha bytu je 54m² a nachází se ve 3 NP(ze 3NP). Bytu náleží sklep, společná sušárna, prádelna a kočárkárna. V bytě jsou plastová okna, kuchyňská linka. Původní jádro obloženo v kuchyni a koupelně ker. obkladem. V chodbě dřevěný podhled. V koupelně sprch. kout, umyvadlo a skříňka. V kuchyni a chodbě dlažba, v pokojích PVC. Dům je kompletně zateplený. V obci veškerá občanská vybavenost. Byt je v osobním vlastnictví (déle jen OV). Je vytápěn dálkově.</p> <p>Aktualizace: 10.3.2014</p> <p>Zdroj: http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz...</p>	<p>699.000,-</p> 
2	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Prodej byt 2+1 o 68,7m² včetně sklepa. Byt se nachází ve 4NP(ze 4NP). V bytě se nachází chodba, záchod, koupelna, komora, kuchyň, 2 pokoje, balkon a sklep. Dům je panelový s plochou střechou z asfalt. pásů IPA, omítky vnitřní štukové a venkovní břizolitové, zdvojená dřevěná okna, hladké dveře, podlahy z PVC. Vytápění ústřední plynové. V koupelně je vana a umývadlo. Dům byl postaven v roce 1974. Byt téměř v původním stavu. Nemá obklady ale olejové nátěry, původní okna, dveře i podlahy</p> <p>Aktualizace: 4.11.2014</p> <p>Zdroj: realitní kancelář REKOD, Ivan Křivánek</p>	<p>650.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>
3	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě dispozice 2+1 o 62m². Nachází se ve 4NP (z 5NP) s výtahem. K bytu patří sklep, balkon a společná lodžie, kočárkárna, sušárna. Byt je po revitalizaci, má nová plastová okna a je zateplený. Podlahy z PVC a dlažby. Koupelna vybavena vanou a umývadlem. Byt je v osobním vlastnictví a je v dobrém stavu</p> <p>Aktualizace: 18.7.2014</p> <p>Zdroj: http://www.i-jarmark.cz/index.php...</p>	<p>530.000,-</p> 
4	<p>ul. Nerudova, Třešť</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 2+1. Byt se nachází v 1NP (ze 4NP). Byt má 65m². Dům prošel rekonstrukcí a má novou fasádu, plastová okna, balkony, výtah, stoupačky a nové jádro + nové obklady v koupelně a WC. Podlahy v bytě z koberce a PVC. Nová kuch. linka. Vytápění a ohřev TUV dálkově. Balkon ocelový zavěšený. Jedná se o přímý prodej řízený bankou</p> <p>Aktualizace: 11.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/trest...</p>	<p>740.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 2+1 a podlah. ploše 59m². Byt je v osobním vlastnictví a nachází se v 1NP (5NP). Má původní jádro, a nemá balkon. Má plast. okna a je zateplený. K bytu náleží sklepní kóje Podlahy v obytných místnostech z PVC. Koupelna je nově obložena. Ohřev TUV a vytápění je dálkové. V přízemí domu jsou kočárkárna se sušárnou. Stav bytu je dobrý. U bytu jsou dobré parkovací možnosti a dostupnost obč. vybavenosti</p> <p>Aktualizace: 12.3.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1...</p>	<p>520.000,-</p> 
6	<p>Opatov, okr. Třebíč</p> <p>Družstevní byt v panelovém domě o 2+1 s garáží. Plocha 56m². Byt se nachází ve 4NP(ze 4NP) bez výtahu. Byt byl v r. 2014 rekonstruován (nové balkony a zateplení, okna plastová. Jádro původní, ale udržované. Podlahy z PVC, koberce. Koupelna - vana Vytápění ústřední na zemní plyn. V přízemí společná kočárkárna a sušárna. Občanská vybavenost v obci – škola, pošta, obchod, zdravotní zařízení, pohostinství (Třebíč cca 20km)</p> <p>Aktualizace: 29.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>550.000,-</p> 
7	<p>Ul. Luční, Batelov, okr. Jihlava</p> <p>Byt 2+1 s balkonem a sklepem o celkové výměře 56m². byt se nachází ve 4NP (ze 4NP) panelového domu bez výtahu. byt je téměř v původním stavu (rok výstavby 1989). Od r. 2011 plastová okna. Nyní družstevní s možností převedení do OV. Byt je standardně vybaven a je v dobrém stavu. Je vytápěn ústředně plynem a má dobré parkovací možnosti. Město má běžnou obč. vybavenost (Třešť 7km, Jihlava 20km)</p> <p>Aktualizace: 25.1.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1...</p>	<p>650.000,-</p> 
8	<p>Ul. Jiráskova, Náměšť nad Oslavou</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 2+1 ve 3NP(ze 3 NP) bez výtahu. Užitná plocha 69m². Byt má balkon, sklep (5m²). V roce 2006 rekonstrukce (plast. okna, zateplení). Vytápění zajišťuje ústřední plynový kotel. Byt je vybaven mimo jiné kuchyňskou linkou vč. vestavěných spotřebičů, rohovou vanou v koupelně a pračkou. podlahy PVC. Ve městě veškerá vybavenost. Bezproblémové parkování. Stav bytu je velmi dobrý. byt je v OV.</p> <p>Aktualizace: 14.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1...</p>	<p>1.000.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Družstevní panelový byt dispozice 2+1 o podlah. ploše 52m². Byt se nachází ve 4NP (ze 8NP) s výtahem. Dům po rekonstrukci (plastová okna, nové stoupačky, balkony. Byt je jinak v původním ale udržovaném stavu, kromě koupelny která je také po rekonstrukci. byt je dále vybavena kuchyňskou linkou na míru, vestavěnými skříněmi, obývací stěny. Podlahy z PVC a koberce. v bytě zaveden TV kabel a internet. Vytápění ústřední dálkové. K bytu náleží také balkon, sklepní koje a společné</p> <p>Aktualizace: 1.1.2015 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-2-1/...</p>	<p>890.000,-</p> 
10	<p>ul. Krále Jana, Chotěboř</p> <p>Byt 2+1 v panelovém domě v OV. Byt má podlahovou plochu 65m² + 6m² sklep. Byt se nachází ve 4NP (z 8NP). Dům prošel v roce 2009 kompletní rekonstrukcí (nová fasáda, výtah, plast. okna, stoupačky, střecha, schránky. V bytě najdeme chodbu, WC, koupelnu, kuchyň s jídelnou, 2 pokoje, komoru a sklep. Vytápění ústřední dálkové. Velice dobrá dostupnost centra a dobrá parkovací možnosti. Stav bytu je dobrý.</p> <p>Aktualizace: 03.04.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/chotebor-chotebor-krale-jana/2872914012#img=0&fullscreen=false</p>	<p>750.000,-</p> 

Příloha č. 1.3 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 3

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Družstevní panelový byt dispozice 2+1 o podlah. ploše 52m². Byt se nachází ve 4NP (ze 8NP) s výtahem. Dům po rekonstrukci (plastová okna, nové stoupačky, balkony. Byt je jinak v původním ale udržovaném stavu, kromě koupelny která je také po rekonstrukci. byt je dále vybavena kuchyňskou linkou na míru, vestavěnými skříněmi, obývací stěny. Podlahy z PVC a koberce. v bytě zaveden TV kabel a internet. Vytápění ústřední dálkové. K bytu náleží také balkon, sklepní koje a společné</p> <p>Aktualizace: 1.1.2015 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-2-1/...</p>	<p>890.000,-</p> 
2	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Prodej bytu 2+1 s balkónem. Jedná se o byt se čtvercovou chodbou na níž je umístěna šatna. Plocha bytu je 54m² a nachází se ve 3 NP(ze 3NP). Bytu náleží sklep, společná sušárna, prádelna a kočárkárna. V bytě jsou plastová okna, kuchyňská linka. Původní jádro obloženo v kuchyni a koupelně ker. obkladem. V chodbě dřevěný podhled. V koupelně sprch. kout, umyvadlo a skříňka. V kuchyni a chodbě dlažba, v pokojích PVC. Dům je kompletně zateplený. V obci veškerá občanská vybavenost. Byt je v osobním vlastnictví (déle jen OV). Je vytápěn dálkově.</p> <p>Aktualizace: 10.3.2014 Zdroj: http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz...</p>	<p>699.000,-</p> 
3	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt o dispozici 2+1 v panelovém domě a podlahové ploše 54m². Byt se nachází ve 2NP ze 3NP. K bytu náleží balkon a společná sušárna, prádelna a kočárkárna. Byt je částečně rekonstruován (původní jádro obloženo obkladem, nová plast. okna, nová kuchyňská linka, nové obklady v kuchyni a v koupelně. Koupelna vybavena sprchovým koutem a umyvadlem se skříňkou. Dům je kompletně zateplen. Podlahy v obyt. místnostech PVC, v kuchyni, WC, koupelně a na chodbě dlažba. Byt je vytápěn ústředním dálkovým plynovým vytápěním. Stav bytu je velmi dobrý.</p> <p>Aktualizace: 29.11.2014 Zdroj: http://www.realites.cz/162917-prodej-byt-2-1-jemnice-trebic.html</p>	<p>748.000,-</p> 
4	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Prodej byt 2+1 o 68,7m² včetně sklepa. Byt se nachází ve 4NP(ze 4NP). V bytě se nachází chodba, záchod, koupelna, komora, kuchyň, 2 pokoje, balkon a sklep. Dům je panelový s plochou střechou z asfalt. pásů IPA, omítky vnitřní štukové a venkovní břizolitové, zdvojená dřevěná okna, hladké dveře, podlahy z PVC. Vytápění ústřední plynové. V koupelně je vana a umyvadlo. Dům byl postaven v roce 1974. Byt téměř v původním stavu. Nemá obklady ale olejové nátěry, původní okna, dveře i podlahy.</p> <p>Aktualizace: 11.03.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/...</p>	<p>650.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě dispozice 2+1 o 62m². Nachází se ve 4NP (z 5NP) s výtahem. K bytu patří sklep, balkon a společná lodžie, kočárkárna, sušárna. Byt je po revitalizaci, má nová plastová okna a je zateplený. Podlahy z PVC a dlažby. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem. Byt je v osobním vlastnictví a je v dobrém stavu</p> <p>Aktualizace: 18.7.2014</p> <p>Zdroj: http://www.i-jarmark.cz/index.php...</p>	<p>530.000,-</p> 
6	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Prodej bytu 2+1 s balkonem v panelovém domě. Jedná se o byt nacházející se ve zvýšeném 1NP (z 8NP). Byt má podlahovou plochu 47m². Celý dům je po revitalizaci (nová fasáda, plast. okna). Byt má PVC podlahy a nové dveře. Původní jádro je obloženo novými obklady obdobně jako kuchyň. Byt má WC, koupelnu se sprchovým koutem, komoru, 2 pokoje a kuchyň. Byt je družstevní s možností převedení do OV po doplacení nízké anuity. Byt je vytápěn dálkově.</p> <p>Aktualizace: 10.3.2014</p> <p>Zdroj: http://www.realhit.cz/detail/prodej-pekneho-bytu-2+1-47-m2-moravske-budejovice/3129143</p>	<p>730.000,-</p> 
7	<p>Ul. Luční, Batelov, okr. Jihlava</p> <p>Byt 2+1 s balkonem a sklepem o celkové výměře 56m². byt se nachází ve 4NP (ze 4NP) panelového domu bez výtahu. byt je téměř v původním stavu (rok výstavby 1989). Od r. 2011 plastová okna. Nyní družstevní s možností převedení do OV. Byt je standardně vybaven a je v dobrém stavu. Je vytápěn ústředně plynem a má dobré parkovací možnosti. Město má běžnou obč. vybavenost (Třešť 7km, Jihlava 20km)</p> <p>Aktualizace: 25.1.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/batelov...</p>	<p>650.000,-</p> 
8	<p>Opatov, okr. Třebíč</p> <p>Družstevní byt v panelovém domě o 2+1 s garáží. Plocha 56m². Byt se nachází ve 4NP(ze 4NP) bez výtahu. Byt byl v r. 2014 rekonstruován (nové balkony a zateplení, okna plastová. Jádro původní, ale udržované. Podlahy z PVC, koberce. Koupelna - vana Vytápění ústřední na zemní plyn. V přízemí společná kočárkárna a sušárna. Občanská vybavenost v obci – škola, pošta, obchod, zdravotní zařízení, pohostinství (Třebíč cca 20km)</p> <p>Aktualizace: 29.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>550.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 2+1 a podlah. ploše 59m². Byt je v osobním vlastnictví a nachází se v 1NP (5NP). Má původní jádro, a nemá balkon. Má plast. okna a je zateplený. K bytu náleží sklepní kóje Podlahy v obytných místnostech z PVC. Koupelna je nově obložena. Ohřev TUV a vytápění je dálkové. V přízemí domu jsou kočárkárna se sušárnou. Stav bytu je dobrý. U bytu jsou dobré parkovací možnosti a dostupnost obč. vybavenosti</p> <p>Aktualizace: 12.3.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1...</p>	<p>520.000,-</p> 
10	<p>Hodonice, okres Znojmo</p> <p>Byt o dispozici 2+1 v revitalizovaném panelovém domě. Byt je v OV a má 54m². Nachází se ve 4NP (ze 4NP). Má velkou předsiň s vestavěnými skříněmi a malou šatnou, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelny a samostatného WC. Koupelna je původní. V obytných místnostech a kuchyni je PVC. Byt má nová plastová okna. Byt je velmi dobrého stavu. Je vytápěn ústředním plynovým kotlem. Velmi dobré parkovací možnosti a dostupnost okresního města (Znojmo asi 7km vzdálené).</p> <p>Aktualizace: 16.03.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/hodonice...</p>	<p>1.150.000,-</p> 





Příloha č. 1.4 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 4




Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 80m² včetně lodžie a sklepní koje. Byt se nachází v 2NP (ze 3NP). Byt je družstevní s možností převedení do OV. Dům byl v roce 2009 revitalizován (nová plast. okna, zateplení, nové vchodové dveře a lodžie). V bytě se nachází kuchyňská linka a na chodbě vestavěná skříň. Vytápění a ohřev TUV je ústřední. Byt je v původním, ale udržovaném a dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 20.3.2014 Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=EAP45792014-N01103</p>	<p>650.000,-</p> 
2	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt 3+1 v panelovém domě o ploše 73m². Byt se nachází ve 2NP(ze 3NP). Dům prošel v r. 2009 revitalizací (plastová okna, nová fasáda, nové lodžie) a samotný byt prošel také rekonstrukcí (nové dlažby a PVC, nové el. rozvody, vstupní dveře). Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou, vestavěnými skříněmi a k bytu kromě lodžie patří i sklepní koje. Společně slouží i sušárna a kočárkárna. Byt je družstevní s možností převedení do OV. Vytápění a ohřev TUV ústředním plynovým vytápěním. Byt je ve velmi dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 14.9.2014 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/...</p>	<p>750.000,-</p> 
3	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě dispozice 3+1 o podlahové ploše 76,6m² + sklepní kóje 1,8m². Nachází se v posledním tedy 4NP (bez výtahu). Dům má plochou střechu, plastová okna a plastové vstupní dveře a nové schránky. V 1PP se nachází společná kočárkárna a kolárna a sklepní koje. Byt je vytápěn ústředním kotlem. Byt je téměř v původním stavu ale v dobrém stavu. Byt je v OV.</p> <p>Aktualizace: 14.3.2015 Zdroj: realitní kancelář REKOD, Ivan Křivánek</p>	<p>700.000,-</p> 
4	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 66m². Byt se nachází v 4NP (ze 4NP). K bytu patří i sklepní koje a lodžie. Dům byl v roce 2012 rekonstruován (výměna plastových oken, dveří, nová střecha, nové jádro, zateplení. Vytápění společné pro celý dům plynovým kotlem. Společná kočárkárna a sušárna. Byt je v osobním vlastnictví. Má prostornou komoru a je plně vybavený. Byt je ve velmi dobrém stavu. Dobré parkovací možnosti a v bezprostřední blízkosti dětské hřiště.</p> <p>Aktualizace: 11.09.2014 Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality...</p>	<p>850.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 77m². Byt je v osobním vlastnictví a nachází se ve 2NP (ze 4NP). Byt je po částečné rekonstrukci (nové plastové rozvody vody, nová elektřina v mědi, nové WC). Lokální plynové vytápění a ohřev vody, samostatné měřiče topení. K bytu náleží sklep o 2m² a balkonem. Byt je v téměř v původním ale v dobrém a udržovaném stavu. Dobré parkovací možnosti.</p> <p>Aktualizace: 11.3.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice--/3828093020#img=0&fullscreen=false</p>	<p>765.000,-</p> 
6	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt 3+1 v panelovém družstevním domě o výměře 78m². Byt se nachází ve 3NP(ze 3NP). Byt je po celkové revitalizaci (nová plastová okna, rozvody vody a kanalizace v plastu, elektřina v mědi, nové štukové omítky, kuchyňská linka, nová koupelna a WC, nové podlahy). Vytápění ústřední dálkové na zemní plyn. Samostatná sklepní kóje o 5m² a společná prádelna, kočárkárna a sušárna.</p> <p>Aktualizace: 4.3.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice-jemnice-siroka/4280688732#img=0&fullscreen=false</p>	<p>820.000,-</p> 
7	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě dispozice 3+1 a o 63m². Nachází se ve 4NP (ze 4NP) a je v osobním vlastnictví. Byt má rekonstruovanou koupelnu, WC, nové rozvody vody a elektřiny, nová plastová okna (r. 2012). Je vytápěn ústředním plynovým kotlem a deskovými otopnými tělesy. Byt je částečně vybaven zánovní kuchyňskou linkou a vestavěnými skříněmi. Byt má balkon a sklepní kóji. Byt je ve velmi dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 16.2.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice-jemnice-u-vita/3849597020#img=0&fullscreen=false</p>	<p>860.000,-</p> 
8	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 ve 2NP (z 8NP). Plocha 77,6m² včetně sklepní kóje a balkonu o 2,4m². Dům pochází z roku 1979 a je napojen na všechny inženýrské sítě a je vybaven výtahem. Celý objekt je zateplen, má plastová okna, má umakartové jádro a původní vybavení. Byt je udržovaný v původním stavu. Bez pozemku (patří jinému vlastníkov). Byt je vytápěn dálkově.</p> <p>Aktualizace: 17.03.2014 Zdroj: František Chvátal</p>	<p>870.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>
Ozn.	Popis	Cena + Foto

<p>9</p>	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 72m². Byt je v osobním vlastnictví ve 4NP z 8NP. Byt je v původním ale velmi dobrém stavu a je udržován. Má plastová okna a nové podlahy a balkon a je kompletně zařízen nábytkem, je zateplený, má nové stoupačky. Vytápění plynem dálkově, odpočtové měřáky. V přízemí domu jsou sklepy a kočárkárna se sušárnou, dům je vybaven výtahem.</p> <p>Aktualizace: 8.12.2014 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>965.000,-</p> 
<p>10</p>	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Panelový dům s bytem dispozice 3+1 o ploše 78m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází v 7NP (z 8NP). K bytu patří sklep a lodžie. Vytápění centrální plynovým kotlem. Bytový dům má novou fasádu, nová plastová okna, nový výtah, a stoupačky. Byt je v původním stavu ale udržovaný v dobrém stavu, nové podlahy a koupelna s WC.</p> <p>Aktualizace: 21.5.2014 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>950.000,-</p> 

Příloha č. 1.5 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 5

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. Lipová, Jemnice</p> <p>Byt o dispozici 3+1 v OV ve zděném bytovém domě. Plocha bytu je 81m². Byt prošel menší rekonstrukcí (Nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny, nově obložená koupelna, zánovní kuchyňská linka. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, vytápět je možno také kamny na tuhá paliva umístěný v obývacím pokoji. V přízemí se nachází 2 sklepy, kolárna a sušárna. Byt se nachází nedaleko od centra a je dobře dostupný, veškerá občanská vybavenost je nedaleko. Podlahy v obyč. místnostech jsou PVC a parkety. V bytě nalezneme také velkou komoru. Byt je ve velmi zachovalém stavu. Byt se nachází ve 2NP (ze 3NP)</p> <p>Aktualizace: 11.3.2015 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1...</p>	<p>1.060.000,-</p> 
2	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+1. Má podlahovou plochu 75m². K bytu náleží sklepní koje. V roce 2007 je celý byt rekonstruován (nové obložkové zárubně a dveře, plastová okna, nová linka s vestavěnými spotřebiči značky FAGOR, nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny v mědi). Jednotka se nachází ve 4NP s výtahem. Byt je v soukromém vlastnictví a je kompletně vybaven.</p> <p>Aktualizace: 1.1.2015 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>1.410.000,-</p> 
3	<p>Náměšř nad Oslavou, Okres Třebíč</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+kk. Byt se nachází v 1NP (ze 2NP). K bytu patří i garáž, balkon, sklep. Byt má podlahovou plochu 73m². Zahrada je společná stejně jako příjezdová cesta. byt má nová plastová okna a elektrické rozvody. Vytápění zajišťují elektrické přímotopy a krbová kamna v obývacím pokoji. Voda z vlastní studny.</p> <p>Aktualizace: 11.3.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/...</p>	<p>1.187.000,-</p> 
4	<p>Dukovany, Okres Třebíč</p> <p>Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 v cihelném domě a podlahové ploše 75m². Byt se nachází ve 2NP (ze 2NP) a dům má i 1PP, ve kterém kromě sklepních kójí k jednotlivým jednotkám nalezneme také prádelnu a sušárnu. Byt má plastová okna, nové podlahy a novou kuchyňskou linku a je částečně zařízen. K bytu patří také velká lodžie 11m². Vytápění a ohřev TUV pomocí kotlem na tuhá paliva. Dobré parkovací možnosti v obci částečná občanská vybavenost</p> <p>Aktualizace: 21.04.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1...</p>	<p>950.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>Mašovice, okres Znojmo</p> <p>Byt ve zděném domě v OV o dispozici 3+1 a ploše 82m². K bytu náleží 2 sklepy, balkon, parkovací stání před domem, a zahrádka o 500m² za roční nájem 50Kč. Byt se nachází ve 1NP ze 2 NP. V bytě nalezneme 3 pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu a samostatného WC. Byt je vytápěn vlastním plynovým kotlem. Byt má podlahy z PVC, koberce a dlažby. Kromě nových plastových oken je téměř původní, ale je udržovaný. Obec je cca 8 km od okresního města Znojma. Dobré parkovací možnosti, částečná občanská vybavenost.</p> <p>Aktualizace: 11.5.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/masovice-masovice-/383783004#img=0&fullscreen=false</p>	<p>990.000,-</p> 
6	<p>Dyjákovice, okres Znojmo</p> <p>Prodej byt 3+kk. Byt se nachází ve 3NP(ze 3NP). Byt má plastová okna, nové dlažby, nové el. rozvody, plynový kombinovaný kotel. Nová kuchyňská linka na míru. 2 pokoje, samostatné WC a koupelna, obývací pokoj s kuchyňským koutem a terasou. K bytu náleží i vlastní garáž, sklepní kóje a společně slouží i sušárna a kočárkárna. Byt má podlahovou plochu 68m².</p> <p>Aktualizace: 29.3.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/dyjakovice-dyjakovice-/98832476#img=1&fullscreen=false</p>	<p>1.290.000,-</p> 
7	<p>Ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Kompletně zrekonstruovaný byt ve zděném domě dispozice 3+1 o 74m². Nachází se v 1NP (ze 2NP) a je v osobním vlastnictví. Do domu je bezbariérový přístup (výtah). Dům je zateplen, a je po celkové revitalizaci a má zděné jádro. Nová kuchyňská linka, kompletně vybavena spotřebiči, v koupelně vana + sprch. kout. Stav objektu je bezvadný. Byt je kompletně vybaven nábytkem. Vytápění vlastním plynovým kotlem. K bytu patří i sklep o 2,8m². Společná sušárna a kočárkárna.</p> <p>Aktualizace: 14.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1...</p>	<p>1,490.000,-</p> 
8	<p>Ul. Husova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+1 ve 3NP. Plocha 72,4m². Byt nemá balkon ani výtah. Stáří 36 let. Vytápění zajišťuje ústřední plynový kotel. Byt má standartní vybavení, má plastová okna, parkety. K bytu patří i řadová garáž o 25m² a sklep</p> <p>Aktualizace: 17.03.2014</p> <p>Zdroj: František Chvátal</p>	<p>1.080.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>Kostelec, okres Jihlava</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 78m². Byt je v osobním vlastnictví v 1NP ze 2NP. Byt je ve velmi dobrém stavu a je udržován. Má plastová okna a nové podlahy a balkon a je kompletně zařízen nábytkem. Vytápění plynovými wawkami. V přízemí domu jsou 2 sklepy a kočárkárna se sušárnou.</p> <p>Aktualizace: 2.4.2015</p> <p>Zdroj: http://www.eurobydleni.cz/prodej-byt...</p>	<p>900.000,-</p> 
10	<p>Stonařov, okres Jihlava</p> <p>Cihlový byt 3+1 o obytné ploše 95m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2NP (ze 3NP). K bytu sklep a balkon. Vytápění samostatným plynovým kotlem. Bytový dům má novou fasádu a plastová okna. Byt je v původním stavu ale udržovaný. Energetická náročnost G – mimořádně nevhodný.</p> <p>Aktualizace: 03.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.eurobydleni.cz/prodej-prostorneho-bytu-3_1-stonarov-okr-jihlava/detail/6280338</p>	<p>1.150.000,-</p> 





Příloha č. 1.6 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 6

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Prodej bytu 2+1 s balkónem. Jedná se o byt se čtvercovou chodbou na níž je umístěna šatna. Plocha bytu je 54m² a nachází se ve 3 NP(ze 3NP). Bytu náleží sklep, společná sušárna, prádelna a kočárkárna. V bytě jsou plastová okna, kuchyňská linka. Původní jádro obloženo v kuchyni a koupelně ker. obkladem. V chodbě dřevěný podhled. V koupelně sprch. kout, umyvadlo a skříňka. V kuchyni a chodbě dlažba, v pokojích PVC. Dům je kompletně zateplený. V obci veškerá občanská vybavenost. Byt je v osobním vlastnictví (dále jen OV). Je vytápěn dálkově.</p> <p>Aktualizace: 10.3.2014</p> <p>Zdroj: http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz...</p>	<p>699.000,-</p> 
2	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Prodej byt 2+1 o 60 m² včetně balkonu a sklepu. Byt se nachází ve 3NP(ze 4NP) ve zděném domě. Byt je po kompletní rekonstrukci z roku 2011 v hodnotě 300.000,- (nové rozvody elektřiny a vody, nové podlahy, omítky, plastová okna Deceuninck, dřevěné dveře + obložkové zárubně, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, nové vstupní dveře, rekonstruována střecha. Okna orientována na jihovýchod.</p> <p>Aktualizace: 14.8.2014</p> <p>Zdroj: http://www.bezrealitky.cz/nemovitost...</p>	<p>790.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>
3	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt ve zděném domě dispozice 2+1 o 50m² + sklep 18m². Nachází se ve 2NP (ze 2NP) bez výtahu. Byt je téměř v původním stavu ve velmi zachovalém stavu. Má nová plastová okna. Podlahy z PVC a dlažby. Koupelna vybavena vanou a umývadlem. Ústřední vytápění na plyn. Dům má sedlovou střechu s pálenou krytinou, betonové stropy.</p> <p>Aktualizace: 20.10.2014</p> <p>Zdroj: realitní kancelář REKOD – Ivan Křivánek</p>	<p>700.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>
4	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 2+1 o ploše 57m². Byt se nachází v 1NP (ze 2NP). V bytě se nachází chodba, záchod, koupelna, kuchyň a 2 pokoje. Stropy betonové rovné, sedlová střecha s pálenou taškou, Omítky vnitřní štukové, venkovní břizolit, Byt má plastová okna, dveře hladké, podlahy v obytných místnostech PVC, ústřední plynové topení, koupelna vybavena vanou a umývadlem. Dům z roku 1974. Téměř původní stav, v poslední době neudržovaný.</p> <p>Aktualizace: 10.10.2014</p> <p>Zdroj: realitní kancelář REKOD – Ivan Křivánek</p>	<p>560.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. Jechova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 2+1 s balkonem a podlah. ploše 64m². Byt je v osobním vlastnictví a nachází se ve 2NP (3NP). Byt byl vystavěn v roce 2000. Je vytápěn elektrickými přímotopy, má plastová okna, dřevěné hladké dveře, plovoucí podlahy z laminových desek a PVC. K bytu patří také balkon 3m² a i a sklep 7m². Bezzvadný stav.</p> <p>Aktualizace: 1.3.2015 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-2-1/...</p>	<p>910.000,-</p> 
6	<p>ul. Myslbekova, Moravské Budějovice</p> <p>Bytový zděný dům o dispozici 2+1 a podlahové ploše 59m². Stáří 55 let ale rekonstruovaný (nová střešní taška, klempířské prvky, vchodové práce, stoupačky, plastová okna, nová koupelna, WC a kuchyně. V pokojích vlýsky, keramická dlažba na WC a koupelně. Lokální vytápění plynovými kamny (karma). Byt se nachází v 1NP. K bytu náleží i sklep o ploše 7,55m².</p> <p>Aktualizace: 2.7.2014 Zdroj: František Chvátal</p>	<p>750.000,-</p> 
7	<p>Ul. U Mastníka, Moravské Budějovice</p> <p>Byt 2+1 ve zděném domě v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 1NP(ze 3NP) bez výtahu. Byt má 55m². Byt je plně vybaven včetně linky a spotřebičů. k bytu přísluší i sklepní koje. V roce 2006 rekonstrukce (nová plastová okna, podlahy, vstupní dveře). Vytápění vlastním kombinovaným kotlem s ohřevem TUV.</p> <p>Aktualizace: 29.1.2014 Zdroj: http://www.tvojeadresa.cz/17270.nemovitost-byty-2-1-moravske-budejovice</p>	<p>860.000,-</p> 
8	<p>ul. Budějovická, Jemnice</p> <p>Byt ve zděném domě dispozice 2+1 o 68,4m² včetně sklepa. Nachází se v 1NP (z 2NP). Byt má chodbu, záchod, koupelnu, komoru, kuchyň, dva pokoje a sklep. Stropy betonové rovné, sedlová střecha s pálenou krytinou, omítky vnitřní štukové a venkovní břizolitové, plastová okna, hladké dveře, podlahy z PVC a dlažby, vytápěno pomocí WAWek. V koupelně je vana a umyvadlo (teplá voda z boileru). Dům z 50tých let. Téměř v původním stavu s původními podlahami, dveřmi.</p> <p>Aktualizace: 4.11.2014 Zdroj: realitní kancelář REKOD, Ivan Křivánek</p>	<p>700.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč</p> <p>Byt ve zděném domě o podlahové ploše 60m². Byt se nachází v 1NP (ze 2NP) a má dispozici 2+1. K bytu náleží i 2 sklepy. Je po částečné rekonstrukci (Plastová okna, podlahy z PVC a dlažby). Byt je vytápěn pomocí Wawek. Byt má samostatné WC. Koupelna vybavena sprchovým koutem a umyvadlem. Byt je velmi dobrém stavu a je v osobním vlastnictví.</p> <p>Aktualizace: 13.4.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/...</p>	<p>620.000,-</p> 
10	<p>ul. Šeříkova, Třešt</p> <p>Byt ve zděném domě o podlahové ploše 65m² o dispozici 2+1. byt se nachází ve 3 NP ze 3. Byt je udržovaný a v dobrém stavu. Koupelna společná s WC a je vybavena vanou a umyvadlem. Byt má nová plastová okna. K bytu patří i soukromá zahrada společná pro celý dům. ke každému bytu patří kůlna a 2 sklepy. Dům má novou střechu. Dům je vytápěn ústředně plynem. Dům má dobré parkovací možnosti.</p> <p>Aktualizace: 08.04.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/chotebor-chotebor-krale-jana/2872914012#img=0&fullscreen=false</p>	<p>800.000,-</p> 

Příloha č. 1.7 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 7

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt o dispozici 3+kk a podlahové ploše 127m² + 10m² terasa. Jedná se o podkrovní byt v cihlovém třípatrovém domě. Momentálně probíhají poslední dokončovací práce. Byt má vlastní plynové vytápění. Byt je vkusný a atypicky řešený. Má nové laminátové podlahy, nová plastová okna, nové dveře, rozvody, Byt nemá sklep ale má šatnu a komoru. Byt je úplně nový a je v osobním vlastnictví.</p> <p>Aktualizace: 27.4.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk...</p>	<p>1.490.000,-</p> 
2	<p>ul. Lipová, Jemnice</p> <p>Byt o dispozici 3+1 v OV ve zděném bytovém domě. Plocha bytu je 81m². Byt prošel menší rekonstrukcí (Nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny, nově obložená koupelna, zánovní kuchyňská linka. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, vytápět je možno také kamny na tuhá paliva umístěný v obývacím pokoji. V přízemí se nachází 2 sklepy, kolárna a sušárna. Byt se nachází nedaleko od centra a je dobře dostupný, veškerá občanská vybavenost je nedaleko. Podlahy v obyt. místnostech jsou PVC a parkety. V bytě nalezneme také velkou komoru. Byt je ve velmi zachovalém stavu. Byt se nachází ve 2NP (ze 3NP)</p> <p>Aktualizace: 11.3.2015 Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1...</p>	<p>1.060.000,-</p> 
3	<p>Dukovany, okres Třebíč</p> <p>Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 v cihelném domě a podlahové ploše 75m². Byt se nachází ve 2NP (ze 2NP) a dům má i 1PP, ve kterém kromě sklepních kójí k jednotlivým jednotkám nalezneme také prádelnu a sušárnu. Byt má plastová okna, nové podlahy a novou kuchyňskou linku a je částečně zařízen. K bytu patří také velká lodžie 11m². Vytápění a ohřev TUV pomocí kotlem na tuhá paliva. Dobré parkovací možnosti v obci částečná občanská vybavenost</p> <p>Aktualizace: 21.04.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1...</p>	<p>950.000,-</p> 
4	<p>Náměšť nad Oslavou, Okres Třebíč</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+kk. Byt se nachází v 1NP (ze 2NP). K bytu patří i garáž, balkon, sklep. Byt má podlahovou plochu 73m². Zahrada je společná stejně jako příjezdová cesta. byt má nová plastová okna a elektrické rozvody. Vytápění zajišťují elektrické přímotopy a krbová kamna v obývacím pokoji. Voda z vlastní studny.</p> <p>Aktualizace: 11.03.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/namest-nad-oslavou--/4120191068#img=0&fullscreen=false</p>	<p>1.187.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>Předín, okres Třebíč</p> <p>Byt v cihlovém domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 74m². Byt je v osobním vlastnictví v 1NP (ze 2NP). K bytu patří i garáž o 20m² a spol. 2 sklepy. Byt a celý dům je po celkové rekonstrukci (nová plastová okna. zateplená fasáda; kuchyňská linka včetně spotřebičů, sporák se sklokeram. deskou, vestavěná trouba, digestoř, nové laminové podlahy a obklady v koupelně a WC, rozvody vody, odpadů, elektřiny, vnitřních dveří včetně zárubní, vestavěné skříně). Byt má také vlastní kotel ústřední kotel ale také kamna na tuhá paliva v OP. orientace oken jih a sever.</p> <p>Aktualizace: 6.5.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1..</p>	<p>1.100.000,-</p> 
6	<p>Ul. Na Vyhliďce, Moravské Budějovice</p> <p>Byt 3+1 v cihlovém domě o výměře 74,5m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2NP(ze 2NP). Byt je po celkové rekonstrukci. Vytápění ústřední na zemní plyn. Podlahy parkety a dlažba, snížené stropy, všechny doplňky z masivu včetně vstupních dveří a šatny. Samostatná zděná sklepní kóje a společná prádelna, kočárkárna a sušárna.</p> <p>Aktualizace: 29.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>1.599.000,-</p> 
7	<p>Ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Kompletně zrekonstruovaný byt ve zděném domě dispozice 3+1 o 74m². Nachází se v 1NP (ze 2NP) a je v osobním vlastnictví. Do domu je bezbariérový přístup (výťah). Dům je zateplen, a je po celkové revitalizaci a má zděné jádro. Nová kuchyňská linka, kompletně vybavena spotřebiči, v koupelně vana + sprch. kout.Stav objektu je bezvadný. Byt je kompletně vybaven nábytkem. Vytápění vlastním plynovým kotlem. K bytu patří i sklep o 2,8m². Společná sušárna a kočárkárna.</p> <p>Aktualizace: 14.3.2015</p> <p>Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1...</p>	<p>1,490.000,-</p> 
8	<p>Bezděčín- Batelov, okres Jihlava</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+1 o podlahové ploše 128m². Byt je po částečné rekonstrukci a je nevybavený. Byt je bezbariérový v jednopodlažním objektu. Má nové rozvody elektřiny, odizolované podlahy (chybí nášlapné vrstvy), rozvody topení a vody, plastová okna. Dům je napojen na obecní vodovod, plynovod a septik. Veškerá občanskou vybavenost nalezneme ve 2km vzdáleném Batelově nebo 5km vzdálené Horní Cerekvi. Součástí bytu je i podíl na pozemku o 713m² (1/2). Nutné dokončovací práce.</p> <p>Aktualizace: 02.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/batelov-bezdecin-/1182404700#img=1&fullscreen=false</p>	<p>1.080.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>Kostelec, okres Jihlava</p> <p>Byt ve zděném domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 78m². Byt je v osobním vlastnictví v 1NP ze 2NP. Byt je ve velmi dobrém stavu a je udržován. Má plastová okna a nové podlahy a balkon a je kompletně zařízen nábytkem. Vytápění plynovými wawkami. V přízemí domu jsou 2 sklepy a kočárkárna se sušárnou.</p> <p>Aktualizace: 2.4.2015</p> <p>Zdroj: http://www.eurobydleni.cz/prodej-byt...</p>	<p>900.000,-</p> 
10	<p>Stonařov, okres Jihlava</p> <p>Cihlový byt 3+1 o obytné ploše 95m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2NP (ze 3NP). K bytu sklep a balkon. Vytápění samostatným plynovým kotlem. Bytový dům má novou fasádu a plastová okna. Byt je v původním stavu ale udržovaný. Energetická náročnost G – mimořádně nevhodný.</p> <p>Aktualizace: 03.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.eurobydleni.cz/prodej-prostorneho-bytu-3_1-stonarov-okr-jihlava/detail/6280338</p>	<p>1.150.000,-</p> 

Příloha č. 1.8 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 8

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Panelový dům s bytem dispozice 3+1 o ploše 78m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází v 7NP (z 8NP). K bytu patří sklep a lodžie. Vytápění centrální plynovým kotlem. Bytový dům má novou fasádu, nová plastová okna, nový výtah, a stoupačky. Byt je v původním stavu ale udržovaný v dobrém stavu, nové podlahy a koupelna s WC.</p> <p>Aktualizace: 21.5.2014 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>950.000,-</p> 
2	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 72m². Byt je v osobním vlastnictví ve 4NP z 8NP. Byt je v původním ale velmi dobrém stavu a je udržován. Má plastová okna a nové podlahy a balkon a je kompletně zařízen nábytkem, je zateplený, má nové stoupačky. Vytápění plynem dálkově, odpočtové měřáky. V přízemí domu jsou sklepy a kočárkárna se sušárnou, dům je vybaven výtahem.</p> <p>Aktualizace: 8.12.2014 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>965.000,-</p> 
3	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 ve 2NP (z 8NP). Plocha 77,6m² včetně sklepní kóje a balkonu o 2,4m². Dům pochází z roku 1979 a je napojen na všechny inženýrské sítě a je vybaven výtahem. Celý objekt je zateplen, má plastová okna, má umakartové jádro a původní vybavení. Byt je udržovaný v původním stavu. Bez pozemku (patří jinému vlastníkovi). Byt je vytápěn dálkově.</p> <p>Aktualizace: 17.03.2014 Zdroj: František Chvátal</p>	<p>870.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>
4	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 73m² s balkonem 3m² a sklepní kóje o 2m². Je po částečné rekonstrukci (nová plastová okna, nové jádro, nová koupelna a samostatné WC). Dvě obytné místnosti orientované na západ a jedna na východ. V přízemí domu nalezneme společná sušárna a kočárkárna. Veškerá občanská vybavenost. Dům není vybaven a nemá výtah. Je ve velmi dobrém stavu</p> <p>Aktualizace: 16.4.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/...</p>	<p>595.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt 3+1 v panelovém družstevním domě o výměře 78m². Byt se nachází ve 3NP(ze 3NP). Byt je po celkové revitalizaci (nová plastová okna, rozvody vody a kanalizace v plastu, elektřina v mědi, nové štukové omítky, kuchyňská linka, nová koupelna a WC, nové podlahy). Vytápění ústřední dálkové na zemní plyn. Samostatná sklepní kóje o 5m² a společná prádelna, kočárkárna a sušárna.</p> <p>Aktualizace: 4.3.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1...</p>	<p>820.000,-</p> 
6	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 66m². Byt se nachází v 4NP (ze 4NP). K bytu patří i sklepní kóje a lodžie. Dům byl v roce 2012 rekonstruován (výměna plastových oken, dveří, nová střecha, nové jádro, zateplení. Vytápění společné pro celý dům plynovým kotlem. Společná kočárkárna a sušárna. Byt je v osobním vlastnictví. Má prostornou komoru a je plně vybavený. Byt je ve velmi dobrém stavu. Dobré parkovací možnosti a v bezprostřední blízkosti dětské hřiště.</p> <p>Aktualizace: 11.09.2014 Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality...</p>	<p>850.000,-</p> 
7	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě dispozice 3+1 a o 63m². Nachází se ve 4NP (ze 4NP) a je v osobním vlastnictví. Byt má rekonstruovanou koupelnu, WC, nové rozvody vody a elektřiny, nová plastová okna (r. 2012). Je vytápěn ústředním plynovým kotlem a deskovými otopnými tělesy. Byt je částečně vybaven zánovní kuchyňskou linkou a vestavěnými skříněmi. Byt má balkon a sklepní kóji. Byt je ve velmi dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 16.2.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1...</p>	<p>860.000,-</p> 
8	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 80m² včetně lodžie a sklepní kóje. Byt se nachází v 2NP (ze 3NP). Byt je družstevní s možností převedení do OV. Dům byl v roce 2009 revitalizován (nová plast. okna, zateplení, nové vchodové dveře a lodžie). V bytě se nachází kuchyňská linka a na chodbě vestavěná skříň. Vytápění a ohřev TUV je ústřední. Byt je v původním, ale udržovaném a dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 20.3.2014 Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=EAP45792014-N01103</p>	<p>650.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt 3+1 v panelovém domě o ploše 73m². Byt se nachází ve 2NP(ze 3NP). Dům prošel v r. 2009 revitalizací (plastová okna, nová fasáda, nové lodžie) a samotný byt prošel také rekonstrukcí (nové dlažby a PVC, nové el. rozvody, vstupní dveře). Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou, vestavěnými skříněmi a k bytu kromě lodžie patří i sklepní koje. Společně slouží i sušárna a kočárkárna. Byt je družstevní s možností převedení do OV. Vytápění a ohřev TUV ústředním plynovým vytápěním. Byt je ve velmi dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 14.9.2014 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice-jemnice-siroka/469495900</p>	<p>750.000,-</p> 
10	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 77m². Byt je v osobním vlastnictví a nachází se ve 2NP (ze 4NP). Byt je po částečné rekonstrukci (nové plastové rozvody vody, nová elektřina v mědi, nové WC. Lokální plynové vytápění a ohřev vody, samostatné měřiče topení. K bytu náleží sklep o 2m² a balkonem. Byt je v téměř v původním ale v dobrém a udržovaném stavu. Dobré parkovací možnosti.</p> <p>Aktualizace: 11.3.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice--/3828093020#img=0&fullscreen=false</p>	<p>765.000,-</p> 




Příloha č. 1.9 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 9

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Panelový dům s bytem dispozice 3+1 o ploše 78m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází v 7NP (z 8NP). K bytu patří sklep a lodžie. Vytápění centrální plynovým kotlem. Bytový dům má novou fasádu, nová plastová okna, nový výtah, a stoupačky. Byt je v původním stavu ale udržovaný v dobrém stavu, nové podlahy a koupelna s WC.</p> <p>Aktualizace: 21.5.2014 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>950.000,-</p> 
2	<p>ul. Mánesova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlah. ploše 72m². Byt je v osobním vlastnictví ve 4NP z 8NP. Byt je v původním ale velmi dobrém stavu a je udržován. Má plastová okna a nové podlahy a balkon a je kompletně zařízen nábytkem, je zateplený, má nové stoupačky. Vytápění plynem dálkově, odpočtové měřáky. V přízemí domu jsou sklepy a kočárkárna se sušárnou, dům je vybaven výtahem.</p> <p>Aktualizace: 8.12.2014 Zdroj: http://jihomoravskereality.cz/byty/byty-3-1/...</p>	<p>965.000,-</p> 
3	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 ve 2NP (z 8NP). Plocha 77,6m² včetně sklepní kóje a balkonu o 2,4m². Dům pochází z roku 1979 a je napojen na všechny inženýrské sítě a je vybaven výtahem. Celý objekt je zateplen, má plastová okna, má umakartové jádro a původní vybavení. Byt je udržovaný v původním stavu. Bez pozemku (patří jinému vlastníkovi). Byt je vytápěn dálkově.</p> <p>Aktualizace: 17.03.2014 Zdroj: František Chvátal</p>	<p>870.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>
4	<p>ul. Šafaříkova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 73m² s balkonem 3m² a sklepní kóje o 2m². Je po částečné rekonstrukci (nová plastová okna, nové jádro, nová koupelna a samostatné WC). Dvě obytné místnosti orientované na západ a jedna na východ. V přízemí domu nalezneme společná sušárna a kočárkárna. Veškerá občanská vybavenost. Dům není vybaven a nemá výtah. Je ve velmi dobrém stavu</p> <p>Aktualizace: 16.4.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/...</p>	<p>595.000,-</p> 


Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt 3+1 v panelovém družstevním domě o výměře 78m². Byt se nachází ve 3NP(ze 3NP). Byt je po celkové revitalizaci (nová plastová okna, rozvody vody a kanalizace v plastu, elektřina v mědi, nové štukové omítky, kuchyňská linka, nová koupelna a WC, nové podlahy). Vytápění ústřední dálkové na zemní plyn. Samostatná sklepní kóje o 5m² a společná prádelna, kočárkárna a sušárna.</p> <p>Aktualizace: 4.3.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice-jemnice-siroka/4280688732#img=0&fullscreen=false</p>	<p>820.000,-</p> 
6	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 66m². Byt se nachází v 4NP (ze 4NP). K bytu patří i sklepní kóje a lodžie. Dům byl v roce 2012 rekonstruován (výměna plastových oken, dveří, nová střecha, nové jádro, zateplení). Vytápění společné pro celý dům plynovým kotlem. Společná kočárkárna a sušárna. Byt je v osobním vlastnictví. Má prostornou komoru a je plně vybavený. Byt je ve velmi dobrém stavu. Dobré parkovací možnosti a v bezprostřední blízkosti dětské hřiště.</p> <p>Aktualizace: 11.09.2014 Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality...</p>	<p>850.000,-</p> 
7	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě dispozice 3+1 a o 63m². Nachází se ve 4NP (ze 4NP) a je v osobním vlastnictví. Byt má rekonstruovanou koupelnu, WC, nové rozvody vody a elektřiny, nová plastová okna (r. 2012). Je vytápěn ústředním plynovým kotlem a deskovými otopnými tělesy. Byt je částečně vybaven zánovní kuchyňskou linkou a vestavěnými skříněmi. Byt má balkon a sklepní kóji. Byt je ve velmi dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 16.2.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice-jemnice-u-vita/3849597020#img=0&fullscreen=false</p>	<p>860.000,-</p> 
8	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 80m² včetně lodžie a sklepní kóje. Byt se nachází v 2NP (ze 3NP). Byt je družstevní s možností převedení do OV. Dům byl v roce 2009 revitalizován (nová plast. okna, zateplení, nové vchodové dveře a lodžie). V bytě se nachází kuchyňská linka a na chodbě vestavěná skříň. Vytápění a ohřev TUV je ústřední. Byt je v původním, ale udržovaném a dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 20.3.2014 Zdroj: http://jiho.moravskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=EAP45792014-N01103</p>	<p>650.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>ul. Široká, Jemnice</p> <p>Byt 3+1 v panelovém domě o ploše 73m². Byt se nachází ve 2NP(ze 3NP). Dům prošel v r. 2009 revitalizací (plastová okna, nová fasáda, nové lodžie) a samotný byt prošel také rekonstrukcí (nové dlažby a PVC, nové el. rozvody, vstupní dveře). Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou, vestavěnými skříněmi a k bytu kromě lodžie patří i sklepní koje. Společně slouží i sušárna a kočárkárna. Byt je družstevní s možností převedení do OV. Vytápění a ohřev TUV ústředním plynovým vytápěním. Byt je ve velmi dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 14.9.2014 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice-jemnice-siroka/469495900</p>	<p>750.000,-</p> 
10	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt v panelovém domě o dispozici 3+1 a podlahové ploše 77m². Byt je v osobním vlastnictví a nachází se ve 2NP (ze 4NP). Byt je po částečné rekonstrukci (nové plastové rozvody vody, nová elektřina v mědi, nové WC. Lokální plynové vytápění a ohřev vody, samostatné měřiče topení. K bytu náleží sklep o 2m² a balkonem. Byt je v téměř v původním ale v dobrém a udržovaném stavu. Dobré parkovací možnosti.</p> <p>Aktualizace: 11.3.2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/jemnice--/3828093020#img=0&fullscreen=false</p>	<p>765.000,-</p> 

Příloha č. 1.10 – Databáze bytů k porovnání k jednotce č. 10

Ozn.	Popis	Cena + Foto
1	<p>ul. Šafaříková, Moravské Budějovice</p> <p>Prodej bytu 2+1 v OV. Byt se nachází ve 3NP (z 4NP) zděného domu. Ohřev i vytápění TUV je vlastním plynovým kotlem. Byt má nova plastová okna, plovoucí podlahy i parkety. K bytu náleží též sklepní prostory. Byt má podlahovou plochu 55m². V bytě je koupelna s vanou a samostatné WC. Byt je v původním stavu, ale udržovaný a v dobrém stavu. Byt o podlahové ploše 55 m².</p> <p>Aktualizace: 19.3.2015</p> <p>Zdroj: http://www.byty-trebic.com/byty/...</p>	<p>885.000,-</p> 
2	<p>ul. Jechova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt 2+1 ve zděném domě ve 2 NP(z 4NP). Bytové jádro je zděné a bylo vystavěné v roce 2000. Vytápění bytové jednotky pomocí elektrických přímotopů. V bytu jsou plovoucí podlahy, PVC i plastová okna. Byt je v původním stavu s menší rekonstrukcí kuchyně. K bytu náleží vlastní sklep o velikost 7 m2 a balkon a výměře 3m2. Byt je v poklidné části města. Byt o podlahové ploše 74 m².</p> <p>Aktualizace: 18.3.2015</p> <p>Zdroj http://www.byty-trebic.com/byty...</p>	<p>910.000,-</p> 
3	<p>ul. Jechova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt 2+1 se nachází v klidné části města.. Byt je napojený na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod, plyn a elektřinu. Vytápění bytu elektrickými přímotopy. Zděný dům byl vystavěn v roce 2000. V bytě jsou plastová okna, plovoucí podlahy a PVC. K bytu náleží sklep o velikosti 7 m2 a lodžie. Bezchybný stav bytu v osobním vlastnictvím s parkováním na ulici. Byt o podlahové ploše 74 m².</p> <p>Aktualizace: 14.3.2015</p> <p>Zdroj: http://www.byty-trebic.com/byty...</p>	<p>919.000,-</p> 
4	<p>ul. U Víta, Jemnice</p> <p>Byt 2+1 je po kompletní rekonstrukci (2011) v hodnotě cca 300.000 Kč - nové rozvody elektřiny a vody, nové podlahy, omítky, plastová okna, dřevěné dveře + obložkové zárubně, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (myčka, lednice, varná deska + el. trouba), vstupní dveře. Společenské prostory jsou vybaveny novými okny a dveřmi a po rekonstrukci střechy. Dům je situován plastovými v klidném prostředí. Byt o podlahové výměře 69 m².</p> <p>Aktualizace: 11.03.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/namest-nad-oslavou--/4120191068#img=0&fullscreen=false</p>	<p>790.000,-</p> <p>Foto není k dispozici</p>

Ozn.	Popis	Cena + Foto
5	<p>ul. Jechova, Moravské Budějovice</p> <p>Byt 2+1 o bytové výměře 74 m² se nachází v klidné části města. Byt je napojen na veřejnou síť (kanalizace, vodovod, elektřinu a plyn). V bytě je nově udělány podlahy a omítky, obklady na WC a koupelně. V bytě jsou i nová plastová okna. K bytě dále náleží sklepní kóje o velikosti 7 m² a balkonová lodžie o výměře 3 m². Bytová jednotka je zateplená, malé náklady na vytápění. Parkování je před domem na veřejném parkovišti. Byt je ve velmi dobrém stavu.</p> <p>Aktualizace: 27.4..2015</p> <p>Zdroj: http://www.byty-trebic.com/byt...</p>	<p>899.000,-</p> 
6	<p>Ul. Zahradní, Jaroměřice nad Rokytou</p> <p>Byt 2+1 se nachází v 1NP (2NP). Byt je v klidné zástavbě města. Byt je po částečné rekonstrukci (nová plastová okna, podlahy a PVC). Byt je vybaven vlastní koupelnou se sprchovým koutem a samostatným WC. K bytu náleží 2 sklepní kóje. Vytápění TUV je pomocí plynové topení WAV. Byt je v původním však velmi dobrém stavu. Byt o celkové výměře 60 m².</p> <p>Aktualizace: 13.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1...</p>	<p>620.000,-</p> 
7	<p>Ul. Ke Spravedlnosti, Jaroměřice nad Rokytou</p> <p>Byt o dispozici 2+1 ve zděném domě. Byt se nachází v 1.NP z celkových 2.NP. Byt je částečně vybavený kuchyňskou linkou a některými spotřebiči. Byt je po částečné rekonstrukci tzn. výměna plastových oken, podlahy a plynová kamna WAV (2 roky staré). K bytu též náleží 2 sklepní kóje o výměřích 6 m² a 4 m². Bytová jednotka je v původním stavu, avšak velmi dobrém, náklady na její provoz jsou velmi nízké a hospodárné cca. 2500 Kč. Byt se nachází v klidné části obce. Celková výměra bytu je 58 m².</p> <p>Aktualizace: 05.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1...</p>	<p>650.000,-</p> 
8	<p>Ul. Petra Kříčky, Námešť nad Oslavou</p> <p>Ve zděné jednotce z roku 1960 se nachází byt 2+1 ve 2NP (2NP) o podlahové ploše 54 m². V domě se nachází 13 bytových jednotek na SZ rezidenčním okraji obce, s velmi dobrou občanskou vybaveností (ZŠ, sportovní hřiště, vodní plocha v docházkové blízkosti). Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci tzn. Keramická dlažba, plastová okna, elektrické vytápění. Byt je v dobrém stavu. K bytu náleží sklepní kóje i vlastní balkón.</p> <p>Aktualizace: 20.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1...</p>	<p>600.000,-</p> 

Ozn.	Popis	Cena + Foto
9	<p>Ul. Petra Kříčky, Náměšť nad Oslavou</p> <p>Byt 2+1 v OV se nachází v 2NP (2NP). Byt je po celkové rekonstrukci interiéru tzn. Nové podlahy, elektrické vedení, odpady, rozvody vody, nové radiátory, omítky, kuchyňská linka , koupelna s vanou a WC. Vytápění TUV je zajištěno krbovými kamny s napojením na radiátory. Možnost topení i plynovým či elektrickým kotlem. V okolí bytu je veškerá občanská dostupnost (ZŠ a MŠ, vlakové i autobusové nádraží). Možnost rozšíření bytu do podkroví. K bytu náleží sklepní kóje o výměře 12 m² a balkón o 2m². Byt o výměře 56m².</p> <p>Aktualizace: 25.03.2014</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+...</p>	<p>976.000,-</p> 
10	<p>Ul. Brněnská, Hrotovice</p> <p>Cihlový byt 2+kk v OV v domě s 4 bytovými jednotkami. Byt byl kolaudován v roce 2010, v bytě se nachází elektrické podlahové vytápění, laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba v koupelně, kuchyňská linka s vestavěným spotřebiči (el. trouba, sklokeramická deska, digestoř), plastová okna. K dispozici k bytu je dvorek, sklep a místnost na kola či kočárky. Byt je velice hospodárný – nízké provozní náklady. Byt má 60m² podlah. plochy a nachází se v 1NP (ze 2NP)</p> <p>Aktualizace: 15.04.2015</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk...</p>	<p>1.119.000,-</p> 